



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE
KABINET MINISTRA

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

Številka IPP 007-377/2011/30

Ljubljana, dne 11. 7. 2011

EVA 2011-1611-0096

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – skrajšani postopek – predlog za obravnavo

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 in 38/10 - ZUKN) je Vlada Republike Slovenije na ... seji pod točko ... dne ... sprejela naslednji sklep:

»Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin ter ga pošlje Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo in sprejetje po skrajšanem postopku.«

Priloge:

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

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije
- Ministrstvo za finance
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo
- Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije

2.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Alenka Kovač-Arh, generalna direktorica na Ministrstvu za finance

2.b Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu Državnega zbora:

- dr. Franc Križanič, minister za finance
- Mateja Vraničar, državna sekretarka
- Alenka Kovač-Arh, generalna direktorica

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:

Predlaga se, da se zakon obravnava po skrajšanem postopku v skladu s prvim odstavkom 142. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07-UPB1), ker gre za manj zahtevne spremembe, ki ne spreminjajo sistema množičnega vrednotenja, ampak le jasneje določajo elemente modelov vrednotenja in celoviteje urejajo evidentiranje podatkov o trgu nepremičnin. Postopki množičnega vrednotenja se usklajujejo s prakso, ki se je na podlagi izvajanja obstoječega zakona pokazala kot bolj primerna glede na razpoložljive podatke in zahteve uporabnikov, in sicer, da se vrednosti nepremičninam določijo na podlagi vrednosti delov nepremičnin. Skladno z 10. točko sklepa Vlade Republike Slovenije na 130. seji dne 14. 4. 2011, da "Ministrstvo za finance do konca leta 2011 pripravi dopolnitev Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, s katero bo mogoče evidentiranje poslov, ki so obdavčeni z DDV, kamor sodi promet z novogradnjami in promet med zavezanci za DDV", se ureja obveznost prodajalcev za poročanje podatkov o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, za katere je bil obračunan DDV. Skladno z zahtevo Računskega sodišča, da je treba izboljšati vrednotenje vrst nepremičnin, za katere prevladuje najemniški trg, pa se uvaja obveznost najemodajalcev, da sporočajo podatke o najemih za stavbe in dele stavb v evidenco trga nepremičnin. Obenem je zakon potrebno sprejeti v roku, ki bo omogočil dokončanje vrednotenja v novembru 2011 in s tem prvi uradni pripis posplošene tržne vrednosti vsem nepremičninam v registru nepremičnin tako, da bo podatek mogoče začeti uporabljati s 1. 1. 2012. Na ta rok začetka uporabe podatkov se navezujejo določbe dveh pravkar sprejetih novel zakonov s področja sociale in sicer Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev – ZUPJS-A (Uradni list RS, št. 40/11) in Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o socialno varstvenih prejemkih - ZSVarPre-A (Uradni list RS, št. 40/11). Oba zakona za izvajanje namreč nujno potrebujeata podatke o posplošeni tržni vrednosti stanovanjskih nepremičnin 1. 1. 2012. Podatke o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin pa bi bilo treba čim prej uradno uveljaviti tudi za potrebe Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Uradni list RS, št. 80/10 in 106/10 popr.), kjer se ti podatki potrebujejo za poenostavitev postopkov cenitev za potrebe razlastitve.

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

Predlog zakona naj se obravnava na odborih in seji vlade v istem tednu, saj gre za manj zahtevne spremembe in dopolnitve. Tako bo predlog zakona lahko pravočasno uvrščen v postopek sprejemanja v Državni zbor Republike Slovenije, da bo lahko uveljavljen najkasneje do konca novembra 2011.

5. Kratek povzetek gradiva

S Predlogom zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin se:

- jasneje opredeli modele vrednotenja,
- na podlagi izkušenj s prvim poskusnim izračunom vrednosti modele veže na vrsto rabe in ne več na vrsto nepremičnin,
- poenostavljajo postopki v zvezi s poskusnim izračunom vrednosti nepremičnin,
- jasneje uredijo postopki usklajevanja pripomb na poskusni izračun vrednosti z lastniki nepremičnin,
- na novo določi obveznost obveščanja vseh lastnikov nepremičnin o končni izračunani vrednosti nepremičnin,
- sistemsko ureja evidenco trga nepremičnin tako, da se nekatere osebe črta iz obveznosti poročanja o kupoprodajnih poslih z nepremičninami (notarje in nepremičninske posrednike), na novo pa ureja obveznost prodajalcev 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 oziroma upravljavci nepremičnin v lasti Republike Slovenije, ali 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 možnost uporabe podatkov, izdelkov in storitev množičnega vrednotenja.

Zakon bo začel veljati petnajsti dan po objavi, nova obveznost pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin pa se bo, zaradi potrebe po prilagoditvi programske podpore, začela izvajati z zamikom.

6. Presoja posledic

a)	na javnofinančna sredstva v višini, večji od 40 000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
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	NE
d)	na okolje, kar vključuje tudi prostorske in varstvene vidike	NE
e)	na socialno področje	NE
f)	na dokumenta 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, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	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	-	580.000 EUR	-	-
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javna finančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra ukrepa, projekta/Naziv ukrepa, projekta	Šifra PP /Naziv PP	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
II.b. Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra ukrepa, projekta/Naziv ukrepa, projekta	Šifra PP /Naziv PP	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
II.c. Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1	

SKUPAJ:			
----------------	--	--	--

/OBRAZLOŽITEV:

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

V povezavi s predlaganimi spremembami zakona se predvideva pomembno povečanje odhodkov državnega proračuna v letu po uveljavitvi zakona. V letu po uveljavitvi zakona bo namreč za nadgradnjo programske podpore za evidenco trga nepremičnin za vzpostavitev evidence najemnin potrebno zagotoviti okoli 80.000 evrov, za pošiljanje obvestil o končni izračunani vrednosti vsem lastnikom nepremičnin pa okoli 500.000 evrov. V naslednjih letih dodatnih stroškov zaradi spremembe zakona ne bo.

II. Finančne posledice, ki so načrtovane za državni proračun

/

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic, nižjih od 40 000 EUR

/samo, če izbere NE pod točko 6a)/

Kratka obrazložitev

8. Predstavitev sodelovanja javnosti

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja	DA
--	----

/Če NE, navesti razlog za ne objavo: /

/Če DA:

Datum objave: 25. 5. 2011

V razpravo so bili vključeni:

- zainteresirana javnost,
- predstavniki strokovne javnosti,
- občine in združenja občin.

Mnenja, predloge, pripombe so podali:

- Združenje lastnikov nepremičnin v Sloveniji,
- Trgovinska zbornica Slovenije,
- Notarska zbornica Slovenije,
- Skupnost občin Slovenije,
- Mestna občina Novo mesto.

Upoštevani so bili:

- v celoti so bile upoštevane pripombe Notarske zbornice Slovenije
- v pretežni meri so bile smiselno upoštevane pripombe Združenja lastnikov nepremičnin Slovenije
- niso bile upoštevane pripombe Skupnosti občin Slovenije in Mestne občine Novo mesto ter pripombe Trgovinske zbornice Slovenije.

Bistvena odprta vprašanja:

- Pripombe občin so se nanašale na obveznost, da občine skladno z navodilom ministra, pristojnega za prostor, v registru nepremičnin kot posebno namensko rabo evidentirajo »zemljišča za gradnjo stavb«. V obrazložitvi določbe je pojasnjeno, da je le na tak način mogoče pravilno vrednotiti zemljišča, na katerih je gradnja stavb dejansko možna, saj imajo taka zemljišča na trgu praviloma bistveno višjo ceno. Obenem se le z ustreznim evidentiranjem lahko pripravi podlaga, ki bo občinam omogočala aktivno izvajanje zemljiške in prostorske politike, vključno z možnostjo uporabe instrumenta višjega davka na nepremičnine za zemljišča za gradnjo stavb, ki v doglednem času ne bodo pozidana.
- Pripombe Trgovinske zbornice Slovenije so se nanašale na obveznost poročanja tudi o datumu prenehanja najemnega razmerja, ki je bistven podatek za upoštevanje vpliva dolžine najemnega razmerja na višino najemnine. Iz razloga poslovne tajnosti so oporekali tudi poročanju o ceni v kupoprodajnem oziroma najemnini v najemnem poslu. Tudi za ta podatek

se ugotavlja, da je bistven za potrebe vrednotenja in ga ni mogoče izločiti iz obveznosti poročanja. Pojasnjuje se, da so podatki iz evidence trga nepremičnin, kjer se bodo vodili tudi podatki o cenah in najemninah, javni na način, da jih ni mogoče povezati s konkretnimi pogodbenimi strankami.

Javnost je bila vključena v pripravo gradiva preko javne objave gradiva na spletni strani predlagatelja.

9. Predstavitev medresorskega usklajevanja

/Gradivo je bilo poslano v medresorsko usklajevanje:

- Službi Vlade Republike Slovenije za zakonodajo,
- Ministrstvu za javno upravo,
- Ministrstvu za okolje in prostor,
- Ministrstvu za pravosodje,
- Ministrstvu za gospodarstvo,
- Ministrstvu za delo, družino in socialne zadeve,
- Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Ministrstvu za promet,
- Statističnemu uradu Republike Slovenije
- Službi vlade za lokalno samoupravo,
- Informacijskemu pooblaščenču.

/Datum pošiljanja: 25. 5. 2011

/Gradivo je v celoti usklajeno z:

- Službo Vlade Republike Slovenije za zakonodajo,
- Ministrstvom za gospodarstvo,
- Ministrstvom za promet

Na gradivo se niso odzvali:

- Ministrstvo za okolje in prostor,
- Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Informacijski pooblaščenec

Gradivo je delno neusklajeno z:

- Ministrstvom za pravosodje
- Ministrstvom za javno upravo

Bistvena odprta vprašanja:

- Ministrstvo za pravosodje meni, da se dostop do podatkov iz evidence trga nepremičnin dopušča preširoko oziroma da je javna objava podatkov o cenah in najemninah vprašljiva. Ministrstvo za finance pojasnjuje, da ureditev tudi ob spremembah zakona ostaja enaka, kot je veljala do sedaj in da so podatki o cenah in najemninah javni na način, da jih ni mogoče povezati s konkretnimi pogodbenimi strankami.

- Ministrstvo za javno upravo nasprotuje urediti evidentiranja najemnih pravnih poslov za stavbe in dele stavb v evidenci trga nepremičnin, ker meni, da gre za administrativno preveč obremenjujočo obvezo. Poleg tega je mnenja, da se ti podatki že zajemajo pri Davčni upravi RS in predlagana ureditev pomeni podvajanje. Prav iz tega razloga so leta 2008 dosegli črtanje take obveznosti iz Stanovanjskega zakona. Na to pripombo je bil sklican sestanek, na katerega so bili, poleg predstavnikov Geodetske uprave in Davčne uprave, povabljeni tudi predstavniki Ministrstva za javno upravo in Ministrstva za okolje in prostor s področja stanovanjske politike. Predstavniki obeh ministrstev se sestanka niso udeležili. Na sestanku je bilo ugotovljeno, da zaradi neizvajanja obveznosti prijave najemnih pogodb po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih in zaradi črtanja systemske obveznosti evidentiranja najemnih pogodb za stanovanjske nepremičnine iz Stanovanjskega zakona, v Sloveniji nimamo systemskega evidentiranja najemnih poslov z nepremičninami. Davčna uprava namreč te podatke pridobiva le delno, in sicer le za posle, v katerih je

		najemodajalec fizična oseba, ki ne opravlja dejavnosti. Poleg tega pridobi le podatke, ki so potrebni za pravilno določitev davčne osnove in sicer ne ob nastanku posla, pač pa ob oddaji davčne napovedi (praviloma enkrat letno). Trditev Ministrstva za javno upravo, da je podatke mogoče pridobiti preko Davčne uprave, torej na drži, zato se vztraja, da se evidentiranje najemnih razmerij na stavbah in delih stavb, ki se potrebuje za različne namene (vrednotenje, statistika, stanovanjska politika, davčne olajšave itd.) celovito uredi s tem zakonom. Priložiti mnenja organov, s katerimi gradivo ni usklajeno: mnenja so v Prilogi
10. Gradivo je lektorirano		DA
11. Zahteva predlagatelja za		
a)	obravnavo neusklajenega gradiva	DA
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		NE
13. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade		NE
14. Gradivo je pripravljeno na podlagi sklepa vlade št. ... z dne ... /		
Mateja Vraničar DRŽAVNA SEKRETARKA		

Priloge:

- predlog zakona
- osnutki podzakonskih aktov
- mnenje Službe Vlade Republike Slovenije za zakonodajo
- mnenje Ministrstva za javno upravo
- mnenje Ministrstva za pravosodje

PREDLOG
[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. 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. V njegovem okviru je bil po vzoru praks v razvitih ekonomijah za potrebe davka na nepremičnine izdelan koncept sistema množičnega vrednotenja. Vzorčno so bili razviti tudi osnovni modeli vrednotenja nepremičnin in preizkušeni v praksi v treh občinah. Pripravljen je bil tudi prvi osnutek zakona, ki je 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. 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).

Zakon 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. 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, 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 četrtnina. 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 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 treba spreminjati.

V postopkih generalnega vrednotenja in ob razvoju postopka pripisovanja vrednosti posameznim nepremičninam pa se je 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 treba za vrednotenje (pripis vrednosti) uporabiti več modelov. Zato se je poiskala rešitev, po kateri so se modeli vrednotenja uporabili za posamezne dele nepremičnine (na primer ločeno za zemljišče in ločeno za stavbo), vrednost nepremičnine pa je bila določena kot vsota vrednosti posameznih delov. Postopek se je izkazal kot primernejši, za ureditev primerne pravne podlage za njegovo izvajanje pa je treba spremeniti nekatere določbe zakona.

Prav tako se je pri generalnem vrednotenju pokazalo, da pri novozgrajenih nepremičninah ni mogoče dovolj zanesljivo modelirati tega vpliva na vrednost predvsem zato, ker se v evidenci trga nepremičnin podatki o prodaji 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), za katere se ob prodaji odmerja DDV. Zato se želi urediti sistematično evidentiranje tega dela trga nepremičnin, tj. 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 zlasti nekatere vrste poslovnih nepremičnin, pa tudi določene kategorije stanovanj, za katere je število realiziranih transakcij relativno majhno, podatkov o najemninah pa se v evidenco trga nepremičnin ne evidentira sistematično. V obstoječem 22. členu zakona so občine in upravne enote zavezane za pošiljanje podatkov iz najemnih pogodb z nepremičninami v evidenco trga nepremičnin. Določba je izhajala iz obveznosti občin oziroma upravnih enot za vodenje registra stanovanjskih najemnih pogodb, kot jo je določal Stanovanjski zakon do leta 2008 ter iz obveznosti najemodajalcev po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/1974 in 34/88 ter Uradni list RS, št. 32/2000), ki v 13. členu določa, da morata najemodajalec in najemnik občinskemu upravnemu organu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, predložiti pismeno najemno pogodbo zaradi evidence v 30 dneh od sklenitve pogodbe. V juliju 2008 se je s spremembami Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 57/08) ukinila obveznost lastnika stanovanja, da v primeru oddajanja stanovanja v najem, prijavi oddajo stanovanja pri pristojnem registrskem organu v 30 dneh od sklenitve najemne pogodbe. Obveznost najemodajalcev stanovanj je bila črtana z namenom zmanjšanja administrativnih ovir, vendar z napačno predpostavko, da se ta evidenca pri upravnih enotah podvaja oziroma se taka evidenca vodi tudi pri davčnem organu. Take utemeljitve so napačne, saj po davčnih predpisih ne obstaja obveznost evidentiranja najemnih pogodb niti za poslovne niti za stanovanjske nepremičnine. Davčni organ za izvajanje nalog pobiranja davkov pridobiva le podatke, nujne za pravilno določitev davčne osnove. Zato glede najemnih poslov v primeru, ko je najemodajalec pravna oseba ali fizična

oseba, ki oddaja nepremičnino v najem v okviru opravljanja dejavnosti, ne pridobiva. Dohodek od takega najema se izkaže v okviru predložitve podatkov o dohodku iz dejavnosti. Podatke o posameznem najemnem poslu torej davčni organ pridobi le v primeru, ko gre za oddajanje v najem, katerega dohodek se obdavčuje kot dohodek iz oddajanja v najem v okviru dohodnine, ko je torej najemodajalec fizična oseba, ki ne opravlja tovrstne dejavnosti. Poleg tega davčni organ pridobi le podatek o pogodbenih strankah in o višini dohodka (najemnini), ne pa tudi o podatkih o nepremičnini in še to praviloma enkrat letno, ob oddaji napovedi dohodka za namene odmere dohodnine. Torej gre za povsem drug namen, drugo časovno obdobje (ne v času sklenitve pogodbe) in za omejen nabor podatkov. Zato davčni organ ne more biti vir za pridobivanje podatkov o najemninah za vse vrste nepremičnin, niti za primere, ko je najemodajalec fizična oseba, saj podatkov ne pridobi ob sklenitvi pogodbe, poleg tega pa so podatki pomanjkljivi.

Posebej je potrebno tudi izpostaviti, da se veljavna obveznost prijave najemnih pogodb po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih praktično ne izvaja. Posledično smo s črtanjem obveznosti sistematičnega evidentiranja najemnih pogodb za stanovanjske nepremičnine iz Stanovanjskega zakona in z neizvajanjem obveznosti po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, v Sloveniji ostali brez systemskega evidentiranja najemnih poslov z nepremičninami, del 22. člena zakona pa je postal neoperativen.

Sistem množičnega vrednotenja je večnamenski, kar pomeni, da je načeloma namenjen različnim vrstam javne uporabe, ki pa morajo biti določene z zakonom. Rezultate vrednotenja je seveda mogoče uporabiti tudi za različne poslovne in zasebne 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 določanje 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. Treba je urediti možnost zaračunavanja stroškov take dodelave in pravila uporabe tako pridobljenih prihodkov. Najprimerneje je, da se ta sredstva uporabijo za potrebe množičnega vrednotenja.

Glavni razlogi za predlagano novelo zakona so:

- potreba, da se jasno določi način uporabe modelov vrednotenja glede na posamezno nepremičnino oziroma možnost uporabe več modelov za eno nepremičnino,
- potreba po sistemski ureditvi evidentiranja trga z nepremičninami, katerega transakcije so predmet obračuna DDV,
- potreba po ureditvi sistema evidentiranja najemnih pogodb za 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 za stavbe in dele stavb 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 ter zagotavljanje kakovosti množičnega vrednotenja primerljivo z mednarodnimi standardi vrednotenja nepremičnin.

2.3 Poglavitne rešitve

V predlogu zakona so 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 ter dajanja pripomb in predlogov poenostavlja tako, da se vsi postopki izvajajo le v elektronski obliki,
- sistemsko ureja evidenco trga nepremičnin tako, da se nekatere osebe črtajo iz obveznosti poročanja o kupoprodajnih in najemnih poslih z nepremičninami (nepremičninski posredniki, notarji, občine in upravne enote), na novo pa ureja obveznost prodajalcev 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.

S 1. členom zakona se torej iz sedanjega 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 v celoti ureja 2. člen zakona, ki ustrezno spreminja sedANJI 7. člen ZMVN. Ohranja se pravilo vrednotenja zemljišč glede na njihovo namensko rabo oziroma za pozidana zemljišča ter stavbe in dele stavb glede na njihovo dejansko rabo. Ker je za potrebe množičnega vrednotenja nujno poznavanje podrobnejše namenske rabe, predvsem kadar 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. Način določanja namenske rabe za taka zemljišča na podlagi tega zakona bo predpisal minister, pristojen za okolje.

3. člen spreminja sedANJI 10. člen ZMVN, ki ureja postopek poskusnega izračuna vrednosti nepremičnin, in sicer se ukinja del postopka, po katerem je občina javno razgrnila modele vrednotenja in zemljevide vrednostnih con. Te bo mogoče po novem predlogu preverjati preko spleta. Sam postopek pa 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 dajo ugovor v papirni ali elektronski obliki na vnaprej oblikovanem obrazcu, ki ga bo možno pridobiti 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 4. členom se predvsem na novo ureja obveščanje lastnikov nepremičnin o končni izračunani vrednosti. S tem se obseg obvestil z lastnikov, ki so dali pripombe k poskusnemu izračunu, razširi na vse lastnike. Ocenjeno je bilo, da se s tem bistveno poveča seznanjenost lastnikov in s tem poveča sprejemljivost sistema. V določbi se ureja, da na končno izračunano vrednost ni več mogoče podati ugovora, pojasnjevalno pa se tudi navaja, da je mogoče na vrednost nepremičnine v sistemu

množičnega vrednotenja po uradni uveljavitvi modelov vrednotenja nepremičnin vplivati le še s spremembo podatkov o nepremičnini in seveda z opozorilom na morebitne napake v izračunu, ki pa jih bo pristojni organ na podlagi opozorila popravil po uradni dolžnosti.

7. člen posega v sedANJI 22. člen ZMVN tako, da se nekatere osebe črtajo iz obveznosti poročanja o kupoprodajnih poslih z nepremičninami (nepremičninski posredniki 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. Uvaja se sistematično evidentiranje najemnih poslov s stavbami in deli stavb v evidenci trga nepremičnin. Popolni podatki o sklenjenih najemnih poslih oziroma tržnih najemninah so z vidika množičnega vrednotenja pomembni predvsem za poslovne nepremičnine, ki so pogostejše predmet oddajanja v najem kot nakupa. Zato bi bilo za tržno ocenjevanje vrednosti teh nepremičnin, tako za množično vrednotenje, kot za individualno ocenjevanje (pooblašteni cenilci), primernejše uporabiti način kapitalizacije donosa, ki temelji na podatkih o realiziranih tržnih najemninah. Obenem so ti podatki za vse vrste nepremičnin nujni za statistiko in analizo najemnega trga, tako za generalni statistični namen, kot za potrebe oblikovanja primerne stanovanjske politike in njenih konkretnih ukrepov. Obstoječi predpisi se pri administrativnem določanju najemnin in podpor (neprofitne najemnine, subvencije itd.) sklicujejo na »tržne« najemnine, ki pa jih brez ustreznih evidenc ni mogoče določiti. Nenazadnje je celovito spremljanje najemnih razmerij pomembno za izvajanje davčnega nadzora. Vzpostavitev evidence najemnih pogodb, kot se predlaga, pa bo lahko uporabno tudi za možne rešitve v bodočem sistemu davka na nepremičnine, v katerem naj bi bile nezasedene nepremičnine, ki niso dane v najem, višje obdavčene. Načrtuje se, da bi se kot zasedene nepremičnine štelo le tiste v najem oddane nepremičnine, ki bi bile evidentirane v ETN. Določa se, da se podatki pošiljajo najkasneje do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je pravni posel nastal. Praviloma se podatki pošiljajo elektronsko, fizičnim osebam pa se daje možnost pošiljanja v papirni obliki. Spletno aplikacijo za pošiljanje podatkov bo zagotovil za vrednotenje pristojni organ.

Pomembnejša vsebinska dopolnitev je določena še v 9. členu zakona, ki na novo ureja 25. člen ZMVN, in sicer se na novo ureja, da je mogoče podatke množičnega vrednotenja za javne namene pridobiti brezplačno ter 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 ali storitev.

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

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

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN

Predlog zakona predvideva dodatne finančne posledice za državni proračun v letu 2012, ki v sprejetem proračunu za to leto niso predvidene.

Predlog zakona ureja, da se po novem v evidenci trga nepremičnin vodijo in vzdržujejo podatki iz kupoprodajnih pogodb za posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan DDV na način, da podatke v evidenco sporočajo prodajalci nepremičnin, ter podatki o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb, katere v evidenco trga nepremičnin posredujejo najemodajalci, ki so fizične ali pravne osebe oziroma 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 DDV ter sistematičen zajem podatkov o najemninah za stavbe in dele stavb. S tem se v sistem poročanja vključi nove zavezanke, zaradi česar je potrebno za poročanje podatkov v evidenco trga nepremičnin zagotoviti novo oziroma prenovljeno informacijsko podporo. Ocenjuje se, da bodo dodatni stroški proračuna v letu 2012 za to nalogo znašali okoli 80.000 evrov.

Na novo se uvaja obveznost, da se po uveljavitvi modelov vrednotenja vse lastnike nepremičnin ponovno obvesti o končni izračunani vrednosti. Glede na obseg ponovnega obveščanja (okoli 1,2 mio. lastnikov in okoli 6,2 mio. nepremičnin) so dodatni stroški za ponovno obveščanje v letu 2012 ocenjeni na okoli 500.000 evrov.

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

4. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRUGA JAVNOFINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona nima drugih javno finančnih posledic oziroma se bodo občinam in upravnim enotam, ki so bile po sedaj veljavnem zakonu dolžne v evidenco trga nepremičnin sporočati podatke o kupoprodajnih in najemnih poslih, za katere so vodile evidenco, z odpravo te obveznosti stroški lahko celo zmanjšali.

5. 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 veljavnega zakona so za leti 2011 in 2012 s sprejetim državnim proračunom zagotovljena v okviru Programa dela Geodetske uprave Republike Slovenije na proračunskih postavki 6260 – Množično vrednotenje nepremičnin in sicer za leto 2011 v višini 573.363 evrov (od tega že izkoriščeno okoli 458.000 evrov) in za leto 2012 v višini 600.000 evrov.

Za izvajanje ureditev, ki jih prinaša predlog sprememb zakona, bo potrebno ob spremembi proračuna za leto 2012 na proračunski postavki 6260 Geodetski upravi dodatno zagotoviti 580.000 evrov.

6. 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 deželni 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.

7. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

7.1 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, saj iz obveznosti poročanja o kupoprodajnih poslih črta notarje in nepremičninske posrednike oziroma občine in upravne enote za najemne pravne posle. Vendar na drugi strani za nekatere osebe (najemodajalce) na novo uvaja obveznost poročanja prodajalcev o kupoprodajnih poslih, od katerih je bil obračunan DDV in najemodajalcev 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, oziroma je bila s črtanjem obveznosti o evidentiranju najemnih poslov za stanovanja iz Stanovanjskega zakona bistveno okrnjena, dosednji 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 (Zakon 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 obveznost evidentiranja najemnih pogodb, sistemsko evidentiranje podatkov o najemih stavb in delov stavb, tudi za stanovanja, pa se enotno uredi v tem zakonu.

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

S predlogom zakona se ne uvajajo nove obveznosti za javno upravo ali pravosodne organe. Nasprotno, občinam in upravnim enotam se ukinja obveznost poročanja o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih, za katere mora voditi uradne evidence. Evidenca stanovanjskih najemnih pogodb je bila s spremembo Stanovanjskega zakona v letu 2008 ukinjena, ugotovljeno pa je tudi bilo, da se za poslovne nepremičnine, kljub urejeni pravni podlagi, najemna razmerja skorajda ne evidentirajo. Obenem 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 so notarji razbremenjeni obveznosti pošiljanja podatkov o kupoprodajnih poslih v evidenco trga nepremičnin, saj vse podatke iz kupoprodajnih poslov, za katere je bil obračunan davek na promet nepremičnin, v evidenco trga pošilja Davčna uprava.

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

Nepremičninski posredniki in notarji so po novem v celoti oproščeni pošiljanja podatkov o kupoprodajnih in najemnih poslih. Dodatno pa se prodajalcem nalaga obveznost pošiljanja podatkov o kupoprodajnih poslih, od katerih je bil obračunan DDV ter najemodajalcem nalaga obveznost pošiljanja podatkov o najemnih poslih s stavbami in deli stavb. Najemodajalci so fizične in pravne osebe, ki so lastniki stavb oziroma delov stavb, upravljavci stavb in delov stavb v lasti Republike Slovenije in upravniki za najemne posle s skupnimi deli stavb v večstanovanjskih in poslovnih stavbah. Za vse zavezanke za pošiljanje podatkov je določeno obvezno pošiljanje po spletu, razen za fizične osebe, ki lahko podatke pošljejo v papirni obliki na obrazcu, ki ga izvajalec množičnega vrednotenja nepremičnin objavi na spletu.

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

/

7.3 Presoja posledic na gospodarstvo

S predlaganimi spremembami 22. člena ZMVN se sicer nekaterim osebam (najemodajalci nepremičnin, ki so fizične ali pravne osebe ali občine in Republika Slovenija oziroma upravljalci nepremičnin v njeni lasti, za skupne dele stavb v večstanovanjskih in poslovnih stavbah pa tudi upravnike) na novo nalaga administrativna obveznost poročanja podatkov o kupoprodajnih poslih z DDV ter o najemnih poslih v evidenco trga nepremičnin, vendar se ocenjuje, da gre za obveznost z relativno nizkimi stroški. Omogočeno bo, da se podatki pošiljajo po enotni spletni aplikaciji, s čimer bo poročanje poenoteno in tudi kar najbolj informacijsko podprto (možnost logičnih kontrol). Na drugi strani pa so zaradi te spremembe nekatere osebe (nepremičninski posredniki in notarji) oproščene poročanja, s čimer se njihovi administrativni stroški zmanjšujejo.

Pričakuje se, da bo imel predlog zakona pozitivne posledice na gospodarstvo. Predlog namreč bolj sistematično ureja 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 ugodno vplivala tudi na razmere na trgu nepremičnin v lasti fizičnih oseb.

7.4 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 socialnovarstvenih pomočeh) 1. januarja 2012.

7.5 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.

7.6 Izvajanje sprejetega predpisa

Rešitve, ki jih bo omogočal ta zakon, bodo uporabne za različne javne namene. Izboljšale bodo nadzor nad upravičenostjo pridobivanja različnih socialnih pomoči, omogočile primernejše ocenjevanje odškodnin države v primeru razlastitev in podobnih postopkov, omogočile primeren davčni nadzor v postopkih odmere davka na promet nepremičnin in davka na dediščine in darila, vzpostavile osnovni pogoj za uveljavitev sodobnega sistema davka na nepremičnine, izboljšale informacije za potrebe analiz državne statistike na tem področju itd. Ocenjuje se, da bo uveljavitev zakona prinesla koristi tudi za poslovni in privatni sektor, saj bo izboljšala preglednost nepremičninskega trga.

7.7 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, 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 glede na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin v času generalnega vrednotenja nepremičnin. Modeli vrednotenja nepremičnin se preverijo najmanj vsaka štiri leta.

(3) Za zemljišča se modeli vrednotenja oblikujejo glede na namensko rabo zemljišč, razen za pozidana zemljišča, za katera se modeli oblikujejo glede na dejansko rabo zemljišč.

(4) Za stavbe in dele stavb se modeli vrednotenja oblikujejo glede na dejansko rabo stavb in delov stavb.

(5) Namenska raba zemljišč je namenska raba, kot je določena v občinskih prostorskih aktih, v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, razen za zemljišča za gradnjo stavb. Zemljišča za gradnjo stavb so zemljišča, na katerih je gradnja stavb dejansko možna in jih določi občina. Način določitve namenske rabe zemljišč za gradnjo stavb po tem zakonu predpiše minister, pristojen za okolje in prostor.

(6) Modeli vrednotenja nepremičnin so določeni z:

1. vrednostno cono,
2. vrednostno ravno,
3. načinom izračuna vrednosti in
4. podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti nepremičnin.

(7) Vrednostne cone določajo območja, na katerih imajo nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost.

(8) Vrednostne ravni določajo vrednostne razrede, ki se oblikujejo na podlagi referenčne nepremičnine. Referenčna nepremičnina je nepremičnina, ki se kot osnova uporablja pri oblikovanju modelov vrednotenja nepremičnin. Vsaki vrednostni coni se določi ena vrednostna raven.

(9) Način izračuna vrednosti v obliki enačb, tabel, točkovnikov, faktorjev ali grafov določa uporabo vrednostnih con in vrednostnih ravni ter upoštevanje podatkov o nepremičninah za izračun vrednosti.

(10) 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 seznani lastnike 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,
3. podatek o poskusno izračunani vrednosti nepremičnine in
4. navodilo o načinu in obliki pošiljanja pripomb.

(3) Obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnine se pošlje lastniku nepremičnine po pošti.

(4) Če je lastnik nepremičnine neznan ali če je naslov osebe, ki je evidentirana v registru 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, seznani občine, na območju katerih nepremičnine ležijo.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se za nepremičnine, katerih lastnik je Republika Slovenija ali občina ali so javno dobro, obvestilo ne pošlje, ampak se lastnike in upravnike ali upravljavce takih nepremičnin obvesti, da lahko dostopajo do podatkov o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin in pošljejo pripombe k poskusnemu izračunu vrednosti nepremičnin po spletni aplikaciji.

(6) Ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, javno objavi datum začetka in datum zaključka pošiljanja pripomb k poskusnemu izračunu vrednosti nepremičnin. Rok za pošiljanje pripomb ne sme biti krajši od 45 dni. Rok začne teči, ko so obvestila v skladu s tem členom poslana vsem lastnikom nepremičnin.

(7) Lastniki nepremičnin lahko v roku iz prejšnjega odstavka pošljejo pripombe k poskusnemu izračunu vrednosti nepremičnin. Lastniki nepremičnin lahko pripombe pošljejo po spletni aplikaciji ali po pošti. Pripombe morajo vsebovati obrazložitev razlogov za spremembo vrednosti nepremičnin.

(8) Podrobnejše navodilo o načinu pošiljanja pripomb k poskusnemu izračunu vrednosti nepremičnin in predlogo obrazca za pošiljanje pripomb ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, objavi na svojih spletnih straneh.

(9) Ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, vse pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin prouči skladno z 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 11. členu se v prvem odstavku beseda »sedmega« nadomesti z besedo »devetega«.

Drugi odstavek se nadomesti novim drugim odstavkom, ki se glasi:

»(2) Po uveljavitvi predpisa iz prejšnjega odstavka ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, lastnike nepremičnin z obvestilom seznani o končnem izračunu vrednosti nepremičnin.«.

Za drugim odstavkom se dodata nova tretji in četrti odstavek, ki se glasita:

»(3) Obvestilo o končnem izračunu vrednosti nepremičnine vsebuje:

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

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

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«.

6. člen

V prvem in tretjem odstavku 13. člena se besedilo »posamezne skupine istovrstnih nepremičnin« v različnih sklonih nadomesti z besedo »nepremičnine«.

7. 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, ki so parcele, stavbe, deli stavb ali stavbna pravica, ter o najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki so stavbe ali deli stavb.

(2) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. člen

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

»(2) Če organ iz prejšnjega odstavka ugotovi, da osebe iz tretjega in četrtega odstavka 22. člena tega zakona ne pošiljajo podatkov v evidenco trga nepremičnin skladno s šestim in sedmim odstavkom 22. člena tega zakona, jih pozove, da to storijo v 15 dneh po prejemu poziva.«.

9. člen

25. člen se spremeni tako, da se glasi:

»25. člen

(javnost podatkov, storitve, izdelki, izdajanje podatkov za plačilo)

(1) Podatki iz evidence trga nepremičnin, razen podatkov o pogodbenih strankah, podatki iz zbirke vrednotenja nepremičnin, 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 skladno s predpisi, ki urejajo infrastrukturo za prostorske informacije v Republiki Sloveniji.

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

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

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

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

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

10. 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 pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik oziroma posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če skladno s šestim odstavkom 22. člena tega zakona v predpisanem roku ne pošlje podatkov v evidenco trga nepremičnin.

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

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

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

PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

11. 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 devetega 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.

12. 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 11. člena tega zakona. Začetek uporabe prilagojene evidence trga nepremičnin ugotovi minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, s sklepom, ki se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(2) Osebe iz druge točke tretjega odstavka in četrtega odstavka 22. člena zakona morajo v enem mesecu od začetka uporabe prilagojene evidence trga nepremičnin začeti pošiljati podatke o kupoprodajnih in 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.

13. člen

(razveljavitev predpisov)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati 13. člen in drugi odstavek 33. člena Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/1974 in 34/88 ter Uradni list RS, št. 32/2000), ter tretji odstavek 33. člena in 34. člen istega zakona, v delu, ki se nanaša na prekršek zaradi ne predložitve najemne pogodbe zaradi evidence.

14. 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 devetega 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 začetka uporabe prilagojene evidence trga nepremičnin v skladu s prvim odstavkom 12. člena tega zakona.

15. 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 kakor se vodijo v registru nepremičnin. Ključni razlog spremembe tega člena je ugotovitev, 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 stavb ter za kmetijsko zemljišče). Praksa je pokazala, da je nemogoče vnaprej 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 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 v členu črta določba, ki je navajala podatke, ki se za posamezno skupino istovrstnih nepremičnin vodijo v registru nepremičnin, s čimer se črta tudi 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 v celotnem zakonu, 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 z občinami in lastniki nepremičnin, določijo pa se šele z uredbo vlade.

K 2. členu:

S spremembo 7. člena se jasneje opredeli množično vrednotenje skupaj z roki, elementi vrednotenja in podatki, potrebnimi za vrednotenje. Jasno se namreč pove, da je množično vrednotenje tržno vrednotenje nepremičnin na podlagi ponudbe in povpraševanja, le da se vrednosti ne določajo s posamičnim ampak množičnim pristopom oziroma z modeli, razvitimi z metodami množičnega vrednotenja. Ohranja se obveznost izvedbe postopka generalnega vrednotenja oziroma preverjanja modelov vrednotenja najmanj na vsaka štiri leta.

Tudi s spremembami zakona se ohranja načelo, da se za potrebe vrednotenja za nepozidana zemljišča upošteva namenska raba ter za pozidana zemljišča in stavbe oziroma dele stavb njihova dejanska raba.

S spremembo se podrobneje določa, da se namenska raba za zemljišča določi glede na namensko rabo, ki je določena v občinskih prostorskih načrtih v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje in je na podlagi občinskih aktov evidentirana v registru nepremičnin. Ker ti predpisi ne določajo obveznosti opredelitve podrobnejših vrst namenske rabe, se za potrebe vrednotenja, pa tudi druge namene (na primer možnost uvedbe dodatne obdavčitve v okviru davka na nepremičnine za zemljišča, na katerih je mogoča gradnja stavb, pa se ta v nerazumno dolgem roku ne pozidajo) določa, da morajo občine na podlagi tega zakona za zemljišča za gradnjo stavb to namensko rabo posebej označiti. Določa se, da se kot zemljišča za gradnjo stavb štejejo zemljišča, na katerih je gradnja stavb dejansko možna ter da minister, pristojen za okolje in prostor, za taka zemljišča predpiše način določitve namenske rabe. Rešitev je za namene vrednotenja potrebna zato, ker analiza trga kaže, da se z možnostjo graditve na zemljišču vrednot takega zemljišča pomembno poveča. Za pravilno vrednotenje je zato informacija o tem, ali je na zemljišču možno zgraditi stavbo, bistvenega pomena. Obenem je taka informacija, ki mora biti javna, bistvenega pomena za učinkovitejše izvajanje ukrepov prostorskega razvoja občine ter daje občini tudi možnost aktivnejšega poseganja na to področje, nenazadnje tudi preko možnosti višje obdavčitve takih zemljišč z davkom na nepremičnine, kot je že omenjeno.

Sedanji 7. člen ni dovolj nazorno pojasnjeval, kaj so modeli vrednotenja in kaj predstavljajo posamezni elementi modelov vrednotenja. Prav tako se oblika oziroma način prikazovanja modelov vrednotenja lahko sčasoma spreminjajo, na primer zdaj modele sestavljajo cone, ravni, tabele in točkovniki, morda pa bo matematičen izraz modelov sčasoma, tudi zaradi boljšega razumevanja modelov s strani uporabnikov, drugačen. Model bi bil lahko predstavljen z enačbo, grafom in podobno. Določba zdaj jasno pove, da so modeli vrednotenja določeni z vrednostno cono, vrednostno ravno, načinom izračuna, ki je za različne modele lahko različen oziroma prikazan v različnih oblikah (enačba, tabela, točkovnik itd.) ter s podatki o nepremičninah, ki se upoštevajo pri vrednotenju. Način izračuna pove, kateri koraki so potrebni, da se vrednost nepremičnine izračuna, ter kateri elementi modela se uporabijo in kako.

Uvaja se pojem »referenčna nepremičnina« kot merilo za določitev vrednostnega razreda oziroma vrednostne ravni za posamezno vrednostno cono kot območja, na katerem imajo enake nepremičnine enako vrednost.

Podatki o nepremičninah, ki bodo dejansko uporabljeni za vrednotenje, bodo določeni kot sestavni del modelov vrednotenja. Ker pa bodo v postopku 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.

K 3. členu:

Postopki obveščanja lastnikov nepremičnin o vrednostih njihovih nepremičnin se bistveno ne spreminjajo. Črta se obveznost pošiljanja modelov vrednotenja občinam ter obveznost, da jih te javno razgrnejo za 45 dni na krajevno običajen način. Določba se je izkazala kot nepotrebna, saj lastniki tega načina seznaitve z modeli vrednotenja niso uporabljali ali so ga uporabljali v zelo omejenem obsegu. Ocenjuje se, da se bodo podrobneje s predlogi modelov vrednotenja želeli seznaiti predvsem bolje poučeni lastniki, ki praviloma znajo dostopati do podatkov na spletu. Tak dostop bo omogočen, črtanje zdajšnje določbe druge alineje prvega odstavka 10. člena pa pomeni bistven prihranek stroškov za tiskanje in razpošiljanje modelov na občine.

Ohranja se pošiljanje obvestil lastnikom po pošti, s tem da se natančneje ureja način pošiljanja pripomb. Določa se, da bo v obvestilu lastnikom poslano tudi navodilo o načinu in obliki pošiljanja pripomb, v katerem bodo ti napoteni na uporabo vnaprej pripravljenega obrazca za podajanje pripomb, ki bo dostopen na spletnih straneh pristojnega ministrstva. Obenem bodo v obvestilu

opozorjeni na to, da morajo spremljati javno objavo, s katero bo pristojno ministrstvo lastnike obvestilo o začetku in koncu roka za dajanje pripomb.

Za nepremičnine, ki so evidentirane v registru nepremičnin in jim je zato bila v poskusnem izračunu določena vrednost, vendar je njihov lastnik neznan ali mu zaradi pomanjkljivih podatkov o naslovu bivanja (naslov je neznan, neobstoječ ali nepopoln) obvestila ni mogoče poslati, se določa, da se obvestila pošljejo občinam, na območju katerih taka nepremičnina leži. S tem se občinam daje možnost, da postopajo v skladu z resornimi predpisi in uredijo podatke o nepremičnini v registru nepremičnin (na primer v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin sporočijo njim znane manjkajoče podatke o naslovu lastnika, preverijo in po potrebi popravijo podatke o nepremičnini, katere lastnika ni mogoče identificirati, sprožijo druge postopke za ureditev lastništva na nepremičnini itd.). Bo pa za to, da do takih primerov ne bo prihajalo oziroma le izjemoma, potrebno v predpisih, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, sistematično urediti postopek ugotavljanja lastnika tudi za nepremičnine, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, so pa evidentirane v registru nepremičnin.

Poenostavlja se obveščanje za nepremičnine, katerih lastnik je država ali občina ali so javno dobro. Takim lastnikom se obvestilo ne pošilja, ampak se jih le seznani, ta informacija pa se da tudi upravnikom in upravljavcem takih nepremičnin, da si lahko podatke priskrbijo na spletu. Obenem se jih tudi seznani z načinom pošiljanja pripomb.

Nekoliko drugače se določi rok za pošiljanje pripomb, in sicer se bo datum začetka in zaključka pošiljanja pripomb javno objavil. Določa se, da rok za pošiljanje pripomb ne sme biti krajši od 45 dni ter da se datum začetka lahko določi šele, ko bodo poslana obvestila o vrednostih nepremičnin vsem lastnikom.

Predvideva se, da se bodo pripombe pošiljale le na vnaprej oblikovanem obrazcu. Lahko se bodo poslale po spletu ali po pošti v papirni obliki. Osnovno navodilo za pošiljanje pripomb bodo lastniki dobili že z obvestilom, podrobnejše navodilo in predlogo obrazca za pripombe pa bodo dobili na spletnih straneh pristojnega ministrstva.

V postopku generalnega vrednotenja ostaja obveznost izvajalca vrednotenja, da vse prejete pripombe k poskusnemu izračunu vrednosti prouči ob upoštevanju javno objavljenih meril množičnega vrednotenja in upravičene pripombe ustrezno upošteva.

Glede na izkušnje ob prvem obveščanju lastnikov nepremičnin o vrednostih nepremičnin, ki se je izvajalo jeseni leta 2010, pa se predlaga črtanje dosedanjega 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 bi bilo z vidika dobre obveščenosti o rezultatih množičnega vrednotenja nepremičnin primerneje o končni izračunani vrednosti obvesti vse lastnike nepremičnin. Ker bo končni izračun izveden po uveljavitvi modelov vrednotenja, ki je določena v 11. členu, se ta nova obveznost ureja z dopolnitvijo obstoječega 11. člena zakona.

K 4. členu:

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. Sprememba je redakcijska.

Na novo pa se v 11. členu ureja obveščanje vseh lastnikov nepremičnin o končno izračunani vrednosti njihovih nepremičnin. Ta se bo lastnikom po uveljavitvi modelov vrednotenja nepremičnin poslala z obvestilom o končni izračunani vrednosti nepremičnin. Obvestilo bo vsebovalo istovrstne informacije,

kot obvestilo o poskusno izračunani vrednosti. S primerjavo obeh obvestil bodo lastniki lahko preverili, katere njihove pripombe ali spremenjeni podatki o nepremičnini so se upoštevali pri končnem izračunu. S tem se bo povečala obveščenost lastnikov o rezultatih množičnega vrednotenja nepremičnin. Obenem pa ta postopek pomembno povečuje stroške izvedbe sistema množičnega vrednotenja. Na obvestila o poskusnem izračunu vrednosti so bile podane pripombe k okoli 7 % vseh nepremičnin. Če bi se odgovarjalo le na prejete pripombe, bi bil torej obseg novih obvestil bistveno manjši. Res pa je, da se bodo na podlagi pripomb spremenili nekateri modeli vrednotenja, kar bo vplivalo na spremembo vrednosti vseh nepremičnin, za katere se bodo ti modeli uporabili. Tudi zato je primerno, da se o spremembah obvesti tudi preostale lastnike in ne le tistih, ki so ugovore podali.

V členu se tudi jasno določa, da na obvestilo o končni izračunani vrednosti nepremičninam v sistemu množičnega vrednotenja ni več možno podati ugovora. Končni izračun namreč sloni na uradno veljavnih modelih množičnega vrednotenja (javno objavljenih v Uradnem listu RS), zato je končno vrednost treba šteti kot uradno določeno vrednost, ki se je samo zaradi nestrinjanja z njeno višino, do naslednjega generalnega vrednotenja (najkasneje v štirih letih), ne da več spremeniti. Seveda pa je vedno možno zahtevati popravek morebitnih napak v izračunu (na primer morebitna napačna uporaba modela), ki se bodo popravljale po uradni dolžnosti. V določbi pa se tudi pojasnjuje, da je mogoče na višino končne vrednosti kadarkoli vplivati s spremembo podatkov o nepremičnini v registru nepremičnin na način, kot je določen s predpisi o evidentiranju nepremičnin. 14. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin namreč določa, da se vrednost nepremičnini pripiše z datumom veljavnosti spremembe podatka o nepremičnini v registru nepremičnin. Ob vsaki spremembi podatka o nepremičnini se bo torej nepremičnini lahko pripisala nova vrednost, ki pa se bo kot uradna upoštevala od dneva pripisa nove vrednosti.

To je pomembno z vidika uporabe podatka o vrednosti za različne namene. Roke veljavnosti za različne namene uporabe bodo določali področni zakoni. Če se bodo ti (na primer bodoči zakon o davku na nepremičnine) sklicevali na določen presečni datum podatka o vrednosti v registru nepremičnin, bo vsaka sprememba vrednosti nepremičnine kot posledica spremembe podatka o nepremičnini po tem datumu, za ta namen upoštevana šele v naslednjem obdobju.

K 5. in 6. členu:

Zaradi črtanja opredelitve »posameznih skupin istovrstnih nepremičnin« v 6. členu je treba uskladiti tudi določbe v 12. in 13. členu obstoječega zakona. Spremembe so redakcijske.

K 7. členu:

Trenutno se v evidenci trga nepremičnin (ETN) zajame (prek nepremičninskih družb in notarjev) le manjši del kupoprodajnih nepremičninskih poslov z novimi stavbami in deli stavb, ki so obdavčeni z DDV ali se ti zajamejo z znatnim zamikom. Nepremičninske družbe so namreč 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. Praviloma pa se pogodbe za novozgrajene nepremičnine sklenejo že pred začetkom gradnje ali v začetnih fazah gradnje, ko nepremičnini še ni določen identifikator. Ob sklenitvi pogodbe se obračuna DDV, pogodba pa se praviloma zaključi z aneksom s končnimi določbami in zemljiškoknjižnim dovolilom tudi z nekajletnim zamikom. Tudi pri evidentiranju prometa s stavbnimi zemljišči, od katerega se obračuna DDV, ni evidentiranje bolj učinkovito. Zato se s predlaganimi spremembami 22. člena iz obveznosti pošiljanja podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih črtajo nepremičninske družbe in notarji, na novo pa se obveznost poročanja o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, za katere je bil obračunan DDV, nalaga prodajalcem. S tem se zagotavlja popolnost zajemanja podatkov o kupoprodajnih poslih z nepremičninami v ETN, kar bo prispevalo k izboljšanju kakovosti modelov vrednotenja nepremičnin za nove nepremičnine in stavbna zemljišča. Obenem bo tako vzpostavljena evidenca kupoprodajnih

poslov kakovosten nadzorni instrument za davčne namene. Seveda pa bo tako izpopolnjena evidenca kakovostna baza tudi za potrebe statistike, druge vrste javne uporabe pa tudi za različne pridobitne namene.

V obstoječem 22. členu so občine in upravne enote zavezane za pošiljanje podatkov iz najemnih pogodb z nepremičninami v ETN. Določba je izhajala iz obveznosti občin oziroma upravnih enot za vodenje registra stanovanjskih najemnih pogodb, kot jo je določal Stanovanjski zakon do leta 2008 ter iz obveznosti najemodajalcev po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/1974 in 34/88 ter Uradni list RS, št. 32/2000), ki v 13. členu določa, da morata najemodajalec in najemnik občinskemu upravnemu organu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, predložiti pismo najemno pogodbo zaradi evidence v 30 dneh od sklenitve pogodbe. V juliju 2008 se je s spremembami Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 57/08) ukinila obveznost lastnika stanovanja, da v primeru oddajanja stanovanja v najem, prijavi oddajo stanovanja pri pristojnem registrskem organu v 30 dneh od sklenitve najemne pogodbe. Obveznost najemodajalcev stanovanj je bila črtana z namenom zmanjšanja administrativnih ovir, vendar z napačno predpostavko, da se ta evidenca pri upravnih enotah podvaja oziroma se taka evidenca vodi tudi pri davčnem organu. Take utemeljitve so napačne, saj po davčnih predpisih ne obstaja obveznost evidentiranja najemnih pogodb niti za poslovne niti za stanovanjske nepremičnine. Davčni organ za izvajanje nalog pobiranja davkov pridobiva le podatke, nujne za pravilno določitev davčne osnove. Zato glede najemnih poslov v primeru, ko je najemodajalec pravna oseba ali fizična oseba, ki oddaja nepremičnino v najem v okviru opravljanja dejavnosti, ne pridobiva. Dohodek od takega najema se izkaže v okviru predložitve podatkov o dohodku iz dejavnosti. Podatke o posameznem najemnem poslu torej davčni organ pridobi le v primeru, ko gre za oddajanje v najem, katerega dohodek se obdavčuje kot dohodek iz oddajanja v najem v okviru dohodnine, ko je torej najemodajalec fizična oseba, ki ne opravlja tovrstne dejavnosti. Poleg tega davčni organ pridobi le podatek o pogodbenih strankah in o višini dohodka (najemnini), ne pa tudi o podatkih o nepremičnini in še to praviloma enkrat letno, ob oddaji napovedi dohodka za namene odmere dohodnine. Torej gre za povsem drug namen, drugo časovno obdobje (ne v času sklenitve pogodbe) in za omejen nabor podatkov. Zato davčni organ ne more biti vir za pridobivanje podatkov o najemninah za vse vrste nepremičnin, niti za primere, ko je najemodajalec fizična oseba, saj podatkov ne pridobi ob sklenitvi pogodbe, poleg tega pa so podatki pomanjkljivi.

Posebej je potrebno tudi izpostaviti, da se veljavna obveznost prijave najemnih pogodb po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih praktično ne izvaja. Posledično smo s črtanjem obveznosti sistematičnega evidentiranja najemnih pogodb za stanovanjske nepremičnine iz Stanovanjskega zakona in z neizvajanjem obveznosti po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, v Sloveniji ostali brez systemskega evidentiranja najemnih poslov z nepremičninami, del 22. člena zakona pa je postal neoperativen.

Popolni podatki o sklenjenih najemnih poslih oziroma tržnih najemninah so z vidika množičnega vrednotenja pomembni predvsem za poslovne nepremičnine, ki so pogostejše predmet oddajanja v najem kot nakupa. Zato bi bilo za tržno ocenjevanje vrednosti teh nepremičnin, tako za množično vrednotenje, kot za individualno ocenjevanje (pooblaščen cenilci), primerneje uporabiti način kapitalizacije donosa, ki temelji na podatkih o realiziranih tržnih najemninah. Obenem so ti podatki za vse vrste nepremičnin nujni za statistiko in analizo najemnega trga, tako za generalni statistični namen, kot za potrebe oblikovanja primerne stanovanjske politike in njenih konkretnih ukrepov. Obstoječi predpisi se pri administrativnem določanju najemnin in podpor (neprofitne najemnine, subvencije itd.) sklicujejo na »tržne« najemnine, ki pa jih brez ustreznih evidenc ni mogoče določiti. Nenazadnje je celovito spremljanje najemnih razmerij pomembno za izvajanje davčnega nadzora. Vzpostavitev evidence najemnih pogodb, kot se predlaga, pa bo lahko uporabno tudi za možne rešitve v bodočem sistemu davka na nepremičnine, v katerem naj bi bile nezasedene nepremičnine, ki niso dane v najem, višje obdavčene. Načrtuje se, da bi se kot zasedene nepremičnine štelo le tiste v najem oddane nepremičnine, ki bi bile evidentirane v ETN.

S spremembo 22. člena se zato predlaga vzpostavitev enovite evidence najemnih pogodb v okviru ETN, v katero bi morali poročati najemodajalci in sicer najkasneje do 15 dne v mesecu po mesecu, v katerem je bila pogodba sklenjena. Določa se, da se poroča o sklenitvi pogodbe, o pogodbenih strankah, o višini najemnine ter o nekaterih podatkih o nepremičnini, ki je predmet najema, poročati pa se mora tudi v primeru, ko pride do spremembe pogodbene stranke (torej najemnika) in v primeru spremembe višine najemnine.

Izjemoma se v primeru, ko je najemodajalec upravljavec stavbe ali dela stavbe v lasti Republike Slovenije, za poročanje zavezuje upravljavca, oziroma v primeru oddajanja v najem skupnih stavb ali delov stavb v lasti več lastnikov, zavezuje za poročanje upravnika.

Zahteva se, da se v ETN podatke poroča elektronsko, razen v primeru, ko je najemodajalec fizična oseba, za katero se dopušča možnost, da podatke sporoči tudi v papirni obliki.

Tehnične pogoje za pošiljanje podatkov bo vzpostavilo pristojno ministrstvo, ki mora, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, s predpisom tudi določiti podrobnejše podatke za poročanje ter podrobnejši način poročanja za posamezne zavezance. Obenem bo na novo določilo tudi način vodenja in vzdrževanja ETN.

K 8. členu:

Sprememba pomeni uskladitev s spremembami in dopolnitvami 22. člena zakona.

K 9. členu:

Predlagana sprememba določa, da so najpomembnejši podatki iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, ki omogočajo pregleden trg nepremičnin in informiranost vseh akterjev na trgu nepremičnin, na voljo vsakomur in to le ob plačilu stroškov omrežnih storitev, razen za uporabo za pridobitni namen, za katero se lahko zaračunava skladno s predpisi, ki urejajo dostop do informacij javnega značaja. Posebej se določa, da je uporaba omrežnih storitev za potrebe izvajanja nalog državne uprave, javnih agencij, organov samoupravnih lokalnih skupnosti ter izvajalcev javnih pooblastil, brezplačna.

Iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin pa je mogoče oblikovati in izdelati nove produkte, sistemske in parcialne, ki so lahko zelo uporabni oziroma dobičkonosni za vrsto pridobitnih 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, ki jih mora uporabnik plačati. Na primer, poslovna banka želi uporabiti sistem množičnega vrednotenja nepremičnin za namene rednega poslovanja pri dodeljevanju hipotekarnih kreditov ali za letno presojanje kreditnih tveganj v povezavi s portfeljem nepremičnin v finančni strukturi banke. Za tovrstne namene je treba nadgraditi nekatere segmente sistema in uvesti informacijsko-tehnološke spremembe, ki zahtevajo dodatno delo in sredstva. Za omogočanje razvoja poslovnih produktov, povečanja učinkovitosti in zmanjšanja stroškov je smiselno, da se tovrstne storitve in izdelki zaračunavajo. Predlaga se, da se prihodki iz tega naslova uporabijo za nadgradnjo sistema množičnega vrednotenja.

K 10. členu:

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

K 11. členu:

Z določbami se za na novo predpisane podzakonske predpise določajo roki izdaje. Določa se namreč, 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, najpozneje 30 dni po uveljavitvi sprememb in dopolnitev ZMVN. Modeli vrednotenja bodo torej uveljavljeni najkasneje v 30 dneh po uveljavitvi tega zakona.

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

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

K 12. členu:

Določba je potrebna, ker je za prilagoditev evidence trga nepremičnin novim zahtevam (zbiranje podatkov o najemnih pravnih poslih) treba sprejeti podzakonski akt in nato evidence programsko prilagoditi novim zahtevam. Zato je določeno, da se evidenca trga nepremičnin za nove podatke o kupoprodajnih in najemnih poslih prilagodi najpozneje v šestih mesecih po uveljavitvi predpisa ministra, ki bo uredil evidenco trga nepremičnin v skladu z novimi zahtevami. Ker pa se na datum začetka uporabe prilagojene evidence veže zahteva o začetku poročanja za zavezance, ki morajo poročati o kupoprodajnih poslih, za katere je bil obračunan DDV in za zavezance za poročanje o podatkih najemov (en mesec po začetku uporabe prilagojene evidence trga nepremičnin), se datum začetka uporabe prilagojene evidence trga nepremičnin javno objavi.

K 13. členu:

S členom se razveljavljajo določbe Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih v delu, ki ureja obveznost evidentiranja najemnih pogodb za poslovne nepremičnine in kazenske sankcije, povezane s to obveznostjo, saj se obveznost evidentiranja v celoti po novem ureja v tem zakonu.

K 14. členu:

S členom se določa prenehanje veljavnosti Uredbi o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin, saj ta v delu, ki ureja podskupine nepremičnin, ni več potrebna, v delu, ki ureja podatke za pripis vrednosti, pa se nadomešča z novim predpisom vlade, ki se kot neobvezen akt določa v desetem odstavku novega 7. člena zakona. Obenem se razveljavlja obstoječi Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov in določa, da se ga uporablja do začetka uporabe prilagojene evidence trga nepremičnin.

K 15. členu:

Člen določa rok začetka veljavnosti tega zakona.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

6. člen

(generalno vrednotenje)

(1) Generalno vrednotenje je določanje modelov vrednotenja za skupine istovrstnih nepremičnin ter ugotavljanje indeksov cen in indeksov vrednosti nepremičnin.

(2) Skupine istovrstnih nepremičnin se za zemljišča brez pripadajočih sestavin določajo glede na namensko rabo zemljišč, kot je določena s prostorskimi akti in evidentirana v registru nepremičnin, za zemljišča s pripadajočimi sestavinami in dele stavb v etažni lastnini pa glede na dejansko rabo sestavin in delov stavb v etažni lastnini, kot je v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov evidentirana v registru nepremičnin.

(3) Nepremičnine po tem zakonu se razvrstijo v naslednje skupine istovrstnih nepremičnin:

1. stanovanjske nepremičnine,
2. poslovne nepremičnine,
3. industrijske nepremičnine,
4. zemljišča brez sestavin in
5. posebne nepremičnine.

(4) Za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin se v registru nepremičnin za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin vodijo naslednji podatki o nepremičninah:

1. za stanovanjske nepremičnine: podatki o lokaciji, površini, letu zgraditve, vzdrževanju stavbe in inštalacijah,

2. za poslovne nepremičnine: podatki o lokaciji, površini, letu zgraditve, vzdrževanju stavbe, inštalacijah in o finalni obdelavi,

3. za industrijske nepremičnine: podatki o lokaciji, površini, letu zgraditve, vzdrževanju, inštalacijah, temeljenju, nosilni konstrukciji in finalni obdelavi,

4. za zemljišča brez sestavin: podatki o lokaciji, površini, namenski in dejanski rabi ter o proizvodni sposobnosti,

5. za posebne nepremičnine: podatki o lokaciji, velikosti, dejanski oziroma namenski rabi, letu zgraditve, vzdrževanju, inštalacijah, finalni obdelavi in proizvodnji.

(5) Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) s predpisom določi podrobnejše podskupine znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in podrobnejše podatke za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin.

7. člen

(modeli vrednotenja nepremičnin)

(1) Modeli vrednotenja nepremičnin se določijo z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin.

(2) Modeli vrednotenja nepremičnin zajemajo vrednostne ravni, vrednostne tabele in vrednostne cone.

(3) Vrednostne ravni določajo razrede vrednosti skupin istovrstnih nepremičnin. Vsaka vrednostna raven posamezne skupine istovrstnih nepremičnin ima določeno vrednostno tabelo. Vrednostne tabele sestavljajo faktorji vrednotenja nepremičnin in koeficienti, na podlagi katerih se pripiše vrednost nepremičninam.

(4) Vrednostne cone so območja, v katerih imajo skupine istovrstnih nepremičnin enake značilnosti na trgu nepremičnin. Vrednostne cone se določijo za vsako skupino istovrstnih nepremičnin posebej. Vsaki vrednostni coni pripada za posamezno skupino istovrstnih nepremičnin ena vrednostna tabela.

10. člen

(poskusni izračun vrednosti)

(1) Na podlagi predloga modelov vrednotenja, usklajenega z občinami, ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin:

- izvede poskusni izračun vrednosti za vse nepremičnine, evidentirane v registru nepremičnin in o tem z obvestilom seznani lastnike nepremičnin, ter

- pošlje predlog modelov vrednotenja občinam in jih pozove, da jih za 45 dni javno razgrnejo na krajevno običajen način.

(2) Obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnine vsebuje:

1. podatke o nepremičnini, uporabljene za poskusni izračun vrednosti,
2. podatke o vrednostni coni, v katero je nepremičnina uvrščena, ter o pripadajoči vrednostni ravni in vrednostni tabeli,
3. podatek o poskusno izračunani vrednosti nepremičnine,
4. navodila o ravnanju v primeru nepravilnega podatka o lastniku ali nepremičnini oziroma v primeru pripomb in predlogov na upoštevanje vrednostno cono in vrednostno raven.

(3) Predlogi modelov vrednotenja vsebujejo za območje posamezne občine za vsako posamezno skupino istovrstnih nepremičnin izris vrednostnih con in tem conam pripadajoče vrednostne tabele.

(4) Oseba, ki je prejela obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnine, ker so v registru nepremičnin njeni podatki evidentirani kot podatki o lastniku, lahko v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, sproži postopek spremembe podatkov o lastniku v registru nepremičnin.

(5) Lastnik nepremičnin, ki meni, da v obvestilu o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin navedeni podatki o nepremičnini ne izkazujejo dejanskega stanja:

- za podatke o nepremičnini, ki se vodijo v zemljiškem katastru in katastru stavb, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, sproži postopek evidentiranja sprememb podatkov o nepremičnini v zemljiškem katastru in katastru stavb;

- za podatke o nepremičnini, ki se vodijo v registru nepremičnin, izpolni vprašalnik, kot ga določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin in ga pošlje ministrstvu, pristojnemu za evidentiranje nepremičnin.

(6) Lastnik nepremičnine, ki na podlagi prejetega obvestila o poskusnem izračunu vrednosti nepremične in javno razgrnjenih podatkov o modelih vrednotenja, meni, da pri poskusnem izračunu vrednosti njegove nepremičnine ni bila upoštevana ustrezna vrednostna cona oziroma vrednostna raven v skladu s kriteriji in merili za množično vrednotenje nepremičnin, lahko na ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, najkasneje v roku 8 dni po koncu javne razgrnitve modelov vrednotenja v občini, v kateri se nahaja njegova nepremičnina, poda pripombe in predloge za preveritev ustreznosti uporabljenega modela vrednotenja.

(7) Ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, vse pravočasno prejete pripombe in predloge lastnika nepremičnine prouči v skladu s kriteriji in merili množičnega vrednotenja in tiste, ki se izkažejo za ustrezne, upošteva pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja.

(8) Vse lastnike nepremičnin, ki so poslali pripombe in predloge v zvezi s predlagano vrednostno cono in vrednostno ravni, ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, obvesti o upoštevanjih pripomb in predlogov.

11. člen

(določitev modelov vrednotenja)

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

(2) Vlada sprejme predpis iz prejšnjega odstavka za posamezne skupine nepremičnin v skladu z 9. in 10. členom tega zakona najmanj vsaka štiri leta.

12. člen

(izračun letnih indeksov cen nepremičnin)

(1) Letni indeksi cen posameznih skupin nepremičnin, kot so določene v skladu s 6. členom tega zakona, se izračunajo na podlagi sprememb cen nepremičnin.

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

13. člen

(določanje indeksov vrednosti nepremičnin)

(1) Indeksi vrednosti nepremičnin se določajo za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin po vrednostnih conah na podlagi podatkov evidence trga nepremičnin in podatkov za generalno vrednotenje.

(2) Minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, s predpisom določi podrobnejši način določanja indeksov vrednosti nepremičnin.

(3) Indekse vrednosti nepremičnin objavi vlada, ko se indeks vrednosti za posamezno skupino istovrstnih nepremičnin spremeni za več kot 10% od zadnje spremembe modela oziroma zadnje objave indeksa vrednosti.

22. člen

(evidenca trga nepremičnin)

(1) Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami.

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

1. osebno ime in enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma in matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba,

2. državljanstvo ali država sedeža ter pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank,

3. datum pravnega posla,

4. vrsta pravnega posla,

5. vrsta nepremičnine,

6. identifikacijska številka nepremičnine,

7. tehnični podatki o nepremičnini,

8. cena ali najemnina.

(3) Podatke iz prejšnjega odstavka morajo ministrstvu, pristojnemu za evidentiranje nepremičnin, poslati:

1. Davčna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin;

2. notarji iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov z nepremičninami, na podlagi katerih je bila sestavljena javna listina;

3. nepremičninske družbe iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki so podlaga za vodenje evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami;

4. občine in upravne enote iz najemnih pogodb, evidentiranih v registru najemnih pogodb ali drugi uradni evidenci.

(4) Subjekti iz prejšnjega odstavka brezplačno pošiljajo podatke v evidenco trga nepremičnin za vsak sklenjen posel z nepremičnino, morajo pa jih poslati enkrat mesečno, in sicer do petnajstega dne meseca po mesecu, na katerega se podatki o pravnih poslih nanašajo.

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

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

23. člen

(nadzor nad pošiljanjem podatkov v evidenco trga nepremičnin)

(1) Izvajanje 22. člena tega zakona nadzira ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin.

(2) Če organ iz prejšnjega odstavka ugotovi, da subjekti iz tretjega odstavka 22. člena tega zakona ne pošljejo podatkov v evidenco trga nepremičnin v skladu s četrtem odstavkom istega člena, jih pozove, da to storijo v 15 dneh od prejema poziva.

25. člen

(dostop do podatkov)

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

(2) Podatki iz prvega odstavka tega člena se izdajajo v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(3) Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena je vpogled v podatke evidence trga nepremičnin za osebe, ki so podatke poslale, za tiste nepremičnine, za katere so poslale podatke, in za lastnike nepremičnin za njihove nepremičnine brezplačen.

26. člen

(opustitev pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin)

(1) Z globo od 100.00 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek notar, če v roku iz drugega odstavka 23. člena tega zakona ne pošlje podatkov v skladu z določbo četrtega odstavka 22. člena tega zakona.

(2) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka nepremičninska družba.

(3) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena odgovorna oseba nepremičninske družbe in odgovorna oseba v državnem organu, občini ali upravni enoti.

V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU

Predlaga se, da se zakon obravnava po skrajšanem postopku v skladu s prvim odstavkom 142. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07-UPB1), ker gre za manj zahtevne spremembe, ki ne spreminjajo sistema množičnega vrednotenja, ampak le jasneje določajo elemente modelov vrednotenja in celoviteje urejajo evidentiranje podatkov o trgu nepremičnin. Postopki množičnega vrednotenja se usklajujejo s prakso, ki se je na podlagi izvajanja obstoječega zakona pokazala kot bolj primerna glede na razpoložljive podatke in zahteve uporabnikov, in sicer, da se vrednosti nepremičninam določijo na podlagi vrednosti delov nepremičnin. Skladno z 10. točko sklepa Vlade Republike Slovenije na 130. seji dne 14. 4. 2011, da Ministrstvo za finance, za potrebe celovitega zajemanja prometa z nepremičninami, do koca leta 2011 pripravi dopolnitev Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, ureja obveznost notarjev za poročanje podatkov o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, za katere je bil obračunan DDV. Skladno z zahtevo računskega sodišča, da je treba izboljšati vrednotenje vrst nepremičnin, za katere prevladuje najemniški trg, pa se uvaja obveznost najemodajalcev, da sporočajo podatke o najemih v evidenco trga nepremičnin. Obenem je zakon potrebno sprejeti v roku, ki bo omogočil dokončanje vrednotenja v novembru 2011 in s tem prvi uradni pripis posplošene tržne vrednosti vsem nepremičninam v registru nepremičnin tako, da bo podatek mogoče začeti uporabljati s 1. 1. 2012. Na ta rok začetka uporabe podatkov se navezujejo določbe dveh dveh pravkar sprejetih novel zakonov s področja sociale in sicer Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev – ZUPJS-A (Uradni list RS, št. 40/11) in Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o socialno varstvenih prejemkih - ZSVarPre-A (Uradni list RS, št. 40/11). Oba zakona za izvajanje namreč nujno potrebujeta podatke o posplošeni tržni vrednosti stanovanjskih nepremičnin s 1. 1. 2012. Podatke o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin pa bi bilo treba čim prej uradno uveljaviti tudi za potrebe Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Uradni list RS, št. 80/10 in 106/10 popr.), kjer se ti podatki potrebujejo za poenostavitev postopkov cenitev za potrebe razlastitve.

VI. PRILOGE

1. Osnutki podzakonskih predpisov, katerih izdajo določa predlog zakona:

- Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin
- Uredba o o določitvi podatkov o nepremičninah, ki se vodijo v registru nepremičnin
- Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo
- Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov

2. Mnenja organov, s katerimi gradivo ni usklajeno:

- Mnenje Ministrstva za javno upravo št. 007-449/2011/11 z dne 8. 6. 2011-07-01
- Mnenje Ministrstva za pravosodje št. 007-194/2011 z dne 10. 6. 2011