

Slamnikarska 3b
1230 Domžale

Datum: 06.10.2020

Republika Slovenija
Vlada Republike Slovenije
predsednik Vlade g. Janez Janša
Gregorčičeva ulica 20–25
1000 Ljubljana

Spoštovani g. predsednik,

na vas se obračamo z opozorilom in predlogom, ki se nanaša na **predlagano rešitev v 1. odstavku 29. člena predloga Zakona o začasnih ukrepih za omilitev in odpravo posledic COVID-19** (EVA 2020-2611-0044), ki ga je Vlada poslala v postopek in sprejem Državnemu zboru Republike Slovenije.

Vlada RS v 28. in 29. členu predloga Zakona predlaga, da se za potrebe ugotavljanja pravic iz javnih sredstev podaljša ukrep začasne zamrznitve uporabe podatkov o posplošeni vrednosti nepremičnin za prejemnike različnih oblik socialno ogroženih skupin prebivalstva, ki so bili sicer določeni na dan 26.03.2020 skladno z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin. To pomeni, da se bodo v postopkih odločanja o pravicah prejemnikov različnih oblik socialnih prejemkov še naprej uporabljale prejšnje, praviloma nižje posplošene vrednosti nepremičnin, po stanju na dan 31.03.2017. Nedvomno je takšen predlagani ukrep v korist velike večine prejemnikov socialnih prejemkov in ga ocenjujemo kot razumen in potreben ukrep v korist dohodkovno in premoženjsko najšibkejših slojev prebivalcev Republike Slovenije ter ga podpiramo. Vlada RS s takšnim predlogom predlaga, da se bodo vplivi in učinki dogajanj na trgu nepremičnin v obdobju po letu 2017, kakor tudi v obdobju 2020 do sprejema novih modelov množičnega vrednotenja nepremičnin ter tretjega množičnega vrednotenja, ki naj bi bilo izvedeno predvidoma leta 2023, uveljavili in uporabili predvidoma šele 2023.

Prav tako Vlada RS z 28. in 29. členom predlaga odložitev obveščanja lastnikov nepremičnin glede pripisanih novih posplošenih vrednosti nepremičnin na podlagi rezultatov 2. množičnega vrednotenja po stanju podatkov o nepremičninah na dan 01.01.2020 skladno z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS št. 22/20), kakor tudi odložitev postopkov uveljavljanja posebnih okoliščin skladno s 25. do 30. členom ZMVN-1. Oba postopka (obveščanje lastnikov nepremičnin o novih vrednostih nepremičnin in uveljavljanje posebnih okoliščin) naj bi se začela izvajati šele po sprejemu in uveljavitvi nove bodoče uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, ki bo sledila sedanji zgoraj navedeni Uredbi z dne 26.03.2020, kar Vlada utemeljuje s prihranki za proračun RS v ocenjeni višini 4-4,5 mio EUR.

Odložitev obveščanja lastnikov nepremičnin o novo ocenjenih posplošenih vrednostih nepremičnin, ki je bilo po PKP-1 odloženo od 01.04.2020 na 01.01.2021, ocenjujemo kot razumen varčevalni ukrep države, **toda hkrati ocenjujemo kot popolnoma nesprejemljiv ukrep predlagano rešitev v 1. odstavku 29. člena predloga Zakona, ki določa, da vsi podatki ne samo o posplošenih vrednostih nepremičnin, temveč tudi podatki o lastnostih nepremičnin, ki so podlaga za določanje njihove posplošene vrednosti v Evidenci**

vrednotenja GURS, z dnem uveljavitve tega zakona ne bodo več javni in dostopni tako lastnikom nepremičnin, kakor tudi ne vsem drugim zainteresiranim fizičnim in pravnim osebam, vključno z občinami in državnimi organi ter Finančno upravo RS. Takšen ukrep ocenjujemo kot popolnoma nerazumen in nesprejemljiv, saj pomeni dejansko suspenz celotnega sistema - ne samo rezultatov dosedanjega množičnega vrednotenja nepremičnin, temveč zlasti tudi izredno obsežnih javnih podatkov o nepremičninah v Evidenci vrednotenja GURS, ki so podlaga za različne potrebe tako državljanov, kakor tudi občin in državnih organov, bank, zavarovalnic, Banke Slovenije itd.

V zvezi s tem smo vas, spoštovani g. predsednik Vlade, dolžni opozoriti, da je obrazložitev 29. člena predloga Zakona v popolnem nasprotju s samim besedilom 1. odstavka 29. člena, saj je v obrazložitvi zakona izrecno navedeno, da se še naprej »omogoči uporaba novo ocenjenih vrednosti za vse javne namene (statistična spremljanja, upravljanje premoženja, razvijanje različnih novih metod za javne potrebe itd.), razen za postopke uveljavljanja pravic iz javnih sredstev, ter tudi za vse različne zasebne namene (sodišča, zavarovalnice, banke, poslovni zasebni interes).«

Izrecno je v obrazložitvi tudi navedeno, da se »sistem za čas dveh let poenostavlja, hkrati pa se ne krni njegovo uporabo za druge nedavčne namene.«

V zaključku obrazložitve je še navedeno:

»Do uveljavitve naslednje Uredbe o modelih vrednotenja se bodo lastniki nepremičnin s podatki iz Evidenc vrednotenja seznanili z javnim vpogledom v evidenco.«

Takšna obrazložitev 28. in 29. člena je torej v popolnem nasprotju z dejansko vsebino 1. odstavka tega člena in pomeni zavajanje javnosti in poslancev DZ RS. Gre za tako velik in občutljiv poseg ne samo v sistem množičnega vrednotenja nepremičnin in ogromne podatkovne baze o nepremičninah, ki je bila ustvarjena v zadnjih 15 letih kot izjemno pomembna sistemska podlaga ne predvsem ali samo za potrebe napovedane uvedbe davka na nepremičnine, temveč za številne druge javne in zasebne potrebe. Naše združenje je od začetka priprav za novo sistemsko ureditev obdavčitve nepremičnin in začetka priprav za uvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin v letu 2005 (torej v času vaše prve Vlade) vseskozi poudarjalo, da so t.i. nefiskalni učinki priprave in posodobitve številnih podatkov o nepremičninah izrednega pomena za prostorsko načrtovanje, varovanje okolja, stanovanjsko politiko, urejanje infrastrukture itd., ki po svojem pomenu daleč presegajo ožje finančne učinke napovedane uvedbe davka na nepremičnine. Dovoljujemo si vas v zvezi s tem opozoriti, da je bil kot sestavni del tega zelo pomembnega državnega projekta sprejet leta 2017 tudi poseben Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč za javno cestno in železniško infrastrukturo (ZEDRZ – UL RS šte. 13/18), katerega izvajanje je v teku. Ta zakon je naložil državi in občinam dolžnost ugotovitve in javne razgrnitve podatkov o vseh zemljiščih, ki so po dejanski rabi javna cestna in železniška infrastruktura, zemljiško-knjižno pa so še vedno v lasti fizičnih in pravnih oseb. Javna razgrnitev omogoča lastnikom teh zemljišč, da podajo pripombe in ugovore na te podatke.

Prav tako so bile sprejete leta 2017 zelo pomembne spremembe in dopolnitve Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN-A – UL RS šte. 7/18), ki urejajo postopke za pravilno evidentiranje različnih podatkov o nepremičninah in njihovih spremembah, kar je prav tako eden od zelo pomembnih pogojev za zagotavljanje pravih podatkov o stanju v prostoru. Vsi ti podatki so tudi zelo pomembna podlaga za izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin in so lahko njihovi lastniki ugotavljali pravilnost določene posplošene vrednosti nepremičnin z vpogledom v Evidenco vrednotenja GURS v skladu z 41. - 43. členom ZMVN-1. Takšna pravica in možnost bi bila sedaj z novim 1. odst. 29. člena predlaganega zakona onemogočena za neznano dolgo dobo, saj datum sprejema nove uredbe o modelih množičnega vrednotenja ter izvedba 3.

množičnega vrednotenja nepremičnin še ni znana oz. določena z datumom, temveč je samo okvirno predvidena. Za takšen poseg v dostopnost in javnost podatkov o nepremičninah v Evidenci vrednotenja GURS pa Vlada ni navedla v obrazložitvi nobenega razloga.

Tudi sicer menimo, da je besedilo v 2. odstavku 28. člena in v 3. odstavku 29. člena zelo nejasno, saj ni znano, kdaj bo sprejeta nova uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin in je torej ta datum neko bodoče negotovo oz. neznano stanje, na katerega pa se veže uveljavitev dveh pravic lastnikov nepremičnin - to je pridobitev potrčila o posplošenih vrednostih vseh nepremičnin v njihovi lasti iz Evidence vrednotenja GURS in možnost oz. pravica uveljavljanja posebnih okoliščin za določitev njihove posplošene vrednosti. Takšna rešitev je po našem mnenju pravno skrajno problematična oz. nesprejemljiva. Zato predlagamo, da se ta datum v samem zakonu določi, ker to zagotavlja ustrezno pravno predvidljivost ne samo za lastnike nepremičnin in njihove upravljalce, temveč tudi za vse druge uporabnike podatkov iz Evidence vrednotenja GURS.

V obrazložitvi k 28. in 29. členu je Vlada navedla tudi, da se z uveljavitvijo teh dveh členov odloži tudi potreba po zagotovitvi dodatnih kadrov in dodatnih finančnih sredstev GURS, pri čemer je Vlada kot obrazložitev prihranka proračunskih sredstev navedla samo, da se odloži pisno obveščanje lastnikov nepremičnin o posplošenih vrednostih nepremičnin, pripisanih v Evidenci vrednotenja, kakor tudi izvajanje postopka uveljavljanja posebnih okoliščin na podlagi podatkov Evidence vrednotenja, ki so rezultat Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, objavljene v Uradnem listu RS št. 22/20. Poleg tega pa je Vlada v obrazložitvi navedla tudi, da bo s predlaganima odložitvama odložena tudi potreba po zagotovitvi dodatnih kadrov, pri čemer ni konkretno navedla, da gre za strokovne kadre na GURS, ki so bili za določen čas zaposleni za pripravo vseh podatkov za 2. množično vrednotenje nepremičnin, izvedeno na dan 26.03.2020. Sam ukrep zmanjšanja števila kadrov, zaposlenih pri zbiranju in pripravi podatkov za izdelavo oz. spremembe modelov vrednotenja, kakor tudi za bodoče 3. množično vrednotenje nepremičnin v samem predlogu ni opredeljen. Po našem mnenju to dejansko pomeni, da GURS kadrovsko ne bo sposoben izvesti sicer z ZMVN-1 določenih nalog na področju tekočega spreminjanja podatkov v Evidenci vrednotenja in priprav za nujne spremembe posameznih modelov množičnega vrednotenja kot posledica dogajanj na trgu nepremičnin. Praktično to pomeni, da bo s tem onemogočeno nadaljnje normalno izvajanje Zakona o množičnem vrednotenju z vsemi posledicami, tako za kakovost podatkov o nepremičninah v Evidenci vrednotenja, kakor tudi za določanje sprememb podatkov o posplošenih vrednostih nepremičnin kot posledici novih podatkov o lastnostih nepremičnin in spremenjenih dogajanj na trgu nepremičnin. To dejansko pomeni postopno, toda neizogibno zaostajanje izvajanja celotnega sistema zagotavljanja kakovostnih podatkov o nepremičninah za različne javne in zasebne potrebe, ki niso namenjeni davčnim potrebam. To dejansko pomeni tudi, da sedanjih podatkov o posplošenih vrednostih nepremičnin, ki so bili določeni v Evidenci vrednotenja GURS na dan 26.03.2020, ni možno uporabljati za katerikoli namen in tudi sedanji modeli vrednotenja in novo ocenjene posplošene vrednosti ne bodo nikoli uporabljene za noben namen. To onemogoča tudi nujne podatke za izvajanje nekaterih ukrepov prostorske politike (ZUreP-2) kot so komasacije, razlastitve itd. . Izgubljajo se posodobljeni podatki o trgu nepremičnin za analize v podporo novi bodoči ureditvi obdavčitve nepremičnin. To dejansko pomeni diskreditacijo in počasno razgraditev sistema množičnega vrednotenja nepremičnin kot zelo pomembne sistemske podlage za izvajanja vseh vrst državnih politik, ki sta jih pozitivno ocenila tudi Mednarodni denarni sklad in OECD.

Zato je takšno odlaganje po našem mnenju nesprejemljivo. Pri tem posebej poudarjamo, da je bilo v vseh ocenah pristojnih resorjev, to je Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za finance in finančna uprava RS

bilo v zadnjih 5 letih večkrat izrecno poudarjeno v poročilih Vladi RS, da je sedanji sistem odmere in pobiranja nadomestil za uporabo stavbnega zemljišča zelo kaotičen, podatkovno zelo pomanjkljiv in povzroča v praksi letno več kot 10.000 pritožb zavezancev. Zaradi tega menimo, da je zaustavljanje oz. upočasnitev celotnega sistema priprave podatkov v Evidenci vrednotenja GURS ena najbolj pomembnih sistemskih nalog države, ki omogoča vodenje razvojne, davčne, proračunske in cele vrste drugih politik.

Glede na navedeno predlagamo:

1. da se ne sprejme predlagani 1. odst. 29. člena in se omogoči javnost in dostopnost vseh podatkov o posplošenih vrednostih nepremičnin in drugih podatkov o nepremičninah v Evidenci vrednotenja GURS, pripisanih nepremičninam na dan 26.03.2020 na podlagi veljavne Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS št. 22/20)
2. da se glede odložitve pošiljanja obvestil lastnikom nepremičnin o pripisanih posplošenih vrednostih nepremičnin v njihovi lasti in glede uveljavljanja možnosti posebnih okoliščin v samem zakonu določi konkreten rok oz. datum
3. da se ohrani nezmanjšano število strokovnih kadrov na GURS-u, ki delajo na pripravi podatkov v Evidenci vrednotenja.

Naše združenje je s svojimi predstavniki 5 let zelo aktivno sodelovalo v delu Projektnega sveta za pripravo nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin in meni, da so navedeni predlogi v javnem interesu oz. interesu vseh državljanov in pravnih oseb v Republiki Sloveniji, hkrati pa ne ogrožajo predvidenih treh osnovnih namenov predlaganega 28. in 29. člena zakona, to je uveljavljanje pravic upravičencev do socialnih prejemkov na podlagi podatkov o vrednostih nepremičnin v njihovi lasti po stanju na dan 31.03.2017, odložitve pošiljanja obvestil lastnikom nepremičnin in odložitve začetka uveljavljanja posebnih okoliščin.

Spoštovani g. predsednik, prosimo, da sprejmete naše pismo kot izraz naše podpore zgoraj navedenim trem ukrepom na tem področju, hkrati pa kot pobudo, ki vendar omogoča uporabo že zbranih podatkov v Evidenci vrednotenja GURS in možnosti njihovega nadaljnega spreminjanja v skladu z veljavnim ZMVN-1.

S spoštovanjem,

Predsednik SNZ FIABCI:
mag. Marko Novak

6. 10. 2020

X 

Podpisal: MARKO NOVAK

V vednost:

- minister za okolje in prostor, mag. Andrej Vizjak
- minister za finance, mag. Andrej Šircelj
- minister za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, Janez Cigler Kralj
- direktor GURS, mag. Tomaž Petek
- direktorica FURS, Irena Nunčič, v.d. generalne direktorice