



Številka: 007- 377/2011/39
Datum: 15. 7. 2011

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE**
Gp.gs@gov.si

Zadeva: NOVO GRADIVO ŠT. 1 – Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – skrajšani postopek – predlog za obravnavo

1. Navedba gradiva, ki se popravlja:

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

2. Besedilo popravkov:

Gradivo je bilo naknadno dopolnjeno na podlagi pripomb Informacijskega pooblaščenca.

In sicer se je:

- prvi odstavek za nov 22. člen Zakona o množičnem vrednotenju (ZMVN) nepremičnin (7. člen zakona) dopolnil z določbo o namenskosti evidence trga nepremičnin tako, da se na koncu besedila doda besedilo: »ki se vodi zaradi zagotavljanja dejanskih podatkov o stanju na trgu nepremičnin, za namene množičnega vrednotenja ter za davčne in druge namene, določene z zakonom«, in
- prvi odstavek za nov 25. člen ZMVN (9. člen zakona) dopolnil tako, da se glasi: »Podatki iz evidence trga nepremičnin, razen podatkov o pogodbenih strankah iz 1. in 2. točke ter o identifikacijskih oznakah iz 6. točke drugega odstavka 22. člena tega zakona, podatki iz zbirke vrednotenja nepremičnin, podatki o vrednosti nepremičnin in podatki za pripis vrednosti, razen podatkov, do katerih se dostop zavrne po predpisih o dostopu do informacij javnega značaja, so javni.«

Obrazložitev:

Z dopolnitvijo prvega odstavka 22. člena se, z namenom zagotavljanja ustavnega načela varstva osebnih podatkov, določa namen uporabe podatkov, zbranih v evidenci trga nepremičnin, s čimer se sledi tudi pripombam Informacijskega pooblaščenca. In sicer se določa, da se evidenca trga nepremičnin vodi zaradi zagotavljanja dejanskih podatkov o stanju na trgu nepremičnin, za namene množičnega vrednotenja, davčne in druge namene, določene z zakonom. Z evidenco trga nepremičnin se prvenstveno zagotavljajo ažurni dejanski podatki o stanju na trgu nepremičnin, ki so bistvenega pomena za ažurno preverjanje vrednosti nepremičnin oziroma sprotnega izračunavanja indeksov cen in indeksov vrednosti. Na podlagi teh podatkov sistem množičnega vrednotenja pravočasno zazna pomembnejše spremembe na trgu, ki v obdobjih med generalnimi vrednotenji nepremičnin zahtevajo valorizacijo vrednosti. S to določbo pa se daje pravna podlaga, da se v drugih zakonih, v skladu z generalno določenim namenom, uredi uporaba podatkov evidence trga nepremičnin za javne potrebe.

Z dopolnitvijo prvega odstavka 25. člena ZMVN pa se jasneje določa, kateri podatki o pogodbenih strankah se izločajo iz javnega dostopa, ter z izvzemom identifikacijske oznake nepremičnin iz

javnega dostopa še dodatno omejuje možnost povezovanja podatka o najemnini in ceni s konkretnimi osebami, pa tudi s konkretnimi nepremičninami. Z izvzemom iz javnega dostopa tudi za podatke za pripis vrednosti, do katerih se dostop zavrne po predpisih o dostopu do informacij javnega značaja, pa se izključujejo podatki, ki so potrebni za kvalitetno oceno vrednosti nekaterih vrst nepremičnin (posebne industrijske ali poslovne nepremičnine: bencinski servisi, elektrarne itd.), jih je pa mogoče po resornih predpisih šteti za poslovno skrivnost ali podatke z različno stopnjo tajnosti. Te podatke se pridobiva z vprašalniki neposredno od lastnikov nepremičnin, in se jih upošteva v postopkih generalnega vrednotenja, nato pa evidentira tudi kot podatke za pripis vrednosti. S tem se tudi v sistemu množičnega vrednotenja zagotovi varovanje tovrstnih podatkov v skladu z obstoječimi predpisi. Tudi s to spremembo se sledi pripombam informacijskega pooblaščenca, posredno pa upošteva tudi pripombe trgovinske zbornice.

Skladno s temi spremembami se v 5. točki dopisa za vlado v kratkem povzetku gradiva dodaja novo predzadnjo alieno, ki se glasi: »iz javnega dostopa do podatkov evidence trga nepremičnin poleg osebnih podatkov pogodbenih strank izvzema tudi podatek o identifikaciji nepremičnine, iz javnega dostopa do podatkov za pripis vrednosti pa izvzemajo tudi vsi podatki, za katere se dostop zavrne na podlagi predpisov o dostopu do informacij javnega značaja«. V 9. dopisa za vlado pa se med delno neusklajene vsebine dodaja tudi pripomba Informacijskega pooblaščenca o nesorazmernosti javnega dostopa do podatkov o vrednosti nepremičnin, s pojasnilom Ministrstva za finance v naslednjem besedilu: »- Informacijski pooblaščenec oporeka sorazmernost javnemu dostopu do podatka o vrednosti nepremičnin, saj naj bi se s tem razkrivalo posameznikovo premoženjsko stanje in ob pričakovanemu davku na nepremičnine tudi višina posameznikove davčne osnove. Ministrstvo za finance pojasnjuje, da je bila javnost tega podatka kot sorazmerna rešitev že potrjena ob sprejetju zdaj veljavnega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, ko je zakonodajalec presodil, da je korist preglednega trga nepremičnin in javno dostopnega generaliziranega podatka o vrednosti nepremičnin, večja od zasebnega interesa. Poleg tega se posplošena tržna vrednost, izračunana z modeli množičnega vrednotenja, ne šteje za osebni podatek lastnika ampak bolj za podatek o lastnosti nepremičnine«.

V 5. točki Priloge 2 se podatek o že izkoriščenih proračunskih sredstvih za množično vrednotenje pri Geodetski upravi v letu 2011 s 458.000 evrov popravlja na 365.689 evrov.

Drugih vsebinskih sprememb v gradivu ni.

S spoštovanjem,

Mateja Vraničar
DRŽAVNA SEKRETARKA