

DATUM: 24.6.2024

## Spremembe in dopolnitve Zakona o množičnem vrednotenju (ZMVN-1)

### 1. Splošne pripombe

1.1. Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah ne vsebuje osnovnih sestavin, kot jih določa Resolucija o normativni dejavnosti (UL RS št. 95/09) za pripravo zakonov:

- **ocena stanja:** predložena ni nobena analiza glede dosedanjega izvajanja tega zakona kot nujna podlaga za utemeljitev potrebe za predlagane spremembe
- **cilji,** ki naj bi bili doseženi se s spremembami zakona na področju sistema množičnega vrednotenja nepremičnin
- **izhodišča** za pripravo sprememb zakona
- **ocena** finančnih posledic predlaganih sprememb za državni proračun in druge uporabnike proračunskih sredstev.

### 2. Konkretno pripombe

#### 14. člen

##### (določanje modelov vrednotenja)

Predlagano črtanje doslej določene javne obravnave predlogov modelov vrednotenja ni z ničemer utemeljeno in pomeni tudi postopek v nasprotju z Resolucijo o normativni dejavnosti (Uradni list RS, št. 95/09). Predlog ohranja samo obravnavo osnutkov modelov vrednotenja s strokovno javnostjo in usklajevanje osnutkov modelov z občinami, vsa druga javnost pa je izključena. To so zlasti lastniki nepremičnin, ki jih najbolj neposredno zadevajo modeli vrednotenja in njihove spremembe n.pr. lastniki stanovanj, poslovnih stavb, stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč. Lastniki so povezani v številnih oblikah povezovanja kot so zadruga, pašne skupnosti, skupnosti etažnih lastnikov, zbornice itd.

**Zato predlagamo da se takšna sprememba ne sprejme.**

#### 18. člen

##### (poskusni izračun posplošene vrednosti)

Predlagamo črtanje večfaznega postopka določanja posplošene vrednosti nepremičnin z obveščanjem javnosti, zlasti lastnikov nepremičnin, ocenjujemo kot neprimerno in nesprejemljivo samo navidezno poenostavitev celotnega postopka množičnega vrednotenja.

Prvo poskusno množično vrednotenje nepremičnin in obveščanje lastnikov nepremičnin leta 2011 je sprožila proces urejanja številnih podatkov o nepremičninah, vključno glede nevpisanih lastninskih pravic v zemljiški knjigi ter številnih drugih podatkov o lastnostih nepremičnin, ki so ključni za pravilnost in kakovost določanja posplošene vrednosti.

**S črtanjem poskusnega izračuna bodo lastniki nepremičnin v bistveno slabšem položaju, ker bodo seznanjeni s posplošeno vrednostjo samo z vpogledovanjem v Evidenco vrednotenja, kar je za številne lastnike, ki niso večji elektronskega poslovanja, bistven poseg v njihove pravice. Očitno je namen, da se posplošene vrednosti določajo za hrbti lastnikov in brez možnosti njihovega zgodnjega vpliva in nadzora. To bo posledično sprožilo nepotrebno veliko število pritožb lastnikov, ki bi se jim lahko izognili s poskusnim izračunom in obveščanjem lastnikov.**

Še posebej presenetljivo je predlagano tudi črtanje 2. odstavka 18. člena, to je objava podatkov o poskusnem vrednotenju na spletni strani organa vrednotenja. To pomeni, da se podatki Evidence vrednotenja na nek način zakrijejo pred lastniki in javnostjo, kar pomeni radikalno spremembo celotnega pristopa k množičnemu vrednotenju kot bazi podatkov, namenjeni za številne potrebe in

uporabnike. Nadzor samih lastnikov nepremičnin je pri tem ključnega pomena.  
**Zato predlagamo, da se predlagana sprememba ne sprejme.**

#### **19. člen**

##### **(javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja)**

Predlog za ukinitve javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja pomeni bistven odstop od možnosti demokratične javne razprave o modelih vrednotenja, ki pomenijo resen poseg v pravice in obveznosti lastnikov nepremičnin na različnih področjih - od socialnih prejemkov, davčnih obveznosti, najemanja kreditov itd. Zato menimo, da je takšen predlog nesprejemljiv in pomeni radikalno nazadovanje za položaj vseh lastnikov nepremičnin in številne druge zainteresirane fizične in pravne osebe.

**Zato predlagamo, da se predlagano črtanje ne sprejme.**

#### **24. člen**

##### **(zbirno potrdilo)**

Predlagano črtanje tega člena oziroma ukinitve obveznosti pošiljanja zbirnega potrdila o podatkih evidence vrednotenja lastnikom nepremičnin pomeni zelo grob poseg v pravice lastnikov nepremičnin, da so obveščeni o podatkih, ki jih uporablja in določa organ vrednotenja. Kljub pomembnemu napredku glede pravilnosti in kakovosti podatkov v evidenci vrednotenja so številni podatki tako o lastništvu kot tudi podatki o lastnostih nepremičnin še vedno zelo pomanjkljivi, so pa ključnega pomena za določitev ustrezne posplošene vrednosti, ki naj bi bila čim bližja tržni vrednosti nepremičnin.

V zvezi s tem moramo opozoriti n.pr. na neurejeno lastništvo okoli 15.000 km lokalnih javnih cest, kar bo pomenilo, da bodo podatki o lastništvu zemljišč za javne ceste uporabljeni po katastrskih podatkih neupoštevajoč dejanska lastninska stanja. Odprto je v zvezi s tem vprašanje izvajanja Zakona o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (ZEDRZ – UL RS št. 13/18), ki so sedaj vnešeni v zemljiški kataster kot poseben sloj, ne da bi bili njihovi pravni lastniki sploh seznanjeni s podatki na podlagi masovnega zajema podatkov o dejanski rabi.

**Zbirno potrdilo je ključna informacija za vse lastnike nepremičnin o podatkih, ki se nahajajo v Evidenci nepremičnin, zlasti o posplošeni vrednosti. Takšno neobveščanje lastnikov nepremičnin pomeni nedvomno poseg v njihove pravice na podlagi Ustave RS, ki jim jamči nedotakljivost lastninske pravice (36. člen), enakost pred zakonom (14. člen) in pravico do uporabe pravnih sredstev (25. člen).**

Predlagamo, da se zakon spremeni tako, da se vsem lastnikom nepremičnin - pravnim osebam pošilja zbirno potrdilo elektronsko, drugim lastnikom pa po pošti tako, kot je določeno v veljavnem zakonu. Morebitna utemeljitev o velikih stroških obveščanja ne zdrži razumnega tehtanja med pravicami lastnikov nepremičnin in obveznostmi oziroma stroški države. Država je tista, ki nalaga lastnikom določene obveznosti na podlagi množičnega vrednotenja in mora zato nositi vse s tem povezane stroške.

**Zato predlagamo, da se predlagana sprememba ne sprejme.**

#### **26. člen**

##### **(vrste posebnih okoliščin)**

Predlagana dopolnitev 2. odstavka tega člena pomeni, da ni možno uveljavljati posebno okoliščino in njen vpliv na posplošeno vrednost do naslednjega množičnega vrednotenja zaradi spremembe oziroma novih modelov vrednotenja iz 20. člena zakona. Takšna sprememba pomeni, da ne bo možno uveljaviti posebne okoliščine oziroma njene posledice do neznanega roka določitve modelov vrednotenja, čeprav je npr. lastniku pogorela hiša, ali jo je porušil zemeljski plaz ali pa poplava. Takšna določba bi lastnike teh nepremičnin postavila v neenakopraven položaj proti drugim lastnikom in je v nasprotju s 14. členom Ustave RS (enakost pred zakonom). Enakost pomeni, da morajo biti lastniki nepremičnin v enakem položaju pod enakimi pogoji, kar pa zanesljivo niso v primeru nastopa posebne okoliščine, ki se pogosto zgodi neodvisno od njihove volje ali celo zaradi višje sile. Zato ni nobenih utemeljenih pravih razlogov za predlagano omejitev uveljavitve posledic nastopa posebne okoliščine in s tem njene spremenjene posplošene vrednosti.

**Zato predlagamo, da se predlagane spremembe ne sprejmejo.** Pričakovati je tudi, če bo sprejeta predlagana sprememba, veliko število pritožb lastnikov, ki jih organ vrednotenja v sedanji kadrovski zasedbi ne bo sposoben reševati v razumnih rokih in posledično tudi potem veliko upravnih sporov.

Predlagamo tudi, da predlagatelj prouči možnost uvedbe obvezne mediacije pred vložitvijo tožbe, saj bi se z mediacijo pri organu vrednotenja lahko uspešno rešili številne pritožbe lastnikov.

## 29. člen

### (ugotavljanje posebne okoliščine po uradni dolžnosti)

Predlagana sprememba ukinja možnost, da prizadeti lastnik nepremičnine pošlje organu vrednotenja upravni akt o ugotovitvi nastopa posebne okoliščine zaradi posledice naravne nesreče. Znano je, kako dolgo že trajajo postopki ugotavljanja posledic lanskih poplav, kar posledično pomeni, da prizadeti lastniki ne morejo sami uveljavljati posledice naravne nesreče.

Predlagana nova ureditev ugotavljanja posebnih okoliščin po uradni dolžnosti tudi ne določa nobenih rokov. Prav tako je samo z objavo sklepa Vlade v Uradnem listu RS predlagana ureditev neprijazna do lastnikov nepremičnin, saj bi moralo biti določeno tudi, da organ vrednotenja obvesti vse lastnike nepremičnin na prizadetem območju. Država bi morala biti v takšnem primeru prijazna do državljanov - lastnikov nepremičnin in upoštevati načelo, da je država »public servant« (v službi javnosti).

## 37. člen

### (najemni pravni posli)

Ugotavljamo, da GURS oziroma Organ vrednotenja že 8 let ne spremlja in objavlja podatkov o stanovanjskih najemninah po podatkih, ki jih dobiva od FURS iz napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem z utemeljitvijo, da je pravilnost oziroma zanesljivost teh podatkov zelo neustrezna in ne odraža dejanskih tržnih najemnin zaradi množičnega izogibanja davčnih zavezancev pri sklepanju najemnih pogodb z navedbo drugačne dejansko dogovorjene najemnine z najemnikom. Naše združenje je izdelalo več strokovnih analiz, ki so dokazale, da je ta ocena GURS sicer pravilna, toda po našem mnenju ni sprejemljivo, da GURS ne zagotavlja ustreznih podatkov o tržnih najemninah stanovanj po naseljih in območjih oziroma po vrednostih conah, kot so sicer določene za določanje posplošene vrednosti stanovanj. **Tako vsi transaktorji (najemodajalci in najemniki) nimajo na razpolago enega ključnih kazalcev na področju stanovanjskega najemnega trga, to je višine in gibanja najemnin za stanovanja in primerjave med cenami in tržnimi najemninami za stanovanja (rent-price).** To tudi omogoča, da FURS sprejema prijavljene višine najemnin kot pravilne oziroma kot ustrezno davčno osnovo. Država na ta način letno izgubi več 10 milijonov evrov davčnih prihodkov, ki bi jih lahko uporabila n.pr. kot vir za gradnjo novih najemnih stanovanj.

Zato predlagamo, da se s spremembami in dopolnitvami zakona uredi:

- obveznost prijave lastnikov stanovanj o zasedenosti stanovanj in poročanja o dogodkih iz naslova oddajanja v najem
- način nadzora oddajanja stanovanj in drugih nepremičnin v najem, ki sedaj ni ustrezno zakonsko urejen, z ureditvijo pravice in dolžnosti državnih organov za preverjanje zasedenosti stanovanj.

Država zaradi tega tudi ne more nadzorovati oddajanja stanovanj v kratkoročni najem. Problem je tako dovolj pomemben za državo za vodenje ustrezne stanovanjske, davčne, socialne in drugih politik in sistemov, da ga je nujno urediti prav glede pravilnosti in zakonitosti zajemanja podatkov o vseh najemnih poslih, posebej še o stanovanjskih najemih.

## 44. člen

### (javnost podatkov evidenc množičnega vrednotenja)

Ni znan razlog, zakaj predlagatelj predlaga črtanje podatkov o identifikacijskih oznakah parcel, stavb in delov stavb iz šeste alineje 2.odstavka 35. člena tega zakona kot javno dostopnih podatkov.

Predlagana uvedba nedostopnosti podatkov o identifikacijskih oznakah parcel, stavb in delov stavb javnosti, razen za ocenjevalce vrednosti, pomeni ukinitvev enega temeljnih namenov množičnega vrednotenja nepremičnin, to je izkazovanja njihove posplošene vrednosti po metodah CAMA in modelih za množično vrednotenje.

Te podatke v praksi nujno potrebujejo:

- **nepremičninski posredniki**, ki so dolžni ugotoviti dejansko in pravno stanje nepremičnine, ki je predmet posredovanja ter jih seznaniti z razmerami na trgu, česar potem ne bodo več sposobni kakovostno zagotavljati
- **davčni svetovalci**, ki svetujejo strankam pri transakcijah z nepremičninami ter so zanje zato ti podatki nujno potrebni
- **odvetniki**, ki pripravljajo osnutke pogodb v prometu z nepremičninami in pri pravnem svetovanju
- **notarji** pri pripravi pogodb in sporazumov v obliki notarskih zapisov in preverjanju pogojev

- za overitev podpisov strank glede na prejeto lokacijsko informacijo
- **centri za socialno delo** pri preverjanju pravice do socialnih prejemkov
- **državni in občinski oziroma medobčinski stanovanjski skladi oziroma občine** pri preverjanju upravičenosti do neprofitnega stanovanja.

Tudi banke pri odobravanju kreditov množično uporabljajo te podatke.

Prav tako so v teku številni postopki za določitev pripadajočega zemljišča in drugih skupnih delov po ZVetl-u in nepravdni postopki za delitev solastnine na večstanovanjskih stavbah, kjer sodišča in izvedenci ne morejo opravljati svojih nalog brez dostopnosti do teh podatkov.

Tudi upravniki večstanovanjskih stavb in drugih stavb v etažni lastnini ali solastnini nujno potrebujejo podatke iz evidence vrednotenja za učinkovito upravljanje nepremičnin.

V zvezi s tem poudarjamo poseben pomen dostopa do teh podatkov zaradi preprečevanja korupcije in zlorabe javnih pooblastil ter preverjanja integritete nosilcev javnih funkcij, ki so dolžni javno razkriti svoje premoženjsko stanje ob nastopu funkcije in v teku njenega opravljanja.

Predlagatelj ni predstavil nobene analize morebitnih zlorab zaradi sedanje dostopnosti teh podatkov in razlogov za takšen poseg.

V kolikor bi bila sprejeta predlagana omejitev z dostopnostjo samo za ocenjevalce vrednosti nepremičnin, je predvidljiva velika možnost zlorabe takšnega monopolnega položaja.

Podatki o identifikacijskih oznakah parcel, stavb in delov stavb so razvidni iz evidence nepremičnin po ZKN in iz zemljiške knjige, zato je takšen poskus prikrievanja teh podatkov za široko javnost v evidenci vrednotenja nesprejemljiv in **predlagamo, da se predlagana sprememba ne sprejme.**

S spoštovanjem!

mag. Marko Novak  
predsednik  
SNZ – Združenja FIABCI