



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

T: 01-369-6600
F: 01-369-6609
E: gp.mf@gov.si
www.mf.gov.si

PRILOGA 1 (spremni dopis – 1. del):

| |
|---|
| Številka: 007-215/2019/ |
| Ljubljana, 12. 4. 2019 |
| EVA: 2019-1611-0030 |
| GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE Gp.gs@gov.si |
| ZADEVA: Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – predlog za obravnavo – NUJNI POSTOPEK |
| 1. Predlog sklepov vlade: |
| Na podlagi 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, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na seji dne ... pod točko ... izdala naslednji: |
| S K L E P |
| Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in ga pošlje v obravnavo in sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije po nujnem postopku. |
| Stojan TRAMTE generalni sekretar |
| Sklep prejmejo: – Državni zbor Republike Slovenije, – Ministrstvo za finance, – Ministrstvo za okolje in prostor, – Ministrstvo za okolje in prostor – Geodetska uprava Republike Slovenije, – Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo, – Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije. |
| 2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov: |
| V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) je predviden rok za izvedbo drugega systemskega množičnega vrednotenja nepremičnin 31. julij 2019, nove posplošene vrednosti pa naj bi bile nepremičninam pripisane 1. avgusta 2019. Z 31. julijem 2019 se prenehajo uporabljati nekatere določbe Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN), za katere je bila po uveljavitvi ZMVN-1 določena podaljšana uporaba, s čimer je bila omogočena kontinuiteta vrednotenja do uveljavitve novih modelov po ZMVN-1 in s tem neprekinjena uporaba podatkov o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin do določitve novih. Po tem datumu se skladno s prehodno določbo 6. člena Uredbe o podatkih registra nepremičnin (Uradni list RS, št. 37/18) posplošene tržne vrednosti, določene na podlagi ZMVN, prenehajo izkazovati v registru nepremičnin; posplošene vrednosti nepremičnin na podlagi ZMVN-1 se bodo izkazovale v evidenci vrednotenja. |

Ob strokovnih razpravah o modelih vrednotenja se je izkazalo, da je potreben daljši rok za njihovo usklajevanje, poleg tega pa je zaradi sprememb modelov vrednotenja in posledične spremembe posplošenih vrednosti pričakovati večji odziv lastnikov nepremičnin in občin v fazi javne razgrnitve modelov vrednotenja, kar tudi zahteva svoj čas. Zaradi zamika rokov bo na voljo tudi več časa za upravljavce zbirk podatkov o nepremičninah (ministrstva, občine in drugi), da ti dodatno pregledajo kakovost uradnih evidenc in obravnavajo strokovno-tehnična vprašanja v zvezi z njimi, kar bo pripomoglo k večji zanesljivosti podatkov o nepremičninah ob izvedbi pripisa posplošenih vrednosti nepremičnin ter pošiljanju potrdil o tem lastnikom nepremičnin.

Naloga dokončnega oblikovanja in uveljavitve modelov vrednotenja do zakonsko določenega roka ne bo dokončana. Ministrstvo za okolje in prostor kot uresničljiv rok za uveljavitev novih modelov vrednotenja predlaga 31. marec 2020, pri čemer bo pripis novih posplošenih vrednosti izveden 1. aprila 2020.

Poudarja se, da bodo, če ne pride do uveljavitve novih modelov vrednotenja do datuma, ki ga določa ZMVN-1, torej do 31. julija 2019, sistemski in drugi uporabniki informacijo o posplošenih tržnih vrednostih, ki jo potrebujejo za izvajanje svojih nalog, izgubili. Eden glavnih sistemskih uporabnikov podatkov o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin je zdaj Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljnjem besedilu: MDDSZEM), ki te podatke dnevno uporablja v postopkih odločanja o pravicah do socialnih transferov.

Za razrešitev nastalega stanja je zato treba v ZMVN-1 zamakniti rok uveljavitve novih modelov vrednotenja na nov datum – 31. marec 2020 in do istega datuma zamakniti tudi možnost uporabe starih modelov vrednotenja. S predlogom zakona se zato predlagajo le manjše nevsebinske spremembe in dopolnitve določb ZMVN-1 s ciljem, da se ohrani neprekinjeno in nemoteno izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin ter s tem preprečijo škodljive posledice za državo in državljane.

Glede na to, da je rok za izvedbo množičnega vrednotenja po ZMVN-1 31. julij 2019 določen kot dokončni datum, je treba zagotoviti, da so ustrezne spremembe in dopolnitve zakona, ki so vključene v predmetno novelo, uveljavljene pravočasno. Brez pravočasno sprejetih in uveljavljenih sprememb ZMVN-1 bo 31. julija 2019 prišlo do učinkovanja prehodnih določb, s katerimi bo uporaba določb ZMVN prenehala. Morebitne pozneje uveljavljene spremembe ne bodo imele pravnega učinka.

Poleg tega pa je predlog zakon podlaga za predlog Zakon o spremembah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (EVA 2019-2550-0024). Oba predloga se morata torej obravnavati usklajeno, saj sta vsebinsko povezana. Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18; v nadaljnjem besedilu: novela ZEN-A) je bil namreč uveljavljen drugačen način vodenja podatkov o dejanski rabi zemljišč, začetek uporabe tega načina pa je bil zamaknjen na 1. junij 2019 zaradi uskladitve s prehodom na množično vrednotenje, izvedeno v skladu z ZMVN-1. Sedaj veljavni modeli vrednotenja po ZMVN so prilagojeni na star način vodenja podatka o dejanski rabi zemljišč, novi modeli vrednotenja, ki so v fazi oblikovanja v skladu z ZMVN-1, pa bodo prilagojeni na nov način vodenja tega podatka. Novela ZEN-A, s katero se star način vodenja podatka o dejanski rabi zemljišč podaljšuje do 31. marca 2020, mora biti uveljavljena do 1. junija 2019, saj sicer njena uveljavitev zaradi vsebinske izpolnitve določb, ki se spreminjajo, ne bo več mogoča. Za oba predloga zakona se torej predlaga njuno sprejemanje po nujnem postopku tako, da bi bila uveljavljena do 1. junija 2019.

Predlagatelj zato predlaga, da se gradivo obravnava na Odboru za gospodarstvo dne 16. 4. 2019, potrdi pa na seji Vlade Republike Slovenije dne 18. 4. 2019 ter še isti dan posreduje v Državni zbor Republike Slovenije za sprejemanje po nujnem postopku.

| | | |
|---|---|-------|
| 3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Jože Novak, sekretar, Kabinet ministra, – mag. Petra Brus, v. d. generalne direktorice, Ministrstvo za finance, – mag. Petra Istenič, vodja Sektorja za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, – mag. Tina Humar, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, – mag. Neva Žibrik, sekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, – Špela Kač, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja. | | |
| 3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva: | | |
| / | | |
| 4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> – dr. Andrej Bertonec, minister, Ministrstvo za finance, – Natalija Kovač Jereb, državna sekretarka, Ministrstvo za finance, – mag. Saša Jazbec, državna sekretarka, Ministrstvo za finance, – Metod Dragonja, državni sekretar, Ministrstvo za finance, – mag. Alojz Stana, državni sekretar, Ministrstvo za finance, – Jože Novak, sekretar, Kabinet ministra, Ministrstvo za finance, – mag. Petra Brus, v. d. generalne direktorice, Ministrstvo za finance, – mag. Petra Istenič, vodja Sektorja za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, – mag. Tina Humar, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, – mag. Neva Žibrik, sekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, – Špela Kač, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja. | | |
| 5. Kratek povzetek gradiva: | | |
| <p>S predlaganimi spremembami in dopolnitvami Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17) se predlaga:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dopolnitev 35. člena, ki ureja evidenco trga nepremičnin, s podatkom o enotni matični številki občana za poročevalca v evidenco trga nepremičnin, da se zagotovi načelo enega uporabniškega računa na fizično osebo (z možnimi več digitalnimi potrdili) – na ta način se osebam, ki poročajo v evidenco trga nepremičnin, lajša poročanje, saj se kljub spremembi digitalnega potrdila ohranja kontinuiteta podatkov poročanja; – spremembe presečnih datumov v nekaterih prehodnih določbah in končni določbi s ciljem, da se izvedba množičnega vrednotenja s sprejetjem in uveljavitvijo uredbe o modelih vrednotenja v skladu z ZMVN-1 zamakne do 31. marca 2020, prvi pripis posplošenih vrednosti se opravi 1. aprila 2020, obenem pa se za zagotovitev kontinuitete množičnega vrednotenja podaljša uporaba določb ZMVN in zamakne uporaba določb ZMVN-1, ki določa začetek uporabe poglavja o uveljavljanju posebnih okoliščin kot način ugovora zoper posplošeno vrednost. | | |
| 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: nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij | DA/NE |
| 7.a Predstavitel ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR: | | |

Ni finančnih posledic nad 40.000 EUR.

| . Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu | | | | |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| | Tekoče leto (t) | t + 1 | t + 2 | t + 3 |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna | | | | |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov | | | | |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna | | | | |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov | | | | |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva | | | | |
| I. Finančne posledice za državni proračun | | | | |
| I.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene: | | | | |
| Ime proračunskega uporabnika | Šifra in naziv ukrepa, projekta | Šifra in naziv proračunske postavke | Znesek za tekoče leto (t) | Znesek za t + 1 |
| | | | | |
| | | | | |
| SKUPAJ | | | | |
| II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo: | | | | |
| Ime proračunskega uporabnika | Šifra in naziv ukrepa, projekta | Šifra in naziv proračunske postavke | Znesek za tekoče leto (t) | Znesek za t + 1 |
| | | | | |
| | | | | |
| SKUPAJ | | | | |
| II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna: | | | | |
| Novi prihodki | Znesek za tekoče leto (t) | | Znesek za t + 1 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| SKUPAJ | | | | |
| OBRAZLOŽITEV: | | | | |
| Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu | | | | |
| Finančne posledice za državni proračun | | | | |
| II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene: | | | | |
| II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo: | | | | |
| II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna: | | | | |

| | |
|--|-------|
| 7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR: (Samo če izberete NE pod točko 6.a.) Kratka obrazložitev | |
| 8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin: | |
| Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: pristojnosti občin, delovanje občin, financiranje občin. | DA/NE |
| <p>Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/NE Združenju občin Slovenije ZOS: DA/NE Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/NE</p> <p>Občine so bile s spremembami in dopolnitvami ZMVN-1, ki se predlagajo, seznanjene prek svojih združenj, ki so člani Projektnega sveta za prenovu sistema obdavčitve nepremičnin, in jim niso nasprotovale.</p> <p>Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani: v celoti, večinoma, delno, niso bili upoštevani.</p> | |
| 9. Predstavitev sodelovanja javnosti: | |
| Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja: | DA/NE |
| <p>Upoštevani so bili: v celoti, večinoma, delno, niso bili upoštevani.</p> | |
| 10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti: | DA/NE |
| 11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade: | DA/NE |
| <p>Natalija Kovač Jereb državna sekretarka</p> | |

**ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVI
ZAKONA O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin se je razvil predvsem zaradi potrebe po uvedbi sodobnega davka na nepremičnine, ki bi temeljil na njihovi tržni vrednosti, se je pa že v samem začetku izkazalo, da so rezultati množičnega vrednotenja uporabni za mnoge druge namene.

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je bil v Sloveniji uveden z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN), ki je začel veljati 31. maja 2006, prve posplošene tržne vrednosti pa so se vsem nepremičninam v registru nepremičnin pripisale konec leta 2011. Množično vrednotenje se tako neprekinjeno izvaja že več kot osem let.

Posplošene tržne vrednosti nepremičnin se vse od prvega pripisa večnamensko uporabljajo za različne javne namene (za določanja pravic iz javnih sredstev, za različne sodne postopke, za namene analiz uradne statistike, za upravljanje javnega premoženja, na njem sloni metoda določanja vrednosti za namene razlastitev v javnem interesu, ki je v pripravi, itd.), različne poslovne namene (za potrebe bank, zavarovalnic, cenilcev, za različne študijske namene itd.) pa tudi zasebne namene (javno dostopen podatek o posplošeni tržni vrednosti je pripomogel k preglednosti trga nepremičnin in ozaveščenosti njegovih udeležencev). Glavni sistemski uporabnik podatkov za javne namene je v tem trenutku Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljnjem besedilu: MDDSZEM), ki na podlagi tega podatka vsakodnevno presoja upravičenost vlog prek ocenjevanja vrednosti nepremičnega premoženja prosilcev za dodelitev sredstev iz naslova pravic iz javnih sredstev.

Z novim zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je začel veljati 11. 1. 2018 (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1), so bile odpravljene neustavnosti in s tem odprta možnost uporabe podatkov o posplošenih vrednostih tudi za davčne namene. Vse izvirne vsebine so namreč določene z zakonom, poleg tega pa je lastnikom nepremičnin zagotovljena tako pravica do izjave kot tudi možnost vsebinskega in formalnega pravnega sredstva, ob hkratni medsebojni usklajenosti zakonodajnih rešitev množičnega vrednotenja in evidentiranja nepremičnin. Predvsem pa se je tudi z novim zakonom ohranila večnamenskost, neodvisnost in ažurnost sistema tako, da se omogoča stalno sprotno prilagajanje ocenjene vrednosti spremembam podatkov o nepremičninah in spremembam na trgu nepremičnin. S tem se v vsakem trenutku vsem nepremičninam zagotovi primerljiva ocenjena vrednost, ki jo je mogoče uporabiti za različne namene glede na potrebe uporabe.

Za potrebe izvajanja množičnega vrednotenja nepremičnin ZMVN-1 predvideva oblikovanje nove evidence – evidence vrednotenja, v kateri bodo na enem mestu zbrani podatki o nepremičninah, ki so pomembni za določitev njihove posplošene vrednosti. Evidenca vrednotenja se bo vodila tako, da bo zagotovljena sledljivost sprememb, s čimer bo lahko lastnik nepremičnine in vsak, ki izkaže pravni interes, pridobil zgodovinski izpisek podatkov iz evidence vrednotenja na določen datum.

Z ZMVN-1 je bilo predvideno, da bo nov cikel množičnega vrednotenja nepremičnin zaključen do

31. julija 2019 in da bo do pripisa novih posplošenih vrednosti prišlo 1. avgusta 2019. Zaradi potrebe po stalnem izvajanju pripisa na podlagi ZMVN (kar zagotavlja podatke o posplošenih vrednostih nepremičnin s spreminjanjem ob vsakokratnih spremembah podatkov) je bila do 31. julija 2019 podaljšana uporaba ZMVN v delu, ki ureja prilagajanje posplošenih tržnih vrednosti spremembam podatkov na nepremičninah. Sprotno posodabljanje podatkov zagotavlja njihovo kakovost ter s tem tudi zanesljivo in ustrezno podlago za uporabo v postopkih, v katerih se odloča o pravicah in obveznostih posameznikov, saj zagotavlja enakopravno obravnavo vseh nepremičnin. Nadalje je ZMVN-1 na trenutek, ko bodo nepremičninam v Sloveniji pripisane nove posplošene vrednosti v skladu z ZMVN-1, vezal tudi začetek uporabe na novo predvidenega postopka ugotavljanja posebnih okoliščin. Ta na novo predvideni postopek namreč temelji na pravilih, ki so za množično vrednotenje določena z ZMVN-1, zato ni združljiv z množičnim vrednotenjem, izvedenim na podlagi ZMVN.

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS) je po uveljavitvi ZMVN-1 začel izvajati vse zakonsko predvidene aktivnosti. Uspešno so bili izvedeni prvi trije koraki postopka za določanje modelov vrednotenja. Do aprila 2018 so bili z uporabo metod množičnega vrednotenja in doslednega upoštevanja predpisanih meril za določanje vrednostnih con in vrednostnih ravni ter meril za umerjanje modelov izoblikovani osnutki modelov vrednotenja. V aprilu in maju 2018 je GURS glede osnutkov modelov vrednotenja opravil posvetovanja s strokovnimi združenji s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolskimi izobraževalnimi ustanovami, ki kot del izobraževalnih programov pokrivajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin, drugo strokovno javnostjo in občinami, kot to določa 16. člen ZMVN-1. Prejete pripombe je GURS javno objavil, vključno s stališči do pripomb in predlogov strokovne javnosti k modelom vrednotenja. V novembru 2018 se je začel tretji korak postopka določevanja modelov vrednotenja – usklajevanje modelov vrednotenja z občinami. GURS je predloge modelov vrednotenja poslal občinam s pozivom, da v 30 dneh sporočijo svoje pripombe. Vloga občin je pomembna predvsem z vidika usklajevanja zarisa vrednostnih con, saj lahko občine organu vrednotenja predložijo tudi tiste podatke o vplivih na oblikovanje vrednostnih con, ki jih organ vrednotenja sam ni zaznal. S tem se rezultati vrednotenja lahko bistveno izboljšajo. Pri usklajevanju modelov vrednotenja so sodelovale 204 občine (samo osem občin se ni odzvalo na poziv k sodelovanju). Občine so skupno poslale okoli 1.300 pripomb, ki so se večinoma nanašale na zarise mej vrednostnih con. Pripombe je organ vrednotenja preučil v skladu s predpisanimi merili v ZMVN-1. Večina pripomb (85 %) se je izkazala za utemeljene in bodo upoštevane pri pripravi predloga modelov vrednotenja, ki bo javno razgrnjen na krajevno običajen način.

V zvezi z nadaljnjima dvema korakoma (tj. javna razgrnitev modelov vrednotenja in poskusni izračun ter uveljavitev uredbe o modelih vrednotenja) ter vzpostavljanjem evidence vrednotenja pa MOP sporoča, da do navedenega roka ne bo mogel kakovostno izvesti vseh postopkov strokovnega usklajevanja modelov vrednotenja in njihove javne razgrnitve, kar ima posledice zlasti na času izvajanja aktivnosti. V okviru javne razgrnitve modelov vrednotenja bo namreč treba zagotoviti operativno podporo za izvedbo poskusnega izračuna vrednosti, kar je glede na število občin in lastnikov nepremičnin, ki se lahko te javne razgrnitve udeležijo, tako kadrovsko kot finančno zahteven in obsežen projekt. V vsaki občini se za nepremičnine v tej občini opravi javna razgrnitev, v kateri dejavno sodeluje tudi organ vrednotenja, ki mora modele vrednotenja javno predstaviti. Lastniki nepremičnin ter druga laična in strokovna javnost imajo možnost dati svoje pripombe in predloge. Občina zbere vse pripombe in predloge s svojega območja, se do njih vsebinsko opredeli in jih pošlje organu vrednotenja. Izkušnje iz prejšnjega vrednotenja kažejo, da lastniki nepremičnin potrebujejo več časa za dajanje pripomb in predlogov, zato je zelo verjetno, da bo treba ta rok podaljšati, prav tako so tudi občine že pri osnutku modelov vrednotenja, ki jih je organ vrednotenja občinam poslal, predlagale podaljšanje roka za predložitev pripomb, kar kaže, da bodo občine zahtevale daljši rok tudi pri oblikovanju stališč do pripomb lastnikov nepremičnin, ki jih bodo poslale organu vrednotenja. Sodelovanje lastnikov nepremičnin in občin je v samem postopku oblikovanja modelov, vrednostnih con in vrednostnih ravni izjemno pomembno, saj se na ta način lastnikom

nepremičnin zagotovi širši dostop do informacij v postopku množičnega vrednotenja, možnost sodelovanja ter dajanja pripomb in predlogov, občine pa lahko organu vrednotenja pošljejo podatke o vseh vplivih na oblikovanje vrednostnih con, ki jih organ vrednotenja sam ni zaznal. S tem se rezultati množičnega vrednotenja bistveno izboljšajo, zato je pomembno, da se pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja tej fazi postopka določanja modelov vrednotenja nameni nekoliko več časa, zato se tudi predlaga podaljšanje rokov.

ZMVN-1 je ob sprejemanju predvidel finančne posledice, saj so pri izvajanju tega zakona nekaterim državnim organom naložene nove naloge, ki zahtevajo kadrovske okrepitve, nadgradnjo in vzpostavitev novih sistemskih podpor za evidentiranje podatkov o nepremičninah, kar povzroča tudi dodatne materialne stroške. Predvsem so to stroški dodatnih zaposlitev pri organu vrednotenja in stroški strokovne komisije vrednotenja, ki je poseben izvedenski organ organa vrednotenja in kot tak zagotavlja strokovno izvedensko pomoč organu vrednotenja v postopkih ugotavljanja posebnih okoliščin. Sredstva za izvajanje zakona bi morala biti zagotovljena v okviru proračunske porabe pri organu vrednotenja, vendar to ni bilo v celoti uresničeno.

V oceni kadrovske potrebe je bilo opredeljeno, da se v letih 2017 in 2018 izvedejo kadrovske okrepitve pri organu vrednotenja, in sicer 12 stalnih zaposlitev z internimi prerazporeditvami znotraj Ministrstva za okolje in prostor in državne uprave ter devet novih projektne zaposlitev, ki se v letu 2019 preoblikujejo v stalne zaposlitve. S tem bi se kadrovska načrta GURS kot organa vrednotenja v letu 2019 povečal za 21 zaposlenih. Ne glede na predvideno pa so bile v letu 2018 izvedene zgolj projektne zaposlitve za obdobje dveh let. Prav tako za leti 2018 in 2019 niso bili izpolnjeni vsi pogoji za javno razgrnitev modelov vrednotenja in izvedbo poskusnega izračuna posplošenih vrednosti, pošiljanje zbirnih potrdil lastnikom nepremičnin o pripisanih posplošenih vrednostih nepremičnin in za delovanje strokovne komisije vrednotenja.

Nadalje mora GURS zagotoviti, da so vse aplikacije na produkcijskem in distribucijskem okolju izdelane tako, da bo omogočeno dosledno varovanje osebnih podatkov. V tem trenutku se evidence po ZMVN-1, v katerih se vodijo osebni podatki, prilagajajo načelom evropske direktive oziroma predvidenega zakona, ki bo varovanje osebnih podatkov uredil na novo. Za ta namen je najprej treba izvesti oceno tveganj ter revizijo postopkov in podatkov po ZMVN-1 ter poiskati ustrezne rešitve. Na podlagi rezultatov bo treba prilagoditi podatkovne modele evidence trga nepremičnin, evidence vrednotenja in delovodnika posebnih okoliščin kot tudi vseh treh aplikacij, ki delujejo v zvezi z navedenimi zbirkami podatkov. Posledično je treba prilagoditi naloge zunanjih pogodbenih izvajalcev za prilagoditev ter ponovne instalacije v produkcijskem in distribucijskem okolju ter sistemskem, aplikativnem in obremenilnem testiranju na opremi Ministrstva za javno upravo.

GURS je v postopku izvajanja ZMVN-1 tudi ugotovil, da bi bilo treba 35. člen dopolniti v delu, da se za osebe, ki poročajo v evidenco trga nepremičnin, lahko zbira tudi podatek o EMŠO.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj zakona je podaljšanje roka izvedbe drugega systemskega vrednotenja nepremičnin za šest mesecev, s čimer se zagotovi ustrezna pravna podlaga za nemoteno izvajanje množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN do izvedbe vseh aktivnosti določitve modelov vrednotenja in prvega pripisa posplošenih vrednosti nepremičninam na podlagi ZMVN-1. S tem se vsem uporabnikom, zlasti pa MDDSZEM, zagotovi ustrezen podatek o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin brez morebitnih prekinitev. Posledično je mogoče določbe zakona, ki ureja dodeljevanje pravic iz javnih sredstev in socialnovarstvene prejemke, izvajati brez posebnih ukrepov ali zakonskih dopolnitev. Če do podaljšanja izvajanja množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN ne bi prišlo, v času do prvih pripisanih posplošenih vrednosti na podlagi ZMVN-1 pri uveljavljanju pravic iz javnih sredstev ne bi

bilo mogoče uporabiti podatka o vrednosti nepremičnega premoženja, kar bi vplivalo na pravičnost in zakonitost odmerjenih pravic iz javnih sredstev ter za državni proračun povzročilo previsoke odhodke.

S spremembo rokov v tem zakonu se torej želi množično vrednotenje nepremičnin ohraniti kot večnamenski sistem, ki se dinamično in sproti prilagaja spremembam podatkov o nepremičninah, s tem pa vsem sistemskim uporabnikom zagotoviti nemoteno dnevno uporabo podatkov.

Poleg tega se želi evidence množičnega vrednotenja urediti tako, da bodo zagotovljene varovalke glede varstva osebnih podatkov.

2.2 Načela

Predlog zakona upošteva temeljna načela, na podlagi katerih je bil sprejet osnovni zakon, ki se spreminja in dopolnjuje.

2.3 Poglavitne rešitve

S spremembami 51., 56., 57. in 58. člena ZMVN-1 se podaljša obdobje za izvedbo prvega cikla množičnega vrednotenja po novih pravilih na 31. marec 2020; do tega dneva pa se podaljša tudi uporaba ZMVN. Nove posplošene vrednosti, ugotovljene po pravilih ZMVN-1, se nepremičninam pripišejo 1. aprila 2020, takrat pa se začnejo izvajati tudi postopki ugotavljanja posebnih okoliščin kot način ugovora zoper te ugotovljene vrednosti. Zbirna potrdila o posplošenih vrednostih nepremičnin se lastnikom pošljejo v skladu s splošnimi določbami ZMVN-1 v osmih dneh po pripisu.

Določba, ki ureja vodenje evidence trga nepremičnin, se dopolni s podlago za zbiranje podatka o EMŠO osebe, ki sporoča podatke o opravljanih poslih v to evidenco. S tem se v nadaljevanju omogoči lažje poročanje takih oseb, saj se le-to, kljub morebitnim zamenjavam digitalnih potrdil, lahko izvaja v okviru enega uporabniškega računa.

Predlog zakona je skladen z veljavnim pravnim redom Republike Slovenije in ni predmet usklajevanja z mednarodnimi obveznostmi Republike Slovenije niti s pravnim redom Evropske unije.

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

Predlog zakona nima neposrednih finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva. Vse finančne posledice izvajanja zakona so bile predvidene ob sprejemanju Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in se s tem zakonom ne spreminjajo.

Se pa s tem zakonom spreminja časovna zaporednost predvidenih finančnih posledic. V skladu z določbami ZMVN-1 bi se množično vrednotenje moralo izvesti v celoti še v letu 2019, saj naj bi bila uredba o modelih vrednotenja sprejeta najpozneje do 31. julija 2019. Organ vrednotenja je v letih 2018 in 2019 že izvedel postopek oblikovanja osnutkov modelov vrednotenja, predstavitev in usklajevanje le-teh s strokovno javnostjo ter usklajevanje modelov vrednotenja (zlasti vrednostnih con in ravni) z občinami. V septembru 2019 se načrtuje še izvedba poskusnega izračuna ter javna razgrnitev modelov vrednotenja, dokončna obravnava pripomb in oblikovanje končnih modelov vrednotenja pa naj bi se končala v začetku leta 2020. Do 31. marca 2020 se načrtuje sprejem in uveljavitev uredbe o modelih vrednotenja, 1. aprila 2020 pripis posplošenih vrednosti nepremičnin v evidenci vrednotenja, nato pa v osmih dneh še pošiljanje zbirnih potrdil o novih pripisanih posplošenih vrednostih nepremičnin lastnikom.

Zaradi zamika pripisa posplošenih vrednosti se s predlaganim zakonom zamika tudi začetek

uporabe poglavja o ugotavljanju posebnih okoliščin kot ugovora zoper pripisane posplošene vrednosti. Posledično se zamika tudi začetek delovanja strokovne komisije vrednotenja, ki bo tako namesto v avgustu 2019 začela svoje delo šele aprila 2020.

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

Za izvajanje zakona bodo sredstva zagotovljena v okviru proračunske porabe za MOP in GURS, ki je pristojen za izpolnjevanje obveznosti na podlagi tega zakona.

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

Pravo EU množičnega vrednotenja nepremičnin ne ureja. Metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin in merila kakovosti ocen so delno standardizirana z mednarodnimi standardi vrednotenja, vendar za množično vrednotenje niso natančneje opredeljena. Standardi množičnega vrednotenja so urejeni v anglosaksonskih sistemih (pravila IAAO – *International Association of Assessing Officers*), vendar se sistemi v Evropi nanje opirajo bolj posredno oziroma nekatere njihove dele povzemajo v lastne nacionalne standarde. Podobno ravna tudi Republika Slovenija, ki je standarde za množično vrednotenje, ki se vgrajujejo v zakon, ki ureja množično vrednotenje, povzela tudi iz tega vira. Izvedba sistemov množičnega vrednotenja nepremičnin pa je v državah EU (uporaba takega sistema je v EU še zelo omejena) in po svetu zelo različna. Organizacija služb množičnega vrednotenja nepremičnin je v državah različna in je predvsem zgodovinsko pogojena. Ponekod so službe ali agencije za vrednotenje nepremičnin pri ministrstvih za finance, pogosteje pa so del geodetske službe, ki pa je ponekod prav tako del ministrstva za finance.

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

DANSKA

Sistem vrednotenja nepremičnin na Danskem je določen z zakonom o vrednotenju. Vrednosti se določajo posebej za zemljišče in posebej za 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, po kateri se kapitalizira ocenjeni letni rentni dohodek, izjemoma pa na podlagi stroškovne metode, po kateri je osnova za ocenitev strošek gradnje. Danska zdaj pripravlja popolno prenovo sistema množičnega vrednotenja, projekt naj bi se končal v letu 2019.

ŠVEDSKA

Na Švedskem je vrednotenje nepremičnin zakonsko urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnin. Vse nepremičnine se vrednotijo na podlagi poštene tržne vrednosti. Vrednotenje stanovanjskih nepremičnin temelji na primerjavi prodajnih cen. Za posebne 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 posebne vrste nepremičnin, ki praviloma niso predmet trga (objekti javne infrastrukture, posebne vrste industrije itd.), uporablja metoda nadomestitvene cene.

ANGLIJA

V Angliji se nepremičnine za davčne namene vrednotijo po splošnem zakonu o davkih in lokalnem zakonu o stanovanjih. Stanovanjske nepremičnine se vrednotijo na podlagi kapitalске vrednosti, poslovne nepremičnine pa na podlagi letne rentne vrednosti. Kot dejavnik lokacije se upošteva cona, ki je določena v razponu od A do H. Vrednosti se določijo glede na uvrstitev nepremičnine v

posamezno cono glede na njeno uvrstitev v enega od razponov. Vrednost se določi enotno za vse enake nepremičnine v posamezni coni glede na velikost nepremičnine. Sistem je neke vrste poenostavljeno vrednotenje po conah (t. i. *Banding system*) z nekaj elementi tržnega vrednotenja.

NIZOZEMSKA

Na Nizozemskem je vrednotenje nepremičnin urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnega premoženja. Podlaga za vrednotenje je dejanska tržna vrednost, ocenjena na dan vrednotenja. Ta vrednost pomeni ceno, ki bi bila lahko dosežena med usklajenima prodajalcem in kupcem na datum vrednotenja. 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 opravlja zbornica za vrednotenje, ki je sestavljena iz članov združenja občin, davčne uprave in zveze vodnih kontrolnih uprav.

LITVA

Sistem množičnega vrednotenja je bil vzpostavljen kot večnamenski (uporablja se za obdavčitve nepremičnin, v postopkih uveljavljanja pravic do socialnih prejemkov, za potrebe poslovanja bank itd.). Vrednotenje je v pristojnosti geodetskega organa. Lastniki nepremičnin morajo vsako leto za svoje nepremičnine izpolniti napoved, v kateri morajo navesti vse potrebne podatke o njihovih značilnostih. Za namene obdavčitve nepremičnin vrednosti veljajo pet let, za drugo uporabo pa se posodablajo letno oziroma dnevno. V postopku množičnega vrednotenja se najprej oblikujejo mape z vrednostnimi conami, ki se javno razgrnejo, lastniki nepremičnin pa imajo možnost dajati pripombe. Končno razdelitev vrednostnih con potrdi ministrstvo za finance.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic:

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

Predlog zakona nima neposrednih negativnih posledic na administrativno obremenitev GURS kot organa vrednotenja, saj se organu podaljšuje rok za izvedbo množičnega vrednotenja. Bo pa zaradi zamika datuma izvedbe novega cikla množičnega vrednotenja treba novemu zakonu prilagoditi Uredbo o podatkih registra nepremičnin ter Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe, da se tudi na izvedbeni ravni zagotovi podaljšanje izvajanja množičnega vrednotenja na podlagi ZMVN.

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

Predlog zakona ima minimalne posledice za obveznosti strank do javne uprave, in sicer le v delu, ko se od oseb, ki poročajo podatke o kupoprodajnih ali najemnih pravnih poslih, določa zbiranje dodatnega identifikacijskega podatka (EMŠO). Se pa z zbiranjem tega dodatnega podatka omogoča povezava različnih digitalnih potrdil na en uporabniški račun, kar v nadaljevanju strankam prek vpogleda v že poročane posle lajša poročanje v evidenco trga nepremičnin.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:

Predlog zakona neposredno nima posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:

MSP test.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:

Če se ob zamiku izvedbe množičnega vrednotenja na podlagi ZMVN-1 ne podaljša uporaba ZMVN, uporabniki ostanejo brez podatka o posplošenih vrednostih nepremičnin. MDDSZEM tako v postopkih uveljavljanja pravic iz javnih sredstev ne bo več razpolagal z osnovo za upoštevanje nepremičnega premoženja oz. s podatkom za izvajanje predpisov o pravicah iz javnih sredstev. Zaradi tega bo prišlo do zamrznitve odločanja v teh postopkih ali pa do odločanja na nepravilnih podlagah, kar ima za posledico višje in nepravilno dodeljene socialne transferje.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:

Predlog zakona ne vpliva na dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona ima pozitivne posledice za sedanje uporabnike posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin, zlasti za MDDSZEM. Podatki o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin se danes namreč uporabljajo za potrebe presoje socialnega položaja posameznika, ko ta vloži vlogo za uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Glede na to, da nove posplošene vrednosti nepremičnin ne morejo biti pripisane v do zdaj določenem roku, bi brez predlaganih sprememb uporabniki ostali brez podatkov, ker bi negativno vplivalo na dodeljevanje teh pravic.

Predlog zakona ima časovne posledice za nadaljnji razvoj in tudi uporabo metod za določanje odškodnine v postopkih pogodbenih odkupov za gradnjo javne infrastrukture, prav tako pa s časovnega vidika vpliva tudi na postopek uvajanja novega davka na nepremičnine.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

- Predstavitev sprejetega zakona:

Posledice zakona bodo po sprejetju predstavljene širši javnosti po medijih in v sporočilih za javnost, s čimer bodo zlasti lastniki nepremičnin obveščeni o tem, kdaj lahko pričakujejo pripis novih posplošenih vrednosti svojim nepremičninam in kdaj lahko začnejo vlagati vloge za začetek postopkov ugotavljanja posebnih okoliščin kot ugovora zoper te vrednosti.

- Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje zakona, ki se s predlaganim zakonom spreminja, je v pristojnosti MOP in GURS. Izvajanje pa spremlja skladno s svojimi pristojnostmi tudi MF in Projektni svet za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin kot posebno vladno medresorsko strokovno telo. Glede na to, da se s predlaganimi spremembami zamika izvajanje množičnega vrednotenja, bo tudi v nadaljevanju izvajanje sprejetega predpisa predmet skrbnega spremljanja.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

Predlog zakona ne ureja nobenih vprašanj v zvezi z drugimi pomembnimi okoliščinami.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

- dr. Andrej Bertoneelj, minister, Ministrstvo za finance,
- Natalija Kovač Jereb, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- mag. Saša Jazbec, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- Metod Dragonja, državni sekretar, Ministrstvo za finance,
- mag. Alojz Stana, državni sekretar, Ministrstvo za finance,
- Jože Novak, sekretar, Kabinet ministrice, Ministrstvo za finance,
- mag. Petra Brus, v. d. generalne direktorice, Ministrstvo za finance,
- mag. Petra Istenič, vodja Sektorja za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja,
- mag. Tina Humar, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja,
- mag. Neva Žibrik, sekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja,
- Špela Kač, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17) se v 35. členu v drugem odstavku v drugi alineji za besedilom »osebno ime« dodata vejica in besedilo »enotna matična številka«.

2. člen

V 51. členu se besedilo »1. avgusta 2019« nadomesti z besedilom »1. aprila 2020«.

3. člen

V 56. členu se v prvi alineji besedilo »do 31. julija 2019« nadomesti z besedilom »do 31. marca 2020«.

4. člen

V 57. členu se v prvem odstavku v drugi alineji besedilo »do 31. julija 2019« nadomesti z besedilom »do 31. marca 2020«.

V tretjem odstavku se v napovednem stavku besedilo »do 31. julija 2019« nadomesti z besedilom »do 31. marca 2020«.

V šestem odstavku se besedilo »do 31. julija 2019« nadomesti z besedilom »do 31. marca 2020«.

5. člen

V 58. členu se besedilo »1. avgusta 2019« nadomesti z besedilom »1. aprila 2020«.

KONČNA DOLOČBA

6. člen

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

V 35. členu Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) je evidenca trga nepremičnin določena kot večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih s parcelami, stavbami in deli stavb ter o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb. Namen evidence je sistematično zbiranje podatkov za analize nepremičninskega trga, za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin in poročil o slovenskem nepremičninskem trgu ter za druge javne namene. V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo podatki o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih ter podatki o parcelah, stavbah in delih stavb, ki so predmet teh poslov. Podatke o pravnih poslih v evidenco pošljejo zakonsko določeni poročevalci. Poročajo o datumu sklenitve pravnega posla, vrsti pravnega posla, identifikaciji in lastnostih predmeta pravnega posla, ceni ali najemnini ter podatke o pogodbenih strankah.

Oseba, ki sporoči podatke v evidenco trga nepremičnin, je lahko kdor koli, ki ga za to pooblasti oseba, zavezana za poročanje. Osebe, zavezane za poročanje, sicer niso fizične osebe, so pa fizične osebe tiste, ki podatke v evidenco trga nepremičnin sporočajo. Čeprav lahko oseba, ki je zavezana za poročanje, za poročanje pooblasti pravno osebo, v končni fazi podatke v evidenco trga nepremičnin v vsakem primeru sporoči konkretna fizična oseba. Zaradi široke in nezaključene skupine poročevalcev je bila v evidenci trga nepremičnin uvedena njihova registracija z digitalnimi potrdili, ki so izdana v Republiki Sloveniji. Z registracijo oseba, ki sporoči podatke, ustvari svoj uporabniški račun, prek katerega vnaša posle, ki so vidni le njej. Po poteku veljavnosti digitalnega potrdila (običajno je to pet let) imetnik pridobi novo potrdilo, ki ga sistem evidence trga nepremičnin ne prepozna kot nadaljevanje starega potrdila, zato od take osebe zahteva novo registracijo. V primeru izvedbe take nove registracije bi imel konkretni uporabnik dva uporabniška računa, ki pa med seboj nista povezana. Zaradi neveljavnosti pretečenega digitalnega potrdila pa bi bil star uporabniški račun nedostopen, zaradi tega pa posli, vneseni prek njega, osebi, ki poroča, nevidni. Taka oseba ne bi mogla vnašati aneksov k že vnesenim poslom, predčasno prekinjati že poročenih poslov ali dopolnjevati poslov z nepopolnimi podatki. Za vzpostavitev povezave med obema uporabniškima računoma je treba od osebe, ki poroča o poslih, pridobiti enolični identifikator te fizične osebe, ki bo znan le njej in bo evidentiran na uporabniškem računu. S tem namenom se dopolnjuje že obstoječa določba, da se o osebah, ki sporočajo podatke v evidenco trga nepremičnin, zberejo tudi EMŠO. S tem bo zagotovljeno, da bo ob poskusu vstopa v aplikacijo z drugim (novim) digitalnim potrdilom in EMŠO v registracijski obrazec osebo, ki sporoča podatke, sistem opozoril, da je v evidenci trga nepremičnin že registrirana in jo bo napotil na dodajanje digitalnega potrdila k že obstoječemu uporabniškemu računu. Dodajanje se izvede prek elektronskega naslova, ki ga je dal ob prvi registraciji. Vsaka fizična oseba ima tako odprt le en uporabniški račun z možnimi več digitalnimi potrdili. Z vnosom le konkretni osebi, ki sporoča podatke v evidenco trga nepremičnin, znanega identifikatorja (EMŠO) in le njemu omogočenim dostopom do elektronskega predala je poskrbljeno za varnost povezave novega digitalnega potrdila z obstoječim uporabniškim računom.

K 2. členu:

Z 51. členom ZMVN-1 je bila predvidena vzpostavitev evidence vrednotenja v devetih mesecih po uveljavitvi zakona s prvim prevzemom podatkov iz drugih že obstoječih nepremičninskih evidenc. Hkrati pa je bilo določeno, da se prvo evidentiranje podatkov, ki so posledica določitve modelov vrednotenja z uredbo o modelih vrednotenja, izvede 1. avgusta 2019. Prvo evidentiranje podatkov je tako usklajeno z rokom, ki ga je zakon določil za izdajo prve uredbe o modelih vrednotenja v prvi alineji 56. člena ZMVN-1. Glede na to, da se zaradi zamikov pri izvedbi postopkov določanja modelov vrednotenja s tem zakonom zamika rok za izdajo in uveljavitev uredbe o modelih vrednotenja na 31. marec 2020, se skladno s tem določa tudi zamik prvega evidentiranja podatkov o enotah vrednotenja in posebnih enotah vrednotenja, podatkih o modelu vrednotenja za enoto vrednotenja in posebno enoto vrednotenja; podatkih o vrednostni coni in vrednostni ravni enote vrednotenja in

posebne enote vrednotenja ter podatki o posplošeni vrednosti enot vrednotenja, posebnih enot vrednotenja in nepremičnin.

K 3. členu:

S prvo alinejo 56. člena ZMVN-1 je določeno, da vlada uredbo o modelih vrednotenja (podzakonski predpis iz 20. člena ZMVN-1) izda najpozneje do 31. julija 2019. Zaradi zamikov pri izvedbi aktivnosti in postopkov določanja modelov vrednotenja se določa nov rok za izdajo uredbe o modelih vrednotenja, in sicer do 31. marca 2020.

K 4. členu:

S 57. členom ZMVN-1 je bila ob uveljavitvi ZMVN-1 in prenehanju veljavnosti prej veljavnega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN) zaradi zagotavljanja neprekinjenega izvajanja množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji podaljšana uporaba določb ZMVN, ki se nanašajo na pripisovanje posplošene vrednosti nepremičnin vse do 31. julija 2019. Datum 31. julij 2019 je bil predviden kot trenutek, ko bo začela veljati nova uredba o modelih vrednotenja, izdana v skladu z merili in po postopku iz ZMVN-1. Ker se s predhodnimi členi zamika sprejem uredbe o modelih vrednotenja, je treba temu prilagoditi tudi podaljšanje uporabe ZMVN do uveljavitve novih modelov vrednotenja. S podaljšanjem uporabe določb ZMVN se omogoča posodabljanje posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin spremembam v podatkih o nepremičninah v celotnem času do pripisa novih posplošenih vrednosti na podlagi ZMVN-1 – torej do 31. marca 2020. Nadalje se do istega datuma podaljšuje uporaba nekaterih podzakonskih predpisov, saj se s tem tudi na izvedbeni ravni zagotavlja pripisovanje posplošene tržne vrednosti po ZMVN do pripisa posplošene vrednosti nepremičninam v skladu z ZMVN-1.

Na podlagi upoštevanja podaljšanja uporabe določb ZMVN se podaljšuje tudi določanje posebne kategorije stavbnih zemljišč – zemljišč za gradnjo stavb. Upošteva se podatek o zemljiščih za gradnjo stavb, je Zakon za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 – ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 56/13 – ZŠtip-1, 63/13 – ZOSn-I, 63/13 – ZJAKRS-A, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 101/13 – ZDavNepr, 107/13 – odl. US, 85/14, 95/14, 24/15 – odl. US, 90/15, 102/15, 63/16 – ZDoh-2R in 77/17 – ZMVN-1) oblikoval obveznost plačila davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč, zato se podaljša tudi uporaba določb tega zakona.

K 5. členu:

Z 58. členom ZMVN-1 je bilo določeno, kdaj začne zakon veljati, posebej pa je bilo urejeno, da se poglavje o ugotavljanju posebnih okoliščin začne uporabljati šele po uveljavitvi prve uredbe o določitvi modelov vrednotenja na podlagi tega zakona – torej s 1. avgustom 2019. Ureditev posebnih okoliščin je vsebinsko vezana na modele vrednotenja, ki bodo uveljavljeni na podlagi ZMVN-1, in pravno ni združljiva s sistemom množičnega vrednotenja, ki se izvaja na podlagi ZMVN. S predmetnim zakonom se določa časovni zamik pri končni določitvi modelov vrednotenja na dan 31. marca 2020, zato bo mogoče poglavje o ugotavljanju posebne okoliščine začeti uporabljati šele 1. aprila 2020.

K 6. členu:

S tem členom se določa začetek veljavnosti tega zakona.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

35. člen (evidenca trga nepremičnin)

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

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

- 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, ter državljanstvo ali država sedeža ter pravnoorganizacijska oblika pogodbenih strank,
- osebno ime, naslov elektronske pošte in telefonska številka osebe, ki v imenu osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin v skladu s 36. in 37. členom tega zakona, sporoči podatke v evidenco trga nepremičnin,
- datum sklenitve pravnega posla, za najemne pravne posle pa tudi datum začetka in prenehanja najema,
- vrsta pravnega posla,
- vrsta nepremičnine, za najemne posle pa tudi vrsta in velikost oddane površine,
- identifikacijska oznaka parcel, stavb in delov stavb,
- podatki o nepremičninah, ki so predmet pravnih poslov,
- cena ali najemnina in
- drugi podatki, ki vplivajo na ceno ali najemnino.

(3) Tehnične pogoje za prevzem podatkov v evidenco trga nepremičnin zagotavlja organ vrednotenja.

(4) Zaradi enolične identifikacije fizičnih oseb, ki so pogodbene stranke v poslih z nepremičninami in za katere je treba sporočiti podatke v evidenco trga nepremičnin, se organu vrednotenja omogočita prevzemanje podatkov o osebnem imenu, naslovu in EMŠO teh oseb s samodejnim povezovanjem s centralnim registrom prebivalstva ter prevzemanje osebnih podatkov o družbenikih in poslovnih deležih, osebah, pooblaščenih za zastopanje, in nadzornikih iz Poslovnega registra Slovenije, ki ga vodi Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve.

(5) Podrobnejše podatke, način pošiljanja podatkov ter način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin določi minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

51. člen (vzpostavitev evidence vrednotenja)

Evidenca vrednotenja se vzpostavi najkasneje v devetih mesecih po uveljavitvi tega zakona s prvim prevzemom podatkov iz prvega, drugega in petega odstavka 40. člena tega zakona. Podatki iz prve, druge, tretje in četrte alineje četrtega odstavka 40. člena tega zakona se prvič evidentirajo 1. avgusta 2019.

56. člen (rok za izdajo izvršilnih predpisov)

Podzakonski predpis iz:

- 20. člena tega zakona izda vlada najkasneje do 31. julija 2019;
- tretjega odstavka 26. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona;

- devetega odstavka 32. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- petega odstavka 35. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- osmega odstavka 40. člena tega zakona izda vlada v devetih mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- petega odstavka 41. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

57. člen **(prenehanje veljavnosti dosedanjih predpisov)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US), se pa uporabljajo:

- 22., 23. in 26. člen do 31. decembra 2017 in
- določbe 1. poglavja, 2.2 podpoglavja, 4.2 podpoglavja, 21. člena, 6. poglavja in 7. poglavja do 31. julija 2019.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

- 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),
- Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13).

(3) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati, uporabljajo pa se do 31. julija 2019:

- Uredba o določitvi modelov vrednotenja (Uradni list RS, št. 95/11 in 41/14),
- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13),
- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15),
- Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13).

(4) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12 in 51/13), uporablja pa se do 31. decembra 2017.

(5) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11, 7/14 in 41/14), uporablja pa se do uveljavitve ustreznega predpisa, sprejetega na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

(6) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati 133. do 140. člen Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 – ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 56/13 – ZŠtip-1, 63/13 – ZOsn-I, 63/13 – ZJAKRS-A, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 101/13 – ZDavNepr, 107/13 – odl. US, 85/14, 95/14, 24/15 – odl. US, 90/15, 102/15 in 63/16 – ZDoh-2R), uporabljajo pa se do 31. julija 2019.

58. člen **(začetek veljavnosti)**

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, IV. poglavje pa se začne uporabljati 1. avgusta 2019.

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

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) je predviden rok za izvedbo drugega systemskega množičnega vrednotenja nepremičnin 31. julij 2019, nove posplošene vrednosti pa naj bi bile nepremičninam pripisane 1. avgusta 2019. Z 31. julijem 2019 se prenehajo uporabljati nekatere določbe Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN), za katere je bila po uveljavitvi ZMVN-1 določena podaljšana uporaba, s čimer se je omogočilo kontinuiteto vrednotenja do uveljavitve novih modelov po ZMVN-1 in s tem neprekinjeno uporabo podatkov o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin do določitve novih. Po tem datumu se skladno s prehodno določbo 6. člena Uredbe o podatkih registra nepremičnin (Uradni list RS, št. 37/18) posplošene tržne vrednosti, določene na podlagi ZMVN, prenehajo izkazovati v registru nepremičnin; posplošene vrednosti nepremičnin na podlagi ZMVN-1 se bodo izkazovale v evidenci vrednotenja.

Ob strokovnih razpravah o modelih vrednotenja se je izkazalo, da je potreben daljši rok za njihovo usklajevanje, poleg tega pa je zaradi sprememb modelov vrednotenja in posledične spremembe posplošenih vrednosti pričakovati večji odziv lastnikov nepremičnin in občin v fazi javne razgrnitve modelov vrednotenja, kar tudi zahteva svoj čas. Zaradi zamika rokov bo na voljo tudi več časa za upravljavce zbirk podatkov o nepremičninah (ministrstva, občine in drugi), da ti dodatno pregledajo kakovost uradnih evidenc in obravnavajo strokovno-tehnična vprašanja v zvezi z njimi, kar bo pripomoglo k večji zanesljivosti podatkov o nepremičninah ob izvedbi pripisa posplošenih vrednosti nepremičnin in pošiljanju potrdil o tem lastnikom nepremičnin. Naloga dokončnega oblikovanja in uveljavitve modelov vrednotenja do zakonsko določenega roka ne bo dokončana. Ministrstvo za okolje in prostor kot uresničljiv rok za uveljavitev novih modelov vrednotenja predlaga 31. marec 2020 ter pripis novih vrednosti nepremičninam 1. april 2020.

Poudarja se, da bodo, če ne pride do uveljavitve novih modelov vrednotenja do datuma, ki ga določa ZMVN-1, torej do 31. julija 2019, systemski in drugi uporabniki informacijo o posplošenih tržnih vrednostih, ki jo potrebujejo za izvajanje svojih nalog, izgubili. Eden glavnih systemskih uporabnikov podatkov o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin je zdaj Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, ki te podatke dnevno uporablja v postopkih odločanja o pravicah do socialnih transferov.

Za razrešitev nastalega stanja je zato treba v ZMVN-1 zamakniti rok uveljavitve novih modelov vrednotenja na nov datum – 31. marec 2020 in do istega datuma zamakniti tudi možnost uporabe starih modelov vrednotenja. S predlogom zakona se zato predlagajo le manjše nevsebne spremembe in dopolnitve določb ZMVN-1 s ciljem, da se ohrani neprekinjeno in nemoteno izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin ter s tem preprečijo škodljive posledice za državo in državljane.

Glede na to, da je rok za izvedbo množičnega vrednotenja po ZMVN-1 – 31. julij 2019 – določen kot dokončni datum, je treba zagotoviti, da so ustrezne spremembe in dopolnitve zakona, ki so vključene v predmetno novelo, uveljavljene pravočasno Brez pravočasno sprejetih in uveljavljenih sprememb ZMVN-1 bo 31. julija 2019 prišlo do učinkovanja prehodnih določb, s katerimi bo uporaba določb ZMVN prenehala. Morebitne pozneje uveljavljene spremembe ne bodo imele pravnega učinka.

Poleg tega pa je predlog zakon podlaga za predlog Zakon o spremembah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (EVA 2019-2550-0024). Oba predloga se morata torej obravnavati usklajeno, saj sta vsebinsko povezana. Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18; v nadaljnjem besedilu: novela ZEN-A) je

bil namreč uveljavljen drugačen način vodenja podatkov o dejanski rabi zemljišč, začetek uporabe tega načina pa je bil zamaknjen na 1. junij 2019 zaradi uskladitve s preходом na množično vrednotenje, izvedeno v skladu z ZMVN-1. Sedaj veljavni modeli vrednotenja po ZMVN so prilagojeni na star način vodenja podatka o dejanski rabi zemljišč, novi modeli vrednotenja, ki so v fazi oblikovanja v skladu z ZMVN-1. pa bodo prilagojeni na nov način vodenja tega podatka. Novela ZEN-A, s katero se star način vodenja podatka o dejanski rabi zemljišč podaljšuje do 31. marca 2020, mora biti uveljavljena do 1. junija 2019, saj sicer njena uveljavitev zaradi vsebinske izpolnitve določb, ki se spreminjajo, ne bo več mogoča. Za oba predloga zakona se torej predlaga njuno sprejemanje po nujnem postopku tako, da bi bila uveljavljena do 1. junija 2019.

VI. PRILOGE

- Prilog ni.