



Številka: IPP 007-946/2013	
Ljubljana, dne 6. 2. 2014	
EVA: 2013-1611-0174	
<b>GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE</b>	
<u><a href="mailto:Gp.gs@gov.si">Gp.gs@gov.si</a></u>	
<b>ZADEVA: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – NUJNI POSTOPEK</b>	
<b>1. Predlog sklepov vlade:</b>	
Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13 in 47/13 – ZDU-1G) je Vlada Republike Slovenije na seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji sklep:	
Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in ga pošlje v obravnavo in sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije po nujnem postopku.	
Tanja ŠARABON generalna sekretarka	
Priloga:	
- Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin	
Sklep prejmejo:	
- Državni Zbor Republike Slovenije - Ministrstvo za finance - Ministrstvo za infrastrukturo in prostor - Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo	
<b>2. a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:</b>	
- mag. Irena Popovič, generalna direktorica - Jožica Kastelic, vodja sektorja - mag. Neva Žibrik, sekretarka - Špela Kač, podsekretarka	
<b>2. b Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu Državnega zbora:</b>	
- dr. Uroš Čufer, minister za finance - mag. Mateja Vraničar, državna sekretarka - mag. Mitja Mavko, državni sekretar - mag. Irena Popovič, generalna direktorica - Jožica Kastelic, vodja sektorja - mag. Neva Žibrik, sekretarka - Špela Kač, podsekretarka	
<b>3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu:</b>	DA
<b>4. a Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem oziroma skrajšanem postopku v Državnem zboru RS z obrazložitvijo razlogov:</b>	

Predlagatelj zakona v skladu s prvim odstavkom 143. člena Poslovnika Državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo in 105/10 in 80/13) predlaga, da Državni zbor Republike Slovenije obravnava predlog zakona po nujnem postopku, da se preprečijo težko popravljive posledice za delovanje države, do katerih bi prišlo, če zakon ne bi bil uveljavljen pred prvo odmero davka na nepremičnine.

S predlogom zakona se za namene evidentiranja, množičnega vrednotenja in davka na nepremičnine omejuje status javnega dobra le na nepremičnin, na katerih obstaja pravica splošne rabe, s čimer se za navedene namene javno dobro, ne glede na to, ali je evidentirano v zemljiški knjigi ali ne, omeji le na nepremičnine z dejansko lastnostjo javnega dobra. Zaradi ukrepanja nekaterih občin, ki so z namenom doseči oprostitev davka na nepremičnine, po uveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13) v zemljiško knjigo kot javno dobro evidentirale tudi nepremičnine, ki ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev tega statusa, je pomembno, da se zakon uveljavi pred prvo odmero davka v letu 2014 in tako zagotovi enakopravna obravnava vseh nepremičnin v enakem dejanskem statusu.

Zakon tudi dopolnjuje postopek ugovora na posplošeno tržno vrednost na način, da je mogoče vrednost nepremičninam v primeru dokazanih posebnih okoliščin primerno povišati ali znižati. Da bi bilo mogoče institut uporabiti že za odmero davka na nepremičnine v letu 2014 je pomembno, da se zakon uveljavi čim prej, vendar najkasneje pred prvo odmero davka na nepremičnine v letu 2014.

Poleg teh dveh pomembnih sklopov zakon jasneje določa zemljišča za gradnjo stavb, obveznosti občin za njihovo določitev ter nadzor nad temi postopki, ki ga izvaja ministrstvo, pristojno za prostor.

Posega pa se tudi v ureditev evidence trga nepremičnin na način, da se v zakonu jasneje določajo vrste kupoprodajnih in najemnih poslov, ki so bili do sedaj urejeni v Pravilniku o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12 in 51/13) ter ureja merilo za določanje tržne najemnine za namene določitve najemnih poslov, ki se štejejo za oddajanje na prostem trgu.

S predlaganimi spremembami se bo že pred prvo odmero davka na nepremičnine, ki se bo izvedla po stanju podatkov v registru nepremičnin na dan 1. aprila 2014 konec maja 2014 omogočilo, da se v največji možni meri podatki o nepremičninah uskladijo z dejanskim stanjem ter odpravijo izstopajoče neprimerno ocenjene posplošene tržne vrednosti, uredila pa se bo tudi možnost, da se postopke preverjanja posplošene tržne vrednosti opravi tudi v okviru postopka odmere davka na nepremičnine že v letu 2014. Zato se predlaga, da Državni zbor zakon obravnava po nujnem postopku in ga sprejme tako, da se ga uveljavi najkasneje pred prvo odmero davka na nepremičnine v letu 2014.

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

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

#### **5. Kratak povzetek gradiva**

1. Predlog zakona za namene evidentiranja, množičnega vrednotenja in davka na nepremičnine jasno omejuje status javnega dobra le na nepremičnin, na katerih obstaja pravica splošne rabe, kar je skladno z Ustavo RS in stvarnim pravom. S tem se za navedene namene javno dobro, ne glede na to, ali je evidentirano v zemljiški knjigi ali ne, omeji le na nepremičnine z dejansko lastnostjo javnega dobra in izključi iz tega statusa nepremičnine, ki so morda evidentirane v zemljiški knjigi kot javno dobro, vendar nimajo lastnosti za tako opredelitev. Posledično se bo tudi za namene davka na nepremičnine v oprostitev zajele le nepremičnine, ki imajo dejansko lastnost javnega dobra oziroma se pravica do oprostitve ne bo določila za nepremičnine, ki so kot javno dobro evidentirane v zemljiški knjigi, dejansko pa pogojev za dodelitev tega statusa ne izpolnjujejo.

2. Jasneje se določajo zemljišča za gradnjo stavb, ki jih je kot posebno kategorijo namenske rabe zaradi potreb množičnega vrednotenja uvedel Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12-ZUJF) leta 2011. Praksa je pokazala, da morajo občine aktivneje pristopiti k urejanju teh podatkov ter da je treba urediti način seznanitve javnosti s temi podatki. Zato se že v zakonu določa umestitev postopka v okvir prostorskega načrtovanja in glavna merila za opredelitev zemljišč, določa se obveznost občin, da razvrstitev zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb javno razgrnejo in nalaga ministrstvu, pristojnemu za prostor, da nad temi nalogami izvaja nadzor.

3. S predlogom zakona se tudi dopolnjuje postopek ugovora na posplošeno tržno vrednost, določeno

nepremičnini z modelom vrednotenja, na način, da je mogoče v primeru dokazanih posebnih okoliščin vrednost povišati ali znižati. Za zagotovitev objektivnosti, primerljivosti s posplošeno tržno vrednostjo in standardiziranosti ocene se predlaga, da mora oceno velikosti vpliva posebne okoliščine pripraviti strokovnjak za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki mora pred tem pridobiti ustrezna dodatna znanja s področja množičnega vrednotenja. Predlaga pa se tudi možnost, da pristojni organ vrednost nepremičninam v primeru naravnih in drugih nesreč večje razsežnosti spremeni tudi po uradni dolžnosti.

4. Razširja se vsebina dosedanjega 22. člena zakona, ki ureja evidenco trga nepremičnin tako, da se opredelitev vrst kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki so bili do sedaj urejeni s podzakonskim aktom, prenaša v zakon, dodaja pa se merilo za določanje tržne najemnine za namene določitve najemnih poslov, ki se štejejo za oddajanje na prostem trgu.

#### 6. Presoja posledic

a)	na javnofinančna sredstva v višini, večji od 40 000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	na usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	DA
č)	na gospodarstvo, posebej na mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA
d)	na okolje, kar vključuje tudi prostorske in varstvene vidike	NE
e)	na socialno področje	DA
f)	na dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- na nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja,</li> <li>- na razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna,</li> <li>- na razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij.</li> </ul>	NE

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

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

**/ OBRAZLOŽITEV:**

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

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

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

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

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

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

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

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

<p>- proračunske postavke.</p> <p>Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, ki bodo financirale nov projekt oziroma ukrep je potrebno izpolniti tudi točko II.b., saj je za nov projekt oziroma ukrep možno zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo iz proračunskih postavk, ki financirajo že sprejete oz. veljavne projekte in ukrepe.</p> <p>- <b>II.b. Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz:</b></p> <p>Navede se proračunskega uporabnika, sprejete (veljavne) ukrepe oziroma projekte, ki jih proračunski uporabnik izvaja ter proračunske postavke pripadajoče navedenemu proračunskemu uporabniku in so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov, in iz katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti na obstoječih projektih oziroma ukrepih in/ali novih projektih oziroma ukrepih navedenimi v točki II.a.</p> <p>- <b>II.c. Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:</b></p> <p>V kolikor se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili na načine določene v točkah II.a. in II.b. je možno povečanje odhodkov in izdatkov proračuna na podlagi določil zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. iz naslova priliva namenskih sredstev EU). Ukrepanje v primeru zmanjšanja prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna./</p>	
<p><b>7. b Predstavitev ocene finančnih posledic, nižjih od 40 000 EUR</b> /samo, če izbere NE pod točko 6a)/</p>	
<p><b>8. Predstavitev sodelovanja javnosti</b></p>	
<p>Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja</p>	<p>DA</p>
<p>Če NE, navesti razlog za ne objavo: /</p>	
<p>Datum objave: 13. 12. 2013 (rok za pripombe: 21 dni)</p> <p>V razpravo so bili vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- občine,</li> <li>- strokovna združenja,</li> <li>- javnost</li> </ul> <p>V roku za podajo pripomb in predlogov smo prejeli pripombe petih fizičnih in ene pravne osebe, po roku pa še pripombe Skupnosti občin Slovenije, Združenja mestnih občin Slovenije, Mestne občine Celje, Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Civilne družbe za pravično Slovenijo, Trgovinske zbornice Slovenije in Združenja lastnikov nepremičnin. Prejete pripombe so se nanašale na opredelitev posebnih okoliščin, postopek njihovega uveljavljanja in na dodatne obveznosti glede poročanja podatkov v evidenco trga nepremičnin. Večina pripomb je bila smiselno upoštevana.</p>	
<p><b>9. Predstavitev medresorskega usklajevanja</b></p>	
<p>Gradivo je bilo poslano v medresorsko usklajevanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vsem ministrstvom</li> <li>- Službi Vlade Republike Slovenije za zakonodajo</li> </ul>	
<p>Datum pošiljanja: 13. 12. 2013 (rok za pripombe: 21 dni)</p>	
<p>Ministrstvo za finance je prejelo mnenje od:</p> <p>V roku za podajo pripomb in predlogov smo prejeli pripombe ministrstev (MP, MKO, MZIP, MNZJU, MIZŠ, MO), Davčne uprave RS in Službe Vlade RS za zakonodajo.</p> <p>Prejete pripombe so se nanašale predvsem na ne dovolj jasno definicijo javnega dobra, na opozorila, da določanje zemljišč za gradnjo stavb predstavlja občinam pomembno dodatno obremenitev in da je metodologija, določena s predpisi množičnega vrednotenja, nejasna, vezano na posebne okoliščine se je predlagalo, da se te bolj podrobno opredelijo, nekateri predlogi pa so menili, da je bolje, da se določijo splošno, predlagalo se je, da se v primeru naravne nesreče posebne okoliščine ocenijo po uradni dolžnosti, podana so bila mnenja, da mora o predlogu za upoštevanje posebnih okoliščin odločiti geodetski organ, komisije pa naj imajo le svetovalno vlogo, oporekalo se je dodatnim obveznostim glede poročanja v evidenco trga nepremičnin (predložitev pogodb).</p>	
<p>Gradivo je usklajeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z Ministrstvom za infrastrukturo in prostor</li> </ul>	<p>Upoštevano:</p> <p>Večina pripomb in predlogov je bila smiselno upoštevana.</p>
<p>Gradivo ni usklajeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s Službo Vlade Republike Slovenije za zakonodajo</li> </ul>	<p>Bistvena odprta vprašanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- odprto ostaja vprašanje postopka uveljavljanja spremembe vrednosti nepremičnin zaradi posebnih okoliščin. Ministrstvo za finance in Ministrstvo za infrastrukturo in prostor menita, da glede na naravo procesa uveljavljanja spremembe vrednosti nepremičnin zaradi posebnih okoliščin (gre za</li> </ul>

	spremembo posplošene tržne vrednosti, določene s predpisom, ki se prav tako določi standardizirano glede na model vrednotenja, in se ne ugotavlja dejanskega stanja – dejanske tržne vrednosti), ni potrebe, da bi se postopek urejal kot upravni postopek.	
	/Priložiti mnenja organov, s katerimi gradivo ni usklajeno/ /	
<b>10. Gradivo je lektorirano</b>		NE
<b>11. Zahteva predlagatelja za</b>		
a)	obravnavo neusklajenega gradiva	DA
b)	za nujnost obravnave	DA
c)	obravnavo gradiva brez sodelovanja javnosti	NE
<b>12. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti</b>		DA
<b>13. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade</b>		DA
<b>14. Gradivo je pripravljeno na podlagi sklepa vlade št. z dne</b>		
<b>dr. Uroš Čufer MINISTER</b>		

**PRILOGA:**

- Predlog odpravka sklepa Vlade Republike Slovenije
- Predlog zakona

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

**SKLEP**

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

Tanja ŠARABON  
generalna sekretarka

Številka:

Ljubljana, .....

Priloge:

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

Sklep prejmejo:

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

**ZAKON**  
**O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU**  
**NEPREMIČNIN**  
**EVA: 2013-1611-0174**

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

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12-ZUJF; v nadaljnjem besedilu: ZMVN) je začel veljati 31. maja 2006. Pripravljen je bil na podlagi spoznanj, izkušenj in rešitev, pridobljenih v okviru podprojekta »Razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin«, ki se je v Sloveniji kot del kompleksnejšega projekta »Posodobitev evidentiranja nepremičnin« izvajal v letih 1999 do 2005. ZMVN je po vzoru držav, ki imajo sistem množičnega vrednotenja nepremičnin postavljen na temelje trga z nepremičninami, uredil večnamenski sistem ugotavljanja posplošene tržne vrednosti nepremičnin z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. Ker je bilo izhodišče ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, je zakon uveljavil metode množičnega vrednotenja, ki slonijo na mednarodnih standardih tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Uredil je sistematično zbiranje podatkov o prodajnih in najemnih poslih z nepremičninami v evidenci trga nepremičnin ter evidentiranje podatkov o nepremičninah, potrebnih za vrednotenje. S tem je pomembno prispeval k vsebinski nadgradnji registra nepremičnin, ki ga ureja Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07-Odl.US in 97/12; v nadaljnjem besedilu: ZEN).

ZMVN je pristojnost nad izvajanjem sistema množičnega vrednotenja dodelil Ministrstvu za okolje in prostor. Ker je množično vrednotenje pomembno vezano na podatke iz nepremičninskih evidenc, je bil organ za množično vrednotenje ustanovljen na Geodetski upravi RS. Za izvajanje sistema množičnega vrednotenja so bili uveljavljeni naslednji podzakonski akti:

- Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/08).
- Pravilnik o vsebini vprašalnika za generalno vrednotenje nepremičnin (Uradni list RS, št. 15/10)
- Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11 in 109/11)
- Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11)
- Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13)
- Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12 in 52/13)
- Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13)
- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13)

Ti urejajo vse podrobnejše postopke in podatke, potrebne za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin. Množično vrednotenje sloni na standardih za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, kot jih določajo mednarodni standardi, obenem pa te nadgrajuje z ustreznimi metodami statistične analize podatkov o trgu nepremičnin. Za množično vrednotenje je značilno, da upošteva enake metode in podatke o trgu kot posamično



ocenjevanje tržne vrednosti, le da se na podlagi statističnih analiz trga oblikujejo modeli vrednotenja, s katerimi se poskuša v največji možni meri simulirati odzive trga, in z njimi nato ocenjevati vse podobne vrste nepremičnin na območju s podobnimi tržnimi značilnostmi.

Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja določa, kako se izbere način ocenjevanja vrednosti za posamezno vrsto nepremičnin (način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa ali način upoštevanja nabavne vrednosti), kako se izberejo podatki za oblikovanje modelov, merila za oblikovanje vrednostnih con in merila za oceno kakovosti in zanesljivosti ocenjenih vrednosti.

Najpomembnejši podzakonski akt je Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Z njim so se določili modeli vrednotenja glede na vrste nepremičnin, za katere so analize pokazale, da zahtevajo posebne rešitve. Tako so z uredbo določeni modeli vrednotenja za stanovanja, za hiše, za garaže, za lokale, pisarne industrijske stavbe itd.. Z uredbo se tudi določa, za katere vrste nepremičnin se bo uporabil kateri model. Uredba je torej predpis, ki omogoča vsaki nepremičnini v registru nepremičnin pripisati ustrezno posplošeno tržno vrednost.

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

Prvič so se vrednosti vsem nepremičninam, ki so evidentirane v registru nepremičnin, pripisale z uveljavitvijo Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin konec leta 2011. ZMVN določa, da se morajo modeli vrednotenja preverjati najmanj vsaka štiri leta. Torej se načeloma posplošena tržna vrednost nepremičninam na novo določi vsaj vsaka štiri leta, v vmesnem obdobju pa se ta lahko spremeni le, če se spremenijo podatki o nepremičnini v registru nepremičnin ali če se določijo primerni indeksi vrednosti nepremičnin.

Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin določa metodologijo izračunavanja teh dveh indeksov. Indeks cen je namenjen potrebam predvsem potrebam nacionalne statistike, indeks vrednosti pa je pomemben element za prilagajanje ugotovljenih posplošenih tržnih vrednosti spremenjenim tržnim razmeram v času med dvema generalnima vrednotenjema. ZMVN določa, da se indeksi vrednosti objavijo, ko se indeks vrednosti za posamezne vrste nepremičnin na določenem območju spremeni za več kot 10 %. Na podlagi te določbe so bili konec septembra 2013 prvič objavljeni indeksi vrednosti po vrstah nepremičnin in območjih, kjer so analize pokazale, da se je vrednost nepremičnin od prvega množičnega vrednotenja do začetka leta 2013 spremenila za več kot 10 %.

S pravilnikom, ki ureja evidenco trga nepremičnin, se določajo podrobnejši podatki, ki se vodijo v tej evidenci.

Za množično vrednotenje pa je pomemben tudi Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb, ki opredeljuje, kaj so zemljišča za gradnjo stavb (načeloma zemljišča, na katerih je dejansko možna gradnja stavb) in občinam nalaga, da taka zemljišča za svoje območje ustrezno evidentirajo v registru nepremičnin. Podatek je pomemben, saj so analize trga pokazale, da imajo taka zemljišča bistveno višje vrednosti (deset in večkrat) kot na primer kmetijska zemljišča ali stavbna zemljišča brez opredeljene podrobnejše namenske rabe in zmožnosti za gradnjo.

Sistem množičnega vrednotenja je že v celoti operativen in se kot večnamenski dejansko uporablja za številne javne namene (pri odmeri davka na promet nepremičnin, davka na dediščine in darila, davka na nepremično premoženje večje vrednosti, za potrebe določanja pravic do različnih pravic iz javnih sredstev, za različne sodne postopke itd.) pa tudi za različne povsem poslovne namene (za potrebe bank, zavarovalnic, cenilcev, za različne študijske namene itd.).

## 1.2 Razlogi za sprejem zakona

Glavni razlogi za predlagano novelo zakona so:

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

1. Javno dobro se kot pojem določa v več različnih zakonih in primerjalno ureja premalo določno. Zato na področju evidentiranja in vrednotenja nepremičnin za različne namene, med katerimi je tudi obdavčitev nepremičnin, lahko prihaja do različnega razumevanja in interpretacije ter s tem do različne obravnave nepremičnin, ki bi se morale obravnavati enako oz. do enake obravnave nepremičnin, ki imajo dejansko različna stanja.

2. Kakovost in pravilnost podatka o posplošeni tržni vrednosti v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin je bistveno odvisna od popolnosti, kakovosti in pravilnosti podatkov o nepremičninah. Za del teh podatkov so odgovorni lastniki sami, del pa jih morajo zagotoviti država, občine in drugi organi. Med temi podatki so za pravilno vrednotenje praznih zemljišč najpomembnejši podatki o namenski rabi in med njimi prav podatek o tem, ali je na zemljišču dejansko mogoče zgraditi stavbo. Taka zemljišča imajo namreč bistveno višjo vrednost kot zemljišča, na katerih gradnja ni mogoča.

Ker obstoječi predpisi o prostorskem načrtovanju pojma oziroma kategorije zemljišča za gradnjo stavb nima jo opredeljenega, se je ta za potrebe množičnega vrednotenja določil z ZMVN (peti odstavek 7. člena) in podrobneje uredil s Pravilnikom o določanju zemljišč za gradnjo stavb, ki tudi ureja način, kako ta podatek v register nepremičnin sporočijo občine. Občine tega podatka večinoma v register nepremičnin niso sporočile, čeprav je definicija jasna in obveznost določena z zakonom. Razlogi so različni, od tega, da občina še ni določila podrobnejšega prostorskega načrta, do tega, da občinam za določitev manjkajo nekatere informacije, ki bi jih morala urediti država (na primer določitev vodnih, poplavnih, plazovitih in drugih omejujočih območij), do dejstva, da postopek zahteva sodelovanje strokovnjakov in seveda določena finančna sredstva. Nedvomno pa bi evidentiranje teh zemljišč v registru nepremičnin prispevalo, ne le h pravilnejšemu vrednotenju in s tem tudi pravičnejši obdavčitvi ter posledično k višjemu fiskalnemu učinku davka, pač pa tudi k preglednejšemu trgu s takimi zemljišči

3. Prvo generalno vrednotenje se je izvedlo leta 2010. V tem letu so se izdelali prvi predlogi modelov vrednotenja za vse vrste nepremičnin. Jeseni leta 2010 je Geodetska uprava v skladu s postopkom, kakor ga določa 10. člen ZMVN, in po preveritvi predlogov modelov z občinami, izvedla prvi poskusni izračun posplošene tržne vrednosti za vse nepremičnine, evidentirane v registru nepremičnin. O poskusnem izračunu je obvestila vse lastnike. Ti so imeli možnost podati pripombe in predloge k predstavljenim izračunom. Rezultati prvega obveščanja lastnikov so bili presenetljivo dobri. Lastnikom so bila poslana obvestila o posplošeni tržni vrednosti za okoli 6,1 milijona nepremičnin z okoli 84 milijoni podatkov. Pripombe in predlogi za spremembe so bili poslani le za okoli 7 % vseh nepremičnin, od tega na vrednost le okoli četrtina. Torej je bila posplošena tržna vrednost oporekana le za okoli 110 tisoč nepremičnin. Rezultat je, glede na izkušnje drugih držav ob uvajanju podobnega sistema, nadpovprečno dober.

Večina pripomb na vrednost se je nanašala na vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč ter stavb za kmetijske namene. Analiza pripomb je pokazala, da model za te vrste nepremičnin dejansko premalo upošteva neugodne naravne danosti (problem je, da je v takih območjih relativno malo transakcij), zato so bila zemljišča na območjih težjih pridelovalnih razmer (večje nadmorske višine, zahteven nagib, nizko število bonitetnih točk itd.) v poskusnem

vrednotenju praviloma precenjena. Prejete pripombe so se upoštevale in modeli za kmetijska in gozdna zemljišča ustrezno popravili, vrednosti pa znižale.

Skozi dejansko uporabo podatkov o posplošeni tržni vrednosti pa se je pokazalo nekaj problemov. Prvi je gotovo precejšen obseg nepravilnih podatkov o nepremičninah v registru nepremični, ki se odražajo v neprimerno ocenjeni posplošeni tržni vrednosti. Problem je treba urediti skozi večji nadzor nad upravičenostjo spreminjanja podatkov v registru nepremičnin, večji nadzor in uveljavljanje kazenskih določb v primeru ugotovitve nepravilnega evidentiranja, pa tudi skozi bolj dosledno izvajanje evidentiranja podatkov s strani države in občin. Drugi pa je ugotovitev, da se dejansko v praksi lahko pojavijo neke posebne okoliščine, ki pomembno vplivajo na vrednost nepremičnine, vendar so tako specifične in praviloma kratkotrajne, da jih ni primerno vgrajevati v modele vrednotenja. Za take primere je treba dovoliti posebne postopke možnosti spreminjanja posplošeno tržno vrednost. Ta potreba je z uvedbo davka na nepremičnine postala še bolj izrazita.

4. Delno vezano na davke na nepremičnine, delno pa na sploh na preglednost evidentiranja najemnih pravnih poslov, se je izkazalo, da so določbe v ZMVN, ki urejajo evidentiranje najemnih poslov, premalo jasne in zahtevajo dopolnitve.

## **2. CILJI, NAČELA IN POGlavITNE REŠITVE ZAKONA**

### **2.1 Cilji**

Cilj zakona je jasno določiti javno dobro za namene evidentiranja, vrednotenja in obdavčenja nepremičnin, povečanje operativnosti evidentiranja zemljišč za gradnjo stavb, nagraditi postopek ugovora na posplošeno tržno vrednost na način, ki bo omogočal ustrezno znižanje ali zvišanje vrednosti ob upoštevanju dokazanih posebnih okoliščin in jasneje določiti vrste najemnih poslov, ki se evidentirajo v evidenci trga nepremičnin ter za namene davka na nepremičnine urediti merilo za presojanje, kdaj se najemni posel lahko šteje za oddajanje na prostem trgu.

### **2.2 Načela**

Predlog zakona ne posega v temeljna načela sistema množičnega vrednotenja, ki so zakonitost, preglednost in zagotavljanje enakopravne obravnave ter učinkovitost.

Tako tudi predlog novele zakona upošteva ta načela, saj predvsem jasneje in celoviteje ureja nekatera področja, ki do sedaj niso bila jasno urejena ali so se pokazala kot pomanjkljiva. Predvsem z nadgraditvijo ugovora na posplošeno tržno vrednost s predlogom za spremembo vrednosti zaradi posebnih okoliščin, dokazanih z dokazili in jamstvom ustreznega strokovnjaka, ter s postopkom odločanja o predlogu v okviru širše strokovne komisije, sestavljene tudi iz neodvisnih strokovnjakov za področje vrednotenja nepremičnin, se pomembno povečuje zakonitost, pravičnost in primerljivost sistema množičnega vrednotenja.

### **2.3 Poglavitne rešitve**

2. Za zagotovitev enotne in enakopravne obravnave nepremičnin, ki so javno dobro, se za namene evidentiranja in vrednotenja nepremičnin v zakonu ureja jasnejša definicija javnega dobra, ki se veže na definicijo stvarnega prava in predpisov o graditvi objektov, obenem pa zapira tako, da se jasno kot javno dobro določijo le zemljišča in objekti javne infrastrukture. Zaradi različnih interpretacij o tem, katere nepremičnine lahko pridobijo status javnega dobra, se za namene evidentiranja nepremičnin določa jasna, enoznačna definicija, ki bo za namene evidentiranja in vrednotenja zagotovila enotno in s tem enakopravno obravnavo javnega dobra.

1. Med podatki za pravilno vrednotenje praznih zemljišč so gotovo najpomembnejši podatki o namenski rabi in med njimi prav podatek o tem, ali je na zemljišču dejansko mogoče zgraditi stavbo. Obstoječa rešitev za evidentiranje namenske rabe in posebej zemljišč za gradnjo stavb v register nepremičnin ni dovolj učinkovita, zato se želi obveznosti občin urediti bolj določno in obenem povečati pravno varnost oseb, na katere odločitev o določitvi zemljišč za gradnjo stavb vpliva, tako, da se postopek določanja naredi bolj javen.

3. Praksa je pokazala, da se v posebnih primerih posplošena tržna vrednost pomembno lahko za pomemben odstotek razlikuje od dejanske tržne vrednosti. Zato se želi postopek ugovora oz. predloga za spremembo podatkov nagraditi z možnostjo spremembe posplošene tržne vrednosti (zvišanja ali znižanja) za omejeno obdobje, v primeru, da se dokaže obstoj posebnih okoliščin, ki imajo omejen lokalni in časovni vpliv. Predvideva se, da bo predlog za spremembo posplošene tržne vrednosti mogoče vložiti v primeru posebnih okoliščin, ki spreminjajo posplošeno tržno vrednost za več kot 40 %. Za ugotovitev višine vpliva bo moral oceno izdelati ustrezen strokovnjak za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki bo moral za izvajanje teh nalog pridobiti dodatna znanja s področja množičnega vrednotenja. Ocena vpliva namreč ne sloni na posamični cenitvi tržne vrednosti nepremičnine ampak na upoštevanju modela vrednotenja in na tej podlagi ocenjenega odstopanja vrednosti v primeru upoštevanja posebnih okoliščin. Na podlagi ocene se bo v registru nepremičnin posplošena tržna vrednost za obdobje trajanja posebne okoliščine ustrezno povišala ali znižala.

4. Tako za potrebe sistema množičnega vrednotenja, kot za potrebe davka na nepremičnine in za druge namene, se v zakonu jasneje določa, katere vrste najemnih poslov se morajo evidentirati v evidenci trga nepremičnin, značilnosti poslov in način ocenjevanja tržne najemnine za potrebe določitve, kdaj se najemni posel šteje kot oddajanje na prostem trgu.

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

Predlog zakona ima posledice za državni proračun in druga javna finančna sredstva, ki pa jih ni mogoče natančno določiti. Dodatne odhodke bo zahtevalo izvajanje nadzora nad določanjem zemljišč za gradnjo stavb, nadgradnja evidence trga nepremičnin, dodatne naloge za izvajanje postopka spreminjanja podatkov o posplošeni tržni vrednosti. Na drugi strani pa je mogoče z ureditvijo zemljišč za gradnjo stavb ter z omejitvijo možnosti uveljavljanja oprostitev za nepremičnine, ki nimajo dejanskega značaja javnega dobra, pričakovati višje prihodke iz naslova davka na nepremičnine, seveda pa bo možnost za uveljavljanje spremembe vrednosti nepremičnin, ki se bodo verjetno spreminjale predvsem navzdol, prispevale k zmanjšanju davnega prihodka. Vendar po ocenah spremembe v prihodkih in stroških ne bodo bistvene.

### **4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET**

Sredstva za izvajanje zakona so zagotovljena v že sprejetem proračunu države.

### **5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE**

Pravo EU ne posega neposredno na področje množičnega vrednotenja. Metode vrednotenja in merila kakovosti so delno standardizirana z mednarodnimi standardi vrednotenja, izvedba sistema pa je v državah EU in po svetu zelo različna.

V predstavljenih evropskih državah se sistem množičnega vrednotenja nepremičnin uporablja v glavnem za določanje davčne osnove pri odmeri davka na nepremičnine, v državah, ki imajo na tem področju dolgo tradicijo, pa je podatek praviloma uporaben tudi za druge javne namene, predvsem za potrebe drugih davkov v povezavi z nepremičninami, pa tudi na primer za sistem hipotekarnih kreditov, ocenjevanje vrednosti nepremičnin pri dedovanju, odškodninah itd. Organizacija množičnega vrednotenja nepremičnin je v različnih državah različna in je predvsem zgodovinsko pogojena. Ponekod spadajo službe ali agencije za vrednotenje nepremičnin pod ministrstvo za finance ali pa so del geodetske službe, čeprav je treba pripomniti, da so ponekod tudi geodetske službe del ministrstva za finance (Španija, Italija, Francija), drugod pa so od njega povsem ločene.

## **DANSKA**

Sistem vrednotenja nepremičnin na Danskem je določen z zakonom o vrednotenju (DANISH VALUATION LAW, 1984). Vrednotenje nepremičnin se izvaja vsako leto. Vrednosti se določajo posebej za zemljišče in posebej stavbe. Za pozidano zemljišče se vrednost nepremičnine določi kot vrednost stavbe in zemljišča skupaj. Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnin. Stanovanjske nepremičnine se večinoma ocenjujejo na podlagi primerjave prodajnih cen. Druge vrste nepremičnin pa večinoma na podlagi dohodkovne metode, kjer se kapitalizira ocenjeni letni rentni dohodek, izjemoma pa na podlagi stroškovne metode, kjer je osnova za ocenitev strošek gradnje.

Vrednotenje izvajata davčni in carinski organ na podlagi modelov vrednotenja, ki jih razvija geodetska služba, pristojna tudi za zbiranje in evidentiranje podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah. Sistematično zbirajo podatke o prodajnih cenah, za določene vrste nepremičnin (predvsem poslovne) pa tudi podatke o najemninah. Pritožbe rešuje tričlanska komisija, v kateri sta dva cenilca nepremičnin. Vse člane komisije imenuje minister za davke na priporočilo izbranih deželnih svetov. Za nadzor je pristojen nacionalni davčni odbor, ki je sestavljen iz imenovanih predstavnikov političnih strank in večjih organizacij ter je obenem odgovoren za dajanje smernic za vrednotenje.

## **ŠVEDSKA**

Na Švedskem je vrednotenje nepremičnin zakonsko urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnin (REAL PROPERTY ASSESSMENT ACT, 1979). Vse nepremičnine se vrednotijo na podlagi poštene tržne vrednosti. Vrednotenje stanovanjskih nepremičnin sloni na primerjavi prodajnih cen. Za specifične vrste nepremičnin, za katere ni dovolj obsežnega trga nepremičnin, se uporabljata metoda donosa, ki se izvaja na podlagi podatkov o tržnih najemninah ali dohodkov določenih dejavnosti. Izjemoma se za specifične vrste nepremičnin, ki praviloma niso predmet trga (objekti javne infrastrukture, posebne vrste industrije itd.) uporablja metoda nadomestitvene cene. Podatki za vrednotenje se zbirajo od davčnih zavezancev s predpisanim obrazcem. Vrednotenje izvaja državna davčna uprava skupaj s strokovnjaki državnega geodetskega urada.

## **VELIKA BRITANIJA**

V Veliki Britaniji se nepremičnine za davčne namene vrednotijo po splošnem zakonu o davkih in lokalnem zakonu o stanovanjih (GENERAL RATE ACT 1967, LOCAL GOVERNMENT AND HOUSING ACT 1989). Stanovanjske nepremičnine se vrednotijo na podlagi kapitalske vrednosti, poslovne nepremičnine pa na podlagi letne rentne vrednosti. Kot faktor lokacije se upošteva cona, ki je določena v razponu od A do H. Za ocenjevanje vrednosti nepremičnin je odgovorna agencija za vrednotenje (Valuation Office Agency), ki spada pod okrilje davčne uprave. Sicer pa se ta agencija ukvarja tudi z vrednotenjem drugih vrst premoženja za davčne namene in svetovanjem pri vrednotenju premoženja.

## **NIZOZEMSKA**

Na Nizozemskem je vrednotenje nepremičnin urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnega premoženja (WET WAARDERING ONROENDE ZAKEN, 1994). Osnova za vrednotenje je dejanska tržna vrednost, ocenjena na dan vrednotenja. Ta vrednost pomeni ceno, ki bi bila lahko dosežena med usklajenima prodajalcem in kupcem. Primerna metoda vrednotenja temelji na razpoložljivosti informacij, namenu vrednotenja, uporabi in tipu nepremičnine. V glavnem se uporablja metoda primerjave cen nepremičnin. Za vrednotenje so pristojne občine. Nadzor nad vrednotenjem izvaja zbornica za vrednotenje, ki je sestavljena iz članov združenja občin, davčne uprave in zveze vodnih kontrolnih uprav. Zbornica je odgovorna ministru za finance, ki imenuje in razrešuje njene člane.

## **6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA**

### **6.1 Administrativne in druge posledice**

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

Uvaja se nove naloge za javno upravo, ki bo zadolžena za izvajanje postopkov uveljavljanja spremembe vrednosti nepremičnin.

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

V postopku uveljavljanja spremembe vrednosti nepremičnin se uvaja obveznost elektronskega vlaganja predloga ter obveznost pridobitve ocene velikosti vpliva posebne okoliščine od strokovnjaka za ocenjevanje vrednosti nepremičnin.

Za strokovnjake, ki bodo ocenjevali velikost vpliva posebne okoliščine, se določa obveznost pridobitve dodatnih znanj iz množičnega vrednotenja nepremičnin.

Na novo se določa tudi obvezno elektronsko pošiljanje podatkov v evidenco trga nepremičnin tudi za fizične osebe in sicer po elektronski poti z digitalnim potrdilom ali osebno z vnosom v elektronski obrazec pri pristojnem organu.

### **6.2 Presoja posledic na okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidika**

Jih ni.

### **6.3 Presoja posledic na gospodarstvo**

Z nadgradnjo možnosti preveritve posplošene tržne vrednosti in njene spremembe v primeru posebnih okoliščin je pričakovati, da se bodo vrednosti nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti, še bolj približale dejanskim tržnim vrednostim in s tem prispevale k pravičnejši obdavčitvi nepremičnin.

### **6.4 Presoja posledic na socialnem področju**

Z nadgradnjo možnosti preveritve posplošene tržne vrednosti in njene spremembe v primeru posebnih okoliščin je pričakovati, da se bodo vrednosti stanovanjskih nepremičnin še bolj približale dejanskim tržnim vrednostim in s tem prispevale k pravičnejši obdavčitvi nepremičnin.

### **6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja**

Jih ni.

### **6.6 Izvajanje sprejetega predpisa**

Za izvajanje predpisa bo pristojna Geodetska uprava RS.

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

Jih ni.

#### **6.8 Presoja posledic na druga področja**

Jih ni.

#### **7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona**

V okviru javne obravnave se je odzvala tudi javnost. Prejete pripombe so se nanašale predvsem na ne dovolj jasno definicijo javnega dobra, vezano na posebne okoliščine se je predlagalo, da se te bolj podrobno opredelijo, nekateri predlogi pa so menili, da je bolje, da se določijo splošno, predlagalo se je, da se v primeru naravne nesreče posebne okoliščine ocenijo po uradni dolžnosti, podana so bila mnenja, da mora o predlogu za upoštevanje posebnih okoliščin odločiti geodetski organ, komisije pa naj imajo le svetovalno vlogo, oporekalo se je dodatnim obveznostim glede poročanja v evidenco trga nepremičnin (predložitev pogodb).

## II. BESEDILO ČLENOV:

### 1. člen

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF) se za 4. členom doda nov 4.a člen, ki se glasi:

»4.a člen

(javno dobro za namene evidentiranja v registru nepremičnin)

(1) Za namene evidentiranja podatkov o nepremičninah v register nepremičnin, namene množičnega vrednotenja nepremičnin in namene davka na nepremičnine se javno dobro, evidentira le pri tistih nepremičninah, na katerih obstaja pravica splošne rabe.

(2) Kot nepremičnine iz prvega odstavka se štejejo:

1. Zemljišča, ne glede na to ali so v zemljiški knjigi evidentirana kot javno dobro:
  - na katerih so zgrajene javne ceste in so po dejanski rabi javne ceste, na podlagi podatkov ministrstva, pristojnega za infrastrukturo iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture in banke cestnih podatkov,
  - na katerih je zgrajena železniška infrastruktura, na podlagi podatkov ministrstva, pristojnega za infrastrukturo,
  - zemljišča, ki se v registru nepremičnin evidentirana kot vodna zemljišča po dejanski rabi.
2. Druga zemljišča brez stavb, ki so v zemljiški knjigi evidentirana kot javno dobro.
3. Stavbe in deli stavb, ki so v zemljiški knjigi samostojno ali kot sestavina nepremičnine evidentirane kot javno dobro ter jim je skladno s klasifikacijo vrst objektov na podlagi predpisov o graditvi objektov v registru nepremičnin pripisana ena od naslednjih šifer dejanske rabe: 1241001, 1241007, 1241008, 1241009, 1274004 in 1220102.

(3) Druga zemljišča oz. deli zemljišč in druge stavbe oz. deli stavb se ne štejejo za javno dobro v smislu tega zakona.«.

### 2. člen

V 7. členu se peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(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 možna gradnja stavb in jih določi občina. Občina pri tem upošteva pravne režime glede dopustnosti in pogojev izvajanja posegov v prostor, kot so določeni v prostorskih aktih in drugih predpisih, komunalno opremljenost zemljišč ter naravne in druge omejitve v prostoru. Način določitve zemljišč za gradnjo stavb po tem zakonu predpiše minister, pristojen za prostor.«.

Za petim odstavkom se dodata nova šesti in sedmi odstavek, ki se glasita:

»(6) Razvrstitev zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb občina javno objavi.

(7) Nadzor nad razvrščanjem zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb izvaja ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor, ki lahko v ta namen v občini opravi strokovno revizijo. Po opravljeni strokovni reviziji lahko ministrstvo s sklepom naloži občini odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti oz. napak pri razvrstitvi zemljišč.«.

Šesti do enajsti odstavek postanejo osmi do trinajsti odstavek.



### **3. člen**

V 11. členu se na koncu drugega stavka pika nadomesti z vejico in doda besedilo »ali če se v postopku uveljavljanja posebnih okoliščin iz 4.3 podpoglavja tega zakona ugotovi upravičenost spremembe vrednosti nepremičnine.«.

### **4. člen**

12. člen se črta.

### **5. člen**

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

### **6. člen**

Za 19. členom se doda novo podpoglavje z naslovom 4.3 SPREMEMBA VREDNOSTI NEPREMIČNINE in novi 19.a, 19.b, 19.c, 19.č, 19.d in 19.e člen, ki se glasijo:

#### **»4.3 SPREMEMBE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

##### **19.a člen (posebne okoliščine)**

(1) Vrednost nepremičnine, ugotovljena v skladu z drugim odstavkom 11. člena tega zakona, se lahko spremeni zaradi posebnih okoliščin.

(2) Posebne okoliščine so tiste značilnosti nepremičnine (parcele, stavbe ali dela stavbe) oziroma tisti pogoji, povezani z nepremičnino, ki zaradi svojih posebnosti, navezave na posamezno nepremičnino ali manjše število nepremičnin, objektivnega učinka, na katerega lastnik ni mogel vplivati in praviloma omejenega trajanja vpliva niso vključene v model vrednotenja, se pa z upoštevanjem njihovega vpliva vrednost nepremičnine, določena z modelom vrednotenja, spremeni za več kot 40 %.

##### **19.b člen (predlog za spremembo vrednosti nepremičnine)**

(1) Lastnik nepremičnine ali druga oseba, ki je v skladu z zakonom, ki ureja davek na nepremičnine, v registru nepremičnin evidentirana kot davčni zavezanec (v nadaljnjem besedilu: predlagatelj), lahko pri Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) vložijo predlog za spremembo podatka o vrednosti nepremičnine zaradi posebnih okoliščin (v nadaljnjem besedilu: predlog za spremembo vrednosti nepremičnine). Predlog za spremembo vrednosti nepremičnine lahko vložijo tudi druga oseba po pooblastilu predlagatelja.

(2) Predlog za spremembo vrednosti nepremičnine mora biti vložen v elektronski obliki z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom prek spletne aplikacije za vnos podatkov, ki jo zagotovi geodetska uprava. Predlagatelj lahko vložijo predlog za spremembo vrednosti nepremičnine tudi pri geodetski upravi tako, da uradna oseba geodetske uprave za predlagatelja vpiše podatke v spletno aplikacijo.

(3) K predlogu za spremembo vrednosti je treba priložiti mnenje strokovnjaka za ocenjevanje vrednosti nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: cenilca), ki vsebuje:

- navedbo identifikacijske oznake za vsako parcelo, stavbo ali vsak del stavbe,
- navedbo, da so podatki o parceli, stavbi in delu stavbe v registru nepremičnin popolni in pravilni glede na dejansko stanje v naravi,
- vrsta posebnih okoliščin ter navedbo datuma začetka in predvidenega trajanja vpliva posebnih okoliščin na vrednost nepremičnine,
- predlog ocene velikosti vpliva posebnih okoliščin v odstotku od vrednosti nepremičnine, določene z modelom vrednotenja,
- osebno ime izvedenca .

(4) Predlogu se lahko priložijo dodatna dokazila o obstoju posebnih okoliščin.

(5) Predlogu se priloži pooblastilo, če predlog vlaga druga oseba kot predlagatelj.

(6) Cenilsko mnenje mora biti izdelano tako, da upošteva model vrednotenja, uporabljen za vrednotenje konkretne nepremičnine in metodo vrednotenja, uporabljeno za določitev modela vrednotenja za konkretno nepremičnino.

(7) Cenilsko mnenje lahko izdelata cenilec s potrdilom o opravljenem izobraževanju in preizkusu znanja s področja množičnega vrednotenja. Vsebino, postopek opravljanja in druga vprašanja povezana z izobraževanjem in preizkusom znanja ter način delovanja cenilcev predpiše minister, pristojen za infrastrukturo.

(8) Geodetska uprava vodi evidenco o cenilcih, ki izpolnjujejo pogoje iz prejšnjega odstavka.

(9) Stroški cenilskega mnenja o posebnih okoliščinah gredo v breme predlagatelja.

(10) Pritožba zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine, ki se nanaša na posplošeno tržno vrednost se šteje kot predlog za spremembo podatka o vrednosti nepremičnine v registru nepremičnin. Davčni organ pozove pritožnika, da v roku 30 dni vloži predlog za spremembo vrednosti nepremičnine pri geodetski upravi.

#### 19.c člen

(sprememba vrednosti nepremičnin ob naravnih in drugih nesrečah)

(1) Geodetska uprava na podlagi ocene škode, ki jo ocenijo državna in regijske komisije za ocenjevanje škode, imenovane v skladu s prepisi, ki urejajo ocenjevanje škode ob naravnih in drugih nesrečah v primeru naravnih in drugih nesreč po uradni dolžnosti spremeni vrednosti nepremičnin .

(2) Po potrditvi ocene škode na nepremičninah, na katerih je nastala škoda zaradi naravne in druge nesreče, ki vpliva na spremembo vrednosti nepremičnine, pristojna komisija iz prejšnjega odstavka predloži geodetski upravi podatke o nepremičninah (identifikatorjih nepremičnin), na katerih je nastopila škoda, o vrsti in višini ocenjene škode.

#### 19.č člen

(odločanje o posebnih okoliščinah)

(1) Če so s predlogom za spremembo vrednosti nepremičnine izkazane posebne okoliščine iz 19.a člena tega zakona, geodetska uprava predlog upošteva in v registru nepremičnin kot podatek o nepremičnini evidentira vrsto posebne okoliščine, odstotek povečanja ali zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi posebne okoliščine in obdobje trajanja posebne okoliščine. Odstotek povečanja ali zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi posebne okoliščine se upošteva za določitev vrednosti nepremičnine do datuma veljavnosti posebne okoliščine, do spremembe podatkov o nepremičnini, ki vpliva na posebne okoliščine, do

spremembe podatkov o nepremičnini v registru nepremičnin ali do spremembe modela vrednotenja, kar nastopi prej.

(2) V času upoštevanja posebne okoliščine mora predlagatelj najkasneje v 30 dneh po spremembi stanja v register nepremičnin sporočiti vsako spremembo, ki vpliva na velikost vpliva posebnih okoliščin na vrednost nepremičnine.

(3) Geodetska uprava o spremembi podatka o vrednosti nepremičnine seznaniti:

- davčni organ, če je bila vložena pritožba zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine v zvezi s spremembo podatkov v registru nepremičnin.
- v primeru sprememb podatkov o vrednosti zaradi naravne nesreče javnost preko javnih občil in na svoji spletni strani.

#### 19.d člen (nadzor dela cenilcev)

Geodetska uprava izvaja nadzor dela cenilcev iz 19.b člena zakona.

### 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 ter o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb, 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.

(2) Kot kupoprodajni pravni posli se za namene tega zakona štejejo odplačni pravni posli na podlagi kupoprodajne pogodbe, pogodbe o finančnem lizingu in pogodbe o ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice.

(3) Kot najemni pravni posli se za namene tega zakona štejejo odplačni pravni posli na podlagi pogodbe o najemu, ne glede na čas trajanja najema, razen za stanovanjske nepremičnine, za katere se kot najemni pravni posel šteje odplačni najem cele nepremičnine z istim najemjemalcem za najmanj dva meseca. Kot stanovanjske nepremičnine se štejejo stavbe in deli stavb, ki jim je skladno s klasifikacijo vrst objektov na podlagi predpisov o graditvi objektov v registru nepremičnin pripisana ena od naslednjih šifer dejanske rabe: 1110001, 1110002, 1110003, 1121001, 1121002, 1121003, 1122100, 1122201.

(4) V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo naslednji podatki:

1. za kupoprodajne pravne posle in za najemni pravni posel oddajanje denacionaliziranih stavb in delov stavb za neprofitno najemnino 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. za kupoprodajne pravne posle 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;
- 9. podatki, ki vplivajo na ceno ali najemnino;
- 10. kopija najemne pogodbe za oddajanje denacionaliziranih stavb in delov stavb prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice za neprofitno najemnino.

- (5) V evidenci trga nepremičnin se kot vrsta kupoprodajnega pravnega posla vodijo:
- prodaja na prostem trgu,
  - prodaja v stečajnem ali izvršilnem postopku,
  - finančni najem (lizing),
  - ustanovitev ali prenos stavbne pravice,
  - druga prodaja.
- (6) V evidenci trga nepremičnin se kot vrsta najemnega pravnega posla vodijo:
- oddajanje na prostem trgu,
  - oddajanje denacionaliziranih stavb in delov stavb za neprofitno najemnino,
  - drugo oddajanje stavb in delov stavb za neprofitno najemnino na podlagi zakona ali javnega razpisa, in
  - drugo odplačno oddajanje.
- (7) Najemni pravni posli oddajanja na prostem trgu iz prejšnjega odstavka tega člena so najemni posli, za katere je sklenjena najemna pogodba s tržno najemnino.
- (8) Najemni pravni posli oddajanja denacionaliziranih stavb in delov stavb za neprofitno najemnino so najemni posli, s katerimi se stavbe ali deli stavb, vrnjeni v last denacionalizacijskim upravičencem ali razlaščencem oziroma njihovim pravnim naslednikom podlagi sodne ali upravne odločbe, oddajajo prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice za neprofitno najemnino, določeno v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja.
- (9) Najemni pravni posli oddajanja stavb in delov stavb za neprofitno najemnino na podlagi zakona ali javnega razpisa so najemni posli s stanovanjskimi nepremičninami v lasti države, občin ali javnih stanovanjskih skladov, oziroma najemni posli s stanovanjskimi nepremičninami oddanimi na podlagi javnega razpisa, za neprofitno najemnino, določeno v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja.
- (10) Najemni pravni posel drugega odplačnega oddajanja je vsak drug najemni posel, ki ni oddajanje na prostem trgu ali oddajanje za neprofitno najemnino v skladu z drugo in tretjo alineo šestega odstavka tega člena, kot primeroma oddajanje za simbolično najemnino družinskim članom, povezanim osebam in podobno.
- (11) Kot tržna najemnina se šteje najemnina, ki ni nižja od 50 % tehtanega povprečja najemnine v predhodnem letu za enake nepremičnine v vrednostni coni, v kateri se nahaja nepremičnina, ki se oddaja v najem. Tehtano povprečno tržno najemnino po vrstah nepremičnin in vrednostnih conah v predhodnem letu ugotovi geodetska uprava na podlagi podatkov o najemninah v vrednostni coni in jo javno objavi 15. februarja leta za preteklo leto.
- (12) Kot neprofitna najemnina se šteje najemnina, ki je določena v skladu z metodologijo izračuna neprofitne najemnine na podlagi zakona, ki ureja stanovanjska razmerja.
- (13) 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 pogodb za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost.
- (14) 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 ali občin;
3. upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

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

(16) Osebe iz trinajstega 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.

(17) Osebe iz štirinajstega odstavka tega člena morajo poslati podatke v evidenco trga nepremičnin brezplačno v elektronski obliki z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom prek spletne aplikacije za vnos podatkov, ki jo zagotovi geodetska uprava, 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 dodatek k najemni pogodbi zaradi spremembe najemnine ali trajanja najemnega razmerja, ali prekinitve najemne pogodbe. Če je najemodajalec fizična oseba, lahko posreduje podatke v evidenco trga nepremičnin pri geodetski upravi tako, da uradna oseba geodetske uprave za predlagatelja vpiše podatke v spletno aplikacijo.

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

(19) Zaradi enolične identifikacije fizičnih oseb, za katere je treba v evidenco trga nepremičnin sporočiti podatke v skladu s četrtem odstavkom tega člena, ministrstvo, pristojno za register prebivalstva, omogoči geodetski upravi pridobitev podatkov o imenu in priimku, naslovu in enotno matično številko (EMŠO) teh oseb.

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

## 9. člen

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

»26 a. člen  
(kazenska določba)

(1) Z globo od 2.000 do 10.000 eurov se kaznuje za prekršek davčni zavezanec, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če ne sporoči popolnih in pravih podatkov v skladu z drugim odstavkom 19.č člena zakona.

(2) Z globo od 1.000 do 4.100 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika,

odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, odgovorna oseba državnega organa in odgovorna oseba organa samoupravne lokalne skupnosti.

(3) Z globo od 500 do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje davčni zavezanec fizična oseba.«.

## **PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **10. člen**

(objava zemljišč za gradnjo stavb v letu 2014)

Za namene seznanitve zavezancev za davek na nepremičnine za leto 2014 s podatki o zemljiščih za gradnjo stavb geodetska uprava javno objavi razvrstitev zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb za vse občine do 1. aprila 2014.

### **11. člen**

(rok za predložitev predloga za spremembo vrednosti v letu 2014)

Ne glede na določbo desetega odstavka 19b. člena zakona davčni organ pozove pritožnika, da v roku 90 dni vloži predlog za spremembo vrednosti nepremičnine pri geodetski upravi v skladu s tem zakonom.

### **12. člen**

(vrste najemnih pravnih poslov za odmero davka na nepremičnine za leto 2014)

Za namene odmere davka na nepremičnine za leto 2014 se kot najemni pravni posel neprofitne oddaje ali oddajanje na prostem trgu šteje vsak evidentiran odplačni najemni pravni posel s stanovanjsko nepremičnino, ki je bila v letu 2013 oddana najmanj šest mesecev.

### **13. člen**

(začetek uporabe)

Določba novega sedmega odstavka 7. člena zakona se v delu, ki se nanaša na nadzor nad razvrščanjem zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb, začne uporabljati s 1. januarjem 2015.

### **14. člen**

(prenehanje veljavnosti in podaljšanje uporabe dosedanjega predpisa)

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

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se določbe 4. člena in 5. člena Pravilnika o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13) uporabljajo do uveljavitve predpisa, ki ga na podlagi drugega odstavka 13. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF), izda minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

### **15. člen**

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

### III. OBRAZLOŽITEV:

#### K 1. členu:

Javno dobro je v skladu s Stvarnopravnim zakonikom (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13) stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba). Na javnem dobru pa lahko obstoji tudi pravica posebne uporabe. Pravica posebne uporabe (tretji odstavek 19. člena Stvarnopravnega zakonika) je "subjektivna javna pravica", ki gre samo individualno določenemu upravičencu, da na podlagi posebnega upravnega dovolila omejuje ali celo izključuje splošno rabo drugih oseb. Predlagatelj zakona želi za namene evidentiranja, množičnega vrednotenja in povezano s tem določanja oprostitve za davek na nepremičnine, jasno omejiti pojem javnega dobra le na javno dobro, na katerem obstoji pravica splošne rabe.

Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13; v nadaljnjem besedilu: ZDavNepr), iz obdavčitve izvzema (oziroma določa oprostitve za) javno dobro, pri čemer je kot javno dobro mišljeno javno dobro v skladu s stvarnim pravom in predpisi o graditvi objektov, torej nepremičnine, za katere velja, da so namenjene splošni rabi vseh pod enakimi pogoji, ki jih določa zakon. Ker so po uveljavitvi ZDavNepr nekatere občine, zato da bi se za nepremičnine v svoji lasti izognile davčni obveznosti, začele kot javno dobro določati tudi nepremičnine, ki nimajo tega značaja, se predlaga, da se za potrebe evidentiranja, vrednotenja in obdavčenja nepremičnin s tem zakonom določi jasna določljiva definicija javnega dobra z namenom, da se za navedene namene zagotovi enotno in s predpisi skladno določanje statusa javnega dobra.

Predlaga se, da se v skladu z ureditvijo tretjega odstavka 8. člena ZDavNepr, ki določa, kako se upošteva oprostitve za javno dobro, ki ni evidentirano v zemljiški knjigi, če gre za zemljišča pod kategoriziranimi cestami, gozdnimi cestami in železnicami ter vodna zemljišča določi enoten način opredeljevanja javnega dobra za zemljišča brez stavb na podlagi enotne evidence, ne glede na to, ali so navedena zemljišča evidentirana v zemljiški knjigi kot javno dobro ali ne. In sicer se določa, da se zemljišča, na katerih so javne ceste, sistemsko kot javno dobro upoštevajo na podlagi podatkov zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture in banke cestnih podatkov, ki je celovita evidenca javne infrastrukture. Zemljišča pod železnico se kot javno dobro določijo na podlagi podatkov ministrstva, pristojnega za infrastrukturo, vodna zemljišča pa na podlagi evidentirane dejanske rabe v registru nepremičnin.

Na enak način se za stavbe enotno določa, katere stavbe se štejejo za javno dobro na podlagi šifer dejanske rabe, pripisanim stavbam v registru nepremičnin. In sicer se določa, da se kot javno dobro štejejo:

prostori za pristanišča	1241001	deli stavb namenjeni za pristanišča za javni ladijski promet, marine in turistična pristanišča
letališče	1241007	deli stavb in terminali na letališču namenjeni za potniški in tovorni promet
železniška postaja	1241008	deli stavb in terminali na železniški postaji namenjeni za potniški in tovorni promet
avtobusna postaja	1241009	deli stavb in terminali na avtobusni postaji namenjeni za potniški in tovorni promet
cestninska postaja	1274004	
mejni prehod	1220102	

Vsem takim nepremičninam se bo v registru nepremičnin dodala oznaka javno dobro.

## K 2. členu:

Sprememba petega odstavka je potrebna zaradi zakonske opredelitve podlag, na katerih občina določi zemljišča za gradnjo stavb. Možnost gradnje je odvisna od javno-pravnih režimov v prostoru. Te določajo predvsem prostorski akti, pa tudi drugi, zvečinoma sektorski varstveni in varovalni predpisi. Nadalje je možnost gradnje odvisna od tega, ali je za zemljišča zagotovljena komunalna oprema in od naravnih in drugih okoliščin. Sprememba vsebuje tudi ustrezne zapisane izvršilne klavzule za sprejem ministrovega pravilnika.

Dosedanja ureditev določanja zemljišč za gradnjo stavb je bila pomanjkljiva v delu seznanjanja javnosti z določitvijo takih zemljišč v skladu s Pravilnikom o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13), saj ni predvidela, da se podobno, kot se postopek izvede ob pripravi občinskih prostorskih načrtov, tudi za določitev zemljišč za gradnjo stavb izvede neke vrste seznanitev javnosti z odločitvijo občine. Ta pomanjkljivost se odpravlja z določbo, ki nalaga občinam, da določitev zemljišč za gradnjo stavb javno objavijo in s tem vsem občanom in lastnikom zemljišč dajo možnost, da se s tem seznanijo in se v primeru nestrinjanja obrnejo na občino s pobudo za spremembo odločitve.

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

## K 3. členu:

14. člen Zakona o davku na nepremičnine–ZDavNepr (Uradni list RS, št. 101/13) določa, da je dovoljena pritožba na posplošeno tržno vrednost nepremičnine, ki je izračunana po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin in vpisana v registru nepremičnin, in da se pritožbo šteje kot predlog za spremembo podatkov v registru nepremičnin; tretji odstavek 11. člena ZMVN pa določa, da zoper končno izračunano vrednost – t.j. posplošeno tržno vrednost nepremičnine, ni ugovora. Gre za pravno ureditev, ki med seboj ni usklajena - pritožbe na posplošeno tržno vrednost nepremičnine po ZDavNepr ni mogoče šteti kot predlog za spremembo podatkov v registru nepremičnin, dokler se z novelo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF; v nadaljnjem besedilu: ZMVN) ne uredita pravna podlaga in postopek uveljavljanja posebnih okoliščin, v katerem se ugotavlja upravičenost spremembe končno izračunane vrednosti nepremičnine.

## K 4. členu:

12. člen ZMVN ureja izračun letnih indeksov cen nepremičnin, 13. člen pa ureja izračun indeksov vrednosti nepremičnin. Na podlagi drugega odstavka 12. člena in drugega odstavka 13. člena je bil sprejet Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13). Ta ureja metodologijo za izračunavanje obeh vrst indeksov. Indeksi vrednosti so pomembni za prilagajanje posplošene tržne vrednosti nepremičnin gibanju trga nepremičnin v času med dvema generalnima vrednotenjem, torej v obdobju, ko veljajo z uredbo določeni modeli vrednotenja oziroma od ene do druge določitve modela vrednotenja za posamezno vrsto nepremičnin. Zakon določa, da vlada objavi indekse vrednosti, ko indeksi vrednosti, ki se periodično izračunavajo v okviru sistema množičnega vrednotenja, pokažejo spremembo trga posamezne vrste nepremičnin v posameznem območju za več kot 10% od zadnje spremembe modela oziroma zadnje objave indeksa vrednosti. Prva valorizacija na podlagi tako določenih indeksov vrednosti je bila izvedena jeseni 2013. Indeksi cen pa so bili v zakon vneseni zaradi potrebe nacionalne statistike stanovanjskih nepremičnin. Vendar je dosedanja praksa pokazala, da predpisovanje načina izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin z zakonom ni potrebno, saj je Statistični urad RS na podlagi podatkov evidence trga nepremičnin razvil svoje metode ugotavljanja indeksov cen stanovanj, za druge vrste



nepremičnin pa indeksov cen ne potrebujejo. Ugotavljanje indeksov vrednosti v okviru sistema množičnega vrednotenja zato nima več nobene funkcije in se predlaga njegovo črtanje. Za celovito ureditev sistema se v prehodni določbi (10. člen) ureja tudi prenehanje veljavnosti tistih določb Pravilnika o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13), ki podrobneje urejajo vsebino 12. člena ZMVN. S črtanjem 12. člena se ne posega v obveznost organa, pristojnega za množično vrednotenje nepremičnin, da izvaja raziskave in analize trga nepremičnin in o tem izdaja periodična poročila, kot jim to nalagata 8. in 9. točka drugega odstavka 15. člena ZMVN.

#### K 5. členu

S spremembo se usklajuje določba 4. točke drugega odstavka 15. člena s predlogom za črtanje 12. člena, torej za črtanje obveznosti za izračunavanje letnih indeksov cen nepremičnin.

#### K 6. členu

##### 19.a člen:

Predlaga se, da se posebne okoliščine omejijo na lastnosti, ki vplivajo na posplošeno tržno vrednost konkretne nepremičnine, torej na vrednost, določeno z modelom množičnega vrednotenja, ki so bodisi tako posebne, so omejenega trajanja in zato niso vključene v model vrednotenja. Za posebne okoliščine torej ne morejo škodovati okoliščine, ki se upoštevajo kot podatki za izračun vrednosti v skladu z modelom vrednotenja, ki ga kot model vrednotenja za konkretno vrsto nepremičnin določa Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Dodatno se zahteva pogoj, da se mora zaradi posebne okoliščine posplošena tržna vrednost spremeniti za najmanj 40 %. Odstotek priznane spremembe se določa glede na merila in kriterije množičnega vrednotenja, ki za modele, narejene na cenovno primerjalno metodo (predvsem za stanovanjske in nekatere poslovne nepremičnine, za zemljišča), kot zadovoljivo natančnost določajo odstopanje dejanskih cen od ocene, narejen z modelom za največ  $\pm 20$  %, za modele, narejene na podlagi nabavno vrednostne metode pa za največ  $\pm 40$  %. Predlaganih 40 % torej pomeni vpliv, ki je večji od napake ocene, upoštevane pri ocenjevanju posplošene tržne vrednosti. Z upoštevanjem 40 % bi se torej vsem nepremičninam ohranil primerljivi način določanja posplošene tržne vrednosti, popravek le te pa upošteval za spremembe, večje od statistične tolerance modelov.

Zakon posebnih okoliščin ne navaja ampak omogoča, da se v konkretnem primeru uveljavi katero koli posebno stanje, ki vpliva na spremembo vrednosti konkretne nepremičnine. Tako bodo posebne okoliščine lahko poškodbe stavb ali degradacija zemljišč zaradi naravne nesreče, ki so nevarne za zdravje, predstavljajo materialno škodo in omejujejo uporabo, administrativne omejitve ter značilnosti, ki omogočajo nadstandardno rabo in druge, katere bodo vplivale na spremembo vrednosti.

##### 19.b člen

Z določbo prvega odstavka se predlaga, da lahko spremembo vrednosti nepremičnine predloga lastnik ali oseba, ki je v skladu z Zakonom do davku na nepremičnine določena kot zavezanec za davek.

Določa se, da se mora predlog vložiti po elektronski poti in da to lahko stori predlagatelj sam ali druga oseba po njegovem pooblastilu. Predlog se mora vložiti v elektronski obliki na obrazcu (posebni aplikaciji), ki bo objavljen na spletnih straneh geodetske uprave. Za vložitev predloga je potreben varen elektronski podpis s kvalificiranim potrdilom. Določa se, da lahko predlagatelj predlog elektronsko vloži tudi neposredno pri pristojnem organu. Stroške vložitve predloga krije predlagatelj. To so stroški izdelave mnenja strokovnjaka in drugih dokazil, s katerimi izkazuje spremembo vrednosti.

Za hitro odločanje o predlogu je bistveno, da predlog za spremembo vrednosti vsebuje vse, kar je potrebno, da se obravnava (da je nedvoumen, jasen, določen, podkrepjen z vsemi dokazili, itd.). Predlog mora ekonomsko pojasniti vpliv posebne okoliščine na način, da upošteva model vrednotenja in ga v skladu z metodo tržnega ocenjevanja vrednosti nadgradi s posebno okoliščino ter oceno velikosti njenega vpliva glede na posplošeno tržno vrednost, določeno z modelom vrednotenja. Gre za izrecno strokovno presojo, za katero je primerno, da jo pripravi strokovnjak s tega področja. Zato se predlaga, da predlog o oceni vpliva posebnih okoliščin izdelava strokovnjak s področja vrednotenja nepremičnin. To je lahko kateri koli cenilec z ustreznim certifikatom za izvajanje ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin.

Takšna ureditev bo prispevala k temu, da se bodo predlogi za spremembo vrednosti zaradi posebnih okoliščin podajali res le v upravičenih primerih.

Določajo se obvezne sestavine, ki jih mora vsebovati predlog za spremembo vrednosti nepremičnine. To so natančna identifikacija nepremičnine, na katero se predlog nanaša, izjava o pravilnosti in popolnosti podatkov o nepremičnini v registru nepremičnin, opis posebnih okoliščin in oceno višine vpliva posebne okoliščine ter lahko tudi dokazila o obstoju posebnih okoliščin. To so lahko slikovni materiali, različni dokumenti itd.

Oceno vpliva posebne okoliščine oziroma cenilsko mnenje izdelava cenilec, to je oseba z ustreznim znanjem s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, za katero se določi, da mora opraviti izobraževanje in preizkus znanja s področja množičnega vrednotenja nepremičnin. Cenilsko mnenje lahko izdelava cenilec s potrdilom o opravljenem preizkusu znanja s področja množičnega vrednotenja. Vsebinsko, postopek opravljanja in druga vprašanja povezana z izobraževanjem in s preizkusom znanja ter način delovanja cenilcev predpiše minister, pristojen za infrastrukturo.

Ureja se predlog za spremembo podatka o vrednosti nepremičnine v okviru pritožbe zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine. Če je namreč v pritožbi na odmero davka na nepremičnine pritožbeni razlog (tudi) posplošena tržna vrednost, se ta šteje kot predlog za spremembo podatka o vrednosti nepremičnine v registru nepremičnin, skladno z določbami 14. člena ZDavNep, ki ureja pravna sredstva. Določi se, da v tem primeru davčni organ pozove pritožnika, da v roku 30 dni vloži predlog za spremembo vrednosti nepremičnine pri geodetski upravi.

### 19. c člen

Določa se, da geodetska uprava v primeru naravnih in drugih nesreč večje razsežnosti oceni vpliv posebnih okoliščin na vrednost prizadetih nepremičnin po uradni dolžnosti. Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (ZVNDN) določa:

1. Naravne nesreče so potres, poplava, zemeljski plaz, snežni plaz, visok sneg, močan veter, toča, žled, pozeba, suša, požar v naravnem okolju, množični pojav nalezljive človeške, živalske ali rastlinske bolezni in druge nesreče, ki jih povzročijo naravne sile. Za naravno nesrečo se štejejo tudi neugodne vremenske razmere po predpisih o kmetijstvu in odpravi posledic naravnih nesreč, ki jih povzročijo žled, pozeba, suša, neurje, toča ali živalske in rastlinske bolezni ter rastlinski škodljivci.
2. Druge nesreče so nesreče v cestnem, železniškem in zračnem prometu, požar, rudniška nesreča, porušitev jezusa, nesreče, ki jih povzročijo aktivnosti na morju, jedrska nesreča in druge ekološke ter industrijske nesreče, ki jih povzroči človek s svojo dejavnostjo in ravnanjem, pa tudi vojna, izredno stanje, uporaba orožij ali sredstev za množično uničevanje ter teroristični napadi s klasičnimi sredstvi in druge oblike množičnega nasilja.

Ureja se, da v primeru nesreče take razsežnosti geodetska uprava od komisij, ki ocenjujejo škodo v skladu z ZVNDN, pridobi podatke o oceni škode na posamezno nepremičnino natančno in na tej podlagi sama oceni vpliv nastale škode na vrednost nepremičnine in po potrebi uveljavi spremembo vrednosti.

### 19.č člen:

19.č člen določa postopek po prejemu predloga za spremembo vrednosti nepremičnine.

Če bo predlog izkazoval znižanje ali zvišanje vrednosti zaradi spremenjenih okoliščin, bo geodetska uprava izvedla postopek spremembe posplošene tržne vrednosti konkretne nepremičnine v registru nepremičnin. Geodetska uprava bo opravljala tudi nadzor dela cenilcev.

Ureja se, da se bo spremenjena vrednost nepremičnine upoštevala do datuma veljavnosti posebne okoliščine, do spremembe podatkov o nepremičnini, ki vpliva na posebne okoliščine, do spremembe podatkov o nepremičnini v registru nepremičnin ali do spremembe modela vrednotenja, kar nastopi prej.

Zaradi določitve vrednosti nepremičnine je potrebno tudi čimbolj tekočespremljati prenehanje posebne okoliščine, zato se predlagatelju nalaga obveznost, da najkasneje v 30 dneh po spremembi stanja v register nepremičnin sporoči vsako spremembo, ki vpliva na velikost vpliva posebnih okoliščin na vrednost nepremičnine.

Določi se obveščanje davčnega organa v primeru, če je bila vložena pritožba zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine v zvezi s spremembo podatkov v registru nepremičnin in v primeru sprememb podatkov o vrednosti zaradi naravne nesreče, ko geodetska uprava s tem zaradi obsežnosti ne seznanja vsakega lastnika nepremičnin ampak o tem javnost seznanji preko javnih občil in na svoji spletni strani.

### 19. d člen

Glede na to, da se bo praviloma predloge za spremembo vrednosti nepremičnine zaradi posebnih okoliščin upoštevalo na podlagi predložene ocene, ki jo mora izdelati cenilec z ustreznimi znanji, vključno z izkazanim poznavanjem množičnega vrednotenja nepremičnin, bo geodetska uprava poleg sprotnega naključnega preverjanja ocen stalno izvajala nadzor dela cenilcev. Nadzor bo izvajala naključno ali na predlog.

### K 7. členu:

Za izpopolnitev evidence trga nepremičnin se jasneje, z vsebino, ki je bila do sedaj urejena v obrazcu za poročanje o kupoprodajnih in najemnih poslih, v zakonu razvršča vrste kupoprodajnih in najemnih poslov, o katerih je treba poročati v evidenco trga nepremičnin. Dodaja se tudi jasna definicija oddajanja na prostem trgu ter varovalka nadzora nad tako vrsto najema, torej tržnega oddajanja v najem. In sicer se določa, da se kot oddajanje na prostem trgu šteje najem po najemnici, ki ni nižja od 50 % tehtanega povprečja najemnine v predhodnem letu za enake nepremičnine v vrednostni coni, v kateri se nahaja nepremičnina, ki se oddaja v najem. Tehtano povprečno tržno najemnino po vrstah nepremičnin in vrednostnih conah v predhodnem letu ugotovi geodetska uprava na podlagi podatkov o najemninah v vrednostni coni in jo javno objavi 15. februarja leta za preteklo leto. Geodetska uprava vse najeme, ki ne izpolnjujejo tega pogoja, pa so poročani kot najemni na prostem trgu, prekvalificira v drugo odplačno oddajanje. Za leto 2014 se določa prehodna rešitev, s katero se kot posli oddajanja na prostem trgu upoštevajo vsi odplačni poročani najemni posli, ne le posli, poročani kot oddajanje na prostem trgu in to ne glede na višino zneska poročane najemnine. pogoje je le, da je ta različna od 0.

Dodatno se, zaradi nadzora nad poročanimi podatki o pogodbenih strankah, ki so pomembni tudi za davčne namene (določitev zavezancev v primeru finančnega najema ali neprofitnega oddajanja denacionaliziranih stanovanj), ureja možnost dostopanja do podatkov registra prebivalstva za zagotovitev popolnosti podatkov o pogodbenih strankah.

### K 8. členu:

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

#### K 9. členu:

Ker se z drugim odstavkom novega 19.č člena zakona določa obveznost predlagateljev, da v register nepremičnin tekoče sporočajo spremembe posebnih okoliščin oz. njihovo prenehanje, se z 9. členom ureja kazenske določbe za neizpolnjevanje te zahteve.

#### K 10. členu:

V letu 2014 bo samo GURS (ne občine) za vse občine javno objavila razvrstitev zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb - na podlagi podatkov, ki so jih občine poslale v REN. Posebna ureditev velja le za leto 2014, nato pa bodo morale občine same javno objavljati te podatke in skrbeti za ažurnost objav novih ali spremenjenih podatkov o zemljiščih za gradnjo stavb

#### K 11. členu:

Ukrep možnosti spremembe posplošene tržne vrednosti zaradi posebne okoliščine se prvič uvaja z letom 2014. Pričakovati je, da bo večina predlagateljev v tem letu predlog za spremembo vrednosti podala na podlagi odločbe o odmeri davka na nepremičnine. Zato se v tem letu pričakuje večje število predlogov in v skladu s tem določa daljši rok za pripravo in vložitev predloga.

#### K 12. členu:

Glede na kriterij, ki ga bo GURS upoštevala pri obvestilih za informativni izračun davka, bo kot rezidenčno za leto 2013 upoštevano vsako stanovanje, ki je bilo v celoti (dejanski kriterij je: javljena oddana površina je najmanj 40% neto tlorisne površine dela stavbe, ki se vodi v REN), najmanj za skupno 6-mesecev dano v odplačni najem (torej več kot 0 €), ne glede vrsto najemnega posla, ki je bila sporočena.

#### K 13. členu:

Izvajanje naloge, naložene ministrstvu za infrastrukturo, zahteva vzpostavitev ustrezne kadrovske organizacije in zagotovitev sredstev. V letu 2014 se bo nadzor na pravilnostjo podatkov o zemljiščih za gradnjo stavb izvedel v okviru priprave podatkov za prvo odmero davka na nepremičnine tudi na podlagi pripomb lastnikov zemljišč. Z letom 2015 pa se bo nadzor začel izvajati tekoče in sistematično.

#### K 14. členu:

Ker se s tem zakonom razveljavlja postopek izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin, se določa prenehanje veljavnosti pravilnika, ki ureja to področje. Vendar pravilnik poleg izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin ureja tudi določanje indeksov vrednosti nepremičnin, kar je postopke, ki ostaja v veljavi in je nujen za zagotavljanje sprotnega indeksiranja vrednosti glede na spremembe na trgu nepremičnin. Zato se ureja, da se, ne glede na prenehanje veljavnosti Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13), določbe 4. člena in 5. člena pravilnika uporabljajo do uveljavitve novega pravilnika v skladu z uveljavljenimi spremembami.

#### K 15. členu:

Določa se rok uveljavitve zakona in to naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Predlaga se torej skrajšanje običajnega uveljavitvenega roka, saj so vse

predlagane spremembe v korist lastnikov nepremičnin in se jih želi čim prej uveljaviti, vsekakor pa tako, da jih bo mogoče v celoti začeti izvajati najkasneje pred ali ob prvi odmeri davka na nepremičnine v letu 2014.

#### IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

##### Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12-ZUJF)

###### 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) Podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti, so podatki o lastnostih nepremičnin, ki se vodijo v registru nepremičnin in so razvrščeni v naslednje skupine podatkov:
- podatki o lastnostih parcele: podatki o lokaciji, površini, rabi, boniteti, zemljišču pod stavbo in drugi podatki o parceli,
  - podatki o lastnostih stavbe: podatki o lokaciji, površini, rabi, finalni obdelavi, inštalacijah, vzdrževanju stavbe in drugi podatki o stavbi,
  - podatki o lastnostih dela stavbe: podatki o lokaciji, površini, rabi, finalni obdelavi, inštalacijah, vzdrževanju stavbe in drugi podatki o delu stavbe,
  - podatki o lastnostih nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti: podatki o lokaciji,

velikosti, dejanski oziroma namenski rabi, letu zgraditve, vzdrževanju, inštalacijah, finalni obdelavi in proizvodnji ter drugi podatki o dejavnosti.

(11) Podrobnejše podatke o lastnostih nepremičnin za skupine podatkov iz prejšnjega odstavka predpiše Vlada Republike Slovenije.

#### 11. člen

(določitev modelov vrednotenja in končni izračun vrednosti)

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

(2) Po uveljavitvi predpisa iz prejšnjega odstavka ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, lastnike nepremičnin z objavo na spletu seznanijo o končnem izračunu vrednosti nepremičnin. Seznanitev s končnim izračunom vrednosti nepremičnin pristojni organ omogoča tudi z vpogledom podatkov pri tem organu.

(3) Zoper končno izračunano vrednost 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.

#### 12. člen

(izračun letnih indeksov cen nepremičnin)

(1) Letni indeksi cen nepremičnin 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.

#### 15. člen

(opravljanje nalog množičnega vrednotenja nepremičnin)

(1) Množično vrednotenje nepremičnin izvaja ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin.

(2) Naloge generalnega vrednotenja so:

1. priprava kriterijev in meril za množično vrednotenje nepremičnin,
2. priprava osnutkov predlogov, predlogov in končnih predlogov modelov vrednotenja,
3. priprava predlogov predpisov vlade s področja generalnega vrednotenja nepremičnin,
4. ugotavljanje letnih indeksov cen in indeksov vrednosti nepremičnin,
5. obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin,
6. vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zbirke vrednotenja nepremičnin,
7. določanje znanj o množičnem vrednotenju nepremičnin,
8. raziskave in analize trga nepremičnin,
9. priprava statističnih poročil o nepremičninah, trgu nepremičnin in vrednostih nepremičnin,
10. druge naloge, povezane z generalnim vrednotenjem.

(3) Naloge pripisa vrednosti so:

1. pripisovanje vrednosti nepremičninam,
2. pridobivanje podatkov o nepremičninah zaradi pripisa vrednosti,
3. vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje evidence trga nepremičnin.

(4) Minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, s predpisom določi kriterije in merila za množično vrednotenje nepremičnin.

22. člen  
(evidenca trga nepremičnin)

(1) Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami ter o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb, 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. Kot kupoprodajni pravni posli se za namene tega zakona štejejo posli na podlagi kupoprodajnih pogodb in pogodb o finančnem lizingu.

(2) V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo naslednji 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 pogodb za kupoprodajne pravne 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 solastnini 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.



## 25. člen

(javnost podatkov ter plačilo uporabe podatkov in omrežnih storitev)

(1) Podatki iz evidence trga nepremičnin, razen podatkov o pogodbenih strankah iz 1. in 2. 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.

(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 plačilo stroškov informacij 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 pripravljene kot dodatna omrežna storitev ali dodelava ali nadgradnja podatkov množičnega vrednotenja.

(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.

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

Predlagatelj zakona v skladu s prvim odstavkom 143. člena Poslovnika Državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo in 105/10 in 80/13) predlaga, da Državni zbor Republike Slovenije obravnava predlog zakona po nujnem postopku, da se preprečijo težko popravljive posledice za delovanje države, do katerih bi prišlo, če zakon ne bi bil uveljavljen pred prvo odmero davka na nepremičnine.

S predlogom zakona se za namene evidentiranja, množičnega vrednotenja in davka na nepremičnine omejuje status javnega dobra le na nepremičnin, na katerih obstaja pravica splošne rabe, s čimer se za navedene namene javno dobro, ne glede na to, ali je evidentirano v zemljiški knjigi ali ne, omeji le na nepremičnine z dejansko lastnostjo javnega dobra. Zaradi ukrepanja nekaterih občin, ki so z namenom doseči oprostitev davka na nepremičnine, po uveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13) v zemljiško knjigo kot javno dobro evidentirale tudi nepremičnine, ki ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev tega statusa, je pomembno, da se zakon uveljavi pred prvo odmero davka v letu 2014 in tako zagotovi enakopravna obravnava vseh nepremičnin v enakem dejanskem statusu.

Zakon tudi dopolnjuje postopek ugovora na posplošeno tržno vrednost na način, da je mogoče vrednost nepremičninam v primeru dokazanih posebnih okoliščin primerno povišati ali znižati. Da bi bilo mogoče institut uporabiti že za odmero davka na nepremičnine v letu 2014 je pomembno, da se zakon uveljavi čim prej, vendar najkasneje pred prvo odmero davka na nepremičnine v letu 2014.

Poleg teh dveh pomembnih sklopov zakon jasneje določa zemljišča za gradnjo stavb, obveznosti občin za njihovo določitev ter nadzor nad temi postopki, ki ga izvajata ministrstvo, pristojno za prostor.

Posega pa se tudi v ureditev evidence trga nepremičnin na način, da se v zakonu jasneje določajo vrste kupoprodajnih in najemnih poslov, ki so bili do sedaj urejeni v Pravilniku o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12 in 51/13) ter ureja merilo za določanje tržne najemnine za namene določitve najemnih poslov, ki se štejejo za oddajanje na prostem trgu.

S predlaganimi spremembami se bo že pred prvo odmero davka na nepremičnine, ki se bo izvedla po stanju podatkov v registru nepremičnin na dan 1. aprila 2014 konec maja 2014 omogočilo, da se v največji možni meri podatki o nepremičninah uskladijo z dejanskim stanjem ter odpravijo izstopajoče neprimerno ocenjene posplošene tržne vrednosti, uredila pa se bo tudi možnost, da se postopke preverjanja posplošene tržne vrednosti opravi tudi v okviru postopka odmere davka na nepremičnine že v letu 2014. Zato se predlaga, da Državni zbor zakon obravnava po nujnem postopku in ga sprejme tako, da se ga uveljavi najkasneje pred prvo odmero davka na nepremičnine v letu 2014.

## **VI. PRILOGE**

- Predlog pravilnik o določanju indeksov vrednosti nepremičnin
- Predlog pravilnika o vsebini, postopku opravljanja in drugih vprašanih povezanih z izobraževanjem in preizkusom znanja ter o načinu delovanja cenilcev

1.

Na podlagi drugega odstavka 13. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in \*\*/14) minister za infrastrukturo in prostor v soglasju z ministrom za finance izdaja

### **P R A V I L N I K** **o načinu določanja indeksov vrednosti nepremičnin**

#### **1. člen**

##### **(vsebina)**

Ta pravilnik določa podrobnejši način določanja indeksov vrednosti nepremičnin.

#### **2. člen**

##### **(izračunavanje in določanje indeksov vrednosti nepremičnin)**

(1) Indeksi vrednosti nepremičnin se izračunavajo po vrstah nepremičnin kot so določene z modeli vrednotenja nepremičnin v skladu s predpisom, ki določa modele vrednotenja nepremičnin za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin.

(2) Indeksi vrednosti nepremičnin se izračunavajo kot kumulativni indeksi vrednosti nepremičnin za obdobje:

– od datuma, ki je v predpisu o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin določen kot dan, na katerega so nazadnje določeni modeli vrednotenja nepremičnin za posamezne vrste nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: datum določitve modelov vrednotenja), ali

– od datuma, ki je v predpisu o objavi indeksov vrednosti nepremičnin določen kot dan, na katerega so nazadnje določeni indeksi vrednosti nepremičnin za posamezne vrste nepremičnin,

do datuma, na katerega se opravi izračun indeksov vrednosti nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: datum indeksiranja vrednosti).

(3) Pri izračunavanju indeksov vrednosti nepremičnin se uporabljajo kakovostno pregledani in nadgrajeni podatki iz evidence trga nepremičnin in drugi podatki za generalno vrednotenje nepremičnin, in sicer podatki iz obdobja iz drugega odstavka tega člena in podatki, zajeti najmanj za obdobje šestih mesecev po datumu indeksiranja vrednosti nepremičnin.

#### **3. člen**

##### **(metoda izračunavanja indeksov vrednosti nepremičnin)**

(1) Indeksi vrednosti nepremičnin se izračunavajo na podlagi primerjave vrednosti nepremičnin, izračunane na podlagi modelov vrednotenja nepremičnin v skladu s predpisom, ki določa modele vrednotenja nepremičnin za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin, in vrednosti nepremičnin, izračunane na podlagi modela vrednotenja nepremičnin, prilagojenega na datum indeksiranja vrednosti iz tretjega odstavka prejšnjega člena (v nadaljnjem besedilu: model vrednotenja na datum indeksiranja).

(2) Model vrednotenja na datum indeksiranja se določi z umerjanjem modela kot ga za posamezno vrsto nepremičnin določa predpis, ki določa modele vrednotenja nepremičnin za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin, na način, da se meje vrednostih con, oblika enačb, tabel in točkovnikov ter nabor podatkov o nepremičninah za izračun vrednosti, ne spremenijo.

(3) Pri umerjanju modela vrednotenja na datum indeksiranja se upoštevajo merila množičnega vrednotenja nepremičnin za umerjanje, kot jih določa predpis o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin, v skladu z načinom umerjanja iz prejšnjega odstavka.

#### **4. člen**

##### **(prenehanje veljavnosti)**

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

#### **5. člen**

##### **(začetek veljavnosti pravilnika)**

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

Št.

Ljubljana, dne \_\_\_\_\_ 2014

EVA

Samo Omrzel  
Minister  
za infrastrukturo in prostor

Soglašam!

dr. Uroš Čufer  
Minister  
za finance