



SKUPNA STALIŠČA IN PREDLOGI

GZS, IZS in SNZ – FABCI

GLEDE OSNUTKA ZAKONA O MNOŽIČNEM

VREDNOTENJU NEPREMIČNIN

UVOD

Gospodarska zbornica Slovenije, Inženirska zbornica Slovenije in Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI, so oblikovale skupna stališča in predloge k osnutku zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je v javni obravnavi.

Namen predmetnega predloga zakona je odprava ustavnih neskladnosti ZMVN iz razlogov kršitve načela zakonitosti ter potreba po nadgraditvi postopka vpliva lastnika na posplošeno tržno vrednost tako v fazi določanja modelov vrednotenja, kot tudi v fazi pripisa vrednosti posamezni nepremičnini. Sistem množičnega vrednotenja je potrebno prilagoditi glede na dostopnost kvalitetnih podatkov o nepremičninah, prav tako pa predlog zakona vsebuje odpravo tistih pomanjkljivosti oziroma nedorečenosti sistema, ki sta jih zaznala MOP in GURS v dosedanjem opravljanju nalog zbiranja in vodenja podatkov o nepremičninah in nalog množičnega vrednotenja.

Gospodarska zbornica Slovenije je 8. septembra 2016. skupaj s Slovenskim nepremičninskim združenjem FIABCI, organizirala strokovni posvet. Povzetki razprave predstavljajo tudi del tega dokumenta.

SPLOŠNE PRIPOMBE

Usklajenost osnutka ZMVN z odločbo Ustavnega sodišča RS U-I-313/13 z dne 21.03.2014.

Predlog ZMVN ne sledi odločbi Ustavnega sodišča iz leta 2014 (U-I-313/13 z dne 21. 3. 2014), ki pravi:

»Iz načela zakonitosti pri predpisovanju davkov, vsebovanega v 147. členu Ustave, izhaja, da mora biti davčna obveznost jasno razvidna že iz zakona in ne šele iz podzakonskih predpisov ter da mora zakon med drugim opredeliti davčno osnovo. Glede na 7. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin je za določitev davčne osnove odločilnega pomena vrednost nepremičnine, za določitev te vrednosti pa je ključno oblikovanje modelov vrednotenja. Vendar Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin ne določa posameznih modelov vrednotenja niti ne določa, katere skupine istovrstnih nepremičnin se združujejo v posamezne modele vrednotenja. Poleg tega niso dovolj jasno in določno opredeljeni niti posamezni elementi, ki določajo modele (to so vrednostne cone, vrednostne ravni in podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti nepremičnin). Zakon tudi ne določa metod množičnega vrednotenja, ki se uporabljajo pri posameznih modelih vrednotenja, kakor tudi ne meril za izbiro posamezne metode, niti se ne sklicuje na točno določene standarde ocenjevanja vrednosti nepremičnin, na katere sicer v 8. členu napoti.«

V kolikor razumemo to sodbo pravilno, bi vsi bistveni elementi za transparentno določitev vrednosti morali biti jasni v zakonu samem (torej tudi modeli), zato menimo, da je ta predlog zakona, v tem smislu še vedno ustavno sporen.

ZMVN, ZUreP, GZ in ZEN

Po naši oceni celotna zasnova nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin in predloženi delovni osnutek ZMVN terjata takojšnje sočasne posege na področju zakonske ureditve urejanja prostora (stavbna zemljišča, zemljiška politika), graditve objektov (gradbena parcela, evidentiranje vseh posegov v prostor) ter evidentiranja nepremičnin (REN, področje obeh katastrov). **Zato je nujno sočasno s postopkom sprejemanja novega ZMVN obravnavati tudi ZUreP in GZ ter začeti tudi s postopkom sprememb in dopolnitev ZEN.** Predlagana rešitev, po kateri bi sprejeli novi ZEN šele v letu 2018, je po našem mnenju nesprejemljiva. Nasprotno, spremembe in dopolnitve tega zakona bi morale biti pripravljene in sprejete hkrati s sprejemom ZMVN, saj so eden od osnovnih pogojev za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin, zlasti za urejanje podatkov o nepremičninah, brez česar ni možno zagotoviti kakovostnega množičnega vrednotenja nepremičnin. To je bilo ugotovljeno v vseh razpravah o dosedanem ZMVN in razveljavljenem ZDN, kakor tudi v poročilu misije IMF. Pri tem gre med drugim zlasti za pomembne vsebinske pomanjkljivosti glede ugotavljanja namenske rabe stavbnih zemljišč – pozidanih in nezazidanih, podatke o javnih dobrih na cestah itd, kjer morata biti ZUreP in ZEN usklajena in kot taka zagotoviti ustrezno podlago za izvedbo sistema množičnega vrednotenja.

Revizija modelov MVN

Po našem mnenju je nujno z zakonom (ZMVN) predpisati obvezno revizijo modelov množičnega vrednotenja iz naslednjih razlogov:

- že v javnih razpravah o razveljavljenih določbah dosedanjega ZMVN in razveljavljenega ZDN ter rezultatih vrednotenja so bile ugotovljene resne pomanjkljivosti nekaterih sedanjih modelov MVN ne samo zaradi slabih oz. pomanjkljivih podatkov, kot n.pr. na področju stavbnih zemljišč (pozidanih in nezazidanih), hotelov, industrijskih objektov in nekaterih

drugih nepremičnin kot so recimo energetski objekti, temveč tudi zaradi neustreznih modelov za te vrste nepremičnin.

- novi ZMVN bo sicer določil nekatera osnovna načela za uporabo posameznih modelov MVN, vendar bodo ključne vsebinske rešitve modelov prepuščene uredbi Vlade RS, kar brez predhodne strokovne revizije ne zagotavlja določitev čimbolj ustreznih rešitev; pri tem je predvidena vloga občin v povzemanju pripomb iz javne razgrnitve osnutkov modelov sicer koristna, vendar ne more nadomestiti nujne strokovne razprave, saj tudi mednarodne standarde za ocenjevanje vrednosti nepremičnin sprejema Odbor za MSOV, ne pa politično telo. Zato predlagamo, da se s tem zakonom določi ta naloga predvideni strokovnemu telesu (komisiji) za vrednotenje (35. člen osnutka), ki po svoji sestavi lahko zagotovi tudi ustrezno presojo oz. tehtanje pripomb iz javne razprave v občinah, v gospodarstvu in v stroki.
- enaka je praksa v drugih primerljivih državah (Švedska, ZRN, ZDA itd.), v katerih strokovna ocenjevalska telesa ne dajejo samo mnenja k pritožbam zavezancev za davek, temveč tudi oblikujejo strokovne smernice za posamezna področja vrednotenja.

Ureditev sistema NUSZ v prehodnem obdobju

Predlagamo, da se v predhodnih določbah ZMVN ali v ZUreP uredijo tudi določena vprašanja glede prilagoditve novih občinskih odlokov o osnovah in merilih za odmero NUSZ številnim odločbam US RS, kakor tudi veljavnim določbam zakonodaje s tega področja, zlasti ZGO-1 (218. - 218.č člen). Menimo, da je nujno ustvariti v prehodnem obdobju bistveno izboljšane podlage za odmero NUSZ v novih odlokih občin, kar bi zagotovilo tudi lažji prehod na sistem davka na nepremičnine. Menimo, da samo sistemska navodila in priporočila ministrstev ne bodo zagotovila primernejše ureditve NUSZ v odlokih občin zlasti glede nesorazmerne obremenitve poslovnih površin.

Povezovanje javno-pravnih evidenc

Menimo, da je nujno s posebnim zakonom urediti povezovanje vseh javno-pravnih evidenc, kar je naloga Ministrstva za javno upravo. Brez zagotovitve učinkovitega povezovanja vseh javno-pravnih evidenc ni mogoče zagotoviti tudi učinkovite izvedbe nove sistemske ureditve davka na nepremičnine. Posebno pozornost je potrebno posvetiti povezovanju nepremičninskih in prostorskih evidenc.

Sistem množičnega vrednotenja

V osnutku zakona in njihovi obrazložitvi se v različnih vsebinskih povezavah uporablja pojem "sistem", ki pa v zakonu ni določen s svojimi sestavinami, ki pomenijo ali sestavljajo ta "sistem". Izraz "sistem" je v osnutku zakona in njegovi obrazložitvi uporabljen 159 krat in zato terja ureditev v samem zakonu, saj vsak sistem pomeni skupino sestavin:

- cilje,
- funkcije,
- izvajalce,
- aktivnosti naloge in pooblastila,
- baze podatkov itd.

Kvantifikacije

V obrazložitvi osnutka zakona ni pomembnih kvantifikacij, ki so nujni za oceno ustreznosti zakonskih rešitev:

- število nepremičninskih entitet
- vrste entitet
- podatki, ki so potrebni za izvedbo množičnega vrednotenja
- način pridobitve podatkov (namenska raba, komunalno opremljena nezazidana stavbna zemljišča, kategorizirane ceste, itd.)
- stroški za dodatno izvedbo množičnega vrednotenja glede na spremembo modelov vrednotenja.

Definicije nepremičninskih enot

Osnutek zakona pozna zemljiške parcele, dele stavb in stavbe, med stavbami pa še stanovanjske in poslovne stavbe. Pojma "stanovanje" zakon ne pozna, pač pa večstanovanjske stavbe in številko stanovanja. Deli stavb, tudi če so lastniško določeni in evidentirani, še niso popolna stanovanja v funkciji bivanja. Zato je potrebno s tem zakonom in spremembo ZEN določiti stanovanja kot posebno obliko sestavljene uporabe nepremičnine, ki se vodi v REN in posledično tudi v statističnem spremljanju. Odločiti se je potrebno v tem zakonu ali v novem stanovanjskem zakonu, ali bo država končno vzpostavila državno evidenco oz. register stanovanj ter zlasti spremljanje najemnin kot nujno podlago za vodenje stanovanjske, pa tudi davčne in socialne politike. V osnutku zakona je stanovanje omenjeno samo enkrat kot številka stanovanja. Ni mogoče zato sprejeti utemeljitve, da ne potrebujemo za potrebe stanovanjske in socialne politike, pa tudi MVN, podatke o stanovanjskih najemninah, pa čeprav podatki iz ETN niso uporabni brez ustreznih korekcij.

Večnamenski REN in druge javne evidence o nepremičninah

Veljavni ZEN določa REN kot večnamensko zbirko podatkov o nepremičninah. Za potrebe množičnega vrednotenja naj se prevzema podatke iz REN-a, poleg tega pa naj organ za MVN pridobiva (prevzema, meri) še svoje podatke in druge podatke iz uradnih javnih evidenc (n.pr. bodoča evidenca stavbnih zemljišč občin), ki bodo povezani prek enoličnih identifikatorjev, določenih v nepremičninskih evidencah in REN-u. To ne izključuje uvajanje posebnih identifikatorjev, potrebnih za uporabo modelov MVN, potrebno pa je skupno aktivno jedro povezanih identifikatorjev (SAJPI).

Nepremičninski identifikatorji

Vsaka nepremičnina mora biti določena z identifikatorjem z lastnostjo nepremičnosti na teritoriju (prostoru). Lastniška parcela ali drug del zemljišča ali njegov del sta tako že določena s poligonom (obodom) in s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu. Zato naj organ za MVN dobi poleg pridobivanja podatkov iz REN še pooblastilo za prevzemanje podatkov iz drugih javnih evidenc in naj s svojimi posebnimi potrebami ne obremenjuje REN. Zato ni sprejemljiva in točna obrazložitev, da so vsi podatki, potrebni za MVN, pridobivajo preko REN in določajo z uredbo, ki temelji na ZEN. Zato naj se določi obvezno uporabo skupnih identifikatorjev v javno pravnih in poslovnih evidencah.

KONKRETNE PRIPOMBE

Ocena stanja:

- Predlagamo, da se popravi besedilo v 5. odstavku na 3. strani glede navedbe, da US RS ni oporekalo kvaliteti modelov vrednotenja. Čeprav se ni US RS niti pozitivno niti negativno opredeljevalo do kvalitete modelov vrednotenja, pa so nekateri sodniki v svojih pritrdilnih ločenih mnenjih izrazili resne pripombe glede določenih modelov vrednotenja (npr. različno vrednotenje garaž).
- Glede navajanja poročila Mednarodnega denarnega sklada predlagamo (MDS), da se Vladi RS predloži kratek povzetek priporočil Mednarodnega denarnega sklada (MDS), saj je navedba v 6. odstavku na 3. strani zavajajoča in ne vsebuje nekaterih pomembnih priporočil MDS. To še posebej velja tudi za vprašanje vpliva stroke in dobro premišljenega programa stikov z javnostmi.

Cilji

Točka 4: glede projekta prenove nepremičninskih evidenc ne vsebuje konkretnih opredelitev in usmeritev ter jo je potrebno dopolniti zlasti z zagotovitvijo prenosa digitaliziranih podatkov o namenski rabi zemljišč po prostorskih aktih občin (v povezavi s podatki zemljiškega katastra), saj brez tega ni možno izvršiti kakovostnega vrednotenja stavbnih zemljišč, kar je bilo ugotovljeno kot ena glavnih pomanjkljivosti dosedanjega sistema množičnega vrednotenja. Zato predlagamo, da se ta točka konkretizira in tudi časovno opredeli.

Izvedba te naloge je eden ključnih pogojev za kakovostno vrednotenje stavbnih zemljišč. Zaradi njene zahtevnosti bodo občine potrebovale strokovno in finančno pomoč in sodelovanje države.

Točka 9 - posebne okoliščine: predlagamo, da se kot kriterij za uveljavljanje posebnih okoliščin sprejme merilo 10 % vpliva na spremembo PTV, ne pa 20 %.

Sporna in po našem mnenju neustrezna je tudi predlagana rešitev, da se lahko cenitveno poročilo pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin opira samo na podatke v nepremičninskih evidencah in na način ocenjevanja vrednotenja nepremičnin, določen v modelih množičnega vrednotenja. Takšna rešitev je v nasprotju s pravilnim temeljnim izhodiščem, da se posebne okoliščine lahko uveljavljajo prav zaradi tega, ker v modelih množičnega vrednotenja ni možno vnaprej opredeliti vseh različnih okoliščin, ki vplivajo na vrednost posamezne nepremičnine in stopnjo njihovega vpliva na vrednotenje.

PRIPOMBE K POSAMEZNYM ČLENOM

2. člen:

Predlagamo, da se določi kot lastnika za namene množičnega vrednotenja tisto osebo, ki ima v zemljiški knjigi vpisano lastninsko pravico na nepremičnini ali na posameznem delu stavbe v etažni lastnini ali je imetnik stavbne pravice. Predlagamo, da se v prehodnih določbah zakona uredi položaj dejanskih lastnikov posameznih delov stavb v etažni lastnini za stavbe, zgrajene pred letom 2003. Za te primere naj se kot davčni zavezanec upošteva oseba, ki je kot lastnik vpisana v Register nepremičnin GURS. Znano je tudi, da so v teku številni postopki po ZVetL za ureditev etažne lastnine in določitev funkcionalnega zemljišča po ZVetL-u. Seveda pa je potrebno s spremembo ZEN urediti

postopek določitve podatka o takšnih lastnikih, katerih etažna lastnina še ni vpisana v zemljiški knjigi. Ta postopek mora biti urejen ob smiselni uporabi določb Zakona o zemljiški knjigi, saj bo v nasprotnem lahko prihajalo do številnih sporov in nepravilnih vpisov podatkov.

13. člen:

Potrebno je urediti sistem podatkov o nepremičninah, ki jih določajo občine, predvsem ko gre za stavbna zemljišča. Ta sistem sedaj ni urejen.

23. in 24. člen:

Potrebno je poleg občin omogočiti tudi sodelovanje stroke in gospodarskih združenj pri pripravi modelov vrednotenja. Omejitev samo na občine in na njihovo vsebinsko opredeljevanje do pripomb je namreč neustrezno, saj velika večina občin ne razpolaga s potrebnimi strokovni kadri in znanjem za opredeljevanje do pripomb s tega področja. Zato bi bilo potrebno v zakonu določiti tudi ustanovitev ustreznih strokovnih teles s tega področja tudi na ravni občin ali skupnosti občin, podobno kot imajo to urejeno v drugih državah (ZRN, Švedska itd.).

29. člen:

Predlagamo, da se v zakonu določi pravica uveljavljati posebne okoliščine v vsakem primeru, če njen vpliv presega določeno vrednost (n.pr. najmanj 10.000,00 EUR), saj predlaganih najmanj 20 % v primerih nepremičnin večje vrednosti (n.pr. nad 500.000,00 EUR) pomeni, da zavezanec ne bi imel možnosti uveljavljati posebne okoliščine, čeprav njen vpliv presega n.pr. vrednost 100.000,00 EUR.

Predlagamo, da se uredi določanje vrst posebnih okoliščin z Uredbo Vlade RS, ne pa s pravilnikom pristojnega ministrstva.

Prav tako predlagamo, da se v podzakonskem predpisu o posebnih okoliščinah sprejme tudi vpliv omejitev lastninske pravice na nepremičninah, ki je urejen v 23 zakonih. Del teh omejitev je že delno evidentiran v katastru gospodarske infrastrukture (evidentirani objekti, ne pa omejitve), banki cestnih podatkov in podatkih o vodovarstvenih območjih, druge omejitve pa niso evidentirane niti v katastrih niti v zemljiški knjigi. Vendar to ne more oz. ne sme biti ovira za uveljavljanje teh omejitev kot posebnih okoliščin (vpliv prekomernega hrupa cest, železnic, neionizirajoča sevanja – daljnovodi itd., odlagališča odpadkov, trase magistralnih plinovodov itd.). Enako velja za omejitve, ki so posledica ukrepov prostorskih aktov in ukrepov zemljiške politike.

30. člen:

Predlagamo, da predpis iz 3. odstavka tega člena sprejme Vlada, ne pa minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin.

31. člen:

Sporna je ureditev v 2. odstavku, po katerem bo organ vrednotenja napotil lastnika nepremičnine na urejanje podatkov v javnih evidencah. To pomeni, da bodo tisoči in desetisoči lastnikov nepremičnin "potovali" od enega državnega in občinskega organa do drugega zaradi neurejenosti podatkov, ki so jih posamezni organi sami vnesli v uradne evidence. Predlagamo, da se v zakonu uredi ustrezna organizacija urejanja teh podatkov kot enotna točka VEM ali pri občinah ali pri upravnih enotah s sodelovanjem tistih organov, ki so po zakonu odgovorni za določanje posameznih vrst podatkov.

35. člen:

Določiti pristojnost revizije modelov MVN s strani predvidenega strokovnega telesa.

V prehodnem določbah zakona je potrebno določiti rok 60 dni po sprejemu tega zakona za imenovanje te komisije zaradi takojšnjega začetka izvajanja njenih nalog glede pripomb in revizije modelov vrednotenja.

36. člen:

Strokovna komisija naj izdaja mnenja ne samo na podlagi zahtevka organa 2. stopnje, temveč tudi na podlagi zahtevka davčnega zavezanca. Takšna je ureditev v vseh primerljivih državah.

Naloge in pristojnosti strokovne komisije je potrebno razširiti tudi na obravnavo in dajanje mnenj k modelom MVN.

38. in 39. člen:

Temeljni pogoj za množično vrednotenje nezazidanih stavbnih zemljišč je predhodna zakonska ureditev sistema razvojnih stopenj teh zemljišč v novem ZUreP in potem razvrščanje vseh nezazidanih stavbnih zemljišč v državi po razvojnih stopnjah v skladu z zakonskimi merili. To bodo morale opraviti občine in zahteva dovolj strokovno izvedbo za vsako parcelo na območjih, ki so določena s prostorskimi akti države in občin kot stavbna oz. zazidljiva zemljišča. Vzporedno s tem pa je potrebno najprej z novim ZUreP določiti podlage in merila za določitev gradbenih parcel oz. funkcionalnih zemljišč k vsem obstoječim objektom, zlasti tistim, ki so bili zgrajeni pred letom 1969. Že pri sedanjih odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je določanje pozidanih stavbnih zemljišč kot pripadajočih zemljišč k stavbam eden največjih problemov in razlog za številne upravičene pritožbe zavezancev. Občine pri odmeri pogosto arbitrarno, brez preverjanja dokumentacije in brez izvedbe postopkov, ki bi omogočali zavezancem (javna razgrnitev podatkov) njihovo udeležbo v postopku in pravno varstvo njihovih pravic skladno z veljavno zakonodajo (218.c in 218.č člen ZGO-1), določajo kot nezazidana stavbna zemljišča tudi celotna ali dele pripadajočih pozidanih zemljišč obstoječih objektov. Zato je temeljno, ključno vprašanje izvedbe celotnega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin prav ustrezna določitev pripadajočih pozidanih stavbnih zemljišč k obstoječim objektom in vzporedno določitev nezazidanih stavbnih zemljišč in sicer po razvojnih stopnjah, ki bodo šele določene z novim ZUreP (nesprejemljiva je določba, po katerem bi se za nedoločen čas uporabili kot osnovo za določitev nezazidanega zemljišča 2-kratnik zemljišča pod stavbo). Vzpostavitev evidence pozidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč je obsežen in zahteven proces oz. postopek, za katerega je potrebno ustrezno strokovno znanje in tudi finančna sredstva, kakor tudi čas, saj je potrebno zagotoviti možnost oz. pravico lastnikov objektov in zemljišč, da v teh postopkih sodelujejo in uveljavljajo svoje na zakonu temelječe pravice. V kolikor to ne bi bilo izvedeno na ustrezen, kakovosten in postopkovno pravilen način, bodo sporni in v številnih primerih tudi neustrezni rezultati množičnega vrednotenja nepremičnin. Vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč (pozidanih in nepozidanih) je bistvenega pomena ne samo za ustrezno kakovostno izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin in posledično njihovo pravilno in pravično obdavčitev, temveč je zelo pomembna podlaga za vodenje prostorske in zemljiške politike in za urejanje površin, ki so v naravi "javno dobro", za katere pa niso urejeni lastninsko-pravni odnosi z njihovimi sedanjimi lastniki.

Zato predlagamo, da se za množično vrednotenje nezazidanih stavbnih zemljišč v prehodnem obdobju vzpostavi določeno nizko oz. nižjo izhodiščno vrednost (na osnovi uporabe podrobne namenske rabe), ki ne bo tako sporna, dokler ne bo v celoti vzpostavljena urejena evidenca pozidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč. Za nezazidana stavbna zemljišča višje razvojne stopnje lahko občina po vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč (lahko tudi po posameznih občinah in ne za celotno državo) določi višje davčne stopnje na podlagi kriterijev, ki bodo temeljili na razvojnih in prostorskih načrtih ter zemljiški politiki (razvojni programi države in občin, državni in občinski prostorski načrti, programi komunalnega opremljanja itd.). Zakon o davku na nepremičnine mora omogočati občinam razumen namenski prostor za različno obdavčevanje nezazidanih stavbnih zemljišč višje razvojne stopnje v okvirjih, ki jih bo določil zakon. Z novim ZUreP je zato potrebno določiti, da morajo občine v določenem roku evidentirati (določiti) vsa stavbna zemljišča (pozidana in nezazidana stavbna zemljišča). Model množičnega vrednotenja stavbnih zemljišč bi potem določil merila za vrednotenje nezazidanih stavbnih zemljišč, ki bi bil vrednostno višje kot kmetijska, gozdna in druga zemljišča, kakor tudi pozidanih stavbnih zemljišč, ki se vrednotijo po modelu za pozidana stavbna zemljišča.

Potrebujemo torej uradno evidenco o izrabljenosti, komunalni opremljenosti in razvojni stopnji stavbnih zemljišč, ki bo:

- podlaga za načrtovanje ukrepov zemljiške politike države, regij in občin,
- podlaga za informiranje investorjev,
- podlaga za načrtovanje ter
- podlaga za stopnjo obdavčitve.

Če naj nova obdavčitev stavbnih zemljišč temelji na vrednosti se moramo zavedati, da zaradi **nevzpostavljenе evidence stavbnih zemljišč nimamo:**

- meje med zazidanimi in nezazidanimi stavbnimi zemljišči,
- podatkov o korelaciji med razvojno stopnjo stavbnega zemljišča in njegovo vrednostjo ter
- posledično ne znamo ustrezno vrednotiti vseh stavbnih zemljišč.

Predlagamo torej, da se podatki podrobnejše namenske rabe, določeni v občinskih prostorskih načrtih občine, ne uporabljajo neposredno za množično vrednotenje. Pripravi naj se ustrezna klasifikacija podrobnejših namenskih rab v kombinaciji s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki bo najbolje odražala vpliv prostorskih aktov na vrednost stavbnih zemljišč.. Šele po tem, ko se bo določen čas spremljalo vpliv podrobne namenske rabe na ceno nepremičnine in bo vzpostavljena ustrezna korelacija med podrobno namensko rabo in ceno, bo možno podrobnejšo namensko rabo uvesti v sistem.

Prav tako predlagamo, da se v okviru evidence stavbnih zemljišč vodijo tudi podatki o komunalni opremljenosti, ki naj izhajajo iz že izdelanih programov opremljanja in obstoječih podatkov o komunalni opremi. Klasifikacija komunalne opremljenosti bi morala obsegati vsaj tri skupine:

- komunalno opremljena (urejena) stavbna zemljišča,
- komunalno delno opremljena (delno urejena) stavbna zemljišča ter
- komunalno neopremljena (neurejena) stavbna zemljišča.

Poleg navedenih skupin predlagamo tudi, da se oblikuje posebna vrsta stavbnih zemljišč, ki niso namenjena gradnji stavb. Takšnih stavbnih zemljišč je v mestih in drugih naseljih veliko in so pretežno namenjena gradnji javne infrastrukture oziroma predstavljajo nujne odprte površine mest in naselij (parki, obvodni prostori, komunalne zelenice, ipd.).

Takšen pristop bi imel tudi več koristnih stranskih učinkov:

- klasifikacija bi bistveno pripomogla k izboljšanju prostorskega načrtovanja komunalnega opremljanja na ravni OPN;
- izboljšala bi se informiranost investorjev na trgu stavbnih zemljišč, predvsem glede nadaljnjih vlaganj v razvoj stavbnih zemljišč;
- nadaljnje podrobno prostorsko načrtovanje in projektiranje bi bilo lažje izvedljivo, učinkovitejše in hitrejše;
- programi opremljanja stavbnih zemljišč bi bili preglednejši, odmera komunalnega prispevka pa posledično stabilnejša, kar bi povečalo varnost nepremičninskih investicij;
- občine bi na ta način vzpostavile eno ključnih evidenc za upravljanje s prostorom in izvajanje zemljiške politike.

Predlagamo, da se pospešeno in usklajeno izvede že začeti projekt MOP za določitev pripadajočih zemljišč (dejanska raba stavbnih zemljišč) obstoječim stavbam in izvajanje programa projektov eProstor v sistemsko podporo na področju graditve, prostorskega načrtovanja in evidentiranja nepremičnin.

Odločitev občine o določitvi razvojne stopnje zemljišč, njihovi komunalni opremljenosti in drugih sestavinah v evidenci stavbnih zemljišč, vključno z določitvijo pripadajočega zemljišča k obstoječim stavbam, mora biti z zakonom (ZUreP) urejena kot upravna odločitev v skladu z ZUP, v zvezi s katero

morajo imeti lastniki nepremičnin pravico za udeležbo v postopku, sama odločitev pa mora biti sprejeta z odločbo, proti kateri morajo vrniti lastniku pravico uporabiti ustrezna pravna sredstva.

61. člen

V besedilu tega člena je potrebno natančneje opredeliti način določanja površin neodmerjenih javnih cest (2. odst) ne le z obstojem javne ceste na posamezni parceli, temveč predvsem s površino zemljišča, po kateri poteka javna cesta. Predlagana rešitev v 3. odstavku je po našem mnenju nesprejemljiva (50 % zmanjšanje vrednosti celotne parcele), zato predlagamo samo zmanjšanje vrednosti sorazmerno s površino dela parcele, po kateri poteka javna cesta.

Prav tako je potrebno s posebnim modelom MVN urediti metode vrednotenja zemljišč, po katerih potekajo vse kategorizirane javne ceste.

V Ljubljani, 29.09.2016

Gospodarska zbornica
Slovenije
Generalni direktor

mag. Samo Hribar Milič



Inženirska zbornica Slovenije

Predsednik

mag. Črtomir Remec



Slovensko nepremičninsko
združenje – FIABCI
Predsednik

