

Ljubljana, 02.07.2024

MINISTRSTVO ZA FINANCE RS

Župančičeva ulica 3

1000 Ljubljana

**Zadeva: Predlogi in pripombe na besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin
EVA 2024-1611-0043**

Spoštovani!

Na GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami smo preučili osnutek predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki ga je naslovno ministrstvo dne 3.6.2024 posredovalo v javno obravnavo ter se o njegovi vsebini tudi posvetovali z zainteresiranimi člani. V zvezi s tem vam v nadaljevanju posredujemo naše pripombe in komentarje ter vas pozivamo, da jih v nadaljnjem postopku priprave zakonskega besedila v največji možni meri upoštevate. Dodajamo, da se pri navajanju konkretnih pripomb in komentarjev sklicujemo na člene veljavnega zakona, v katere predlagane spremembe posegajo in ne na člene osnutka predloga. Stališča smo zbrali na posebnem sestanku članov naše zbornice, pri čemer so vključena tudi stališča članov Združenja ocenjevalskih podjetij.

Uvodoma lahko izrazimo načelno razumevanje, da so določene predlagane spremembe namenjene debirokratizaciji in racionalizaciji predvidenih postopkov, a gredo po našem mnenju pogosto predaleč in bodo prispevale k zmanjšanju transparentnosti, s tem pa tudi k zmanjšanju zaupanja državljanov in lastnikov nepremičnin nasploh. Posledično bi njihovo sprejetje povzročilo zmanjšano zaupanje tudi v vse podsisteme, ki bodo v bodoče tako pridobljene vrednosti nepremičnin uporabljali. Generalno zato predlagamo, da se določene predlagane rešitve umakne ali vsaj omili. Podrobneje naša stališča do nekaterih predlogov za spremembe veljavnih določb ZMVN podajamo v nadaljevanju.

- **14. člen (določanje modelov vrednotenja)**

Črtanje javne obravnave predlogov modelov vrednotenja je sicer z vidika racionalizacije postopka lahko razumljivo, a velja premisliti, če ne bi takšna rešitev za lastnike nepremičnin predstavljala prevelikega posega v njihovo pravico do sodelovanja v

postopku, s čimer bi se lahko bistveno zmanjšalo zaupanje tako v same modele vrednotenja kot tudi v na njihovi podlagi pridobljene posplošene vrednosti nepremičnin. To bi namreč na dolgi rok povzročilo tudi nezaupanje v vse postopke, v katerih bodo s strani države in njenih podsistemov te vrednosti uporabljene, kar pa bi lahko imelo zelo daljnosežne posledice.

- **16. člen (sodelovanje strokovne javnosti)**

Ugotavljamo sicer, da besedilo osnutka predloga v predmetni člen ne posega, a predlagamo, da se tudi v primeru sodelovanja strokovne javnosti (podobno kot v primeru sodelovanja občin – 17. člen) določi rok, ki ga organ vrednotenja postavi strokovni javnosti za podajo pripomb na osnutke modelov vrednotenja. V nasprotnem primeru bi lahko namreč organ vrednotenja v posameznih primerih arbitrarno določal rok za podajo pripomb, kar bi lahko predstavnikom strokovne javnosti otežilo pripravo stališč in jih postavilo v neenakopraven položaj v razmerju do ostalih deležnikov. Poleg tega takšna določitev roka ne bi v ničemer podaljševala postopkov, saj je rok določen tudi za občine, ki v tem postopku ravno tako sodelujejo.

- **18. člen (poskusni izračun posplošene vrednosti)**

Podobno, kot pri predlagani spremembi 14. člena zakona, tudi v tem primeru menimo, da gre za pretiran poseg v obstoječo ureditev.

Opustitev obveščanja lastnikov bi bila po našem mnenju zelo škodljiva tudi za gospodarstvo in banke. Vsi gospodarski subjekti morajo namreč voditi register osnovnih sredstev. Zmotno je prepričanje, da so registri osnovnih sredstev idealni. Njihovo stanje se vsako leto aktualizira z inventuro. Komisije za inventuro potrebujejo zbirni pregled vseh nepremičnin, ki so v katastru nepremičnin, v evidenci MVN, da lahko opozorijo na razlike med knjigovodsko in posplošeno vrednostjo, na podvrednotenja ali prevrednotenja ipd. Poleg tega je prav, da se ob inventuri preverijo vsi podatki v javnih registrih in pri lastniku, v registrih osnovnih sredstev. To je še posebej zahtevno, ker so sedaj zavezanci za NUSZ uporabniki nepremičnin, ne glede na lastništvo. Poskusni izračun, ki ga dobijo lastniki, je za gospodarske subjekte odličen pripomoček za čiščenje in usklajevanje evidenc. Vsaka baza je dinamična in terja stalno čiščenje, da bomo vanjo zaupali. Ravno zaupanje v bazo MVN pa je nujna za zmanjšanje števila pritožb, ko bo prišlo do njene množične uporabe.

Za ponazoritev pogledjmo samo obseg in število registrov osnovnih sredstev, ki so analitična evidenca vsakega gospodarskega subjekta in v sintetični obliki, potem vstopajo v javno objavljena poročila na AJPEŠ. Ta javno objavljena poročila pa so vhodni podatek za t.i. »temeljno analizo«, ki jo za vsak gospodarski subjekt izdelujejo banke, ki posojajo denar. Število javno objavljenih letnih poročil, je bilo za leto 2023 naslednje:

- a) 70.642 letnih poročil gospodarskih družb (od tega 4 letna poročila s preiskanimi računovodskimi izkazi, 303 revidirana letna poročila in 31 konsolidiranih letnih poročil),
- b) 50.572 letnih poročil samostojnih podjetnikov,
- c) 2.869 letnih poročil pravnih oseb javnega prava,
- d) 22.589 letnih poročil društev (od tega 19 revidiranih letnih poročil) in še
- e) 87 letnih poročil nepridobitnih organizacij.

Pod črto okrog 145.000 vodenih registrov osnovnih sredstev potrebuje zbirni vhodni podatek o tem, kakšno nepremičnino ima gospodarski subjekt v lasti in kakšna je njena posplošena vrednost, kot prvo ocena vrednosti premoženja iz administrativnih virov.

Razumemo sicer željo države po racionalizaciji in pospešitvi postopkov vrednotenja, a ugotavljamo, da bo predlagana sprememba bistveno okrnila demokratični proces pri sprejemanju modelov vrednotenja, in zaupanje v bazo, s čimer bi v javnosti močno omajali zaupanje v modele vrednotenja in na njihovi podlagi izračunane posplošene vrednosti.

Na tej točki tudi predlagamo, da se baza podatkov, ki je bila podlaga za določitev modelov vrednotenja »zamrzne« in javno objavi, tako da bo imela javnost vedno možnost vpogleda vanjo tudi za nazaj, s čimer bi vsaj nekoliko povečali zaupanje v modele vrednotenja, kar mora biti v interesu resornega ministrstva in zakonodajalca.

- **19. člen (javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja)**

Naše stališče je vsebinsko enako kot pri prejšnjem členu.

- **24. člen (zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja)**

Tudi pri tej predlagani spremembi razumemo željo po racionalizaciji in optimizaciji predvidenih postopkov, a tudi tukaj predlagamo zmernost. Posredovanje zbirnih potrdil v pisni obliki z navadno pošto vsem lastnikom nepremičnin gotovo predstavlja precejšen tehnični in finančni zalogaj za organ vrednotenja, a bi morali na vsak način poskrbeti za obveščenost lastnikov, saj od njih ne moremo pričakovati, da bodo periodično vpogledovali v evidenco vrednotenja, da bi zaznali morebitne spremembe. Zato predlagamo, da se v primeru črtanja določbe glede zbirnega potrdila predvidi vsaj javno obveščanje lastnikov, da so bili modeli vrednotenja spremenjeni in naj v evidenci vrednotenja preverijo ustreznost podatkov. Na ta način bi lastnike opomnili na spremembe in jih spodbudili, da za svoje interese ustrezno poskrbijo. Hkrati bi preprečili občutek, da se poskuša določene podatke pred njimi skriti, oziroma modele vrednotenja spreminjati na netransparenten način.

- **44. člen (javnost podatkov evidenc množičnega vrednotenja)**

Predlagatelj je po našem mnenju to spremembo šibko utemeljil. Javnost podatkov do lokacije je v celoti v veljavi od leta 2007, torej že 17 let. Ravno tako je bila v celoti javna pred vstopom v EU v letih 2000-2004 (t. i. DURS baza, ki je bila dovoljena na ID natančno, za raziskovalne namene, povsem uradno smo jo pridobili tudi v GZS za potrebe analiziranja cen in količin na nepremičninskem trgu).

Predlagatelj ni navedel niti enega negativnega efekta javnosti podatka o ID znaku transakcije: niti spora na sodišču, niti dokaza o oškodovanju premoženja itd.

Geodetski ID znak nepremičnine, ki je bila prodana, in je v evidenci ETN ni podatek, ki neposredno pove karkoli o osebnih lastnostih lastnika, imetnika. Pove le, kje ta nepremičnina leži.

Da bi prišli do osebnega podatka o lastniku prodane nepremičnine, je zato nujno potrebno znanje in dostop še do drugih registrov, to je do zemljiške knjige. Podatki zemljiške knjige so v Sloveniji javni že več kot 100 let.

Zato je predlagana sprememba 44. člena veljavnega zakona za naše člane ena od najbolj problematičnih.

Ugotavljamo, da gre za korak nazaj pri transparentnosti podatkov o množičnem vrednotenju, ki zna bistveno zamajati zaupanje javnosti v posplošene vrednosti nepremičnin. Argument varovanja osebnih podatkov je v tem primeru po našem mnenju neutemeljen oziroma je predlagana rešitev nesorazmerna s cilji, ki jih pri tem zasledujemo. Zato smo prepričani, da bi morala ostati evidenca množičnega vrednotenja nepremičnin javnosti dostopna brez omejitev.

Drugače povedano, predlagatelj ni v ničemer utemeljil konflikta dveh javnih interesov. Po eni strani je javni interes, da se ščitijo osebni podatki, k čemur smo vsekakor vsi zavezani. Po drugi strani pa je javni interes, da je nepremičninski trg pregleden, da so evidence zaupanja vredne in da ima posledično tudi javnost zaupanje vanje. Ravno javnost podatkov o transakcijah omogoča širši dostop in tudi »čiščenje« evidenc. Vsaka evidenca pa potrebuje tudi čiščenje (to je preverjanje resničnosti vhodnih podatkov o ceni in količini prodaje). Že vpogled v Trgoskop zadostuje, da v njem najdemo ogromno število opomb, da so podatki o tržnosti prodaj v preverjanju. Ravno zainteresirana (kupci, občina, upravniki, FURS, itd.) pa tudi ostala (raziskovalci, analitiki, banke, investitorji, itd.) javnost ima interes po prispevanju in ocenjevanju kakovosti te baze. Znano je, da je vrednost nepremičnine odvisna predvsem od lokacije, pri tem pa ni pomembno le ime ulice, ampak tudi vogal hiše (npr. za atraktivnost lokala).


V kolikor bi pri naslovnem organu kljub temu prevladalo prepričanje, da je omejevanje javnega dostopa do evidence primeren ukrep za varovanje osebnih podatkov lastnikov nepremičnin (s čimer se sicer ne strinjamo) pa moramo opozoriti na dejstvo, da so podatki iz evidence tudi drugim strokovnjakom nujno potrebni za opravljanje njihovih nalog. Pripravljalci so v osnutku predloga tako izrecno dovolili neomejen dostop za ocenjevalce vrednosti nepremičnin, a menimo, da bi morali biti v enakem položaju tudi nekateri drugi strokovnjaki. Z vidika naših članov to velja predvsem za nepremičninske posrednike, ki morajo imeti dostop do podatkov za izpolnjevanje obveznosti, ki jim jih nalagajo določbe Zakona o nepremičninskem posredovanju (predvsem 17. člena pa tudi drugih povezanih določb) in stanovanjske sklade, ki podatke potrebujejo za odločanje o pravicah državljanov, ki izhajajo iz določb Stanovanjskega zakona. Gotovo pa so v podobnem položaju tudi številni drugi strokovnjaki (odvetniki, notarji, davčni svetovalci, idr.), ki pa niso organizirani v okviru naše zbornice in zato njihovega položaja ne poznamo podrobneje.


V vsakem primeru torej predlagamo, da ostane evidenca v celoti odprta javnosti, v kolikor to ne bi bilo mogoče pa je potrebno neomejen dostop omogočiti vsem strokovnjakom, ki te podatke potrebujejo za nemoteno opravljanje svojih nalog. V tem smislu posebej opozarjamo na nepremičninske posrednike in stanovanjske sklade.

Glede na vse navedeno torej naslovnemu ministrstvu predlagamo, da predlagane rešitve še enkrat preuči, upošteva naše pripombe in razmisli, če so vse nujno potrebne za doseganje zastavljenih ciljev. Ob tem naj se upošteva predvsem dejstvo, da je bilo v množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji vložena ogromno truda, s čimer smo dobili zavidanja vredno evidenco, ki bo lahko v bodoče široko uporabna za različne namene (tudi za potrebe nepremičninskega davka). Zato bi bilo najmanj nepremišljeno, če bi takšen položaj evidence sedaj ogrozili z ukrepi, ki so nesorazmerni in nepotrebni za doseganje izpostavljenih ciljev. Dodajamo tudi, da bi bilo potrebno več energije vložiti v izvajanje veljavnega zakona, s čimer bi v marsičem lahko izboljšali stanje.

V pričakovanju vašega odgovora vas lepo pozdravljamo.

Direktor ZPN
Boštjan Udovič



Gospodarska
zbornica
Slovenije 

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami

1