



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

T: 01 369 63 00  
F: 01 369 66 59  
E: gp.mf@gov.si  
www.mf.gov.si

**PRILOGA 1 (spremni dopis – 1. del):**

|   |
|---|
| Številka: 013-29/2018/  |
| Ljubljana, 2. 9. 2019   |
| EVA /   |
| GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE<br><a href="mailto:Gp.gs@gov.si">Gp.gs@gov.si</a>   |
| <b>ZADEVA: Poročilo Projektnega sveta za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin za obdobje januar – junij 2019 o realizaciji Programa in terminskega načrta izvedbe drugega systemskega množičnega vrednotenja in prenove sistema obdavčitve nepremičnin ter zagotavljanja manjkajočih podatkov za leti 2019/20 – predlog za obravnavo</b>  |
| <b>1. Predlog sklepov vlade:</b>  |
| Na podlagi 21. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) in v zvezi z 9. členom Sklepa o ustanovitvi Projektnega sveta za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin, št. 02401-19/2018/10 z dne 15. 11. 2018, je Vlada Republike Slovenije na seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji |
| <b>S K L E P :</b>  |
| Vlada Republike Slovenije se je seznanila s Poročilom Projektnega sveta za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin za obdobje januar – junij 2019 o realizaciji Programa in terminskega načrta izvedbe drugega systemskega množičnega vrednotenja in prenove sistema obdavčitve nepremičnin ter zagotavljanja manjkajočih podatkov za leti 2019/20.  |
| Stojan Tramte<br>GENERALNI SEKRETAR   |
| Sklep prejmejo:   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- vsa ministrstva</li><li>- Skupnost občin Slovenije</li><li>- Združenje občin Slovenije</li><li>- Združenje mestnih občin Slovenije</li><li>- Služba Vlade RS za zakonodajo</li><li>- Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije</li></ul>  |
| <b>2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:</b>  |

|   |
|---|
| /   |
| <b>3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Natalija Kovač Jereb, državna sekretarka na Ministrstvu za finance,</li> <li>- Jože Novak, sekretar, Kabinet ministra,</li> <li>- mag. Petra Brus, generalna direktorica Direktorata za sistem davčnih, carinskih in drugih javnih prihodkov, Ministrstvo za finance,</li> <li>- mag. Petra Istenič, vodja Sektorja za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, Ministrstvo za finance</li> <li>- mag. Neva Žibrik, sekretarka, Ministrstvo za finance</li> <li>- mag. Tina Humar, podsekretarka, Ministrstvo za finance</li> <li>- Špela Kač, podsekretarka, Ministrstvo za finance</li> </ul>   |
| <b>3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:</b>  |
| V Projektni svet za prenovu sistema obdavčitve nepremičnin so na podlagi sklepa o imenovanju imenovani tudi zunanji člani iz vrst strokovne javnosti ter združenj občin. Imenovani strokovnjaki so sodelovali pri pripravi poročila.  |
| <b>4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:</b>  |
| /   |
| <b>5. Kratek povzetek gradiva:</b>  |
| <p>Na podlagi 9. člena Sklepa o ustanovitvi Projektnega sveta za prenovu sistema obdavčitve nepremičnin, št. 02401-19/2018/10 z dne 15. 11. 2018, Projektni svet za prenovu sistema obdavčitve nepremičnin (v nadaljevanju: Projektni svet) Vladi RS podaja Poročilo Projektnega sveta za prenovu sistema obdavčitve nepremičnin za obdobje januar – junij 2019 o realizaciji Programa in terminskega načrta izvedbe drugega systemskega množičnega vrednotenja in prenove sistema obdavčitve nepremičnin ter zagotavljanja manjkajočih podatkov za leti 2019/20. Ocena realizacije je podana glede na terminski načrt, ki ga je Vlada RS potrdila s sklepom št. 02402-8/2019/3 z dne 9. 5. 2019.</p> <p>V poročilu Projektni svet ugotavlja da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- so ključne naloge oziroma postopki, vezani na izvajanje drugega systemskega množičnega vrednotenja, potekale skladno s spremenjeno časovnico, določeno z ZMVN-1 ter novelo ZMVN-1A,</li> <li>- je večina podatkov zagotovljenih in kakovostno ustreznih za izvedbo drugega systemskega množičnega vrednotenja,</li> <li>- glede na sprejet terminski načrt zlasti na področju zagotavljanja podatkov o dejanski rabi zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture prihaja do zamud, kar bo vplivalo na nadaljevanje prenove sistema obdavčitve nepremičnin po sprejeti časovnici,</li> <li>- da je treba po izvedbi drugega systemskega vrednotenja nadaljevati proces prenove sistema obdavčitve nepremičnin.</li> </ul> <p>Za nadaljevanje izvedbe množičnega vrednotenja je potrebno da MOP organu vrednotenja zagotovi dodatne kadre ter tudi sredstva, kot so bili predvideni ob sprejemanju ZMVN-1.</p> <p>Projektni svet ugotavlja, da je vodenje uradnih evidenc podatkov ter skrb za njihovo kakovost stalna naloga državnih organov in drugih deležnikov, ki evidence vodijo oziroma prispevajo podatke zanje. Glede na prejeta poročila Projektni svet ugotavlja, da bo potrebno nadaljevati tudi z izboljšavo podatkov o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- podrobnejši namenski rabi zemljišč,</li> <li>- dejanski rabi vodnih zemljišč,</li> <li>- dokončati projekt pozicijske izboljšave podatkov zemljiškega katastra v skladu s sprejetimi termini.</li> </ul> <p>Projektni svet predlaga, da se vzporedno z drugim systemskim vrednotenjem nepremičnin, delo glede izboljšav že evidentiranih podatkov nadaljuje s ciljem še višje kakovosti še pred uvedbo</p> |

prve obdavčitve nepremičnin po novem sistemu.

Projektni svet predlaga vsem upravljavcem zbirk prostorskih podatkov, ki so potrebni za izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin, naj tudi po izvedbi drugega cikla systemskega vrednotenja nepremičnin nadaljujejo z vzpostavljanjem novo načrtovanih evidenc prostorskih podatkov v skladu z roki zapisanimi v zakonodaji in tem nalogam namenijo visoko prioriteto. S tem bodo nadaljnji cikli množičnega vrednotenja dajali še boljše in pravilnejše posplošene tržne vrednosti posameznim nepremičninam.

**6. Presoja posledic za:**

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

**7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:**

(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)

| <b>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</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 javnofinančna sredstva    |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>II. Finančne posledice za državni proračun</b>   |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:</b>                |                                 |                                     |                           |                 |
| Ime proračunskega uporabnika  | Šifra in naziv ukrepa, projekta | Šifra in naziv proračunske postavke | Znesek za tekoče leto (t) | Znesek za t + 1 |
|   |                                 |                                     |                           |                 |
|   |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>SKUPAJ</b>   |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:</b>              |                                 |                                     |                           |                 |
| Ime proračunskega uporabnika  | Šifra in naziv ukrepa, projekta | Šifra in naziv proračunske postavke | Znesek za tekoče leto (t) | Znesek za t + 1 |
|   |                                 |                                     |                           |                 |
|   |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>SKUPAJ</b>   |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:</b> |                                 |                                     |                           |                 |
| Novi prihodki   |                                 | Znesek za tekoče leto (t)           | Znesek za t + 1           |                 |
|   |                                 |                                     |                           |                 |
|   |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>SKUPAJ</b>   |                                 |                                     |                           |                 |

|   |              |
|---|--------------|
| <b>OBRAZLOŽITEV:</b>  |              |
| I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu<br>/  |              |
| II. Finančne posledice za državni proračun<br>/   |              |
| II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:<br>/  |              |
| II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:<br>/  |              |
| II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:<br>/   |              |
| <b>7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:</b><br><br>(Samo če izberete NE pod točko 6.a.)<br><br><b>Kratka obrazložitev</b>  |              |
| <b>8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:</b>   |              |
| Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:<br>- pristojnosti občin,<br>- delovanje občin,<br>- financiranje občin.  | <b>DA/NE</b> |
| Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:<br>– Skupnosti občin Slovenije SOS: <b>DA/NE</b><br>– Združenju občin Slovenije ZOS: <b>DA/NE</b><br>– Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: <b>DA/NE</b><br><br>Asociacije občin so s predstavniki zastopane v Projektne svetu.<br><br>Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:<br>– <b>v celoti</b> ,<br>– večinoma,<br>– delno,<br>– niso bili upoštevani.<br><br>Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani. |              |
| <b>9. Predstavitev sodelovanja javnosti:</b>  |              |
| Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:   | <b>DA/NE</b> |
| Javnost je bila v pripravo gradiva vključena preko zunanjih članov in sodelavcev Projektne sveta, bo pa v skladu z Resolucijo o normativni dejavnosti javnost vključena in povabljen k sodelovanju v okviru obravnave predlogov rešitev za izvajanje nalog drugega systemskega vrednotenja nepremičnin in zagotavljanje podatkov zanje ter za pripravo prenove sistema obdavčitve nepremičnin.  |              |
| Datum objave: .....<br>V razpravo so bili vključeni:<br>/<br>Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev<br>/<br>Upoštevani so bili:  |              |

/  
Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:  
/  
Poročilo je bilo dano .....

Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.

|   |       |
|---|-------|
| <b>10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:</b> | DA/NE |
|---|-------|

|   |       |
|---|-------|
| <b>11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:</b> | DA/NE |
|---|-------|

Natalija Kovač Jereb  
državna sekretarka

## **PRILOGA 3 (jedro gradiva):**

### **POROČILO PROJEKTNEGA SVETA ZA PRENOVO SISTEMA OBDAVČITVE NEPREMIČNIN ZA OBDOBJE JANUAR – JUNIJ 2019 O REALIZACIJI PROGRAMA IN TERMSKEGA NAČRTA IZVEDBE DRUGEGA SISTEMSKEGA MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA IN PRENOVE SISTEMA OBDAVČITVE NEPREMIČNIN TER ZAGOTAVLJANJA MANJKAJOČIH PODATKOV ZA LETI 2019/20**

#### **Seje Projektnega Sveta**

Projektni svet za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: Projektni svet) Vladi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) podaja Poročilo Projektnega sveta za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin za obdobje januar – junij 2019 na podlagi 9. člena Sklepa o ustanovitvi Projektnega sveta za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin, št. 02401-19/2018/10 z dne 15. 11. 2018.

V obdobju januar – junij 2019 se je Projektni svet sestal na dveh rednih sejah dne 20. 3. 2019 in 5. 6. 2019, na katerih je obravnaval naslednja gradiva:

- Predlog Pravilnika o posebnih enotah vrednotenja in predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja;
- osnutek Zakona o katastru nepremičnin;
- Poročilo o zaključku postopka usklajevanja modelov vrednotenja z občinami;
- Poročilo za julij – december 2018 in predlog programa za leto 2019/2020, ki ga je vlada sprejela na seji dne 9. 5. 2019;
- osnutka dveh novel Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.

in se seznanil s:

- Strukturo Evidence vrednotenja ter podatki in dokumenti, ki bodo na voljo vsem državljanom ob poskusnem izračunu vrednosti in javni razgrnitvi modelov vrednotenja na občinah
- Programom izvedbe mednarodnega simpozija IPTI (International Property Taxation Institute), ki se je odvijal v dneh 11. in 12. junij 2019 na Bledu
- Poročilom s simpozija o vrednotenju in obdavčenju nepremičnin v Nemčiji.

## **I. PRENOVA SISTEMA OBDAVČITVE NEPREMIČNIN IN POVEZANIH PREDPISOV**

### **1. Spremembe in dopolnitve predpisov s področja množičnega vrednotenja nepremičnin**

V obdobju januar – junij 2019 sta bili pripravljene dve noveli Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17 in 33/19; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1), predlog Pravilnika o posebnih enotah vrednotenja in predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja.

S prvo novelo se je na predlog Ministrstva za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: MOP) v ZMVN-1 zamaknil rok uveljavitve novih modelov vrednotenja s 1. avgusta 2019 na nov datum – 31. marec 2020, ker se je ob strokovnih razpravah o modelih vrednotenja izkazalo, da je potreben daljši rok za njihovo usklajevanje, poleg tega pa je pričakovati večji odziv lastnikov nepremičnin in občin v fazi javne razgrnitve modelov vrednotenja, za kar se želi nameniti več časa. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1A) je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 33/19.

Na podlagi z ZMVN-1A noveliranega ZMVN-1 je bila izdana še Uredba o spremembah uredbe o podatkih v evidenci vrednotenja (Uradni list RS, št. 46/19).

Usklajen in uveljavljen je bil tudi Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja (Uradni list RS, št. 39/19), s katerim se podrobneje določajo vrste podatkov, ki se zbirajo za potrebe vrednotenja posebnih enot vrednotenja.

Z drugo novelo ZMVN-1 (v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1B) se predlaga predvsem nadgradnja vsebin, ki se nanašajo na posebne enote vrednotenja, z določbami za jasnejše opredeljevanje posebnih enot vrednotenja ter zagotavlja podlago za podrobnejše urejanje v podzakonskem aktu. Predlog novele je bil predmet široke razprave z zainteresirano javnostjo, ki so jo zastopali Trgovinska zbornica Slovenije, Energetska zbornica Slovenije ter predstavniki lastnikov oziroma uporabnikov nepremičnin, ki sestavljajo posebne enote vrednotenja, torej predstavniki oseb, ki na teh nepremičninah opravljajo dejavnost bencinskih servisov, marin in pristanišč ter proizvodnje električne energije. Predlog novele je vlada potrdila s sklepom z dne 27. 6. 2019 in ga poslala v obravnavo v Državni zbor Republike Slovenije.

V pripravi je tudi pravilnik o posebnih enotah vrednotenja, ki bo po uveljavitvi novele ZMVN-1B podrobneje uredil predvsem način določanja območja posebnih enot vrednotenja ter način porazdelitve skupne vrednosti posebne enote vrednotenja na posamezne nepremičnine, ki jo sestavljajo.

Z vsemi navedenimi predpisi se naslavlja nejasnosti v zvezi z vrednotenjem posebnih enot vrednotenja.

## **2. Spremembe in dopolnitve predpisov s področja evidentiranja nepremičnin**

V obdobju januar – junij 2019 je bila zaradi vsebinske povezanosti z zakonom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, sprejet Zakon o spremembah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 33/19; v nadaljnjem besedilu: ZEN-B).

Ker se je z ZMVN-1A rok za izvedbo novega množičnega vrednotenja nepremičnin po ZMVN-1 zamaknil do 31. marca 2020, je bilo zaradi zagotovitve ustrezne pravne podlage za nemoteno izvajanje množičnega vrednotenja do izvedbe vseh aktivnosti na podlagi ZMVN-1 potrebno sprejeti ZEN-B. Z ZEN-B se do 31. marca 2020 odloži začetek uporabe novega načina vodenja podatkov o dejanski rabi zemljišč v zemljiškem katastru, in do istega datuma podaljša uporaba podzakonskega predpisa oziroma njegovih posameznih določb, ki je urejal evidentiranje dejanske rabe zemljišč in spremembe dejanske rabe zemljišč.

Na podlagi z ZEN-B noveliranega ZEN so bili izdani naslednji podzakonski predpisi:

- Uredba o spremembah Uredbe o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 35/19),
- Pravilnik o spremembi Pravilnika o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 35/19),
- Uredba o spremembah Uredbe o podatkih registra nepremičnin (Uradni list RS, št. 46/19),
- Pravilnik o spremembi Pravilnika o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 46/19).

### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***



1.

**Projektni svet podpira čim prejšnji sprejem novele ZMVN-1B in podzakonskega akta, s čimer se bo na ustavno skladen način dopolnila ureditev za posebne enote vrednotenja.**

### **3. Priprava rešitev za nov sistem obdavčitve nepremičnin**

Vsebinske usmeritve za pripravo delovnega predloga zakona o davku na nepremičnine je vlada sprejela s sklepom o ustanovitvi Projektnega sveta dne 15. 11. 2018. Pripravljeni so bili tudi dodatni strokovni predlogi za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin, ki so rezultat širokega strokovnega usklajevanja in so bili predstavljeni v Poročilu Projektnega sveta za obdobje julij - december 2018, s katerim se je vlada seznanila s sklepom z dne 9. 5. 2019. V okviru obravnave le tega pa se je seznanila tudi s programom prenove sistema obdavčitve nepremičnin s terminskim načrtom izvedbe nalog.

V okviru Projektnega sveta so bili v sodelovanju s strokovno javnostjo pripravljene tudi strokovni predlogi za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin, analitski izračuni različnih davčnih stopenj in finančnih posledic za občine in lastnike nepremičnin ter delovni osnutek zakona o davku na nepremičnine.

Ministrstvo za finance (v nadaljnjem besedilu: MF) nadaljuje z aktivnostmi priprave rešitev za nov sistem obdavčitve nepremičnin, ki bi nadomestil sedanje problematično stanje treh različnih, neusklajenih dajatev, ki so tudi na normativni ravni neustrezno urejene: davka od premoženja, nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč in pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest. V ta namen se pripravljajo izhodišča tudi za podrobnejše vsebine morebitnih oprostitev in olajšav ter rešitev za možno uporabo davčnega ukrepa v podporo različnim socialnim politikam.

MF poroča, da so nova gradiva za koalicijsko usklajevanje pripravljena in nadaljuje z vsemi potrebnimi aktivnostmi za pripravo pravnih podlag in uvedbo davka na nepremičnine. Pred uvedbo davka na nepremičnine pa je ključno, da se drugi cikel množičnega vrednotenja izvede kakovostno in da se usklajevanju novih modelov vrednotenja ter obravnavi pripomb, ki se jih pričakuje s strani lastnikov nepremičnin, nameni več časa. Z zamikom roka uveljavitve drugega cikla množičnega vrednotenja pa se tudi upravljavcem zbirk podatkov o nepremičninah omogoči, da dodatno pregledajo njihovo kakovost. Minimalni pogoji za začetek uporabe novega sistema obdavčitve nepremičnin bodo izpolnjeni, ko bo Ministrstvo za infrastrukturo (v nadaljnjem besedilu: MZI) skupaj z občinami zagotovilo podatke o dejanski rabi zemljišč pod javnimi cestami (tudi občinskimi).

Tudi Mednarodni denarni sklad (IMF) ocenjuje, da je Slovenija na dobri poti, da nadomesti obstoječe dajatve s sodobnim davkom na nepremičnine. V svojih misijah na to posebej opozarjajo in priporočajo, naj se aktivnosti pospešijo.

Zunanji člani Projektnega sveta iz vrst občin opozarjajo, da je v postopku priprave novega sistema davka na nepremičnine ob upoštevanju njegovih finančnih posledic potrebno preveriti ustreznost sistema financiranja občin z vidika okrepitve bistvenih ciljev Evropske listine o lokalni samoupravi (MELLS) ter upoštevanja priporočil Sveta Evrope, po katerih morajo imeti finančni viri občin nekatere temeljne značilnosti, ki zagotavljajo njihovo stabilnost in predvidljivost ter visoko stopnjo avtonomije lokalnih skupnosti, v okviru zakonskih pristojnosti.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

- 1. Projektni svet predlaga, da se z aktivnostmi za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin nadaljuje po časovnici iz Poročila Projektnega sveta za obdobje julij – december 2018.***

*Obravnava in sprejem zakona o davku na nepremičnine se načrtuje v letu 2020 oziroma glede na zaključeno drugo sistemsko množično vrednotenje nepremičnin. Prva odmera davka na nepremičnine se lahko izvede v letu 2021 oz. se lahko zamakne v naslednja leta, glede na zagotavljanje načrtovanih podatkov, potrebnih za obdavčitev, zlasti podatkov o dejanski rabi javnih cest in železnic. S tem se tudi Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS) in MOP omogoči dodaten čas za obravnavo vlog za ugotavljanje posebnih okoliščin in za urejanje podatkov o nepremičninah ter MF ter Finančni upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: FURS) za vzpostavitev podatkov za potrebe obdavčitve in za pripravo lastnikov nepremičnin, občin ter državnih organov, na izvedbo prve obdavčitve.*

- 2. Projektni svet predlaga, da MF po potrditvi izhodišč davka na nepremičnine še pred splošno javno razpravo opravi temeljito obravnavo z občinami glede finančnih učinkov predlaganih stopenj davka na nepremičnine na proračune občin.*

#### **4. Priprava novega zakona o katastru nepremičnin**

Za posodobitev in nadgradnjo sistema evidentiranja nepremičnin, ki mora zagotavljati večnamensko funkcijo teh evidenc in enovito opredelitev nepremičnin ter podatkov o njih, MOP skupaj z GURS pripravlja nov zakon o katastru nepremičnin. Ta bo na novo uredil definicije, zagotovil enovito evidentiranje nepremičnin in podatkov zanje, povezljivost med različnimi evidencami ter pravno urejenost sistema. Osnutek novega predpisa je predmet strokovnih razprav in široke javne obravnave.

Zunanji člani Projektnega sveta iz vrst občin predlagajo, naj se predlog zakona dopolni na način, da bo kot sistemski predpis urejal vodenje podatkov o nepremičninah in vseh njihovih sestavinah, vključno z gradbenimi inženirskimi objekti po določbah gradbenih predpisov, pri tem pa omogoči neposredno povezljivost s klasifikacijo vrst objektov CC-SI, ki jo predpisuje vlada. Stališče GURS je, da to v tem trenutku ni izvedljivo in da bi bilo primerno v prihodnosti evidentiranje gradbeno inženirskih objektov zaradi njihove specifičnosti urediti v posebnem predpisu o evidentiranju Inženirskih objektov v zemljiškem katastru. Na ta način bi ustrezno nadomestili trenutno ureditev evidentiranja objektov gospodarske javne infrastrukture (GJI) in uredili evidentiranje tudi drugih inženirskih objektov, po načelih kot veljajo za stavbe. Predlog zakona trenutno ureja samo evidentiranje zemljišč in stavb ter delov stavb, zagotovljena pa je/bo povezljivost na 5. nivoju CC-SI klasifikacije.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

- 1. **Projektni svet predlaga, da pripravljavec zakona o katastru nepremičnin prejete pripombe obravnava in v končni dopolnjen predlog zakona vključi primerne rešitve glede koncepta evidentiranja nepremičnin, definicij, ki bodo skladne z drugimi predpisi ter rešitve, ki bodo odgovarjale večnamenski uporabi podatkov. Večina članov Projektnega sveta kljub drugačnemu stališču GURS predlaga, da je v tem zakonu potrebno urediti tudi evidentiranje vseh vrst objektov, ne samo stavb in delov stavb, po istih kriterijih kot za stavbe. Obenem Projektni svet predlaga, da se za vse namene uporablja enotna klasifikacija vrst objektov CC-SI, ki jo določi vlada z uredbo.***
- 2. **Projektni svet predlaga***

***MOP in vladi, da se v okviru razprave o zakonu o katastru nepremičnin preveri ustreznost obstoječe oziroma pripravi nova pravna podlaga za enotno koordinacijo vsebine prostorskih podatkov, ter za imenovanje odgovorne osebe in organa za koordinacijo ter medresorsko koordinacijsko delovno telo za zagotovitev vsebinske povezljivosti prostorskih podatkov.***

## **II. IZVEDENE AKTIVNOSTI ZA IZBOLJŠANJE IZVAJANJA NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V LETIH 2019/20**

### **1. Aktivnosti za izboljšanje izvajanja NUSZ**

MOP, MF ter Ministrstvo za javno upravo (v nadaljnjem besedilu: MJU) so skupaj z občinami že v letu 2016 pripravili obsežna Sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ), katerih cilj je bil povečati priliv prihodkov v občinske proračune iz tega naslova ter hkrati poskrbeti za večjo stabilnost lastnega financiranja iz tega vira. Na tej podlagi je tudi FURS pripravila dodatna izvedbena Sistemska priporočila za izboljšanje odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Slednja so bila predstavljena na šestih posvetih z občinami. Namenjena so predvsem izboljššanemu sodelovanju med občinami in FURS, kar ima za posledico kvalitetnejši in hitrejši proces tako izvedbe letne odmere NUSZ kot tudi vodenja pritožbenih postopkov. Prav tako pred letno odmero NUSZ finančni uradi za vse občine z njihovega območja organizirajo tudi srečanja, kjer se dogovorijo o načinu in rokih za izvedbo odmere NUSZ, kako bo potekalo sodelovanje pri pridobivanju mnenj občin v pritožbenih postopkih ter tudi o načinu obveščanja o zaključenih pritožbenih postopkih. Odziv občin na izvedena srečanja in podrobna sistemska priporočila je pozitiven. Izvedba naslednjega posveta občin se načrtuje jeseni 2019.

FURS ugotavlja, da občine v največji meri sledijo napotilom glede izvajanja aktivnosti, potrebnih za izvedbo odmere NUSZ, kot so navedena v sistemskih priporočilih. Ocenjuje se tudi, da se pozitivne posledice sistemskih priporočil odražajo tudi v trendu zniževanja števila pritožb, ki so v letu 2018 dosegle do zdaj najnižji odstotek, in sicer 1,1 %. FURS bo zato s predvidenimi aktivnostmi nadaljeval še naprej. Ker pa se odmera NUSZ izvaja na podlagi občinskih predpisov o NUSZ in podatkov, pripravljenih in posredovanih s strani občin, je zakonitost in kvaliteta odmere NUSZ odvisna predvsem od njih.

Poleg priporočil za izboljšanje odmere se na posvetih z občinami poudarja tudi pomembnost pravne urejenosti sistema, s poudarkom na pravni stabilnosti in vsebini občinskih odlokov, ki mora biti skladna z zakonskimi okviri. S ciljem opozarjati na ta pomemben vidik sistema NUSZ je MOP v zadnjih letih okrepilo izvajanje nadzora nad zakonitostjo in ustavnostjo občinskih odlokov. Izvaja sistematični nadzor zakonitosti nad 12 odloki NUSZ v posameznem letu in dodatno nadzore, uvedene na podlagi prijave. Vsi nadzori iz leta 2017 so zaključeni oziroma tečejo postopki ocene ustavnosti in zakonitosti na Ustavnem sodišču RS. Iz leta 2018 so zaključeni štirje nadzori, v preostalih osmih postopkih pa imajo občine rok za sprejem novega odloka praviloma do jeseni 2019. Nadzori, uvedeni v letu 2019, so v preliminarni fazi, ministrstvo pa bo občine na podlagi ugotovljenih nepravilnosti pozvalo k uskladitvi predpisov z veljavno zakonodajo. Na takšen način MOP v posameznih postopkih občine opozarja na potencialno sporne rešitve v občinskih odlokih ter jih spodbuja k odpravi le teh. V primerih, ko občine priporočilom ne sledijo, ministrstvo poda predlog za začetek postopka ocene ustavnosti in zakonitosti na Ustavno sodišče RS. Posledično na predlog MOP na Ustavnem sodišču RS tečejo trije postopki ocene ustavnosti in zakonitosti odlokov NUSZ.

MOP ugotavlja, da se na podlagi vseh aktivnosti, ki jih izvaja, vsebinska in pravna kakovost odlokov NUSZ izboljšuje. Glede na to bo MOP v drugi polovici leta 2019 nadaljeval z vsemi naštetimi aktivnostmi.

## **2. Odmera NUSZ za leto 2019**

Po izkušnjah preteklih let občine posredujejo podatke, ki so podlaga za odmero NUSZ, skozi celotno koledarsko leto, zato FURS prikaza stanja za celotno leto 2019 na dan 30. 6. 2019 ne more podati, saj odmere NUSZ za območje vseh občin za to leto še niso izvedene.

V nadaljevanju je prikazano stanje na dan 30. 6. 2019, iz katerega izhaja, da je bila odmera NUSZ zaključena za območje 60 % vseh občin (odmera se izvaja za območje 212 občin).

| Izvedena odmera NUSZ za leto 2019 | št. občin | št. zavezancev | znesek odmere    |
|-----------------------------------|-----------|----------------|------------------|
| zavezanci pravne osebe            | 129       | 25.098         | 119.648.114,50 € |
| zavezanci fizične osebe           | 126       | 428.454        | 33.502.953,59 €  |
| SKUPAJ:                           |           | 453.552        | 153.151.068,09 € |

### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

- 1. Projektni svet podpira nadaljevanje načrtovanih aktivnosti MOP in MF/FURS glede izboljšanja sistema NUSZ tudi v letih 2019/20.***
- 2. Projektni svet predlaga, da MOP za eno od naslednjih sej v letu 2019 pripravi vsebinsko informacijo o doslej opravljenih nadzorih zakonitosti odlokov občin. Predlaga tudi, da MOP za leto 2020 do konca decembra 2019 pripravi izbor občin, za katere bo izvedel nadzor zakonitosti v letu 2020.***

### **III. IZVAJANJE DRUGEGA SISTEMSKEGA MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN**

ZMVN-1 je uredil vsebine, za katere je Ustavno sodišče Republike Slovenije menilo, da so neustavne, v kolikor se želi sistem uporabiti tudi za obdavčitev nepremičnin. S tem je bila odpravljena bistvena ovira za spremembo sistema obdavčitve nepremičnin. Zakon določa naloge, povezane s postopki množičnega vrednotenja in določanja modelov vrednotenja, ter roke za njihovo izvedbo. Ključen rok, s katerim so povezane vse naloge in roki za njihovo izvedbo določa, da morajo biti modeli vrednotenja s strani vlade določeni najkasneje do 31. marca 2020. Takrat naj bi se vzpostavila nova evidenca s podatki o vrednostih – »evidenca vrednotenja«, vsem nepremičninam pa pripisale nove posplošene vrednosti, posodobljene na stanje trga nepremičnin.

Ključne naloge oziroma postopki, vezani na izvajanje drugega systemskega množičnega vrednotenja, so potekale skladno s časovnico, določeno z ZMVN-1. V obdobju januar – junij 2019 je MOP na podlagi opravljenega javnega razpisa imenoval člane Strokovne komisije vrednotenja. GURS je v juniju 2019 na podlagi popravljenega pravilnika o vsebini vprašalnikov osebam, ki opravljajo dejavnost, posredoval vprašalnike za pridobivanje podatkov o posebnih enotah vrednotenja (elektrarne, bencinski servisi ter pristanišča in marine).

Program aktivnosti za drugo polovico leta 2019 in leto 2020:

1. javna razgrnitev predlogov modelov vrednotenja - rok izvedbe v jeseni 2019;
2. poskusni izračun vrednosti na podlagi podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin in predlogov modelov vrednotenja – rok izvedbe v jeseni 2019;

3. Priprava Uredbe o modelih vrednotenja, medresorsko usklajevanje ter obravnava in sprejem na vladi – rok izvedbe 31. marca 2020;
4. priprava in pošiljanje 1,2 milijona zbirnih potrdil o podatkih evidence vrednotenja (potrdil o izračunanih posplošenih vrednostih nepremičnin) v aprilu 2020;
5. začetek izvajanja postopka uveljavljanja posebnih okoliščin (oblika ugovora na posplošeno vrednost).

Množično vrednotenje nepremičnin ima za uveljavitev novih modelov vrednotenja zagotovljene nujno potrebne podatke. Ker ZMVN-1 predvideva pripravo posebnega modela za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi zemljišča pod javno cestno in železniško infrastrukturo ter vodna zemljišča, bodo z uveljavitvijo modelov vrednotenja vzpostavljeni pogoji, da se tudi podatki, ki bodo na voljo šele po uveljavitvi modelov vrednotenja, s trenutkom njihovega nastanka odrazijo v posplošeni vrednosti nepremičnin.

Ob ustanovitvi leta 2006 je imel organ vrednotenja (Urad za množično vrednotenje, GURS) 28 zaposlenih, ob sprejemanju ZMVN-1 v letu 2017 pa zaradi kadrovskega omejevanja in prerazporejanja le še 23 zaposlenih. To je po mednarodnih standardih in glede na primerljive organe v drugih državah izrazito malo. Z ZMVN-1 se je sistem množičnega vrednotenja nadgradil z rešitvami, ki bodo zagotovile večjo pravno varnost ter preverljivost in preglednost sistema. ZMVN-1 je uvedel dodatne postopke, ki zahtevajo nujno kadrovske in finančne okrepitve. Ob pripravi novih modelov vrednotenja (ti se preverjajo in po potrebi pripravijo vsaki dve leti) se uvaja dodatna aktivnost - usklajevanje s strokovno javnostjo. Ob javni razgrnitvi modelov se organu vrednotenja nalaga dodatna naloga priprave stališč do prejetih pripomb. Po uveljavitvi novih modelov vrednotenja se vsem lastnikom nepremičnin po novem pošlje zbirno potrdilo, na podlagi katerega se pričakuje aktivnejši odziv lastnikov, tako glede podatkov kot glede same ocene posplošene vrednosti. Pričakuje se torej večji obseg pripomb na podatke o nepremičninah, prav tako pa se, posebej v prvih letih po novem ciklu vrednotenja, pričakuje večji obseg pritožb na vrednost v obliki uveljavljanja posebnih okoliščin. Tudi ta pritožba je v sistem vgrajena na novo in zahteva kadrovske okrepitve organa vrednotenja tudi s sodelavci z znanjem upravnega postopka. Dodatno ZMVN-1 uvaja tudi nov posvetovalni organ, Strokovno komisijo vrednotenja, ki bo sicer dajala strokovna mnenja o upravičenosti predloženih dokazov, odločitve o utemeljenosti zahtev za ugotavljanje posebnih okoliščin pa bo sprejemal organ vrednotenja. Poleg navedenega mora organ enkrat letno pripraviti pregledno poročilo o trgu nepremičnin.

ZMVN-1 je predvidel, da se takoj ob uveljavitvi zakona (torej v začetku leta 2018) organu vrednotenja zagotovi dodatnih 5 sodelavcev za nedoločen čas, s čimer bi se ga kadrovske izpopolnilo na raven iz leta 2006, nato pa se jim v letih 2018 in 2019 zagotovi dodatnih 20 sodelavcev za izvajanje novih nalog, nekaj na centralni in nekaj na lokalni ravni. Poleg tega bi bilo potrebno v prvem letu po začetku postopkov ugotavljanja posebnih okoliščin potrebno poiskati dodatno začasno pomoč za obdelavo večjega pripada predlogov za upoštevanje posebnih okoliščin.

Do sedaj se je organu vrednotenja zagotovilo le 10 sodelavcev za določen čas, ki se izteče ravno po uveljavitvi novih modelov vrednotenja, v juniju 2020, ko bodo aktivnosti v zvezi s popraviljem podatkov in predvsem uveljavljanjem posebnih okoliščin najbolj aktualne in obsežne. Organ opozarja, da z razpoložljivo kadrovske zasedenostjo vseh nalog, ki jim jih nalaga ZMVN-1, ne bodo mogli izvesti.

Vzporedno bo zaradi približevanja sklepnih fazi množičnega vrednotenja potrebno okrepiti informiranje lastnikov nepremičnin in drugih deležnikov na razumljiv in uporabnikom prijazen način, tako na splošno o sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin, kot posebej o vlogi in načinu sodelovanja lastnikov nepremičnin v okviru javne obravnave predlogov modelov vrednotenja, ki bo potekala v jeseni 2019, ter tudi o možni uporabi njegovih rezultatov, torej uporabi podatkov o posplošenih vrednostih za različne namene. Izkušnje kažejo, tako pa je tudi priporočilo Projektnega sveta v zvezi

z izvajanjem komunikacijskega načrta, da bi bilo primerno v sistemu oziroma na GURS vzpostaviti tudi delovno mesto komuniciranja z javnostmi, saj gre za zelo specifične vsebine.

Množično vrednotenje torej nujno potrebuje okrepljeno organizacijo in resurse za izvajanje množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN-1, vključno z izvedbo novih zakonskih nalog – obravnavo vlog o ugotavljanju posebnih okoliščin.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

- 1. Projektni svet predlaga, da se izvedba novega cikla množičnega vrednotenja uvrsti med prioritete MOP in MF kot izvajalca sistema in vlade z vidika cilja zagotovitve podatkov o nepremičninah in njihovih posplošenih vrednostih, ki lahko vsem resorjem služijo za pripravo in podporo različnim razvojnim politikam kot so: politika načrtovanja zaščite in uporabe prostora, zemljiška, stanovanjska in okoljska politika ter z njimi povezani ukrepi, priprava ustreznih podnebnih politik, socialne in ekonomske politike, uravnoteženje davčnih in drugih bremen ipd..***
- 2. MOP in GURS naj temu primerno okrepi organizacijo in resurse za izvedbo drugega systemskega množičnega vrednotenja v načrtovanih rokih in kakovosti in za nadaljnje izvajanje sistema.***
- 3. Projektni svet predlaga, da se nosilci različnih politik seznanijo s sistemom množičnega vrednotenja in njegovim pomenom v modernih državnih sistemih ter s tem usposobijo za pripravo in izvedbo ter pravilno uporabo rezultatov množičnega vrednotenja.***

#### **IV. ZAGOTOVITEV PODATKOV ZA DRUGO SISTEMSKO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN**

Projektni svet je že v poročilu za obdobje julij – december 2018 ugotovil, da z vidika uporabe podatkov ni ovir za izvedbo drugega systemskega množičnega vrednotenja, je pa potrebno, da nekateri resorji dokončajo delo z vzpostavljanjem novih, za drugi cikel vrednotenja načrtovanih evidenc v skladu z danimi časovnicami. Hkrati pa je bilo opozorjeno, da so s strani vseh podatkovalcev in upravljavcev uradnih evidenc potrebne stalne in v nekaterih segmentih tudi okrepljene aktivnosti s ciljem zagotavljanja čim bolj kakovostnih podatkov o nepremičninah.

GURS ugotavlja, da so načrtovani podatki za drugo systemsko vrednotenje nepremičnin v pretežni meri zagotovljeni in preverjeni, ustreznega obsega in kakovosti. Kakovost in položajna natančnost vseh prostorskih podatkov se bosta v bodoče izboljševali, saj je to stalen proces, katerega rezultat je tako njuna medopravilnost, kot tudi natančnejše ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Opozoriti pa ja potrebno, da je sistematična kontrola podatkov s strani državnih institucij nujna.

Projektni svet kot kritični področji za zagotavljanje podatkov izpostavlja področji zagotavljanja podatkov o dejanski rabi zemljišč za javno cestno in železniško infrastrukturo in podatkov o dejanski rabi vodnih zemljišč.

Že dalj časa se zaznava, da bi bilo za pripravo in usklajeno vsebino enotnih definicij, za pregled osnovne kakovosti in izmenljivosti podatkov ter posledično za boljšo učinkovitost in racionalnost zagotavljanja georientiranih podatkov, potrebno določiti organ in odgovorno osebo, ki bi bili odgovorni za koordinacijo zagotavljanja in preverjanja vseh podatkov in za spodbujanje odgovornih k zagotavljanju podatkov ter predvsem za dosledno izmenljivost podatkov. Zunanji člani Projektnega

sveta iz vrst strokovne javnosti in občin zato predlagajo, naj vlada oziroma MOP zagotovi ustrezno stalno medresorsko koordinacijo priprave vseh podatkov, ki so potrebni za varovanje stvarnopravnih pravic, upravljanje prostora, za množično vrednotenje nepremičnin, kakor tudi za koordinacijo priprave vseh podatkov, ki so naloga občin, z:

- ustanovitvijo posebne službe ali direktorata v okviru MOP in
- ustanovitvijo posebnega stalnega telesa za koordinacijo priprave teh podatkov na podlagi dogovora MOP z MJU, MF, GURS in skupnostmi oz. združenji občin.

Razpravi o vzpostavitvi koordinacije priprave in vzdrževanja povezljivih podatkov o prostoru bo Projektni svet namenil eno od prihodnjih sej in o ugotovitvah poročal vladi v naslednjem poročilu.

Projektni svet je že v preteklosti ugotovil in o tem tudi že poročal vladi, da bodo nekatere vrste podatkov pripravljene in na voljo šele za tretje in naslednje cikle množičnega vrednotenja (npr. podatki o poseljenih zemljiščih, podatki o inženirskih objektih, podatki o varstvenih območjih in o omejitvah v prostoru, itd.). Drugi cikel množičnega vrednotenja se zato izvaja brez teh podatkov. Se pa priprava teh podatkov lahko pospeši, v kolikor bi bili sprejeti dodatni ukrepi za njihovo pripravo.

Prav tako je Projektni svet ugotovil, da bodo za drugo množično vrednotenje v letih 2019/20 posplošene vrednosti stavbnih zemljišč ocenjene predvsem z uporabo podatka o podrobnejši namenski rabi. Vrednosti stavbnih zemljišč bodo zaradi takega pristopa praviloma ocenjene nižje, zato da lastniki stavbnih zemljišč ne bodo prizadeti. Ko pa bodo podatki o razvojnih stopnjah stavbnih zemljišč na voljo za celotno državo (torej v letu 2025), se bo množično vrednotenje temu prilagodilo (z razvojem novih modelov vrednotenja za stavbna zemljišča). Pričakovane nove vrednosti stavbnih zemljišč glede na njihove razvojne stopnje bodo, pri obdavčiti nepremičnin, upoštevane šele po tem datumu.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

- 1. Stanje že evidentiranih podatkov, tako v obsegu kot v kakovosti, je bistveno boljše kot je bilo pred desetimi leti ob prvi vzpostavitvi registra nepremičnin in je za kakovostno izvajanje množičnega vrednotenja in pripravo novih sistemskih rešitev obdavčitve nepremičnin, primerno. Vse nadaljnje aktivnosti bodo, ob izvajanju vseh na novo uvedenih sistemskih ukrepov, kakovost le še izboljševale.***
- 2. Množično vrednotenje je dinamičen sistem, ki se stalno prilagaja in spreminja glede na spremembe na trgu nepremičnin, pa tudi glede na razpoložljivost podatkov o nepremičninah. Sistem lahko zanesljivo deluje na sedaj razpoložljivih podatkih, seveda pa ga je v prihodnje mogoče na nekaterih področjih z ureditvijo novih evidenc (na primer evidenca stavbnih zemljišč itd.) pomembno izboljšati.***
- 3. Resorji, ki imajo nalogo zagotoviti nove podatke, za katere pravne podlage predvidevajo, da bi morali biti na voljo že v letu 2019 (dejanska raba vodnih zemljišč in dejanska raba zemljišč javne cestne in železniške infrastrukture), morajo le-te zagotoviti čim prej, najkasneje pa do prve odmere davka na nepremičnine. Predvsem je za odmero davka kritičen podatek o dejanski rabi zemljišč za javne ceste in železnice.***
- 4. Centralna koordinacija vseh podatkov o nepremičninah, vključno z nadzorom vsebine in njihove kakovosti, bi zmanjšala težave, ki imajo izvor v medresorski neusklajenosti.***

5. **Občine bi se morale začeti zavedati, da so evidence, ki se vzpostavljajo, pomembne tudi za izvajanje njihovih nalog, zato bi morale pri tem sodelovati še bolj aktivno. Za zagotavljanje podatkov, ki jih v uradne evidence posredujejo občine (podrobnejša namenska raba, javne občinske ceste), ni vzpostavljenega učinkovitega načina sodelovanja države z občinami, pri čemer bi morala biti zagotovljena zlasti enotna usmerjevalna in koordinatorska funkcija ter zaradi enotnosti podatkov tudi nadzorna funkcija, zlasti pa projektno (so)financiranje s strani države.**

### **1. Podatki o stavbah in delih stavb (kataster stavb, register nepremičnin (GURS))**

Vodenje in vzdrževanje podatkov o stavbah in delih stavb ter njihova vsebinska izboljšava je redna naloga GURS, ki se na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAI, 7/18 in 33/19) izvaja v okviru:

- rednih postopkov na podlagi zahtev strank,
- postopkov po uradni dolžnosti,
- avtomatske identifikacije stavb (pregled neevidentiranih in spremenjenih stavb) na podlagi podatkov cikličnega aerosnemanja in drugih razpoložljivih podatkov (lidar, topografski podatki),
- različnih analiz kakovosti podatkov (po posameznih podatkih, ki se vodijo pri stavbah in delih stavb)

V okviru rednih postopkov se v evidencah vsako leto spremeni več kot 600.000 podatkov. V letu 2019 je bilo do vključno 31. 5. na ta način spremenjenih 311.039 podatkov, od tega 247.065 takšnih, ki vplivajo na vrednost nepremičnin.

GURS nadalje opravlja tudi preverjanje kakovosti podatkov po uradni dolžnosti. V okviru tega je v sistem registra nepremičnin vključenih okoli 60 avtomatskih notranjih kontrol podatkov, ki opozarjajo na nepravilnosti in nelogičnosti v le teh.

GURS vsako leto opravi ciklično aerosnemanje tretjine Slovenije, s katerim se v povezavi z drugimi razpoložljivimi podatki (lidar, topografski podatki) opravlja avtomatska identifikacija stavb (t.j. pregled neevidentiranih in spremenjenih stavb). V primeru, da so v vseh teh postopkih zaznane nepravilnosti, GURS opravi predpisane postopke (pozivi lastnikom, popravki po uradni dolžnosti, kaznovanje), da se nepravilnosti odpravijo. Od uveljavitve Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18; v nadaljnjem besedilu ZEN-A) v novembru 2018 ima GURS zagotovljeno pravno podlago za določitev podatka o površini stavb po uradni dolžnosti na podlagi zakonsko predpisanega načina, ki ne zahteva vstopa v stavbo. V kolikor je torej lastnik stavbe neaktiven na poziv GURS ter napak ne odpravi sam, slednje stori po uradni dolžnosti GURS na podlagi pavšalnega izračuna notranjih neto površin.

ZEN-A je zaostрил tudi spreminjanje podatkov na zahtevo lastnika, saj se vsi bistveni podatki o stavbah in delih stavb (površina, leto izgradnje, vrsta rabe) lahko spreminjajo le z elaboratom geodetskega podjetja, s čimer ima vsakršno popraviljanje bistvenih podatkov dejansko za posledico katastrski vpis stavbe ali dela stavbe. Spreminjanje registrskih (t.j. manj bistvenih) podatkov o stavbah in delih stavb, ki se izvirno vodijo v registru nepremičnin, še vedno poteka preko vprašalnika, se pa zanje izda odločba.

V času mandata prejšnjega Projektnega sveta je bila dana pobuda za izvajanje nadzora in možnosti ukrepanja po uradni dolžnosti za zagotovitev popolnih, pravih in kakovostnih podatkov o nepremičninah, ki jih zagotavljajo lastniki. GURS je opravil analize podatkov iz vprašalnikov in sestavil načrt njihovega preverjanja po kriteriju odstopanja od pričakovanih vrednosti s ciljem, da do



konca leta 2018 zagotovi odpravo največjih anomalij. V analizo je bilo vključenih 508.793 stavb, pri čemer je le za 32.037 (6,3 %) stavb evidentirana površina za več kot 50 % razlikuje od tiste, ki je izračunana na podlagi tlorisa stavbe, pomnoženega s številom etaž ter z upoštevanjem pavšalnega zmanjšanja na račun notranjih zidov. Pregled z ureditvijo podatkov za zgoraj navedenih 32.037 stavb je bil izveden, kontrola se izvaja še v nadaljevanju evidentiranja novih stavb.

#### Program za drugo polovico 2019 in leto 2020:

GURS nadaljuje z nadaljnjimi postopki urejanja podatkov o stavbah in delih stavb. V obdobju od julija 2019 do marca 2020 bo izvedel:

- ureditev podatkov o prostorih delov stavb za 15.000 delov stavb, ki imajo evidentiran nerazporejen prostor (prostor 99),
- dopis lastnikom delov stavb v večjih poslovnih stavbah da uredijo podatke o prostorih (ca 6000 lastnikov z 10.000 deli stavb, s površino večjo od 300 m<sup>2</sup>).

V sklopu rednih aktivnosti vodenja in vzdrževanja podatkov bo GURS še naprej pozival lastnike k sprotne urejanju podatkov o svojih nepremičninah in v tej zvezi dajal tudi ustrezna navodila in pojasnila.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

1. ***Podatki o stavbah in delih stavb ter podatki o zemljiških parcelah so primerni za uporabo v novem ciklu množičnega vrednotenja nepremičnin. Podatke je do izvedbe novega cikla množičnega vrednotenja potrebno dopolnjevati skladno z načrtovano dinamiko izboljševanja lokacijske natančnosti, ki je stalen proces, da bodo v čim večjem obsegu povezljivi (skladni z izvedbenimi pravili za medopravilnost) z izboljšanimi lokacijskimi podatki zemljiškega katastra. Podatki se stalno izboljšujejo s projektnim in sistemskim nadzorom, ki ga GURS nalagajo predpisi.***

#### **2. Izboljšava lokacijskih podatkov zemljiškega katastra (MOP/GURS)**

Za potrebe enovite obravnave nepremičnin, tudi z vidika celovitega upravljanja s prostorom, država potrebuje urejen zemljiški kataster in z zemljiško parcelo povezane vse objekte (ne samo stavbe) ter podatke o njihovih lastnostih. Za potrebe množičnega vrednotenja in tudi bodoče obdavčitve, se danes vsi podatki, tudi taki, ki se izvorno izkazujejo le grafično, na zemljiško parcelo določijo atributno. Seveda pa se pri atributnem pripisovanju podatkov na posamezne parcele nosilci, ki so dolžni posredovati podatke v zemljiški kataster, izvorno pa se vodijo le v grafični obliki, lahko srečujejo s problemi. Predvsem za take podatke je za pravilen izkaz podatka na parcelo natančno pomembna pozicijska natančnost grafičnega dela zemljiškega katastra.

V ta namen na GURS že nekaj let teče aktivnost izboljšave lokacijske natančnosti grafičnega dela zemljiškega katastra, kar bo omogočilo bolj pravilno povezavo informacij o prostoru s parcelnim stanjem in s tem tudi izboljšanje njihove zanesljivosti. Lokacijska izboljšava se izvaja v okviru projekta eProstor. Izvedba je predvidena za območje celotne države in bo v celoti zaključena do konca leta 2020.

Do 20. 6. 2019 je bila lokacijska izboljšava izvedena na 1131 katastrskih občinah, kar predstavlja 42 % vseh katastrskih občin.

#### Program za drugo polovico 2019 in leto 2020:

V skladu s terminskim planom projekta, bo do 31. 12. 2019 lokacijska izboljšava izvedena na 1664 katastrskih občinah (62% vseh katastrskih občin), do 31. 3. 2020 pa na 2074 katastrskih občinah (77% vseh katastrskih občin).

#### **Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:**

- 1. Evidentiranje podatkov o prostoru, ki se izvorno izkazujejo v grafični obliki na parcelo natančno ali v iz njih izpeljanih atributnih podatkih, je bolj zanesljivo na območjih, kjer je lokacijska natančnost grafičnega dela zemljiškega katastra že izboljšana. Na območjih, kjer lokacijska izboljšava zemljiškega katastra še ni izvedena, bo potrebno sproti po njeni izvedbi preveriti in po potrebi popraviti in dopolniti podatke o zemljiščih in njenih sestavinah – objektih na posameznih parcelah (dejanska raba, namenska raba, itd).**
- 2. Izboljšani lokacijski podatki zemljiškega katastra, ki bodo za celotno območje države izdelani do 31. 12. 2020, bodo omogočili, da bodo prostorski podatki zajeti na podlagi izboljšane katastra v nepremičninskih evidencah kakovostnejši in zanesljivejši. Cilj mora biti, da so vsi prostorski podatki v nepremičninskih evidencah, tudi tisti, ki se bodo uporabili v množičnem vrednotenju, v čim večji meri povezljivi (skladni z izvedbenimi pravili za medopravilnost) z izboljšanimi lokacijskimi podatki zemljiškega katastra.**

### **3. Podatki o dejanski in podrobnejši dejanski rabi zemljišč**

V sistemu množičnega vrednotenja se zemljišča praviloma vrednoti glede na njihovo namensko rabo. Izjema so zemljišča pod vodami ter cestami in železnicami, kjer se bo upošteval podatek o dejanski rabi takih zemljišč. Znotraj zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča, pa se za potrebe množičnega vrednotenja uporabljajo podatki o podrobnejši dejanski rabi, na podlagi katere se razlikuje prazna zemljišča in zemljišča pod trajnimi nasadi. Drugi podatki o dejanski rabi zemljišč (na primer dejanska raba stavbnih oziroma pozidanih zemljišč) bodo, ko bo zagotovljena evidenca o tem, na vrednotenje vplivali posredno, predvsem preko možnosti razlikovanja pozidanih in zazidljivih stavbnih zemljišč. Danes se to razlikovanje izvaja na podlagi podatkov o podrobnejši namenski rabi ter podatkov o zemljiščih pod stavbami. Poleg tega bo nova evidenca stavbnih zemljišč lahko vir podatkov o komunalni opremljenosti oziroma razvojnih stopnjah stavbnih zemljišč, kar je podatek, ki pomembno vpliva na njihovo tržno vrednost. Zato se tudi z vidika uporabe za potrebe množičnega vrednotenja podpira zagotovitev pogojev za združevanje podatkov o posameznih dejanskih rabah zemljišč, ki jih na osnovi materialnih predpisov vodijo različni upravljavci, v enoten in celovit sloj dejanske rabe zemljišč.

Na podlagi ZEN-A sta bila v ta namen sprejeta Uredba o dejanski rabi zemljišč in Pravilnik o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, na podlagi katerih se podatki o dejanski rabi zemljišč, prevzeti iz drugih – izvornih evidenc, oblikujejo v enoten sloj dejanske rabe zemljišč in povezujejo s posameznimi parcelami.

Za kakovost in pravilnost podatkov v posamezni evidenci dejanskih rab zemljišč so odgovorni upravljavci posamezne izvorne evidence, ki morajo poskrbeti tudi za pravilen zapis podatkov na način, da so podatki povezljivi z zapisi o dejanski rabi zemljišč v zemljiškem katastru.

ZEN-B je določil oz. premaknil datum izvajanja novega načina evidentiranja in vodenja enotnega skupnega sloja dejanske rabe zemljišč na 1. 4. 2020. GURS bo v skladu z uredbo, pravilnikom in sodelovanjem posameznih upravljavcev evidenc dejanskih rab zemljišč, zagotovil podatek o dejanskih rabah zemljišč v zemljiškem katastru, pripis vrste in deleža dejanske rabe na parcelo ter

sistem rednega vzdrževana podatkov.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

- 1. Podatki o dejanski in podrobnejši dejanski rabi zemljišč bodo za drugo sistemsko vrednotenje nepremičnin po sprejetem programu uporabljeni samo v delu, ki se nanašajo na kmetijska in gozdna zemljišča, vodna zemljišča in zemljišča pod cestno in železniško infrastrukturo. Slednji so še v pripravi. Vsi omenjeni podatki se za uporabo še izboljšujejo. Za namene tretjega in nadaljnjih ciklov množičnega vrednotenja nepremičnin pa je potrebno preostale vrste podatkov o dejanski rabi po dogovorjenem terminskem načrtu šele pripraviti. Za vse pa velja, da morajo biti izdelani ali dopolnjevani tako, da bodo v čim večji meri povezljivi (skladni z izvedbenimi pravili za medopravilnost) z izboljšanimi lokacijskimi podatki zemljiškega katastra.***

#### **3.1. Podatek o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč (MKGP)**

Podatki o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč se v zemljiškem katastru ažurirajo dnevno (izvaja GURS na osnovi podatkov Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano). GURS je zadolžen za pripis podatkov o vrsti in deležu dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč na parcelo v zemljiškem katastru. Dogovorjen je način obveščanja o pritožbah strank na dejansko rabo oziroma sporočanje geodetskih podjetij, ki na terenu ugotovijo dejansko stanje, ki je različno od stanja v evidenci.

Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Sklad) je v letu 2019 pristopil k vzpostavitvi evidence osuševalnih jarkov in poljskih poti, na podlagi katere bodo zagotovljeni podatki na koliko osuševalnih sistemih osuševalni jarki niso bili odmerjeni, kolikšna je skupna dolžina teh jarkov in dolžina vseh dostopnih poljskih poti. Sklad je v juniju 2019 pričel tudi z izdelavo registra evidenc hidromelioracijskih sistemov, ki bo v celoti izdelan do konca leta 2019 na način, da bo nudil vse potrebne podatke za kakovostno obdelavo podatkov. Vzporedno bo potekala odmera (parcelacija) jarkov in poti, ki še niso bili odmerjeni in potekajo po parcelah, ki so v lasti fizičnih in pravnih oseb. Odmera naj bi bila zaključena v naslednjem letu na celotnem območju hidromelioracijskih sistemov.

Evidenca dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč se bo tudi vnaprej redno in načrtovano obnavljala skladno s pravili, določenimi v Zakonu o kmetijstvu ter podzakonskih aktih, izdanih na njegovi podlagi.

Zemljišča se načeloma vrednotijo po svoji namenski rabi, razen zemljišč, ki so po dejanski rabi zemljišča pod javno cestno in železniško infrastrukturo ali so vodna zemljišča. Z vidika uporabe podatka o dejanski rabi kmetijskih zemljišč za potrebe množičnega vrednotenja je potrebno pojasniti, da se ta podatek uporablja le za določitev kmetijskih zemljišč pod trajnimi nasadi na zemljiščih, ki so sicer kmetijska zemljišča po namenski rabi - torej v majhnem obsegu.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

- 1. Obseg in kakovost podatkov o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč v zemljiškem katastru sta za potrebe množičnega vrednotenja (t.j. uporaba za razlikovanje vrst kmetijskih zemljišč znotraj zemljišč, ki so po namenski rabi***

*kmetijska zemljišča) primerna. Z izboljšanjem lokacijske natančnosti grafičnega dela zemljiškega katastra in zagotovitvijo sočasne povezljivosti, se bo zanesljivost tega podatka na posamezno parcelo še izboljševala.*

### **3.2. Podatek o dejanski rabi vodnih zemljišč (MOP)**

Prva določitev vodnih zemljišč, kot jo je izvedlo MOP, je pripravljena in posredovana / prevzeta na GURS. Podatke je GURS z metodo grafičnega preseka povezal s podatki zemljiškega katastra in pripisal podatek o vrsti in deležu dejanske rabe vodnih zemljišč na parcelo. Ti podatki niso zapisani v trenutno veljavni evidenci dejanske rabe zemljišč, ki jo GURS vodi po ZEN, temveč v delovni datoteki in so prevzeti v evidenco vrednotenja in bodo uporabljeni v poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin v jeseni 2019.

V skladu s potrjenim terminskim načrtom je bil do 30. 6. 2019 na GURS posredovan tudi podatek o določitvi vodnih zemljišč morja, skladen s področno zakonodajo. Teh podatkov GURS ne bo obdelal na način, opisan v prejšnjem odstavku, zato v fazi poskusnega izračuna še ne bodo prevzeti v evidenco vrednotenja, bodo pa vneseni v evidenco vrednotenja pred zaključkom drugega systemskega vrednotenja nepremičnin.

Podatki bodo v skupni sloj dejanske rabe zemljišč prevzeti v okviru prvega systemskega prevzema podatkov o dejanski rabi vodnih zemljišč.

MOP in GURS ugotavljata, da so podatki dejanske rabe vodnih zemljišč za drugo systemsko vrednotenje primerni, se bodo pa v skladu z spodaj navedenim programom v nadaljevanju leta 2019 in 2020 izboljševali.

Popravljen je bila metodologija zajema hidrografije in vodnih zemljišč.

#### **Program za drugo polovico 2019 in leto 2020:**

Vzpostavlja se sistem za vodenje evidence - sprotno popravljanje in osveževanje podatkov, izvedene pa bodo tudi aktivnosti za nekatere obsežnejše izboljšave:

1. v letu 2019: priprava izboljšanih podatkov o mejah vodnih zemljišč na cca vsaj 10% vodnih zemljiščih. Načrtovani popravki zajemajo:
  - popravke, ki izhajajo iz izboljšane metodologije določanja vodnih zemljišč,
  - popravke, ki bodo izhajali iz pobud lastnikov nepremičnin in nosilcev urejanja prostora za ugotavljanje dejanskega stanja v naravi.
2. do 1. 5. 2020: izvedba aktivnosti za nov zajem hidrografije in vodnih zemljišč na 10% ozemlja Slovenije, kjer bodo natančneje določene meje vodnih zemljišč na območju predhodnega testnega zajema
3. v obdobju 1.7. 2019 – 30. 3. 2020: izvedba aktivnosti za prvi systemski prevzem podatkov o dejanski rabi vodnih zemljišč v skupni sloj dejanske rabe zemljišč v zemljiškem katastru in vzpostavitev sistema za sprotni prenos podatkov o spremembah meja vodnih zemljišč med DRSV in GURS - Skupni sloj dejanske rabe zemljišč.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

1. ***Predstavljeni roki za zagotovitev podatkov o dejanski rabi vodnih zemljišč, ob predpostavki njihovega spoštovanja, zagotavljajo podatke o vodnih zemljiščih tako, da ne ovirajo izvedbe drugega systemskega vrednotenja nepremičnin in uvedbe***

***davka na nepremičnine. Zagotoviti je potrebno tudi sprotno povezljivost na območjih (skladni z izvedbenimi pravili za medopravnost) z izboljšanimi lokacijskimi podatki zemljiškega katastra.***

### **3.3. Podatek o podrobnejši dejanski rabi cest in železnic (upravljavci infrastrukture, DRSI)**

Evidentiranje podatka o podrobnejši dejanski rabi cest in železnic je pomembno tako z vidika prikazovanja dejanskega stanja prostora v uradnih evidencah kot tudi z vidika uporabe takih podatkov za potrebe urejanja lastniškega stanja teh zemljišč. V evidencah namreč ni podatka o tem, kje ta zemljišča ležijo, prav tako pa za velik del teh zemljišč ni urejeno lastništva (velik del teh zemljišč je še vedno v zasebni lasti). Takih lokalnih cest in javnih poti je na območju Slovenije okoli 33.000 km.

#### **Izvedene aktivnosti v obdobju januar - junij 2019:**

##### **1. Izvedene aktivnosti na sistemu vzpostavitve matične evidence:**

- po uveljavitvi Pravilnika o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (Uradni list RS, št. 3/19), je bil pripravljen čistopis metodologije in navodil občinam s pripravo novih spletnih strani DRSI, kjer so objavljeni vsi ključni dokumenti,
- priprava obvestila za vse občine in DARS v zvezi z uveljavitvijo zakonodaje na področju evidentiranja dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture ter z rokom za posredovanje podatkov 1. 6. 2019,
- izvedba izobraževalnih seminarjev za občine v Mariboru, Novi Gorici, Celju in Ljubljani. Izobraževanja se je udeležilo 280 udeležencev iz skupno 126 občin,
- podan predlog za podaljšanje roka za zajem dejanske rabe v skladu z Zakonom o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (Uradni list RS, št. 13/18; v nadaljnjem besedilu: ZEDRZ) iz 1. junija 2019 na 1. marca 2020,
- do konca junija izvedba razpisa za vodenje matične evidence dejanske rabe cestne in železniške infrastrukture v sklopu katere se predvideva kontrola prejetih elaboratov in posredovanje le teh na GURS.

##### **2. Aktivnosti na področju državnih cest:**

Zajetih je 30 % cest - do konca maja območje Prekmurja (cca. 316 km) in območje JV Slovenija (cca. 795 km) ter do konca junija območje (Krško, Brežice, Sevnica, Litija, Šmartno pri Litiji, Dol pri Ljubljani, Trbovlje, Zagorje, Hrastnik, velike Lašče (cca. 519 km).

##### **3. Aktivnosti na področju evidentiranja AC:**

Zajetih je 25 % avtocest - do konca maja območje Prekmurje (cca. 99 km) in do konca junija območje JV Slovenija (cca. 100 km).

##### **4. Aktivnosti na področju evidentiranja JŽI:**

Zajeto 30 % - do konca maja območje Prekmurje (cca. 83 km) in do konca junija območje osrednje in JV Slovenija (cca. 300 km).

##### **5. Aktivnosti pri evidentiranju občinskih cest:**

Do konca maja je bilo prejetih 10 elaboratov za občinske ceste (Sveti Tomaž, Kobilje, Velika Polana, Vitanje, Ilirska Bistrica, Markovci, Apače, Radeče, Slovenske Konjice in Mirna Peč). Trije elaborati so bili zavrnjeni tako zaradi vsebinskih napak, kot tudi napak natančnosti posameznega šifranta. Četrti elaborat je v pregledu. Najpogostejše napake so posledica neujemanja sloja ZK GJI občinskih cest z dejanskim stanjem v naravi, neustrezno zajetega območja objekta na javni

občinski cestni infrastrukturi ter nenatančno izvedena navezava na ZK točke.

Pričakovan je porast vlog za spremembo kategorizacij občinskih cest in vpis popravkov v GJI. Do tega še ni prišlo, letos je bilo izdanih 6 pozitivnih mnenj.

Kvaliteta podatkov, ki jih bo DRSI prejel od občin, najverjetneje ne bo ustrezna. Bo pa letos nastajajoč sloj združene rabe v tehničnem in vsebinskem smislu verjetno spomladi leta 2020 zadostil potrebam prvih izračunov vrednosti teh zemljišč. V sloju bo vsa državna infrastruktura (podatki se bodo skozi kasnejše popravke zaradi izboljšave zemljiškega katastra dopolnjevali) ter po predvidevanjih in napovedih občin največ do 1/2 občinske infrastrukture.

Občine iz zahodne in osrednje Slovenije, kjer bo do izboljšav zemljiškega katastra prišlo šele v naslednjem letu, MzI namreč obveščajo, da se bodo zajema dejanske rabe zaradi višjih stroškov lotile po izboljšanju katastra, ki ga izvaja GURS in bo končan jeseni 2020.

Za območja, kjer zemljiški kataster ob drugem vrednotenju (april 2020) še ne bo izboljšan, izveden pa bo zajem dejanske rabe (predvsem) na državni infrastrukturi, bo lahko prihajalo do napačnega pripisa dejanske rabe v zemljiški kataster. GURS in MzI sta oblikovala metodološko rešitev, da se v teh primerih podatki o dejanski rabi prilagodijo podatkom v obstoječem zemljiškem katastru. V nasprotnem primeru lahko po nepotrebnem pride do množičnih pritožb lastnikov teh zemljišč.

Z namenom pridobivanja informacij o aktivnostih zajema dejanske rabe javne občinske cestne infrastrukture in za potrebe spremljanja tega projekta je MzI pripravilo kratek vprašalnik o stanju zajema dejanske rabe prometne infrastrukture občinskih cest in ga poslalo vsem občinam kot upravljavcem občinskih cest. Vsebina vprašalnika je bila razdeljena na tri sklope: od pogojev, potrebnih za zajem dejanske rabe javne občinske cestne infrastrukture, pripravljanih del, samega zajema dejanske rabe in do posredovanja elaboratov dejanske rabe v matično evidenco dejanske rabe javne cestne in železniške infrastrukture na DRSI.

MzI je prejelo 121 pravilno izpolnjenih vprašalnikov (57 % vseh občin), s katerimi je bila pridobljena relativna ocena o aktivnostih občin na področju zajema dejanske rabe javne občinske cestne infrastrukture. Ugotovitve so sledeče:

- 10 (5 % vseh občin) občin je že posredovalo elaborate dejanske rabe javne občinske cestne infrastrukture v matično evidenco;
- v 75 občinah potekajo predhodne aktivnosti, postopek zajema dejanske rabe in izdelava elaboratov dejanske rabe javne občinske cestne infrastrukture;
- v 37 občinah teče postopek spremembe odloka o kategorizaciji cest;
- delež zajete občinske cestne infrastrukture na dan 30. 6. 2019: 70 (33 %) občin je odgovorilo, da na ta datum še nimajo zajete dejanske rabe, ki pripada javni občinski cestni infrastrukturi, medtem ko je 41 (19 %) občin odgovorilo, da dejansko rabo imajo zajeto, pri čemer se je delež zajete dejanske rabe na ta datum v povprečju gibal med 50 % in 70 %;
- za zajem in izdelavo elaboratov dejanske rabe javne občinske cestne infrastrukture bodo občine najele zunanega izvajalca, le ena občina je odgovorila, da bo zajem izvajala sama;
- največ prejetih elaboratov lahko matična evidenca (DRSI) pričakuje v decembru 2019 (približno 20 elaboratov) ter v marca 2020, nekaj tudi v avgustu in septembru 2019;
- občine na območju zahodne Slovenije bodo z zajemom dejanske rabe javne občinske cestne infrastrukture pričele po lokacijski izboljšanju zemljiškega katastra (druga polovica 2020)
- težave občin so zlasti pomanjkanje finančnih sredstev ter dejstvo, da zemljiški kataster še ni lokacijsko izboljšan za celotno državo (predvsem v zahodnem delu države), zaradi česar občine ocenjujejo, da so v neenakopravnem položaju.

Občine in zunanji člani Projektnega sveta iz vrst strokovne javnosti opozarjajo, da bo kakovost

evidence dejanske rabe zemljišč občinskih cest po trenutni metodologiji na nekaterih območjih, kjer ne bo pred tem ali sočasno izboljššan tudi zemljiški kataster, nekoliko slabša, zaradi česar bo na takih področjih potrebno dodatno operativno delo oziroma bo kakovost vrednotenja na teh območjih bistveno slabša.

Zunanji člani Projektnega sveta opozarjajo, da je problem način zagotovitve sredstev (t.j. dodatna sredstva v okviru sredstev za primerno porabo občin – povprečnina), potrebnih za izvedbo nalog evidentiranja dejanske rabe cest, ki očitno omogoča nenamensko porabo. Z občinami je potrebno v bodoče sodelovati projektno in jim sredstva za take naloge nameniti namensko.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

##### ***1. Projektni svet ugotavlja, da:***

- ***so bila občinam s strani države zagotovljena finančna sredstva za izvedbo evidentiranja dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture v povprečnini za leto 2019 ;***
- ***bi občine, skladno z ZEDRZ, morale evidenco dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture zagotoviti do 1. junija 2019,***
- ***do zakonsko določenega roka z vzpostavitvijo evidence dejanske rabe zemljišč javne cestne in železniške infrastrukture skladno z ZEDRZ ni zaključila še nobena od občin;***
- ***je približno polovica občin pristopila k evidentiranju in načrtuje, da bo do leta 2019 oz. v začetku leta 2020 delo dokončala;***
- ***ni informacij o drugi polovici občin, kar je kritično oz. kaže na to, da ob dosedanji organiziranosti do roka ne bodo vse občine zaključile z vzpostavitvijo evidenc dejanske rabe občinskih cest;***
- ***kot je bilo pričakovati, so občine to delo večinoma oddale za to usposobljenim zunanjim izvajalcem;***
- ***kljub zagotavljenim sredstvom s strani države niso še vse občine namenskih finančnih sredstev razporedile za izvedbo te naloge;***
- ***se roki za zagotovitev podatkov o dejanski rabi zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture zamikajo, kar bo vplivalo na rok zaključka vrednotenja nepremičnin in predvsem na rok za uveljavitev davka na nepremičnine.***

***2. Podatke dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture je potrebno dopolnjevati tako, da bodo v čim večji meri povezljivi (skladni z izvedbenimi pravili za medopravilnost) z izboljšanimi lokacijskimi podatki zemljiškega katastra.***

***3. MZI in MF bosta od občin, ki niso izpolnile svojih nalog iz ZEDRZ, opozorila, da izpolnijo svoje obveznosti glede pošiljanja podatkov in namenske porabe finančnih sredstev za namene evidentiranja, ki so jih že prejele, ter na posledice, ki lahko sledijo.***

***4. Projektni svet predlaga, da DRSI kot upravljavec matične evidence z dodatnimi aktivnostmi (kot so posveti, izobraževanja, sestanki z župani in podobno) spodbudi še drugo polovico občin k pripravi in dokončanju evidentiranja občinskih cest tako, da se nadoknadi njihov zaostanek in omogoči uporaba teh novih podatkov za namene množičnega vrednotenja do 1. 1. 2020.***

#### **4. Podatki o podrobnejši namenski rabi prostora (MOP in občine)**

Za podatek o namenski rabi prostora so odgovorne občine. Do 20.6.2019 so vse občine posredovale nove oz. spremenjene podatke o namenski rabi prostora za vse oz. posamezne parcele, v predpisanem izmenjevalnem formatu. Večina občin (197) je posredovala tudi grafične podatke prostorskih aktov v digitalni obliki. Tehnično pravilnost zapisov podatkov v izmenjevalnih formatih je preveril GURS in s posameznimi občinami (kjer podatki niso bili ustrezni iz tehničnega vidika) uskladjal pravilnost zapisa podatkov. Prejeti podatki se uporabljajo v postopkih vzdrževanja oz. pripisa namenske rabe novo nastalim parcelam v zemljiškem katastru, ki ga izvaja GURS.

MOP je na podlagi dogovora z MF v mesecu juniju 2019 izvedlo enkratni vsebinski pregled podatkov namenske rabe prostora, ki so jih občine, za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin, masovno posredovale na GURS. Ugotovljena so bila nekatera neskladja, nastala predvsem zaradi sledečih vzrokov:

- neažurnost oziroma neuskkljenosti podatkov - med podatki, ki jih hrani MOP v prostorskem informacijskem sistemu in jih pridobi od občine po sprejetju občinskega prostorskega akta ter podatki, ki so jih občine posredovale na GURS za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin;
- očitnih neskladij (grobih napak) v šifrantu podrobnejše namenske rabe pri podatkih, ki so jih občine posredovale na GURS za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin;
- namerne prekategorizacije območij v drugo rabo, kot posledica usklajevanja z dejanskim stanjem v prostoru (npr. vris prometne infrastrukture);
- neuskkljene namenske rabe prostora na mejah s sosednjimi občinami.

Skrb za kakovost podatkov o podrobnejši namenski rabi, posredovanih v register nepremičnin na podlagi 55. člena ZMVN-1, je stalna naloga občin, zato morajo te kot drugi podatkodajalci stalno izboljševati kakovost podatkov o podrobnejši namenski rabi prostora za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin ter tudi dopolnjujejo in ažurirajo podatke, ko so za to izpolnjeni pogoji (sprejem novega ali sprememba prostorskega akta, ureditev meje občine itd.). Po mnenju nekaterih zunanjih članov Projektnega sveta mora izvedbo teh nalog projektno organizirati in koordinirati MOP.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

- 1. Razpoložljivi podatki o podrobnejši namenski rabi zemljišč po zagotovilih GURS in MOP zagotavljajo pravočasno izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin. Podatke je v prihodnje potrebno dopolnjevati tako, da bodo v največji možni meri povezljivi (skladni z izvedbenimi pravili za medopravnost) z izboljšanimi lokacijskimi podatki zemljiškega katastra.***
- 2. Občine morajo stalno ažurirati in izboljševati kakovost posredovanih podatkov o namenski rabi prostora.***
- 3. Projektni svet predlaga, da MOP do 30. 11. 2019 pripravi prvo informacijo o rezultatih vsebinske kontrole pravilnosti in popolnosti podatkov o podrobnejši namenski rabi prostora na podlagi podatkov občin, še posebej za podatke o stavbnih zemljiščih, in na podlagi ugotovitev po potrebi predlaga ukrepe za izboljšanje kakovosti teh podatkov.***
- 4. Projektni svet predlaga, da MOP organizira, usmerja, stimulira in koordinira aktivnosti občin pri projektih izboljšave podatkov o podrobnejši namenski rabi zemljišč.***



## **5. Podatki o EMŠO in MŠ lastnikov nepremičnin v zemljiški knjigi (Vrhovno sodišče RS, MP)**

Nedvoumna identifikacija lastnikov v zemljiški knjigi preko identifikatorja (EMŠO in MŠ) je pomembna za pravilno evidentiranje lastnikov v sistemu evidentiranja in vrednotenja nepremičnin in ne nazadnje tudi za obdavčitev.

Trenutno stanje zemljiške knjige kaže na veliko zmanjšanje števila nepopolnih vpisov, predvsem tistih, pri katerih je sodišče opravljalo poočitve po uradni dolžnosti, torej, ko je razpolagalo z rojstnimi podatki o lastniku. Število nepopolnih vpisov (torej število fizičnih oseb, ki so imeli vpisan samo datum rojstva, ne pa tudi EMŠO) se je zmanjšalo iz 223.123 na 30.082 (december 2018). Aktivnosti se še nadaljujejo.

Bolj problematična je druga kategorija, torej poočitev podatkov o lastnikih, ki nimajo vpisanega niti datuma rojstva. V tej kategoriji je v navedenem obdobju prišlo do zmanjšanja nepopolnih vpisov za 25.687; nepopolnih ostaja še 199.524 vpisov imetnikov, ki so pri nepremičninah vpisani brez datuma rojstva.

Na področju poočitve/poprave nepopolnih podatkov o vpisu pravnih oseb so problematični vpisi, pri katerih je lastnik Republika Slovenija. Ureditve takšnih vpisov je prvenstveno naloga MJU v sodelovanju z Državnim odvetništvom RS. Tudi stanje na tem področju se izboljšuje.

V letu 2015 je bilo 37.095 pravnih oseb, ki so bile v zemljiški knjigi vpisane brez matične številke. Ta številka se je do oktobra 2018 znižala na 9.378 (december 2018).

Imetnikov lastninske pravice, kjer je imetnik oseba, je 10.543.844, od tega je:

- 8.873.789 (84,16 %) imetnikov lastninske pravice, kjer je imetnik oseba, ki je vpisana z EMŠO ali matično številko in
- 1.670.055 (15,84 %) imetnikov lastninske pravice, kjer je imetnik oseba, ki ni vpisana z EMŠO ali matično številko,

pri čemer pa število imetnikov lastninske pravice ne predstavlja števila različnih oseb, ki so imetniki lastninske pravice. Če je oseba imetnik na več osnovnih pravnih položajih (lastninskih pravicah), se v številu imetnikov lastninske pravice imetnik pravice šteje večkrat. Na primer, če je oseba imetnica lastninskih pravic z deležem 1/1 na 20 nepremičninah, se šteje 20 krat.

### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

1. ***Stanje podatkov o EMŠO in MŠ lastnikov nepremičnin v zemljiški knjigi napreduje, Vrhovno sodišče RS naj projekt nadaljuje, Ministrstvo za pravosodje pa poroča o napredku.***
  
2. ***Za množično vrednotenje in davek na nepremičnine se uporabijo podatki o lastnikih iz registra nepremičnin, v katerem je vpisanih več EMŠO in MŠ, saj so pravila za vpis teh podatkov ohlapnejša.***

## **6. Podatki o državnem in občinskem premoženju in o njihovih upravljavcih (upravljavci**

### **nepremičnin v lasti RS v sodelovanju z MJU)**

Nepopolni in nepravilni podatki so težava tudi pri nepremičninah v lasti države. Pri teh so v prvi vrsti problem nevpisani ali nepravilno vpisani začasni in dokončni upravljavci pri posameznih nepremičninah. Evidenco nepremičnin v lasti države (razen nepremičnin v upravljanju Slovenske obveščevalno varnostne agencije ter kmetijskih in gozdnih zemljišč) vzpostavi in vodi MJU.

Stanje podatkov nevpisanih upravljavcev v zemljiškem katastru, katastru stavb ter registru nepremičnin na dan 31. 3. 2019 je po podatkih GURS sledeče:

- število parcel brez upravljavca: 42.597 (od tega v lasti Republike Slovenije: 38.767; javno dobro: 2.458, »družbena lastnina«: 115, ostalo: 1.257);
- število delov stavb brez upravljavca: 4.865 (od tega v lasti Republike Slovenije: 4.178; javno dobro: 141, »družbena lastnina«: 12, ostalo: 534).

Število nepremičnin v lasti RS, kjer upravljavec ni vpisan, narašča, pri čemer razlog temu ni brisanje upravljavca, saj GURS izbriše upravljavca pri določeni nepremičnini ne izvede, ne da bi pri tem izvedla vpis drugega upravljavca.

Stanje števila vpisanih upravljavcev v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin (nepremičnine v lasti RS ali javno dobro v upravljanju RS oz. nepremičnine v lasti občin ali javno dobro v upravljanju občin) na dan 31. 3. 2019 pa je naslednje:

- vpisan začasni upravljavec:
  - število parcel: 523.957,
  - število delov stavb: 11.406;
- vpisan dokončni upravljavec:
  - število parcel: 29.979,
  - število delov stavb: 6.396.

Na račun večanja števila vpisanih dokončnih upravljavcev se zmanjšuje število vpisanih začasnih upravljavcev (pri vpisu dokončnega upravljavca GURS po uradni dolžnosti izbriše začasnega). Spremljanje trenda vpisa začasnih upravljavcev (ki je pogostejši) kaže, da se število začasnih upravljavcev pri delih stavb zmanjšuje, pri parcelah pa je stanje po mesecih zelo različno in je odvisno od prijav za vpis posameznih večjih upravljavcev (npr. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov).

Vlada je februarja 2018 sprejela sklep št. 47800-12/2016/23, na podlagi katerega morajo upravljavci nepremičnin v lasti RS najkasneje do 1. avgusta 2019 v Centralni evidenci nepremičnin (CEN), v zemljiškem katastru, katastru stavb ter v REN vpisati oziroma posodobiti podatke za vse nepremičnine v lasti RS, s katerimi upravljajo; vsebinsko uskladiti podatke vpisane v CEN s podatki, ki so vpisani v analitični evidenci osnovnih sredstev ter začeti postopke urejanja vpisov v zemljiški knjigi. O izvajanju tega sklepa MJU redno poroča neposredno vladi.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

- 1. Projekt vpisov lastnikov in upravljavcev v zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin ter urejanja podatkov o nepremičninah v lasti ali upravljanju države, poteka.***
- 2. MJU okrepi pozive upravljavcem, da skladno z zastavljenim rokom do avgusta 2019 v evidencah zagotovijo zanesljive podatke.***

## V. PODATKI, KI SE PRIPRAVLJAJO ZA TRETJE IN NADALJNJA VREDNOTENJA PO LETU 2021

Množično vrednotenje je dinamičen sistem, ki se stalno spreminja in prilagaja tako spremembam na trgu, kot tudi razpoložljivosti podatkov. Če nekega podatka, ki bi sicer prispeval k večji kakovosti vrednotenja, v evidencah ni na razpolago, množično vrednotenje, lahko organ vrednotenja zahteva, da se evidence dopolnijo s takim podatkom (za to se morajo seveda zagotoviti sredstva in primeren časovni okvir), lahko podatek pridobi z vprašalnikom od lastnikov nepremičnin (kar je primerno predvsem za man pomembne podatke in podatke, vezane le na določene vrste nepremičnin), lahko pa vrednotenje poenostavi z uporabo razpoložljivih podatkov (vsa zemljišča se vrednoti enako, na primer glede na njihovo namensko rabo, brez upoštevanja drugih podatkov, ki kažejo na njihovo razliko v tržni vrednosti – na primer podatek o zazidljivosti, komunalni opremljenosti itd.). Če torej nekega podatka ni, to ne pomeni, da se množičnega vrednotenja ne more ali ne sme izvajati.

V predhodnem poročilu Projektnega sveta za vlado za obdobje julij – december 2018 sta bila podrobneje prikazana stanje in načrt zagotovitve dodatnih vrst podatkov o nepremičninah, ki bodo lahko uporabljeni v tretjem in nadaljnjih ciklih množičnega vrednotenja nepremičnin. To so zlasti podatki o :

- dejanski rabi poseljenih zemljišč (MOP),
- inženirskih objektih (MOP/GURS),
- podrobnejši namenski rabi iz ureditvene situacije še neizvedenih prostorsko izvedbenih načrtov ter (MOP in občine),
- omejitvah in varstvenih območjih ter pravnih režimih (MOP).

V izogib ponavljanju vsebin v tem poročilu ne navajamo podrobnosti o zagotavljanju teh podatkov.

Projektne svet ponovno daje pobudo, naj MOP na podlagi dogovora z občinami za izvedbo njihovih nalog sredstva zagotovi iz kohezijskih sredstev EU iz obstoječe ali naslednje finančne perspektive oziroma iz kombinacije obeh. Tako organizirano delo in zagotovljena sredstva bi po oceni Projektnega sveta omogočila, da se podatki o dejanski rabi pozidanih zemljišč, opremljenosti stavbnih zemljišč itd. lahko zagotovijo pred načrtovanim letom 2025.

Druga tema je bila vezana na sistem evidentiranja gradbenih inženirskih objektov po CC-SI klasifikaciji na zemljiškem katastru, v osnovi na enak način, kot so evidentirane stavbe. Glede na razprave o predlogu zakona o katastru nepremičnin in ob upoštevanju priporočil iz prejšnjega poročila Projektne svet pričakuje, da GURS pripravi poročilo o napredku in predloge tudi o tem.

Nekateri zunanji člani Projektnega sveta predlagajo, da se pred tretjim in nadaljnjimi vrednotenji opravi analiza obsega, kakovosti in primernosti novih podatkov o nepremičninah za različne namene uporabe.

### ***Ugotovitve in predlogi Projektnega sveta:***

- 1. Projektne svet pričakuje, da se aktivnosti v zvezi z zagotavljanjem manjkajočih podatkov na pristojnih institucijah nadaljujejo z upoštevanjem zakonsko določenih rokov kot skrajnih rokov za izvedbo.***
- 2. Projektne svet predlaga, da institucije, zadolžene za pripravo sistemov zajema in prikaza teh novih vrst podatkov v javnih evidencah, do 31. 12. 2019 poročajo o napredku v zvezi z razvojem sistema ali zagotavljanja navedenih posameznih vrst podatkov. Poročajo naj tudi o upoštevanju priporočil Projektnega sveta iz predhodnega poročila vladi, ki ga je slednja sprejela v mesecu maju 2019.***

## **VI. IZVAJANJE KOMUNIKACIJSKEGA NAČRTA IN PROGRAM AKTIVNOSTI OB IZVEDBI DRUGEGA SISTEMSKEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN IN PRENOVE SISTEMA OBDAVČITVE NEPREMIČNIN**

Uspešno uvajanje novosti na področju obdavčitve (in množičnega vrednotenja) nepremičnin zahteva visoko stopnjo družbene in politične sprejemljivosti, zato je pomembno doseči širok konsenz o ključnih elementih sistema. Izkušnje kažejo, da v državah, v katerih sistem postavljajo na novo, taki procesi trajajo tudi desetletje in več. Slovenija je v tem procesu že daleč in sedaj, ko se vprašanja glede NUSZ zaostrejo, vsi akterji (občine, interesna združenja, strokovna javnost in ostali) želijo čim prej dogovoriti trajne in enotne rešitve obdavčitve nepremičnin. Vendar je v teh postopkih bilo in še vedno je veliko nevarnosti, zato je potrebno aktivnostim za seznanitev, ozaveščanje in izobraževanje javnosti, s ciljem pridobitve podpore, posvetiti posebno pozornost.

V okviru predhodnega Projektnega sveta se je marca 2015 pričelo delo na področju komuniciranja z oblikovanjem komunikacijske strategije, ki je predvidevala 4-fazno komuniciranje, skladno z razvojem projekta obdavčenja in sprejemom posameznih dokumentov. Oblikovala se je tudi delovna komunikacijska skupina, ki jo koordinira UKOM in ki je pripravila osnutek komunikacijskega in akcijskega načrta.

Aktivnosti skupine za komuniciranje z javnostmi so se prilagajale dinamiki sprejemanja predpisov in aktivnosti na projektu. Pristojni ministrstvi (MF, MOP) sta redno in sproti usklajeno komunicirali na način:

- »briefingi« za novinarje,
- priprava odgovorov na novinarske poizvedbe,
- priprava izjav za medije,
- sodelovanje v informativnih oddajah na RTV in intervjuji za dnevne časopise,
- priprava posebne podstrani na MF z vsebinami množičnega vrednotenja

GURS je vzpostavil [Portal množičnega vrednotenja nepremičnin](#) (kot točka VEM), ki vsakomur omogoča seznanitev z vsebinami nepremičninskih evidenc, s postopki za urejanje podatkov in posebej z vsebinami množičnega vrednotenja. Vse nepremičninske evidence so javne. Lastniki lahko tekoče pogledujejo v podatke o nepremičninah. Enako se lahko zainteresirani seznanijo z vsemi vsebinami in podatki na vseh območnih geodetskih upravah tudi osebno (kontaktna točka). Vsebine na spletnih straneh se prilagajajo potrebam in ažurirajo hkrati z uveljavljenimi novostmi.

Strateški plan komuniciranja z javnostmi je bil oz. se bo v času izvajanja novega cikla množičnega vrednotenja in uvajanja davka na nepremičnine dodatno okrepil z informacijami za ključne ciljne skupine, zlasti za lastnike stanovanj, upokoјence, kmete, gospodarstvo itd.

### **Program komunikacijskega načrta izvedbe drugega systemskega vrednotenja nepremičnin in preнове sistema obdavčitve nepremičnin**

V nadaljevanju bo potrebno pristopiti k bolj aktivnemu informiranju javnosti o sistemu evidentiranja nepremičnin ter prenovi sistema vrednotenja in obdavčitve nepremičnin in okrepiti koordinacijo med resorji, saj gre za izrazito medresorske vsebine. V letih 2019 in 2020 se načrtuje nadaljevanje komunikacijskih aktivnosti glede izvajanja ZMVN-1 in priprave novega davka na nepremičnine.

V ta namen bodo pristojna ministrstva pripravila gradiva in informacije o izvajanju drugega systemskega vrednotenja in o izboljševanju obsega in kakovosti podatkov zanje, ki bodo namenjena informiranju in ozaveščanju javnosti.

Glede na potrebo po široki seznanitvi javnosti z vsebinami, povezanimi s projektom se pričakuje, da bodo aktivnosti okrepile tudi nevladne organizacije in svojim ciljnim skupinam zagotovile potrebne informacije.

GURS/MOP pripravlja komunikacijski načrt drugega množičnega vrednotenja nepremičnin.

Komunikacijski načrt predvideva tudi vzpostavitev komunikacijske točke, ki bo na operativni ravni izvajala vse komunikacijske aktivnosti. Po informacijah s strani GURS naj bi bil vodja komuniciranja projekta na javnem razpisu izbran 15. 9. 2019, torej šele tik pred izvedbo poskusnega množičnega vrednotenja, ko se bodo ključne komunikacijske aktivnosti že morale izvajati. Zato se ponovno opozarja, da je nujna takojšnja okrepitev službe za odnose z javnostmi na MOP in vzpostavitev službe za odnose z javnostmi na GURS.

MF je glede na okoliščine (dodatno urejanje evidenc in zamik množičnega vrednotenja nepremičnin) prilagodilo tudi komunikacijske aktivnosti glede uvedbe davka na nepremičnine.

#### ***Ugotovitve in priporočila Projektnega sveta:***

- 1. Za informiranje lastnikov nepremičnin in drugih deležnikov množičnega vrednotenja in kasneje obdavčitve nepremičnin je potrebno okrepljeno delovanje PR GURS na področju komuniciranja. V prvi fazi se aktivnosti komuniciranja osredotočajo na izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin. Pri tem naj se PR GURS usklajuje s komunikacijsko skupino za prenovo obdavčitve nepremičnin (UKOM, MOP, MF, Mz). Informacije morajo biti posredovane na razumljiv in uporabnikom prijazen način, tako o sistemu množičnega vrednotenja, kot tudi o njegovi izvedbi in uporabi.***