

**ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ZAKONA O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

1.1 Ocena stanja

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin je po vzoru držav, ki poznajo množično vrednotenje, uvedel množično vrednotenje kot neodvisno strokovno večnamensko metodo ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin. Uredil je sistematično zbiranje podatkov o prodajnih in najemnih poslih z nepremičninami v evidenci trga nepremičnin ter evidentiranje podatkov o nepremičninah, potrebnih za vrednotenje.

Za potrebe delovanja sistema množičnega vrednotenja se vodijo in vzdržujejo tri zbirke, in sicer evidenca trga nepremičnin, evidenca modelov vrednotenja in evidenca vrednotenja. Vse tri zbirke vodi organ vrednotenja (Geodetska uprava Republike Slovenije) kot organ v sestavi ministrstva, pristojnega za izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin.

Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih s parcelami, stavbami in deli stavb ter o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb. Za kupoprodajne posle je potrebno poročati o prodaji celih parcel, stavb in delov stavb, kot se vodijo v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin, oziroma o prodaji njihovih lastniških deležev. Za najemne posle je potrebno poročati o oddaji celih stavb in delov stavb, kot se vodijo v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin, oziroma o oddaji njihovih delov ter navesti vrste in velikosti oddanih površin. Namen evidence je sistematično zbiranje podatkov za analize nepremičninskega trga, za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin in poročil o slovenskem nepremičninskem trgu ter za druge javne namene. Podatke o pravnih poslih v evidenco pošljejo zakonsko predpisani poročevalci. Poročajo o datumu sklenitve pravnega posla, o vrsti pravnega posla, o identifikaciji in lastnostih predmeta pravnega posla, o ceni ali najemnini, ter podatke o pogodbenih strankah. Določene podatke o parcelah, stavbah in delih stavb, ki so predmet teh poslov, se povzame od poročevalcev in preveri s podatki iz uradnih evidenc o nepremičninah, lahko pa tudi preveri s terenskim ogledom.

Zavezanci za poročanje o sklenjenih najemnih pravnih poslih za stavbe, dele stavb in njihove dele so najemodajalci, ki so pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki, upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije, upravljavci stavb in delov stavb v lasti lokalnih samoupravnih skupnosti in upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb. Zavezanec za poročanje o sklenjenih najemnih pravnih poslih za stavbe, dele stavb in njihove dele, ki jih dajejo fizične osebe v najem fizičnim osebam, je Finančna uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: FURS). Zavezanci za poročanje o sklenjenih najemnih pravnih poslih za stavbe, dele stavb in njihove dele, ki jih dajejo fizične osebe v najem plačnikom davka v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek glede plačevanja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, so najemojemalci. Praviloma morajo poročevalci o najemnih poslih poročati mesečno in sicer do 15. dne v mesecu po mesecu nastanka posla. FURS pa o podatkih iz najemov fizičnih oseb v evidenco trga nepremičnin poroča

enkrat letno, na podlagi napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, in sicer do 30. junija za preteklo leto.

1.2 Razlogi za sprejem zakona

Evidenca trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) je bila vzpostavljena z namenom na enem mestu enovito in primerljivo zbrati vse podatke o trgu nepremičnin, torej podatke o tržnih cenah in tržnih najemninah. ETN dokaj kvalitetno in celovito zbira podatke o kupoprodajnih poslih. Nasprotno pa evidentiranje najemnih poslov, kljub preteklim spremembam ureditve, ni primerno zaživel. Podatki o najemnih poslih so neposredno za sistem množičnega vrednotenja relevantni le za oblikovanje modelov za nekatere vrste poslovnih nepremičnin (pisarne, lokale in turistične objekte), podatki o najemninah za druge vrste nepremičnin (na primer za stanovanjske nepremičnine) pa se v sistemu množičnega vrednotenja ne uporabljajo.

V zadnjem času se je v luči povečanja pozornosti ukrepom na področju stanovanjske politike in razprav o davčnih ukrepih na področju obdavčitve stanovanjskih nepremičnin povečalo zanimanje za podatke o najemnih poslih s strani različnih vladnih resorjev.

ETN je kot večnamenska evidenca o podatkih trga nepremičnin primerna tudi za zagotavljanje podatkov o stanju najemnega trga tako za potrebe uradne statistike, načrtovalce stanovanjskih politik, cenilce nepremičnin, odvetnike, sodišča, pa tudi neposredno za ponudnike in povpraševalce na trgu nepremičnin.

Sistem je potreben manjših sprememb, ki bodo zagotavljale bolj popolno evidenco ter lažji nadzor nad prijavljanjem najemnih poslov. Predlagane spremembe so korak v smeri zagotavljanja centralne ažurne evidence o stanovanjih, ki se oddajajo v najem. Izboljšana evidenca bo v prihodnosti lahko med drugim uporabljena tudi za samodejno in ažurno zagotavljanje potrebnih podatkov o vrsti rabe vseh stanovanj za namene vodenja stanovanjske politike in druge javne namene.

V ETN podatke o najemnih poslih za stavbe in dele stavb sporočajo načeloma neposredno najemodajalci, fizične in pravne osebe. V preteklosti se je to obveznost za fizične osebe, ki oddajajo fizičnim osebam, poskusilo poenostaviti na način, da se je njihova obveznost poročanja združila z njihovo obveznostjo napovedovanja dohodkov iz oddajanja tega premoženja v najem in so tako podatke za davčno obveznost kot tudi za obveznost poročanja v ETN izpolnili hkrati z izpolnitvijo napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. FURS pa je iz davčnih evidenc, in sicer iz podatkov o odmeri dohodnine od dohodkov iz oddajanja nepremičnega premoženja v najem, potrebne podatke enkrat letno poročal v ETN.

V praksi se je tak način izkazal za neprimeren, saj so ti podatki v ETN poročani s prevelikim časovnim zamikom. Prav tako ni vzpostavljen mehanizem, ki bi zagotavljal preverjanje pravilnega poročanja podatkov o oddani nepremičnini in najemnem poslu s strani fizičnih oseb. Zato je smiselno spremeniti veljavne določbe o poročanju in nadzoru nad podatki o oddani nepremičnini in najemnem poslu s strani fizičnih oseb.

Podatki o nepremičninah se za namen izvajanja množičnega vrednotenja med drugim prevzemajo tudi iz katastra nepremičnin. Zakon o katastru nepremičnin v 14. členu ureja vpis podatkov o lastniku parcele in lastniku dela stavbe v kataster nepremičnin in v skladu z domnevo 11. člena Stvarnopravnega zakonika, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo, kot temeljno izhodišče določa vpis podatkov o lastnikih iz zemljiške knjige. V kataster nepremičnin se kot lastnik parcele vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice na parceli, kot lastnik dela stavbe pa vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot:

– imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini,

- imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, ali
- imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice.

V Sloveniji je še vedno večina stavb enostanovanjskih stavb, v stavbah z več deli pa pogosto ni vzpostavljena etažna lastnina. Za namene vodenja katastrskih postopkov se v katastru nepremičnin lastništvo takšne stavbe določi tako, da sledi lastništvu parcele ali parcel, na katerih leži tloris te stavbe. Tloris stavbe je navpična projekcija zunanjega obrisa celotne stavbe na ravnino, kar vključuje tudi obrise balkonov, napuščev in podobno.

Za namene vodenja katastrskih postopkov je tak način določanja lastništva stavbe primeren. Izkazalo pa se je, da je na tak način določeno lastništvo stavbe preširoko za druge postopke, na primer za postopke množičnega vrednotenja nepremičnin. Za te namene bi bil bolj primeren tloris zemljišča pod stavbo, ki ima ožji pomen, in sicer gre za navpično projekcijo preseka stavbe z zemljiščem na ravnino oziroma podatek o legi zemljišča pod stavbo.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj zakona je predvsem izboljšati poročanje fizičnih oseb o sklenjenih najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin, izboljšati kvaliteto teh podatkov ter izboljšati možnosti za nadzor nad poročanjem teh podatkov.

Z uporabo podatka o lastništvu stavbe oziroma dela stavbe, ki temelji na podatku o legi zemljišča pod stavbo, bo vrednost takšne stavbe oziroma dela stavbe pripisana lastniku tiste parcele, na kateri fizično objekt stoji (kjer stavba preseka ravnino), in ne deloma tudi lastniku parcele, nad katero sega le del balkona ali napušča, kar bi bilo neprimerno.

2.2 Načela

Predlog sprememb in dopolnitev zakona upošteva temeljna načela, na podlagi katerih je bil sprejet osnovni zakon, ki se spreminja in dopolnjuje, in sicer temeljna načela ustavnopravnega sistema, ki so ustavnost, zakonitost, preglednost, zagotavljanje enakopravne obravnave, pravna varnost in učinkovitost.

2.3 Poglavitne rešitve

Predstavitev predlaganih rešitev:

- S spremembo definicije lastnika dela stavbe se bo vrednost stavbe oziroma dela stavbe pripisala lastniku tiste parcele, na kateri fizično objekt stoji (kjer stavba preseka ravnino), in ne deloma tudi lastniku parcele, nad katero sega le del objekta (npr. balkon ali napušč).
- V ETN se bodo vpisovali vsi najemni pravni posli, ki so sklenjeni za več kot 90 dni, namesto dosedanjih šest mesecev.
- Fizične osebe, ki ne oddajajo v najem kot samostojni podjetniki posamezniki, bodo poročali o sklenjenih najemnih pogodbah neposredno v ETN. Poročali bodo v elektronski obliki preko sistema eDavki, le v izjemnih primerih, ko bi bilo sporočanje podatkov v elektronski obliki nesorazmerno oteženo, bodo najemodajalci lahko oddali podatke FURS v fizični obliki, ki jih bo pretvorila v elektronsko obliko in sporočila v evidenco trga nepremičnin.
- Fizične osebe, ki ne oddajajo v najem kot samostojni podjetniki posamezniki, bodo poročali o sklenjenih najemnih pogodbah v roku petnajst dni od sklenitve najemne ali podnajemne

pogodbe ali dodatka k najemni ali podnajemni pogodbi, najkasneje pa dan pred dejanskim začetkom najema oziroma uporabe stavbe ali dela stavbe s strani najemnika.

- Nadzor nad prijavljanjem podatkov o najemnih pravih poslih v ETN prevzame FURS.
- Za namen novega načina poročanja se predvidi tudi globa za fizično osebo, ki najemnega pravnega posla ne sporoči v ETN ali sporoči nepravilne podatke, in sicer v višini od 250 do 400 eurov.
- Nov način poročanja bo veljal za vse pogodbe ali anekse, ki bodo sklenjeni po uveljavitvi tega zakona, torej od 1. septembra 2026. Ob prehodu na nov način poročanja za fizične osebe le-te zaveže, da na enak način v septembru oziroma oktobru 2026 sporočijo vse veljavne najemne posle, ki so bili sklenjeni ali spremenjeni v letu 2026 do uveljavitve tega zakona oziroma v preteklih letih in so še vedno veljavni.

Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlog zakona je skladen z veljavnim pravnim redom Republike Slovenije in ni predmet usklajevanja z mednarodnimi obveznostmi Republike Slovenije niti s pravnim redom Evropske unije.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona ne prinaša finančnih posledic. FURS že razpolaga s strokovnimi kapacitetami in informacijskimi orodji za obdelavo podatkov o nepremičninah, nov sistem poročanja predvideva poročanje podatkov preko portala eDavki, katerega upravlja FURS, prav tako ima FURS že sedaj vzpostavljene povezave s podatkovnimi bazami GURS.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

- sredstva so zagotovljena v sprejetem državnem proračunu na naslednjih proračunskih postavkah ...,
- sredstva bodo zagotovljena s prerazporeditvijo v okviru sprejetega državnega proračuna s postavke ... na postavko ...,
- sredstva bodo zagotovljena z rebalansom ali spremembami državnega proračuna.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

BELGIJA

V Belgiji je registracija najemne pogodbe obvezna. Najemodajalec mora pogodbo registrirati pri zvezni davčni upravi (prek aplikacije MyRent) v roku dveh mesecev po podpisu pogodbe (za stanovanja). Če tega ne stori, ima najemnik pravico odpovedati pogodbo brez odpovednega roka ali stroškov. Za nepravočasno registracijo najemne pogodbe je predvidena globa za najemodajalca. Registracija najemodajalcu omogoča uveljavljanje določenih pravic, kot je indeksacija najemnine. Registrirana pogodba zagotavlja tudi, da novi lastnik nepremičnine spoštuje obstoječo najemno pogodbo v primeru prodaje.

Od 1. januarja 2025 morajo najemodajalci v Bruslju poleg zvezne registracije preko sistema MyRent pogodbo registrirati tudi v novem regionalnem sistemu Irisrent. Ta registracija zahteva precej podrobnejše podatke: priložena najemna pogodba, začetni popis stanja, informacije o najemodajalcu in najemniku, podrobnosti o nepremičnini (npr. naslov, površina, leto gradnje) ter energetski certifikat. Če pogodba ni registrirana, najemodajalec izgubi pravico do indeksacije najemnine in uveljavljanja določenih klavzul.

ITALIJA

V Italiji je registracija najemne pogodbe obvezna za vse pogodbe, daljše od 30 dni. Registracijo se opravi pri davčni upravi (Agenzia delle Entrate) v roku 30 dni po podpisu pogodbe. Postopek lahko izvede najemodajalec, ki je primarno odgovoren za registracijo, ali najemnik. Pogodba se lahko registrira prek spletne registracije ali z osebnim obiskom na davčnem uradu. Priložiti je potrebno najemno pogodbo, podatke o nepremičnini in podatke o pogodbenih strankah. Ob registraciji je potrebno plačati davek na registracijo v višini 2 % letne najemnine (pomnoženo s številom let, za katere je pogodba sklenjena). Poleg tega je potrebno plačati tudi upravno takso v višini 16 evrov za vsake štiri strani pogodbe. Ob registraciji lahko najemodajalec izbere cedularno obdavčitev dohodkov iz najemnin. V tem primeru mu ni treba plačati davka na registracijo in upravne takse. Cedularna obdavčitev pomeni obdavčitev z enotno davčno stopnjo 21 % za tržne najemnine oziroma 10 % za najemnine, ki so podvržene določenim omejitvam in zakonskim pogojem. Pogodba, ki ni registrirana, ni sodno izvršljiva, kar pomeni, da najemodajalec ne more uveljavljati svojih pravic na sodišču. Za zamudo ali neizvedbo registracije so predvidene denarne kazni, ki jih izreka davčna uprava.

MALTA

Od 1. januarja 2020 je na Malti obvezna registracija vseh zasebnih najemnih pogodb za stanovanja. Pogodbe se registrirajo pri Stanovanjski agenciji, ki je odgovorna tudi za nadzor in izvrševanje zakonodaje o najemnih pogodbah. Registracija poteka preko uradnega spletnega portala. Primarno odgovornost za registracijo najemne pogodbe ima najemodajalec. Če tega ne stori, lahko pogodbo registrira tudi najemnik, pri čemer ima pravico zadržati del najemnine za pokritje administrativnih stroškov. Najemodajalec mora pogodbo registrirati v 30 dneh od začetka najema. Za registracijo mora pogodba vsebovati naslednje elemente: naslov in opis nepremičnine, namen uporabe (npr. primarno bivališče), trajanje najema in pogoji podaljšanja, znesek najemnine in način plačila, višina varščine (če je dogovorjena), inventar z opisom stanja nepremičnine ter pohištva in naprav, podpisana izjava najemodajalca o številu spalnic in kopalnic v stanovanju. Za neregistracijo najemne pogodbe oziroma oviranje uradnih oseb, ki bi preverjale pogoje za registracijo najemnih pogodb, je predviden kazenski postopek in kazni med 2.500 in 10.000 evrov.

PORTUGALSKA

Na Portugalskem je registracija najemne pogodbe obvezna. Najemodajalci morajo pogodbe registrirati pri finančni upravi, prek spletnega portala. Registracijo je treba opraviti do konca meseca, ki sledi mesecu začetka najema. Prijava mora vsebovati naslednje podatke: o nepremičnini (naslov, identifikacijska številka), o najemodajalcu in najemniku, trajanje najema, znesek najemnine, pogoji plačila, namen najema (npr. stalno bivališče). Ob registraciji je treba plačati takso v višini 10 % prve mesečne najemnine. Predvidena je denarna kazen, če najemodajalec ne registrira pogodbe. Registracija zagotavlja pravno veljavnost pogodbe.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Predlog zakona v delu nadzora nad podatki o najemnih pravnih poslih v ETN razbremenjuje GURS, v delu, ki se nanaša na poročanje podatkov o najemnih pravnih poslih fizičnih oseb pa tudi FURS. Hkrati daje FURS pristojnost nadzora nad poročanjem podatkov o najemnih pravnih poslih v ETN. Prenos nadzora predstavlja racionalizacijo nadzorstvenih pristojnosti in prispeva k celovitejšemu, preglednejšemu in stroškovno učinkovitejšemu sistemu izvajanja zakona. S prenosom nadzora na FURS se zagotavlja povezava med izvajanjem nadzora in dejansko uporabo podatkov, kar omogoča večjo učinkovitost in operativno usklajenost. FURS ima v svojih postopkih že zastavljene učinkovite

načine pristopa do davčnih zavezancev, tako z vidika izvajanja ukrepov (v skladu z načelom sorazmernosti - od splošno preventivnih ukrepov, do ukrepov usmerjenih na posameznega zavezanca), kot tudi z vidika komunikacije z zavezanci (sistem eDavki omogoča elektronsko poslovanje zavezancev in vročanje dokumentov). V primeru, da bi bilo potrebno zaradi neizpolnitve obveznosti najemodajalca voditi prekrškovni postopek, lahko le-tega FURS izvede enostavno, pravno ustrezno in učinkovito saj ima že vzpostavljen sistem obravnave, specializirane uslužbenke s področja prekrškovnega prava, kot tudi ustrezno programsko podporo, ki omogoča pravilno vodenje postopka.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Predlog zakona zavezuje fizične osebe, ki ne oddajajo v najem kot samostojni podjetniki posamezniki, k poročanju o sklenjenih najemnih pogodbah neposredno v ETN. Po veljavni ureditvi se je to obveznost za fizične osebe poskusilo poenostaviti na način, da se je njihova obveznost poročanja združila z njihovo obveznostjo napovedovanja dohodkov iz oddajanja tega premoženja v najem in so tako podatke za davčno obveznost kot tudi za obveznost poročanja v ETN izpolnili hkrati z izpolnitvijo napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Vendar se je v praksi tak način izkazal za neprimeren, niti ni bil ustrezno vzpostavljen mehanizem, ki bi zagotavljal preverjanje pravilnega poročanja podatkov o oddani nepremičnini in najemnem poslu s strani fizičnih oseb. Zato je smiselno, da te podatke sporočajo fizične osebe že ob sklenitvi pravnega posla, s čimer se bistveno zmanjša tveganje za opustitev poročanja podatkov o najemnih razmerjih med fizičnimi osebami in hkrati zmanjša tudi negativni vpliv na pravilno odmero obveznosti iz naslova dohodka iz oddajanja v najem in s tem na varovanje javnega interesa - zagotavljanje javnofinančnih prihodkov.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:

Predpis nima posledic za okolje.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:

Predpis nima posledic za gospodarstvo.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:

Predpis nima posledic za socialno področje.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:

Predpis nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predpis nima posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Z vsebino zakona bo po sprejetju z javnimi objavami in obvestili o obveznostih seznanjena širša javnost.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje ZMVN-1, ki se s predlaganim zakonom spreminja, je v pristojnosti Ministrstva za naravne vire in prostor ter GURS. Izvajanje pa skladno s svojimi pristojnostmi spremlja tudi Ministrstvo za finance, po novem pa bo za del izvajanja pristojen tudi FURS.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:

Pri pripravi predloga zakona niso sodelovali zunanji strokovnjaki oziroma pravne osebe.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

- Klemen Boštjančič, minister, Ministrstvo za finance,
- mag. Katja Božič, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- mag. Tina Humar, generalna direktorica Direktorata za sistem davčnih, carinskih in drugih javnih prihodkov, Ministrstvo za finance,
- mag. Petra Istenič, vodja Sektorja za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, Ministrstvo za finance.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19, 54/23 – odl. US in 100/24) se v 9. točki 2. člena za piko doda besedilo:

»Lastnik dela stavbe, ki ni v etažni lastnini oziroma ni zgrajen na podlagi stavbne pravice in vpisan v zemljiško knjigo, je oseba, ki je v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, vpisana kot imetnik lastninske pravice na parceli, na kateri je tloris zemljišča pod stavbo.«

2. člen

V 37. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Za najemne pravne posle se za namene tega zakona štejejo posli oddajanja stavb in delov stavb v odplačni najem, ki so za več kot 90 dni sklenjeni na podlagi najemne ali podnajemne pogodbe ali dodatka k najemni ali podnajemni pogodbi, ki je sklenjen zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema. Šteje se, da je pogodba sklenjena za več kot 90 dni tudi kadar sta z istim najemjemalcem oziroma z njim povezanimi osebami zaporedoma sklenjena dva ali več poslov oddajanja stavb in delov stavb iz prejšnjega stavka za čas 90 dni ali manj, če skupno trajanje najema presega 90 dni.«

V drugem odstavku se prva alineja spremeni tako, da se glasi:

»– najemodajalci fizične osebe, ki niso samostojni podjetniki posamezniki, in dajejo stavbe ali dele stavb v najem fizičnim osebam,«.

V tretjem odstavku se besedilo »Finančne uprave Republike Slovenije« nadomesti z besedilom »oseb iz prve alineje«.

Četrty odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(4) Osebe iz prve alineje drugega odstavka tega člena morajo podatke za vsak najemni pravni posel s stavbo ali delom stavbe sporočiti v elektronski obliki prek sistema eDavki v roku petnajst dni od sklenitve najemne ali podnajemne pogodbe ali dodatka k najemni ali podnajemni pogodbi, najkasneje pa dan pred dejanskim začetkom najema oziroma uporabe stavbe ali dela stavbe s strani najemnika. Za pogodbe iz drugega stavka prvega odstavka tega člena morajo podatke sporočiti v roku petnajst dni od sklenitev pogodbe, na podlagi katere bo skupno trajanje najema preseglo 90 dni. V izjemnih primerih, ko bi bilo sporočanje podatkov v elektronski obliki nesorazmerno oteženo, se podatki sporočijo v pisni obliki Finančni upravi Republike Slovenije, ki jih pretvori v elektronsko obliko in sporoči v evidenco trga nepremičnin.«

3. člen

Besedilo 45. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Nadzor nad izvajanjem 28., 36., 40. in 41. člena tega zakona opravlja ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja.

(2) Nadzor nad izvajanjem 37. člena tega zakona opravlja Finančna uprava Republike Slovenije.

(3) Za namen nadzora iz prejšnjega odstavka Finančna uprava Republike Slovenije pridobiva in obdeluje podatke iz evidence trga nepremičnin o najemnih pravnih poslih.«

4. člen

46. člen se spremeni tako, da se glasi:

»46. člen (prekrški posameznika)

Z globo od 250 do 400 eurov se kaznuje za prekršek posameznik, če:

1. v predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin navede nepravilne podatke (prvi odstavek 28. člena);
2. v predpisanem roku ne sporoči podatkov v evidenco trga nepremičnin oziroma sporoči nepravilne podatke (prva alineja drugega odstavka 37. člena).«.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

5. člen

(poročanje o že sklenjenih najemnih pravnih poslih)

(1) Najemodajalci fizične osebe, ki niso samostojni podjetniki posamezniki in dajejo stavbe ali dele stavb v najem fizičnim osebam, najkasneje do 31. oktobra 2026 na način iz spremenjenega četrtega odstavka 37. člena zakona sporočijo podatke o vseh najemnih pravnih poslih, ki so bili sklenjeni ali spremenjeni v letu 2026 do dneva uveljavitve tega zakona, in najemnih pravnih poslih, ki so bili sklenjeni ali spremenjeni v preteklih letih in so na dan uveljavitve tega zakona še v veljavi.

(2) Podatki o najemnih pravnih poslih, ki so bili v evidenco trga nepremičnin vpisani pred uveljavitvijo tega zakona na podlagi četrtega odstavka 37. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19, 54/23 – odl. US in 100/24), se od 1. novembra 2026 v evidenci trga nepremičnin ne vodijo več.

6. člen

(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati 1. septembra 2026.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Nova ureditev Zakona o katastru nepremičnin omogoča, da se za stavbo, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, ni vpisana v zemljiško knjigo, v kataster nepremičnin kot nov podatek vpiše podatek o imetniku lastninske pravice na parceli, na kateri je tloris zemljišča pod stavbo.

Zato je primerno ta »ožji« podatek o lastništvu stavbe oziroma dela stavbe uporabiti v sistemu množičnega vrednotenja. S tem bo vrednost takšne stavbe oziroma dela stavbe pripisana lastniku tiste parcele, na kateri fizično objekt stoji (kjer stavba preseka ravnino), in ne deloma tudi lastniku parcele, nad katero sega le del balkona ali napušča, kar bi bilo neprimerno.

K 2. členu:

S spremembo v prvem odstavku se pravni posli, ki jih je treba prijaviti v evidenco trga nepremičnin (ETN), razširijo na vse najemne pravne posle oddajanja stavb in delov stavb v odplačni najem, ki so sklenjeni za več kot 90 dni.

Dodana je določba, ki preprečuje izogibanje prijavi najemnih pravnih poslov z veriženjem kratkotrajnejših najemnih poslov. Šteje se, da je pogodba sklenjena za več kot 90 dni tudi kadar sta z istim najemjemalcem oziroma z njim povezanimi osebami zaporedoma sklenjena dva ali več poslov oddajanja stavb in delov stavb za čas 90 dni ali manj, če skupno trajanje najema presega 90 dni.

Iz obveznosti prijave v ETN pa so še vedno izločeni kratkotrajni (turistični) najemi, ki se ne izvajajo na podlagi najemne ali podnajemne pogodbe.

V drugem odstavku se spreminja način poročanja v ETN za najemodajalce fizične osebe, ki niso samostojni podjetniki posamezniki, in dajejo stavbe ali dele stavb v najem fizičnim osebam, tako, da bodo dolžni sami poročati o sklenjenih najemnih pogodbah v ETN. Ti najemodajalci bodo v skladu s spremenjenim četrtem odstavkom morali podatke za vsak najemni pravni posel s stavbo ali delom stavbe sporočiti v elektronski obliki preko sistema eDavki, in sicer v roku petnajst dni od sklenitve najemne ali podnajemne pogodbe ali dodatka k najemni ali podnajemni pogodbi, najkasneje pa dan pred dejanskim začetkom najema oziroma uporabe stavbe ali dela stavbe s strani najemnika.

Kadar gre za veriženje kratkotrajnejših pogodb se morajo podatki sporočiti v roku petnajst dni od sklenitev tiste v vrsti pogodb, na podlagi katere bo skupno trajanje najema preseglo 90 dni.

Navedene spremembe bodo zagotavljale bolj ažurne podatke o aktivnih najemnih poslih ter lažji nadzor nad poročanjem o najemnih pravnih poslih.

V izjemnih primerih, ko bi bilo sporočanje podatkov v elektronski obliki nesorazmerno oteženo, bodo najemodajalci lahko oddali podatke v fizični obliki. Gre za primere, ko bi bila elektronska predložitev podatkov za zavezanca ekonomsko ali osebno neprimerna (na primer: najemodajalec nima interneta, mobilnega telefona ipd). To še posebej velja, če bi elektronsko sporočanje podatkov povzročilo znatne finančne stroške ali če zavezanec zaradi svojih osebnih znanj in zmožnosti ni ali je le deloma sposoben uporabljati možnosti elektronskega prenosa podatkov. Sam obrazec ali oblika sporočanja v fizični obliki ni predpisana. Sporočen mora biti enak nabor podatkov, kot to velja za podatke, ki se sporočajo v elektronski obliki.

K 3. členu:

Za izvajanje nadzora nad 37. členom tega zakona (posredovanje podatkov o najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin) se določi FURS. Podatki v evidenci trga nepremičnin so uporabni za različne potrebe (npr. ugotavljanje stanja najemnega trga, uradne statistike, načrtovalce stanovanjskih politik, cenilce nepremičnin, odvetnike, sodišča, pa tudi neposredno za ponudnike in povpraševalce na trgu nepremičnin), med drugim tudi za potrebe postopkov odmere davka, kjer ima

FURS ključno vlogo. S prenosom nadzora na FURS se zagotavlja večja povezava med izvajanjem nadzora in dejansko uporabo podatkov, kar omogoča večjo učinkovitost (FURS že razpolaga s strokovnimi kapacitetami in informacijskimi orodji za obdelavo podatkov o nepremičninah, zato lahko nadzor izvaja hitreje, celoviteje in z manj administrativnimi obremenitvami za zavezance), operativno usklajenost (podatki iz evidence trga nepremičnin so pomembni tudi za postopke odmere davka, zato je smiselno, da nadzor nad pravilno uporabo teh podatkov izvaja organ, ki je že vključen v davčne postopke), kot tudi izboljšana medinstitucionalna povezanost (FURS že ima vzpostavljene povezave z GURS, zato lahko z večjo koordinacijo in pretokom podatkov izboljša izvajanje nadzora in zmanjša podvajanja pristojnosti).

V primeru, da bi bilo potrebno zaradi neizpolnitve obveznosti najemodajalca voditi prekrškovni postopek, lahko le-tega izvede FURS enostavno, pravno ustrezno in učinkovito, saj ima vzpostavljen sistem obravnave kaznivih ravnanj, torej specializirane uslužbenke s področja prekrškovnega prava, kot tudi ustrezno programsko podporo, ki omogoča pravno pravilno vodenje prekrškovnega postopka, hkrati pa je zagotovljeno načelo ekonomičnosti postopka, saj se postopki vodijo hitro.

Poleg tega FURS že sedaj izvaja različne aktivnosti, ki omogočajo zaznavo neizpolnjevanja obveznosti iz 37. člena tega zakona, kot so analize podatkov (lastnih in iz registra najemnih poslov) in analize tveganj, obravnava prejetih prijav zaznava pa je mogoča tudi v okviru izvajanja postopkov nadzora in drugih postopkov, za katere je pristojna. Tekom analiz in postopkov nadzora je bilo ugotovljeno precejšnje tveganje za opustitev poročanja podatkov o najemnih razmerjih med fizičnimi osebami, posledično pa podatki v evidenci trga nepremičnin niso pravilni in ažurni. Opustitev poročanja negativno vpliva tudi na pravilno odmero davčne obveznosti iz naslova dohodka iz oddajanja nepremičnin v najem in s tem na varovanje javnega interesa – zagotavljanje javnofinančnih prihodkov (146. člen Ustave Republike Slovenije).

Prenos nadzora predstavlja racionalizacijo nadzorstvenih pristojnosti in prispeva k celovitejšemu, preglednejšemu in stroškovno učinkovitejšemu sistemu izvajanja zakona. S tretjim odstavkom se določi, da FURS za potrebe izvajanja nadzora pridobiva in obdeluje podatke iz evidence trga nepremičnin, torej vse podatke na podlagi drugega odstavka 35. člena ZMVN, ki se tičejo najemnih poslov (podatki pogodbenih strank, podatki osebe, ki je poročala v ETN, podatke o najemnem poslu, identifikatorjih nepremičnin in dodatni podatki o delu oddane nepremičnine ter znesku najemnine) Preveritev vpisa podatkov o najemnem razmerju v evidenci trga nepremičnin je namreč neposredni pogoj za izvedbo nadzora.

K 4. členu:

Po novi ureditvi je za fizično osebo, ki oddaja nepremičnino v najem drugi fizični osebi določena obveznost neposrednega poročanja v ETN in ne več kot doslej, ko so te fizične osebe poročale Finančni upravi hkrati z napovedovanjem dohodka iz oddajanja nepremičnega premoženja v najem. Posledično je potrebno na novo urediti še prekršek za primer, ko fizična oseba v nasprotju z obveznostjo iz novega četrtega odstavka 37. člena v predpisanem roku ne sporoči podatkov v evidenco trga nepremičnin oziroma sporoči nepravilne podatke.

K 5. členu:

Fizične osebe, ki nepremičnine oddajajo fizičnim osebami, so do sedaj izpolnile obveznost poročanja v ETN tako, da so podatke o najemnih pravnih poslih poročale z izpolnitvijo napovedi za oddajanje premoženja v najem, torej enkrat letno (do 28. februarja) za preteklo leto.

S predlagano spremembo ureditve bodo te osebe same poročale neposredno v ETN z vnosom podatkov v elektronski obrazec v sistemu eDavki, in sicer tekoče, ob sklepanju vsake nove pogodbe ali aneksa k obstoječi pogodbi. Nov način poročanja bo veljal za vse pogodbe ali anekse, ki bodo sklenjeni po uveljavitvi tega zakona, torej od 1. septembra 2026.

Ob prehodu na nov način poročanja za fizične osebe se predpisuje tudi, da se na tak način v septembru oziroma oktobru 2026 sporočijo vsi najemni posli, ki so bili sklenjeni ali spremenjeni v letu 2026 kot tudi tisti, ki so bili sklenjeni ali spremenjeni v preteklosti in so še vedno veljavni. To bo zagotovilo, da so od novembra 2026 vsi najemni posli sporočeni enotno.

Posli, ki so bili sporočeni po prejšnjem sistemu, se v ETN od 1. novembra ne vodijo več. Zanje namreč velja, da niso več veljavni, vendar njihovo prenehanje ni bilo sporočeno v ETN. Če so posli še vedno veljavni, jih je namreč treba sporočiti po novem načinu poročanja.

K 6. členu:

Ta zakon začne veljati 1. septembra 2026.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

2. člen

(pojmi)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. Množično vrednotenje je sistem standardiziranega ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki so vpisani v uradnih evidencah.
2. Posplošena vrednost nepremičnine je rezultat množičnega vrednotenja. Posplošena vrednost je ocena tržne vrednosti nepremičnine, izračunane z modeli množičnega vrednotenja in podatki o nepremičnini, ki so na dan pripisa posplošene vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja. Tržna vrednost nepremičnine je tržna vrednost v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. Tržna vrednost nepremičnine odraža njeno najgospodarnejšo rabo.
3. Modeli množičnega vrednotenja so z metodami množičnega vrednotenja določena pravila, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva, ter omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin.
4. Metode množičnega vrednotenja so statistične in druge matematične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin za namene določanja modelov množičnega vrednotenja.
5. Podatki o nepremičnini so podatki o lastnostih in o identifikaciji nepremičnine, razen podatkov o lastniku nepremičnine.
6. Nepremičnina za namene tega zakona je nepremičnina, kot jo določa zakon, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Nepremičnino sestavlja ena ali več enot vrednotenja.
7. Enota vrednotenja je del stavbe ali del zemljišča, ki se glede na lastnosti, določene na podlagi klasifikacij namenske in dejanske rabe, vrednoti z enim modelom vrednotenja.
8. Posebna enota vrednotenja je del, ena ali več nepremičnin, ki se na podlagi kriterija najgospodarnejše rabe zaradi opravljanja dejavnosti bencinskih servisov, marin in pristanišč ter pridobivanja električne energije vrednotijo kot ena enota.
9. Lastnik ali lastnica nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: lastnik nepremičnine) za namene tega zakona je oseba, ki je v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, vpisana kot lastnik.
10. Upravljavca nepremičnine za namene tega zakona je oseba, ki se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, šteje za upravljavca nepremičnine. Določbe, ki se nanašajo na lastnika nepremičnine, se uporabljajo tudi za upravljavca nepremičnine, razen če ta zakon določa drugače.
11. Oseba, ki opravlja dejavnost, je za namene tega zakona oseba, ki opravlja dejavnost na posebnih enotah vrednotenja. Določbe, ki se nanašajo na lastnika nepremičnine, se uporabljajo tudi za osebo, ki opravlja dejavnost, razen če ta zakon določa drugače.
12. Namenska raba in podrobnejša namenska raba prostora (v nadaljnjem besedilu: namenska raba prostora) je raba prostora, določena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje in načrtovanje prostora.
13. Dejanska raba zemljišč je raba zemljišč, ki je po klasifikaciji iz zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin, določena v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno evidenco dejanske rabe.
14. Dejanska raba dela stavbe je raba dela stavbe, določena na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.
15. Tržna cena odraža ceno iz pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki je bila brez prisile sklenjena med skrbnima in medsebojno nepovezanima strankama na prostem trgu.
16. Tržna najemnina odraža najemnino iz pogodbe o oddajanju v najem pravice na nepremičnini, ki je bila brez prisile sklenjena med skrbnima in medsebojno nepovezanima strankama na prostem trgu.

17. Ocenjevalci vrednosti po tem zakonu so sodni cenilci gradbene stroke, sodni cenilci kmetijske stroke in sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč, ter pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti.

18. Javna cesta in železnica oziroma vodno zemljišče so tisti deli zemljišč, za katere je v zemljiškem katastru vpisan podatek o dejanski oziroma podrobnejši dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče.

19. Vplivno območje za namene tega zakona je podatek o najkrajši razdalji med centroidom parcele oziroma stavbe in linijskim objektom iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture.

37. člen

(najemni pravni posli)

(1) Za najemne pravne posle se za namene tega zakona štejejo posli oddajanja stavb in delov stavb v odplačni najem, ki so za najmanj šest mesecev sklenjeni na podlagi najemne ali podnajemne pogodbe ali dodatka k najemni ali podnajemni pogodbi, ki je sklenjen zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema.

(2) Podatke o najemnih pravnih poslih morajo v evidenco trga nepremičnin poslati:

- Finančna uprava Republike Slovenije iz podatkov napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem,
- najemjojemalci, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, štejejo kot plačniki davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem,
- najemodajalci pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki,
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije,
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti lokalnih samoupravnih skupnosti, in
- upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

(3) Osebe iz prejšnjega odstavka, razen Finančne uprave Republike Slovenije, morajo podatke za vsak najemni pravni posel s stavbo ali delom stavbe na svoje stroške sporočiti v elektronski obliki do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen najemni pravni posel ali dodatek k najemni pogodbi.

(4) Finančna uprava Republike Slovenije mora podatke za vse najemne posle v evidenco trga nepremičnin poslati brezplačno v elektronski obliki v izmenjalnem formatu, dogovorjenem z organom vrednotenja, enkrat letno do 30. junija za preteklo leto.

(5) Poleg obveznosti iz drugega odstavka tega člena morajo najemodajalci na poziv organa vrednotenja in v roku, ki ga organ vrednotenja določi, pisno ali ustno posredovati dodatne podatke. Organ vrednotenja lahko od najemodajalcev dodatne podatke zahteva največ dvakrat letno.

(6) V evidenci trga nepremičnin se posebej označijo najemni pravni posli, ki jih je organ vrednotenja na podlagi prve alineje drugega odstavka 11. člena tega zakona ocenil kot tržne najemnine.

45. člen

(nadzor nad izvajanjem zakona)

Nadzor nad izvajanjem 28., 36., 37., 40. in 41. člena tega zakona opravlja ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja.

46. člen

(prekršek posameznika)

Z globo od 250 do 400 eurov se kaznuje za prekršek posameznik, če v predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin navede nepravilne podatke (prvi odstavek 28. člena).

V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU

/

VI. PRILOGE