



Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

T: 01 478 48 00
F: 01 478 48 34
E: pisarna.gu@gov.si
www.gu.gov.si

Številka: 004-16/2024-2560-28 (zveza: 410-1/2019-2552-7)		
Ljubljana, 18. 7. 2024		
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE Gp.gs@gov.si		
ZADEVA: Novelacija projekta 2552-20-0001 Uvedba množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN-1		
1. Predlog sklepov vlade:		
Na podlagi petega odstavka 31. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 123/23 in 12/24) je Vlada Republike Slovenije na redni seji dne 2024 pod točko sprejela naslednji		
SKLEP		
V veljavnem Načrtu razvojnih programov 2024 – 2027 se skladno s prilogo spremeni projekt:		
2552-20-0001 Uvedba množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN-1		
Barbara Kolenko Helbl GENERALNA SEKRETARKA		
Sklep prejmejo:		
<ul style="list-style-type: none">– Geodetska uprava RS (pisarna.gu@gov.si)– Ministrstvo za naravne vire in prostor (gp.mnvp@gov.si)– Generalni sekretariat Vlade RS (gp.gs@gov.si)– Ministrstvo za finance (gp.mf@gov.si)		
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:		
/		
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:		
<ul style="list-style-type: none">– Tomaž Petek, generalni direktor Geodetske uprave RS– Martin Smodiš, Urad za množično vrednotenje nepremičnin		
3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:		
/		
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:		
/		
5. Kratek povzetek gradiva:		
Zaradi zamika izvajanja aktivnosti, opisanih v obrazložitvi vladnega gradiva, predlagamo novelacijo projekta oz. spremembo veljavne vrednosti in sicer v letu 2026 – znižanje veljavnega plana za 18.580.904,83 EUR na vrednost 800.000,00 EUR. Skupno se tako veljavna vrednost projekta zniža iz izhodiščne 29,6 mio EUR na 5,3 mio EUR.		
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: <ul style="list-style-type: none"> – 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 Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

S predlogom vladnega gradiva se spreminja izhodiščna vrednost projekta 2552-20-0001, in sicer se iz 29,6 mio EUR znižuje na 5,3 mio EUR. Znižuje se veljavni plan v letu 2026, kot je opisano v točki 5 vladnega gradiva.

– I. 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				

II. Finančne posledice za državni proračun

II.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
GURS	2552-20-0001 Uvedba množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN-1	231369- Množično vrednotenje nepremičnin	500.000,00 EUR	567.500,00 EUR
SKUPAJ			500.000,00 EUR	567.500,00 EUR

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:			
I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu			
V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):			
<ul style="list-style-type: none"> - prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov, - odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov, - obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov. 			
II. Finančne posledice za državni proračun			
Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:			
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:			
Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:			
<ul style="list-style-type: none"> - proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep, - projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in - proračunske postavke. 			
Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.			
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:			
Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.			
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:			
Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.			
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:			
Kratka obrazložitev			
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:			
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:			DA/NE
<ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 			
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:			
- Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/NE			

<ul style="list-style-type: none"> - Združenju občin Slovenije ZOS: DA/NE - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/NE <p>Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v celoti, - večinoma, - delno, - niso bili upoštevani. <p>Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.</p>	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA/NE
<p>(Če je odgovor DA, navedite: Datum objave: V razpravo so bili vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nevladne organizacije, - predstavniki zainteresirane javnosti, - predstavniki strokovne javnosti. - . <p>Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):</p> <p>Upoštevani so bili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v celoti, - večinoma, - delno, - niso bili upoštevani. <p>Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:</p> <p>Poročilo je bilo dano</p> <p>Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)</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
dr. Lidija Kegljevič Zagorc državna sekretarka	

PRILOGE:

- Priloga 1: Obrazložitev
- Priloga 2: Izpis Obrazca 3 iz sistema MFERAC
- Priloga 3: Mnenje Ministrstva za finance

OBRAZLOŽITEV

Predlagamo novelacijo projekta zaradi razlogov opisanih v nadaljevanju, ki posledično vplivajo na spremembo veljavne vrednosti projekta. Z novelacijo znižujemo oz. spreminjamo izhodiščne vrednosti projekta 2552-20-0001, in sicer v letu 2026 znižujemo veljavni plan na 800.000,00 EUR, zato se veljavna skupna vrednost projekta zniža iz izhodiščne 29,6 mio EUR na 5,3 mio EUR na PP 231369 -Množično vrednotenje nepremičnin

Zaradi zamikov pri izvedbi aktivnosti množičnega vrednotenja nepremičnin v času epiidemije Covid-19 se je zamaknilo in zmanjšalo tudi črpanje sredstev iz projekta opredeljenega v NRP 2552-20-0001. Geodetska uprava RS od leta 2023 dalje glavino sredstev usmerja v izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah, kar je predpogoj za kakovostno ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Za samo uvedbo množičnega vrednotenja pa ne bo potrebnih toliko sredstev, kot so bila načrtovana ob pripravi NRP, niti jih v tem obsegu ni bilo zagotovljenih v posameznem letnem proračunu Geodetske uprave RS.

Vlada RS se v obdobju epidemije Covida-19 namreč ni odločila za izvedbo davčne reforme, ki bi vključevala tudi uvedbo davka na nepremičnine. Prav tako se zaradi situacije s COVID-19 nekatere naloge množičnega vrednotenja niso izvedle oziroma se začasno niso izvajale oziroma se je njihovo izvajanje zamaknilo v obdobje 2025 – 2026.

V začetku leta 2018 je začel veljati nov Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN-1, ki ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji. Ker se rezultati večnamenskega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin uporabljajo v različne javne namene, določene z zakonom, je potrebno star sistem vzdrževati do določitve novih modelov vrednotenja. Zaradi spremenjenih pravil, postopkov in meril je potrebno nadgraditi, spremeniti in vzdrževati sistem evidence trga nepremičnin, informacijski sistem generalnega vrednotenja, ter izdelati in vzdrževati informacijsko okolje evidence vrednotenja, evidence modelov vrednotenja in delovodnika postopkov množičnega vrednotenja nepremičnin. Preverjanje modelov je predvideno najmanj na dve leti. Glede na predvidene spremembe na področju evidentiranja nepremičnin in z vzpostavitev katastra nepremičnin je zaradi potrebnih prilagoditev sistema množičnega vrednotenja nepremičnin predviden zaključek projekta v letu 2026. V obdobju trajanja projekta je bila predvidena tudi uvedba davka na nepremičnine. ZMVN je veljal in se tudi izvajal (na posplošeno tržno vrednost kot rezultat množičnega vrednotenja sklicuje 10 predpisov), vendar ga zaradi očitanih neustavnih rešitev ni mogoče uporabljati za namene obdavčitve nepremičnin - enega glavnih načinov uporabe, za katere je bil sistem množičnega vrednotenja razvit. Zato ga je potrebno posodobiti in uveljaviti tudi iz tega vidika kot to določa ZMVN-1.

Po določitvi modelov vrednotenja z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20), ki je začela veljati 1. aprila 2020, bi bilo potrebno začeti javno izkazovanje podatkov v evidenci vrednotenja, izvesti pošiljanje potrdil iz te evidence ter izvajati postopke uveljavljanja posebnih okoliščin. Zakonodaja je o začasnih ukrepih za omilitev in odpravo posledic COVID-19 zamaknila izvajanje teh dejavnosti na dan, ki bo določen z novo uredbo o določitvi modelov vrednotenja. V javni razpravi so tudi spremembe ZMVN-1 (novelacija ZMVN-1 naj bi bila sprejeta Državnem zboru RS v začetku leta 2025), ki poenostavlja postopek določanja modelov vrednotenja, ukinja obveščanje lastnikov nepremičnin o podatkih evidence vrednotenja, ukinja komisijo vrednotenja ter deloma poenostavlja ugotavljanje posebnih okoliščin.

Glavni namen projekta je uvedba množičnega vrednotenja nepremičnin v skladu z ZMVN-1. Ker se je ZMVN-1 spremenil ter postopki množičnega vrednotenja nepremičnin poenostavili, ne

zahtevajo več finančnih sredstev v tolikšnem obsegu. Vsebina projekta se ni spremenila, bistveno pa so se spremenile okoliščine, ki vplivajo na izvajanje tega projekta.

Uvedba davka na nepremičnine, bi bistveno vplivala na povečan obseg obiska strank na Geodetski upravi RS. Omenjeno se je tudi zgodilo leta 2014 ob seznanitvi lastnikov nepremičnin o poskusno izračunanih vrednostih in informativnem izračunu davka na nepremičnine. Posledično so bile v projekt vključene dejavnosti kot so klicni center, vložišče in dodatni kadri za pomoč strankam. Zaradi situacije s epidemijo je zakonodaja o začasnih ukrepih za omilitev in odpravo posledic COVID-19 zamaknila izvajanje uveljavljanja posebnih okoliščin in pošiljanje zbirnih potrdil o podatkih evidence vrednotenja (1,1 milijona lastnikov nepremičnin ob spremembi posplošene vrednosti) na dan, ki bo določen z novo uredbo o določitvi modelov vrednotenja.

V javni razpravi so tudi spremembe ZMVN-1 (spremembe in dopolnitve ZMVN-1 naj bi bile sprejete v Državnem zboru RS v začetku leta 2025). Spremembe in dopolnitve poenostavljajo postopek določanja modelov vrednotenja, ukinjajo obveščanje lastnikov nepremičnin o podatkih evidence vrednotenja, ukinjajo komisijo vrednotenja ter deloma poenostavljajo ugotavljanje posebnih okoliščin.

Glavna razloga za zmanjšanje sredstev sta bistveno zmanjšan pričakovan priliv strank in obremenitev Geodetske uprave RS (davek na nepremičnine ni uveden) ter poenostavitev postopkov množičnega vrednotenja nepremičnin (ni več komisije vrednotenja, ni več pošiljanja zbirnih potrdil evidence vrednotenja, ni več poskusnega izračuna in javne razgrnitve modelov vrednotenja, poenostavljen je tudi postopek uveljavljanja posebnih okoliščin).

Rezultat oziroma cilj projekta kljub znižanju sredstev ostaja izvajanje množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN-1 in se ne spreminja. Postopki se s spremembami in dopolnitvami ZMVN-1 poenostavljajo in racionalizirajo. ZMVN-1 določa postopke in rezultate množičnega vrednotenja v Republiki Sloveniji. Sistem množičnega vrednotenja obsega določanje modelov vrednotenja, pripis posplošene vrednosti ter uveljavljanje posebnih okoliščin. Geodetska uprava RS bo tudi v prihodnjih letih glavno sredstev usmerjala v izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah (Ukrep 2512-11-002), kar je predpogoj za kakovostno ocenjevanje vrednosti nepremičnin.

Zaradi zgoraj navedenih razlogov je potrebno novelirati projekt 2552-20-0001 Uvedba množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN-1. Sredstva bodo ustrezno načrtovana ob pripravi dopolnjenega predloga proračuna za leto 2025 in predloga proračuna za leto 2026.