



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

**Upravni odjel za gospodarenje imovinom
i opće poslove**

KLASA: 940-01/15-01/21

URBROJ: 2170/1-06-02/3-15-4

Rijeka, 21. rujna 2015. godine

- a) **INFORMACIJA O ZAKONU O PROCJENI VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA**
- b) **PRIJEDLOG ODLUKE O UTVRĐIVANJU UPRAVNOG TIJELA
PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE NADLEŽNOG ZA
OBAVLJANJE STRUČNIH I ADMINISTRATIVNO-TEHNIČKIH
POSLOVA VREDNOVANJA NEKRETNINA**



Pročelnica

Branka Ivandić, dipl. iur.

Materijal pripremila

Tea Trdoslavić

Tea Trdoslavić, dipl. iur.

I. UVOD

Dana 23. srpnja 2015. godine stupio je na snagu Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15, u daljnjem tekstu: Zakon).

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina po prvi put se uređuju osnovni pojmovi iz područja procjena vrijednosti nekretnina, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikog grada u provedbi ovog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način prikupljanja i evidentiranja podataka, te njihova evaluacija za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj neovisno u čijem su vlasništvu.

Do stupanja na snagu ovog Zakona nisu postojala sustavna pravila za procjenu vrijednosti nekretnina, što je dovodilo do brojnih nepravilnosti u praksi prilikom procjene vrijednosti nekretnina za tržište, kao i procjene vrijednosti nekretnina u određenim postupcima, primjerice u postupcima izvlaštenja ili raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te države.

Zakonom je također kao ključni pojam definirana tržišna vrijednost nekretnina i glasi:

„ Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.“

Sukladno Statutu i Poslovniku o radu Župana sastavlja se ova informacija radi upoznavanja čelnika i rukovoditelja upravnih tijela sa zakonskim novinama te donošenja potrebnih odluka, sukladno odredbama ovog Zakona.

II. OBRAZLOŽENJE

Kvalitetni podaci o realiziranom prometu nekretnina jedan su od tri temeljna stupa procjenjivanja nekretnina. Evaluacijom prikupljenih podataka i uspostavom Informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine) u čijem su sastavu zbirke kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti sa cjenovnim blokovima, svakako će doprinijeti kvalitetnom i učinkovitom upravljanju nekretninama te donošenju potrebnih odluka.

Primorsko-goranska županija (u daljnjem tekstu: Županija) je temeljem odredbi Zakona u obvezi uspostaviti sustav vrednovanja nekretnina i sukladno tome obavljati će slijedeće poslove:

1. Voditi Informacijski sustava tržišta nekretnina (eNekretnine) za sve jedinice lokalne samouprave na svom području izuzev Grada Rijeke kao velikog grada.

Informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine dio je informacijskog sustava prostornog uređenja koji se vodi pri Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, a čine ga:

- Zbirka kupoprodajnih cijena, odnosno evidencije o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području Županije,
- Plan približnih vrijednosti (cjenovni blokovi), odnosno kartografski prikaz cjenovnih blokova na području Županije,

2. Imenovati Procjeniteljsko povjerenstvo za područje Županije,

3. Obavljati stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe Procjeniteljskog povjerenstava.

a) Nadležno upravno tijelo za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova

Župan je dužan osigurati stručnu i administrativno-tehničku podršku za obavljanje poslova vrednovanja nekretnina, odnosno odrediti upravno tijelo Županije koje će obavljati te poslove.

Nadležno upravno tijelo Županije obavljati će sljedeće poslove:

- pripremu i unos podataka, te vođenje Zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama;
- ažuriranje Plana približnih vrijednosti u eNekretninama;
- evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnine;
- pripremu pregleda približnih vrijednosti i Izvješća o tržištu nekretnina;
- izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina;
- izdavanje izvadaka iz Plana približnih vrijednosti iz eNekretnina;
- vođenje i izlučivanje zbirke isprava;
- dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva i
- druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe Povjerenstva.

Županija mora osigurati službenike prikladne stručnosti za obavljanje navedenih poslova kako za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva tako i za vođenje eNekretnina, te potrebnu opremu i prostor za rad.

Nadzor nad provedbom Zakona i pripadajućih propisa donesenih na temelju Zakona, te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja.

b) Procjeniteljsko povjerenstvo

Županija je dužna najkasnije u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Zakona osnovati Procjeniteljsko povjerenstvo kao stručno tijelo na razini Županije (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) radi stručne analize i evaluacije podataka, te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina. Sastav Povjerenstva određen je Zakonom i broji 5 članova:

- predsjednik Povjerenstva iz redova službenika upravnih tijela Županije, (predsjednik ne smije biti povezan s poslovima upravljanja, stjecanja ili otuđivanja nekretnina u ime i za račun Županije);
- član iz redova procjenitelja; (ovaj član ne smije tijekom članstva pružati procjeniteljske usluge pravnim i fizičkim osobama koje su u prometu nekretnina ugovorne stranke ili protustranke Županiji, odnosno ustanovama i društvima u vlasništvu Županije);

- član iz redova Zavoda za prostorno uređenje Županije ili iz znanstvene zajednice;
- član iz redova posrednika u prometu nekretnina i
- član iz redova službenika Porezne uprave.

Povjerenstvo imenuje Župan na vrijeme od 4 godine.

Članovi Povjerenstva imaju pravo na naknadu za sudjelovanje na sjednicama Povjerenstva, osim predsjednika Povjerenstva i člana Povjerenstva - predstavnika Porezne uprave. Odluku o visini naknade donosi Župan.

Sredstva za naknade članovima Povjerenstva za područje Županije, kao i druge troškove vezane uz rad Povjerenstva osigurava Županija.

Povjerenstvo na razini Županije u obavljanju svojih poslova oslanja se na stručne i administrativno-tehničke kapacitete nadležnog upravnog tijela. Mišljenja Povjerenstva su obvezujuća.

Visoko procjeniteljsko povjerenstvo pri Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja usklađuje rad drugih Povjerenstava, te ujednačava praksu u području procjene vrijednosti nekretnina.

c) Način i uvjeti obavljanja poslova u Županiji iz područja procjene vrijednosti nekretnina

Kako se radi o novim poslovima iz područja procjene vrijednosti nekretnina, za koje je temeljem Zakona nadležna Županija, neophodno je zaposliti nove službenike geodetske ili građevinske struke budući se trebaju evidentirati podaci sadržani u prostornim planovima, katastru i zemljišnim knjigama. Isto tako, službenici će izrađivati konačne prijedloge mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata sa Zakonom. Također je neophodno angažirati i službenike pravne i ekonomske struke, budući se iz Zbirke kupoprodajnih cijena moraju izvoditi i podaci nužni za procjenu vrijednosti nekretnina kao što su: kamatne stope na nekretnine, koeficijenti za prilagodbu, indeksni nizovi, koeficijenti za preračunavanje i sl. Službenici koji će raditi na ovim poslovima biti će uključeni u pripremu svih stručnih prijedloga, mišljenja i drugih stručnih poslova koji su zadaća Povjerenstva. Dakle, radi se o poslovima koji zahtijevaju znanja iz više područja, a osobito iz područja prostornog planiranja.

Na stručnom savjetovanju održanom 16. rujna 2015. godine u Zagrebu na temu primjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina istaknuto je da na 1000 kupoprodajnih ugovora godišnje treba zaposliti jednog do dva službenika. Za prošlu godinu Primorsko-goranska županija s Gradom Rijekom ima 6.500 kupoprodajnih ugovora, bez najma i zakup, koji se također moraju evidentirati.

Sudionicima seminara predloženo je da se osnuje pri nadležnom upravnom tijelu unutarnja ustrojstvena jedinica za vrednovanje nekretnina, po uzoru na Grad Zagreb.

Stoga je u narednom periodu neophodno planirati 3 službenika koja bi obavljala ove poslove, te predložiti unutarnje ustrojstvo nadležnog upravnog odjela.

Za obavljanje ovih poslova potrebno je imati i odgovarajuću informatičku i uredsku opremu. Ovo iz razloga što će se strankama izdavati izvadci iz eNekretnina koji mogu biti alfanumerički, grafički ili stranke mogu zahtijevati plotanje.

Za izdavanje ovakvih izvadaka predviđeno je plaćanje upravnih pristojbi, te je Ministarstvo pokrenulo postupak izmjene Zakona o upravnim pristojbama.

III. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

Slijedom navedenog, predlaže se Županu Primorsko-goranske županije da donese zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka 69., a u svezi članka 15. i 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i članka 52. stavka 8. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst), te članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 25/14 i 16/15), Župan Primorsko-goranske županije dana _____ 2015. godine donio je

Z a k l j u č a k

1. Prihvaća se Informacija o Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15).
2. Donosi se Odluka o utvrđivanju upravnog tijela Primorsko-goranske županije nadležnog za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova vrednovanja nekretnina.
(Odluka je sastavni dio ovog Zaključka.)
3. Zadužuje se Upravni odjel iz točke 2. ovog Zaključka da u roku od 15 dana od dana donošenja ovog Zaključka pripremi prijedlog Odluke o osnivanju Procjeniteljskog povjerenstva Primorsko – goranske županije.
4. Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove da u roku od 15 dana od dana donošenja ovog Zaključka, sukladno točki 2. izradi nacrt prijedloga Odluke o dopuni Odluke o ustrojstvu i djelokrugu rada upravnih tijela Primorsko-goranske županije.

Na temelju članka 69., a u svezi članka 15. i 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i članka 52. stavka 8. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst), te članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 25/14 i 16/15), Župan Primorsko-goranske županije dana _____ 2015. godine donio je

ODLUKU

I.

Upravni odjel za _____ će temeljem odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) obavljati poslove vezane za vrednovanje nekretnina, te rad Procjeniteljskog povjerenstva Primorsko-goranske županije.

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

Rijeka, ____ . rujna 2015.

Ž u p a n

Zlatko Komadina, dipl.ing.