



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI SVET
Komisija za državno ureditev

Številka: 720-01/15-4/ EPA 883 - VII
Ljubljana, 4. december 2015

Komisija Državnega sveta za državno ureditev je na podlagi drugega odstavka 56. člena Zakona o Državnem svetu (Uradni list RS, št. 100/05 - uradno prečiščeno besedilo, 95/09 – odl. US, 21/13 - ZFDO-F) in 20. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15) sprejela naslednje

M n e n j e

**k Štiriindvajsetem poročilu o izvajanju ugotavljanja vzajemnosti v obdobju od
1. 1. 2013 do 30. 6. 2015**

Komisija za državno ureditev (v nadaljevanju: komisija) je na 63. seji 2. decembra 2015 obravnavala Štiriindvajseto poročilo o izvajanju ugotavljanja vzajemnosti v obdobju od 1. 1. 2013 do 30. 6. 2015 (v nadaljevanju: poročilo), EPA 883 – VII, ki ga je v obravnavo Državnemu zboru predložila Vlada Republike Slovenije (v nadaljevanju: predlagatelj).

Komisija **se je seznanila** s poročilom.

* * *

Predstavniki Ministrstva za pravosodje so predstavili poročilo. Poročilo zajema daljše časovno obdobje - od začetka leta 2013 in do sredine 2015 - in odločbe, ki jih je v tem času izdalo Ministrstvo za pravosodje (v nadaljevanju MP). V obdobju, ki ga obravnava poročilo, je bilo izdanih 175 meritornih odločb (173 na zahtevo fizičnih oseb in 2 na zahtevo pravne osebe). V vseh primerih gre za državljane z območja republik bivše SFRJ. V tem obdobju je bilo izdanih tudi nekaj sklepov o ustavitvi postopka ali o zavrženju vloge, ker ni bil izkazan pravni interes.

MP v skladu z zakonom ugotavlja vzajemnost kot pogoj za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah v RS vedno, kadar želi lastninsko pravico na nepremičnini pridobiti tujec, ki mora predlogu za vpis v zemljiško knjigo priložiti tudi odločbo MP o obstoju materialne vzajemnosti, prav tako pa mora v prošnji navesti razlog za nakup nepremičnine.

Trenutna ureditev področja je enaka že skoraj 17 let, pri čemer se je v vmesnem času zgodilo veliko sprememb. Spremenjen je bil 68. člen Ustave RS, RS je sklenila več mednarodnih pogodb (ureditev položaja tujcev iz bivših republik SFRJ, pristop k EU, EGP, OECD), ki so pomembno vplivale na pravice tujcev, sprejet je bil Zakon o odnosih RS s Slovenci zunaj naših meja in Zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatka za članstvo v EU. Državljanji držav EU, EGP in OECD lahko danes lastninsko pravico na nepremičnini v Sloveniji pridobijo pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane RS, in za pridobitev pravice ne potrebujejo odločbe o ugotovitvi vzajemnosti. Glede na vse spremembe, MP v glavnem vodi postopke za pridobivanje lastninske pravice

tujcev, ki prihajajo iz držav kandidatk za članstvo v EU in za pravne osebe teh držav. Ostali kupci teh odločb ne potrebujejo ali pa gre za državljane držav, ki v RS ne morejo pridobiti lastninske pravice na nepremičninah razen z dedovanjem. Ta kategorija kupcev pa je kljub temu močno prisotna na slovenskem nepremičninskem trgu, vendar nepremičnine kupuje prek domačih pravnih oseb, ki so v lasti tujcev.

Zaradi vsega naštetega je bilo v začetnem obdobju uveljavitve sistema ugotavljanja vzajemnosti mogoče skozi seznam izdanih odločb na MP ugotoviti število tujcev, ki so na podlagi kupoprodajne pogodbe postali lastniki nepremičnin v RS in tudi njihovo državljanstvo. Sedaj pa teh nakupov s sistemom ugotavljanja vzajemnosti ne moremo kontrolirati, zato MP in Vlada RS ugotavljata, da bi bilo treba spremeniti tudi način poročanja DZ o ugotavljanju vzajemnosti, saj sedanja obveza poročanja dvakrat letno nima več nobenega konkretnega učinka. Obstajajo drugi načini, prek katerih lahko precej bolj zanesljivo ugotavljamo nakupe nepremičnin tujcev v RS. Gre za Poročilo o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih upravnih enotah 2014, ki nastaja na podlagi podatkov o evidenci trga nepremičnin (ETN), ki se v sistem posredujejo na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in je veliko bolj verodostojen pokazatelj stanja na področju pridobivanja lastninskih pravic tujcev na nepremičninah v RS, kot pa seznam odločb, ki jih Vlada RS posreduje DZ.

* * *

Komisija **se je seznanila** s poročilom.

Tudi komisija je na podlagi posredovanih podatkov ugotovila, da poročanje o izdanih meritornih odločbah Državnemu zboru dvakrat letno nima pomembnega učinka na vedenje o tem, koliko nepremičninskega trga v Sloveniji obvladujejo tujci. Že na podlagi seznama držav, iz katerih prihajajo kupci za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah, lahko ugotovimo, da seznam o ugotavljanju vzajemnosti pokriva samo majhno segment nepremičninskega trga. Komisija je bila seznanjena, da je to rezultat številnih sprememb, ki so se v zadnjih letih zgodile na področju pridobivanja lastninskih pravic tujcev v Sloveniji (sprejem mednarodnih pogodb, spremembe zakonodaje zaradi pristopa RS v EU in drugo). Člani komisije so prav tako ugotovili, da je na podlagi predstavljenega poročila nemogoče ugotoviti, ali prihaja do koncentriranih nakupov nepremičnin na naši zahodni in severni meji, kar je bil velik strah v času pristopa RS k EU. Komisija se zato strinja, da MP čim prej pripravi spremembo ureditve, ki bi poročanje DZ omejila na enkrat letno, kot je to v primerih drugih poročil državnih organov. Komisija se prav tako strinja, da se vstopanje tujcev na nepremičninski trg v RS kontrolira prek drugih, bolj zanesljivih mehanizmov, npr. na podlagi podatkov o evidenci trga nepremičnin (ETN), ki se v sistem posredujejo na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in na podlagi katerega nastaja Poročilo o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih upravnih enotah.

* * *

Za poročevalca je bil določen državni svetnik Rajko Fajt.

Rajko Fajt, l.r.
predsednik