



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00
F: 01 478 81 39
E: gp.mzip@gov.si
www.mzip.gov.si

Številka: 007-134/2014/12
Ljubljana, 15.5.2014
EVA: 2014-2430-0059
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE <u>Gp.gs@gov.si</u>
ZADEVA: predlog Uredbe o spremembah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin – predlog za obravnavo
1. Predlog sklepov vlade:
Na podlagi enajstega odstavka 7. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 - ZUJF in 22/14 - odl. US) je Vlada Republike Slovenije na ___ seji dne _____ pod točko ___ sprejela naslednji
SKLEP:
»Vlada Republike Slovenije izdaja Uredbo o spremembah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin in jo objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«
Tanja ŠARABON GENERALNA SEKRETARKA
SKLEP PREJMEJO:
<ul style="list-style-type: none">– Ministrstvo za infrastrukturo in prostor– Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije– Ministrstvo za finance– Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov: /
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:
<ul style="list-style-type: none">– Samo OMERZEL, minister– mag. Bojan BABIČ, državni sekretar– Anton KUPIC, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije

- Franc RAVNIHAR, direktor Urada za nepremičnine, Geodetska uprava Republike Slovenije
- mag. Ema POGORELČNIK, sekretarka, Geodetska uprava Republike Slovenije

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva: /

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora: /

5. Kratak povzetek gradiva:

Podatki, ki so vodeni v registru nepremičnin, in njihovi podrobnejši opisi so določeni z Uredbo o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11 in 7/14) in s PRILOGO 1 tej uredbi.

Ker je Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13; v nadaljevanju: ZDavNepr) določal, da se v registru nepremičnin poleg dosedanjih vodijo še novi podatki, potrebni za odmero davka na nepremičnine, je Vlada Republike Slovenije na podlagi enajstega odstavka 7. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12- ZUJF) in drugega odstavka 17. člena ZDavNepr januarja 2014 izdala Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/14) z novo PRILOGO 1.


Ustavno sodišče Republike Slovenije je z odločbo št. U-I-313/13-86 z dne 21.3.2014 (Uradni list RS, št. 22/14) razveljavilo ZDavNepr. Ob prenehanju veljavnosti ZDavNepr je Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin kot izvršilni predpis v delu, ki ureja vprašanja glede novih podatkov, ki jih je določal ZDavNepr za odmero davka na nepremičnine, izgubila potrebno zakonsko podlago. Uredbo o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin je zato treba spremeniti tako, da se iz nje črtajo podatki, ki so bili v registru nepremičnin evidentirani za odmero davka na nepremičnine po ZDavNepr.

Glede na mnenje Službe Vlade RS za zakonodajo, v zvezi opravljanjem tekočih poslov predsednika vlade in ministrov po 115. členu ustave (dopis št. 004-15/2014 z dne 28.4.2014), predmetni predlog uredbe spada med tekoče posle vlade.

Iz kratkega povzetka gradiva in vsebinske obrazložitve je razvidno, da je uredbo treba sprejeti zaradi razveljavitve ZdavNepr.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> - nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja - razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna - razvojne dokumente Evropske unije in 	NE

mednarodnih organizacij	
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR: /	
8. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA
Gradivo je bilo dne 15.4.2014 poslano v medresorsko usklajevanje vsem ministrstvom, Statističnemu uradu Republike Slovenije, Informacijskemu pooblaščenču, Skupnosti občin Slovenije, Združenju občin Slovenije, Združenju mestnih občin Slovenije in Službi Vlade Republike Slovenije za zakonodajo.	
9. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	
	DA
10. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	
	NE
 <p>Samo OMERZEL MINISTER</p>	

Na podlagi enajstega odstavka 7. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 - ZUJF in 22/14 - odl. US) izdaja Vlada Republike Slovenije

UREDBO

o spremembah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin

1. člen

V Uredbi o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11 in 7/14) se 2. člen spremeni tako, da se glasi:

»2. člen
(podatki o lastnostih parcele)

(1) Podatki o lastnostih parcele so:

- boniteta zemljišča,
- centroid,
- dejanska raba zemljišča,
- delež modela,
- delež površine dejanske rabe,
- delež površine namenske rabe,
- delež površine zemljišča za gradnjo,
- katastrska občina,
- model vrednotenja,
- namenska raba,
- parcelna številka,
- površina parcele,
- površina zemljišča pod stavbo,
- stavbe, ki stojijo na parceli,
- upravljavec,
- vplivno območje,
- vrednost po modelu,
- vrednostna raven,
- zemljišče za gradnjo,
- raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti in
- vrednost parcele.

(2) Za parcele, ki so po dejanski rabi gozdna zemljišča, sta poleg podatkov iz prejšnjega odstavka podatka o lastnostih parcele tudi:

- odprtost zemljišča in
- rastiščni koeficient.«.

2. člen

Prvi odstavek 4. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Podatki o lastnostih dela stavbe so:

- dejanska raba dela stavbe,
- katastrska občina,
- lega dela stavbe v stavbi,
- leto obnove instalacij,
- leto obnove oken,
- model vrednotenja,
- naslov dela stavbe,
- površina dela stavbe,
- številka dela stavbe,
- številka etaže,
- številka nadstropja,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- številka stavbe,
- uporabna površina,
- upravljavec,
- upravnik,
- vrednost po modelu,
- vrednostna raven in
- vrednost dela stavbe.«.

3. člen

Drugi odstavek 5. člena se črta.

Dosedanji tretji odstavek postane drugi odstavek.

4. člen

V naslovu 5.a člena se črta besedilo »in davčnem zavezancu«.

Drugi odstavek se črta.

5. člen

Prvi odstavek 7. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Podatki, ki se vodijo v registru nepremičnin, so javni, razen podatkov o lastniku nepremičnine.«.

6. člen

Priloga 1 se nadomesti z novo Prilogo 1, ki je kot priloga sestavni del te uredbe.

KONČNA DOLOČBA

7. člen

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

Št.

Vlada Republike Slovenije

PRILOGA

»PRILOGA 1

OPIS PODATKOV

Opisi podatkov o lastnostih parcele, stavbe, dela stavbe in nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti, podatkov o nepremičnini in podatkov o lastniku nepremičnine, ki se vodijo v registru nepremičnin:

- **boniteta zemljišča** je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča;
- **centroid** je točka, ki leži znotraj obrisa stavbe oziroma znotraj meje parcele in je določena s koordinatami;
- **dejanska raba dela stavbe** je pretežna dejanska raba dela stavbe;
- **dejanska raba stavbe** je pretežna dejanska raba stavbe;
- **dejanska raba zemljišča** je podatek o dejanski uporabi zemljišča;
- **delež lastništva** je podatek o deležu lastništva, ki je privzet iz zemljiške knjige ali delež, ki ga je sporočil lastnik nepremičnine;
- **delež modela** je delež površine dela parcele, ki je vrednoten po enem modelu množičnega vrednotenja nepremičnin;
- **delež parcele, namenjen opravljanju dejavnosti**, je delež površine parcele, ki je vključen v nepremičnino, namenjeno opravljanju dejavnosti;
- **delež površine dejanske rabe** je delež površine posamezne dejanske rabe glede na površino parcele;
- **delež površine namenske rabe** je delež površine posamezne namenske rabe glede na površino parcele;
- **delež površine zemljišča za gradnjo** je delež površine zemljišča za gradnjo glede na površino parcele;
- **deli stavb, namenjeni opravljanju dejavnosti**, so številke delov stavb, ki se pretežno uporabljajo za izvajanje dejavnosti;
- **deli stavb, ki sestavljajo nepremičnino**, so številke delov stavb, ki sestavljajo nepremičnino;
- **doba izkoriščanja mineralnih surovin** je podatek o zadnjem letu veljavnosti koncesijske pogodbe, ki dovoljuje izkoriščanje mineralnih surovin na območju pridobivalnega prostora;
- **dve ali več etaž** - stanovanje ali nestanovanjski del je v dveh ali več etažah, če so prostori, namenjeni za bivanje ali nestanovanjsko rabo, v dveh ali več etažah;
- **dvigalo** - stavba ima dvigalo, če je v stavbi dvigalo za prevoz oseb;
- **električna moč** je podatek o nazivni električni delovni moči na pragu elektrarne na zadnji dan koledarskega leta;
- **elektrika** - stavba je priključena na električno omrežje, če je v stavbi priključek na električno omrežje, ne glede na to ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe;
- **identifikacijska oznaka nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti**, je sestavljena iz oznake dejavnosti in številke lokacije, določene v okviru te dejavnosti;
- **industrijski tok** - stavba ima industrijski tok, če ima nestanovanjski del v stavbi možnost priključitve na posebno električno napeljavo za industrijske potrebe, ki omogoča priključitev na industrijski tok napetosti 3x380 V ali več;
- **izkoriščene mineralne surovine** je količina pridobljenih posameznih vrst mineralnih surovin na območju pridobivalnega prostora v obdobju koledarskega leta;
- **izložbeno okno** - del stavbe ima izložbeno okno, če ima zastekljen prostor, usmerjen na ulico oziroma javno površino, za prikaz predmetov ali izdelkov;
- **izolacija** - del stavbe ima izolacijo, če je dodatno zvočno ali toplotno izoliran;

- **izračunan delež lastništva** je lastniški delež, ki se izračuna, kadar lastniški delež ni določen vsem solastnikom ali je vsota solastniških deležev različna od 100%;
- **kabelska TV** - stavba ima kabelsko TV, če je v stavbi priključek na omrežje kabelske televizije, ne glede na to, ali se priključek uporablja;
- **kanalizacija** - stavba ima kanalizacijo, če je v stavbi priključek na kanalizacijsko omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe;
- **katastrska občina** je administrativna enota za vodenje podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb, označena s šifro in imenom. Šifra katastrske občine enolično določa katastrsko občino v Sloveniji. Ime katastrske občine je poimenovanje posamezne katastrske občine in ni enolična oznaka;
- **klima** - del stavbe ima klimo, če ima stalno nameščeno klimatsko napravo ali posebno napeljavo za hlajenje oziroma ogrevanje prostorov ali več nameščenih lokalnih klimatskih naprav, ki ohlajajo ali ogrevajo večino prostorov;
- **komprimiran zrak** - stavba ima komprimiran zrak, če je v nestanovanjskem delu stavbe prisotna inštalacija za komprimiran zrak, namenjena tehnološko-mehanskim procesom;
- **kopalnica** - stanovanje ima kopalnico, če ima prostor s kadjo ali prho, v katerem sta napeljana vodovod in kanalizacija;
- **kuhinja** - stanovanje ima kuhinjo, če ima poseben prostor ali del prostora, ki je namenjen kuhanju in pripravi hrane;
- **lastnik nepremičnine** je podatek o osebi, ki je v register nepremičnin prevzeta iz zemljiškega katastra in katastra stavb, ali je vpisana na podlagi izvedenega pravnega posla ali sporazuma. V registru nepremičnin se o lastniku nepremičnine vodijo naslednji podatki:
 - a) če je lastnik nepremičnine fizična oseba: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, enotna matična številka občana (EMŠO),
 - b) če je lastnik nepremičnine pravna oseba: ime ali naziv, naslov sedeža, matična številka pravne osebe;
- **lega dela stavbe v stavbi** je določena glede na pritlično etažo;
- **leto izgradnje stavbe** je leto, ko je bila stavba zgrajena ali so bile v celoti prenovljene nosilna konstrukcija in inštalacije in je bila njena uporaba dejansko možna. Če je stavba evidentirana, preden je njena uporaba dejansko možna, je to leto evidentiranja stavbe;
- **leto obnove fasade** je leto, ko je obnovljeno več kot polovica fasade na stavbi;
- **leto obnove instalacij** je leto, ko sta bili v delu stavbe zamenjani ali obnovljeni vsaj dve od glavnih inštalacij (voda, kanalizacija, električna, ogrevanje);
- **leto obnove oken** je leto, ko je bila na delu stavbe zamenjana ali obnovljena več kot polovica oken;
- **leto obnove strehe** je leto, ko je zamenjano več kot polovico strešne kritine ali več kot polovico njene nosilne konstrukcije;
- **material nosilne konstrukcije** je prevladujoči material okvira stavbe oziroma nosilnih zidov;
- **model vrednotenja** je model množičnega vrednotenja nepremičnin, ki je uporabljen za izračun vrednosti dela stavbe, parcele ali dela parcele;
- **načini temeljenja** je vrsta temeljev stavbe;
- **namenska raba** je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov;
- **naslov dela stavbe** je podatek o naslovu stavbe, ki je določen za del stavbe;
- **naslov stavbe** je ime naselja, ime ulice, hišna številka in dodatek k hišni številki, ime pošte in poštna številka. Stavba ima lahko enega ali več naslovov ali pa naslova nima;
- **naziv nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti**, je ime nepremičnine, določeno z dejavnostjo in lokacijo;
- **obdelava stropa** je podatek o materialu, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih stropov v prostorih;
- **odprtost zemljišča** je podatek, ki označuje dostopnost in možnost izkoriščanja gozda;
- **opravljanje dejavnosti** je podatek o tem, ali se v stanovanju ali delu stanovanja dejavnost dejansko opravlja;
- **parcele, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti**, so parcelne številke zemljišč, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti;
- **parcele, ki sestavljajo nepremičnino**, so parcelne številke zemljišč, ki sestavljajo nepremičnino;

- **parcele, na katerih stoji stavba**, je parcelna številka ene ali več parcel, na ali pod katerimi stoji stavba. Če je v zemljiškem katastru določeno zemljišče pod stavbo, so to številke parcel, na katerih je določeno to zemljišče za posamezno stavbo;
- **parcelna številka** je skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka parcele, ki enolično označuje parcelo;
- **parkirni prostor** je rezerviran prostor za parkiranje motornega vozila;
- **plin** - stavba ima plin, če je v stavbi priključek na omrežje plinovoda, tudi če se priključek ne uporablja;
- **počitniški namen stanovanja** ima stanovanje, ki se uporablja za počitniške namene, počitek in rekreacijo in se ne uporablja za stalno bivanje;
- **posebna kanalizacija ali čistilna naprava** - stavba ima posebno kanalizacijo ali čistilno napravo, če je na njo priključena;
- **površina dela stavbe** je seštevek neto tlorisnih površin vseh prostorov dela stavbe;
- **površina parcele** je površina, izračunana iz koordinat zemljiškokatastrskih točk, ki določajo mejo parcele;
- **površina prostora** je neto tlorisna površina prostora;
- **površina zemljišča pod stavbo** je površina, izračunana iz koordinat točk, ki določajo poligon navpične projekcije preseka stavbe z zemljiščem na ravnino;
- **površina, namenjena za opravljanje dejavnosti**, je površina v stanovanju, ki je namenjena za opravljanje dejavnosti;
- **prihodki pristaniške dejavnosti** je podatek o prihodkih tovornega pristanišča, ki so nastali v obdobju koledarskega leta pri opravljanju pristaniške dejavnosti;
- **prodani naftni derivati** je podatek o količini prodanih posameznih vrst naftnih derivatov, motornih bencinov in plinskega olja, posameznega bencinskega servisa v obdobju koledarskega leta;
- **proizvedena električna energija** je količina proizvedene električne energije na pragu elektrarne v obdobju koledarskega leta;
- **prostori stanovanja** je podatek o tem, ali ima stanovanje določene prostore, ki so v isti stavbi kot stanovanje in so namenjeni uporabnikom stanovanja;
- **prostornina dela stavbe** je vsota prostornin vseh prostorov, ki pripadajo delu stavbe;
- **raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti**, je podatek o tem, katera raba zemljišč (namenska ali dejanska raba) je bila uporabljena za določitev modela vrednotenja za izračun vrednosti parcele ali dela parcele;
- **rastiščni koeficient** je podatek, ki označuje potencialno proizvodno sposobnost rastišča na podlagi gozdne združbe;
- **razdalja med nosilnimi elementi** je najkrajša razdalja med nosilnimi elementi;
- **stavbe, ki stojijo na parceli**, je številka ene ali več stavb, ki delno ali v celoti stojijo na ali pod parcelo. Če je v zemljiškem katastru določeno zemljišče pod stavbo, so to številke stavb, za katere je določeno zemljišče pod stavbo;
- **stenske obloge** je podatek o materialu, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih sten v prostorih;
- **stranišče** - stanovanje ima stranišče, če ima poseben prostor, ki je lahko tudi del kopalnice ali del drugega prostora v stanovanju in je priključen na kanalizacijo;
- **stroški pristaniške dejavnosti** je podatek o stroških tovornega pristanišča, ki so nastali v obdobju koledarskega leta pri opravljanju pristaniške dejavnosti;
- **številka dela stavbe** je skupaj s šifro katastrske občine in številko stavbe identifikacijska oznaka dela stavbe, ki enolično označuje del stavbe;
- **številka etaže** označuje etažo, v kateri se nahaja del stavbe;
- **številka nadstropja** je nadstropje, v katerem je del stavbe;
- **številka pritlične etaže** je številka etaže, v kateri se nahaja glavni vhod v stavbo. Glavni vhod je največkrat uporabljen vhod v stavbo;
- **številka stanovanja ali poslovnega prostora** je zaporedna številka stanovanja ali poslovnega prostora v okviru stavbe;
- **številka stavbe** je skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka stavbe, ki enolično označuje stavbo;
- **število etaž** je skupno število etaž v stavbi pod in nad površjem;

- **število parkirnih mest** je število parkirnih prostorov, ki pripadajo delu stavbe in niso samostojni del stavbe ali parcela;
- **število poslovnih prostorov** je skupno število poslovnih prostorov v stavbi;
- **število privezov pristanišča** je podatek o številu privezov v morju, številu privezov na suhem in številu privezov v hangarju marine na zadnji dan koledarskega leta;
- **število sob** je število prostorov v stanovanju, ki so od drugih prostorov stanovanja ločeni z zidovi, imajo neposredno dnevno svetlobo in najmanj 6 m² površine;
- **število sob za opravljanje dejavnosti** je število sob, ki so v celoti ali delno namenjene za opravljanje dejavnosti;
- **število stanovanj** je skupno število stanovanj v stavbi;
- **talne obloge** je podatek o materialu, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih tal;
- **tehnološki plin** - stavba ima tehnološki plin, če je v nestanovanjskem delu stavbe prisotna inštalacija tehnološkega plina, namenjenega tehnološkimi procesom;
- **tip stavbe** je lega stavbe glede na sosednje stavbe;
- **toplotna moč** je podatek o nazivni toplotni moči na pragu elektrarne na zadnji dan koledarskega leta, če elektrarna poleg električne energije proizvaja tudi ogrevno toploto ali tehnološko paro;
- **uporabna površina** dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe;
- **upravljavec** je državni organ, uprava samoupravne lokalne skupnosti ali oseba javnega prava, pristojna za upravljanje s stvarnim premoženjem države ali samoupravne lokalne skupnosti;
- **upravnik** je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in ki skrbi, da se izvajajo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov;
- **vhod iz ulice** - del stavbe ima vhod iz ulice, če ima vhod neposredno iz ulice, ceste, dvorišča ali druge prometne javne površine;
- **višina etaže** je razdalja od gotovih tal do stropa oziroma do nosilne konstrukcije;
- **vodovod** - stavba ima vodovod, če je v stavbi priključek na vodovodno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe;
- **vplivno območje** je podatek o tem, ali se stavba ali parcela nahaja v določeni razdalji od električnih daljnovodov, železnic, avtocest, hitrih cest in glavnih cest I. in II. reda;
- **vrednost dela stavbe** je posplošena tržna vrednost dela stavbe, ki je sestavina nepremičnine;
- **vrednost nepremičnine** je posplošena tržna vrednost, določena s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin;
- **vrednost nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti**, je vrednost, določena na podlagi podatkov o dejavnosti in se nanaša na vsa zemljišča in dele stavb, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti, na posamezni lokaciji;
- **vrednost parcele** je posplošena tržna vrednost parcele, ki je sestavina nepremičnine;
- **vrednost po modelu** je vrednost dela nepremičnine (dela stavbe, parcele ali dela parcele), ki je ovrednotena po enem modelu množičnega vrednotenja nepremičnin;
- **vrednostna raven** določa vrednostne razrede, ki se oblikujejo na podlagi referenčne nepremičnine in odražajo vpliv drugih podatkov na vrednost nepremičnine;
- **vrsta ogrevanja** je prevladujoči način ogrevanja v stavbi;
- **vrsta pogona** je podatek o vrsti pogonskega goriva, ki se pretežno uporablja;
- **vrsta pristanišča** je podatek o vrsti dejavnosti pristanišča, tovornega pristanišča ali marine;
- **zemljišča za gradnjo** so zemljišča, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in je na njih gradnja dejansko možna.«

OBRAZLOŽITEV

I. UVOD

1. Pravna podlaga (besedilo, vsebina zakonske določbe, ki je podlaga za izdajo predpisa)

Pravna podlaga za sprejem predlagane uredbe je enajsti odstavek 7. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 - ZUJF in 22/14 - odl. US), ki določa, da podrobnejše podatke o lastnostih nepremičnin, ki se vodijo v registru nepremičnin, predpiše Vlada Republike Slovenije.

Podatki, ki so vodeni v registru nepremičnin, in njihovi podrobnejši opisi so določeni z Uredbo o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11 in 7/14) in s PRILOGO 1 tej uredbi (v nadaljevanju: uredba).

Ker je Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13; v nadaljevanju: ZDavNepr) določal, da se v registru nepremičnin poleg dosedanjih vodijo še novi podatki, potrebni za odmero davka na nepremičnine, je Vlada Republike Slovenije na podlagi enajstega odstavka 7. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12- ZUJF) in drugega odstavka 17. člena ZDavNepr izdala Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/14) z novo PRILOGO 1.

Ustavno sodišče Republike Slovenije je z odločbo št. U-I-313/13-86 z dne 21.3.2014 (Uradni list RS, št. 22/14) razveljavilo ZDavNepr. Ob prenehanju veljavnosti ZDavNepr je Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin kot izvršilni predpis v delu, ki ureja vprašanja glede novih podatkov, ki jih je določal ZDavNepr, izgubila potrebno zakonsko podlago. Zato je treba Uredbo o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin spremeniti tako, da se iz nje črtajo podatki, ki so bili evidentirani v registru nepremičnin za odmero davka na nepremičnine po ZDavNepr.

Spremembe so pojasnjene v obrazložitvi k posameznim členom.

2. Rok za izdajo predpisa, ki ga je določil zakon /
3. Splošna obrazložitev v zvezi s predlogom predpisa, če je potrebna /
4. Predstavitev presoje posledic na posamezna področja, če te niso mogle biti celovito predstavljene v predlogu zakona /
5. Izjava o skladnosti predloga predpisa s pravnimi akti Evropske unije in korelacijska tabela, če gre za prenos direktive /

II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH REŠITEV

K 1. členu (sprememba 2. člena)

Iz 2. člena uredbe, ki določa podatke o lastnostih parcele, se črtajo naslednji podatki, ki so bili evidentirani v registru nepremičnin za odmero davka na nepremičnine po ZDavNepr:

- davčna stopnja,

- delež kulturnega spomenika,
- delež zemljišča pod infrastrukturnim objektom,
- javno dobro,
- kulturni spomenik,
- nepremičnina za namene obrambe,
- nepremičnina za opravljanje dejavnosti diplomatskih in konzularnih predstavništev, mednarodnih organizacij in institucij EU,
- delež povečanja ali zmanjšanja davčne stopnje,
- vrsta davčne stopnje in
- vrsta infrastrukturnega objekta.

Za parcele, ki so po dejanski rabi gozdna zemljišča, pa se črtata naslednja podatka, ki sta bila evidentirana v registru nepremičnin za odmero davka na nepremičnine po ZDavNepr:

- delež režima na gozdnih zemljiščih in
- posebni režim na gozdnih zemljiščih.

Da se zagotovi preciznost, jasnost in preglednost vsebine člena (v zadnjih spremembah in dopolnitvah uredbe so bile po nomotehničnih pravilih v prvi odstavek dodane nove dvajseta do enaintrideseta alineja, v drugi odstavek pa dve novi alineji), se 2. člen spremeni tako, da se oblikuje »prečiščeno besedilo« tega člena.

K 2. členu (sprememba prvega odstavka 4. člena)

Iz prvega odstavka 4. člena uredbe, ki določa podatke o lastnostih dela stavbe, se črtajo naslednji podatki, ki so bili evidentirani v registru nepremičnin za odmero davka na nepremičnine po ZDavNepr:

- davčna stopnja,
- delež kulturnega spomenika,
- inšpekcijska odločba,
- javno dobro,
- kulturni spomenik,
- leto REN,
- nepremičnina za namene obrambe,
- nepremičnina za opravljanje dejavnosti diplomatskih in konzularnih predstavništev, mednarodnih organizacij in institucij EU,
- delež povečanja ali zmanjšanja davčne stopnje in
- vrsta davčne stopnje.

Zaradi zagotovitve preciznosti, jasnosti in preglednosti vsebine se prvi odstavek 4. člena spremeni tako, da se oblikuje njegovo »prečiščeno besedilo«.

K 3. členu (sprememba 5. člena)

ZDavNepr je določal, kdo je davčni zavezanec za nepremičnine ali dele nepremičnin, ki so namenjene opravljanju dejavnosti, in kateri novi podatki se vodijo v registru nepremičnin.

Ker so bili podatki za dejavnost proizvodnje električne energije, izkoriščanja mineralnih surovin, pristaniško dejavnost in dejavnost bencinskih servisov v registru nepremičnin že evidentirani na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06 in 87/11), so bili z Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/14) na podlagi ZDavNepr določeni le podatki o lastnostih nepremičnin, namenjenih opravljanju letališke dejavnosti. ZDavNepr je razveljavljen, zato je treba iz 5. člena črtati podatke, ki so bili evidentirani v registru nepremičnin za odmero davka na nepremičnine po ZDavNepr za letališko dejavnost:

- delež parcele, namenjen opravljanju letališke dejavnosti,
- deli stavb, namenjeni opravljanju letališke dejavnosti, in
- parcele, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju letališke dejavnosti.

K 4. členu (sprememba 5.a člena)

ZDavNepr je določal, da se davčni zavezanci določajo na podlagi podatkov registra nepremičnin, zato je bil z Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/14) dodan nov 5.a člen, ki določa podatke o lastniku nepremičnine in davčnem zavezancu.

Ker je ZDavNepr razveljavljen, je treba iz naslova člena črtati besedilo »in davčnemu zavezancu« in drugi odstavek 5.a člena, ki določa naslednje podatke o davčnem zavezancu, ki so bili evidentirani v registru nepremičnin za odmero davka na nepremičnine po ZDavNepr:

- davčni zavezanec,
- delež davčnega zavezanca,
- rezidenčnost stanovanja za davčnega zavezanca in
- vrsta davčnega zavezanca.

Podatki, ki se v registru nepremičnin vodijo o lastniku nepremičnine, se ne črtajo, saj podatek »lastnik nepremičnine« v celoti povzema ZEN, podatka »delež lastništva« in »izračunan delež lastništva« pa sta nujno potrebna za delovanje in vzdrževanje registra nepremičnin v primeru solastnine, kadar lastniški delež ni določen vsem solastnikom ali je vsota solastniških deležev različna od 100%. Izračun deleža lastništva določa metodologija REN:

- če solastniški deleži po prevzemu v registru nepremičnin enemu ali več solastnikom niso določeni, se delež lastništva izračuna tako, da so vsi deleži enaki;

- če je vsota solastniških deležev vseh solastnikov manjša ali večja od 100 %, se deleži lastništva izračunajo tako, da se manjkajoči oziroma presežni del razdeli med solastnike glede na njim pripadajoče deleže, tako izračunani deleži manjkajočega ali presežnega dela pa se prištejejo deležem posameznih solastnikov oziroma odštejejo od teh deležev, tako da je na novo izračunana vsota solastniških deležev enaka 100 %.

K 5. členu (sprememba 7. člena)

V 7. členu so zavarovani podatki o lastniku nepremičnine in davčnemu zavezancu, ker so ti podatki osebni podatki – le-ti se lahko vodijo in obdelujejo v registru nepremičnin samo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo osebnih podatkov.

Zaradi spremembe 2. člena (1. člen te uredbe), prvega odstavka 4. člena (2. člen te uredbe) in črtanja drugega odstavka 5.a člena (4. člen te uredbe) je treba iz prvega odstavka 7. člena črtati naslednje podatke:

- podatki o davčnem zavezancu iz 5.a člena,
- inšpekcijska odločba,
- rezidenčnost stanovanja za davčnega zavezanca in
- davčna stopnja.

Zaradi zagotovitve preciznosti, jasnosti in preglednosti vsebine prvega odstavka 7. člena se prvi odstavek 7. člena spremeni tako, da se oblikuje njegovo »prečiščeno besedilo«.

K 6. členu (spremembe Priloge 1)

Opis vseh podatkov o lastnostih nepremičnin je v Prilogi 1, ki je sestavni del uredbe in je objavljena skupaj z njo. Gre za tehnično naravo opisov (pojasnjevanje posameznih podatkov).

V Prilogi 1 so opisi podatkov navedeni po abecednem redu imena podatkov. Ker se bodo na podlagi te uredbe črtali podatki, ki so bili evidentirani v registru nepremičnin za odmero davka na nepremičnine po ZDavNepr, se zaradi jasnosti in preglednosti predpiše in objavi nova Priloga 1, ki nadomesti dosedanjo Prilogo 1.

K 7. členu

Določen je »vacatio legis« - ta uredba začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

