



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom

Direkcija za pravne i imovinske poslove

KLASA: 940-06/15-02/24

URBROJ: 2170/01-17-10-15-1

Rijeka, 12.10.2015.g.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

Predmet: Primjena Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i
imenovanje procjeniteljskog povjerenstva

Materijal izradila:

Ermina Brdar

Voditeljica - ravnateljica:

Ermina Brdar

Pročelnik:

Vladimir Benac



Obrazloženje:

A) OPĆENITO

Hrvatski Sabor usvojio je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina koji je objavljen u Narodnim novinama br. 78/15. **Zakon je na snazi od 25.7.2015.g.**

Ovaj Zakon sadržava odredbe koje su u skladu s Direktivom 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) broj 1093/2010, dakle predstavljaju **usklađenje s odredbama europske legislative i po prvi put reguliraju odnose na hrvatskom tržištu nekretnina.**

Zakonom se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, **način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.**

Ovaj Zakon primjenjuje se prilikom procjene vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, kao tržišne vrijednosti. Ovaj se Zakon primjenjuje i u postupcima izvlaštenja nekretnina te ustanovljavanja prava služnosti na nekretninama, procjene vrijednosti kod prava građenja i dr.

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja (MGPU) zaduženo je za uspostavu i održavanje informacijskog sustava tržišta nekretnina (**eNekretnine**), a ministar za donošenje pravilnika kojima se propisuje sadržaj i način vođenja te način korištenja sustava.

Zakonom se utvrđuje obveza ustrojavanja **zbirke kupoprodajnih cijena** na području županija, Grada Zagreba i velikih gradova, a **zbirku ustrojava i vodi upravno tijelo** županije, Grada Zagreba, odnosno **velikoga grada za svoje područje** temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka.

Propisuje se i obveza ustrojavanja posebne (pomoćne) zbirke s podacima o procjenama vrijednosti nekretnina izrađenima za potrebe županije, Grada Zagreba i velikoga grada, kao i iz drugih službenih izvora. Takvi podatci služe kao dopuna tržišnim podacima o prometu nekretnina u zbirci kupoprodajnih cijena.

Procjeniteljsko povjerenstvo (5 članova)

Radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva se procjeniteljsko povjerenstvo na četverogodišnje razdoblje.

Troškove povjerenstva snosi županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad za čije je područje povjerenstvo osnovano.

Povjerenstvo ima 5 članova, a odluku o imenovanju donosi župan, gradonačelnik Grada Zagreba odnosno gradonačelnik velikoga grada.

Predsjednik povjerenstva imenuje se iz redova službenika upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. Predsjednik u svom poslu ne smije biti povezan s upravljanjem ili stjecanjem i otuđivanjem nekretnina u ime i za račun velikoga grada za čije je područje povjerenstvo osnovano. Ostali članovi biraju se iz redova procjenitelja, (tijekom članstva u povjerenstvu ne smije pružati procjeniteljske usluge pravnim i fizičkim osobama koje su u prometu nekretnina ugovorne stranke ili protustranke Republici Hrvatskoj ili županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu za čije je područje osnovano povjerenstvo odnosno ustanovama i društvima u vlasništvu navedenih javnopravnih osoba), županijskih zavoda za prostorno uređenje ili znanstvene zajednice, posrednika u prometu nekretnina, članova Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori i ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave, kojeg predlaže ministar nadležan za financije.

Povjerenstvo obavlja sljedeće zadaće:

- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podacima i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti,
- daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe,
- vrši razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina s drugim povjerenstvima,
- i druge stručne poslove.

Stručni prijedlozi i mišljenja povjerenstva obvezujući su za upravna tijela velikoga grada u provedbi ovoga Zakona. U slučaju neprihvatanja stručnih prijedloga i mišljenja čelnik upravnog tijela mora dati posebno obrazloženje.

Svake godine do 15. veljače povjerenstvo dostavlja ažurirani plan približnih vrijednosti visokom procjeniteljskom povjerenstvu.

Sva javnopravna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima dužna su povjerenstvu osigurati pravnu pomoć u svrhu realizacije zadaća povjerenstva. Županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad dužni su osigurati službenike prikladne stručnosti, potrebnu opremu i prostorije za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe povjerenstva.

Upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna su na svom području osigurati:

1. pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama
2. ažuriranje plana približnih vrijednosti u eNekretninama
3. evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina
4. pripremu pregleda približnih vrijednosti i izvješća o tržištu nekretnina
5. izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina
6. izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti iz eNekretnina
7. vođenje i izlučivanje zbirke isprava
8. dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva
9. druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva.

Upravna tijela dužna su izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost povjerenstva.

U svrhu vođenja i evaluacije podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena upravna tijela iz stavka 1. ovoga članka mogu zatražiti od vlasnika ili nositelja drugih prava na nekretnini dostavu potrebnih isprava ili pristup nekretnini radi obavljanja očevida. Očevid na nekretnini može se provesti samo uz suglasnost vlasnika odnosno posjednika nekretnine.

Nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja s tim u vezi provodi Ministarstvo. Upravna tijela, povjerenstva i procjenitelji dužni su Ministarstvu, u svrhu provedbe nadzora, dostaviti sve zatražene podatke, dokumente i izvješća u zatraženom roku. Ako upravno tijelo, povjerenstvo i procjenitelj ne postupi po traženju Ministarstva iz stavka 1. ovoga članka, na ispunjenje zatraženog pozivaju se rješenjem. Ministarstvo rješenjem nalaže upravnom tijelu, povjerenstvu i procjenitelju otklanjanje nezakonitosti koja se utvrdi u provedbi nadzora i određuje rok za njezino otklanjanje. Nepostupanje po rješenju iz neopravdanog razloga smatrat će se teškom povredom službene dužnosti čelnika upravnog tijela i predsjednika povjerenstva. Ako upravno tijelo, povjerenstvo ili procjenitelj ne postupi po rješenju Ministarstva na izvršenje će se prisiliti novčanom kaznom, a kazna se izriče jedinici lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave čije je to tijelo. Postupak zbog teške povrede službene dužnosti službenika upravnog tijela, uočenog u provedbi nadzora nad provedbom ovoga Zakona, na prijedlog ministra pokreće ovlaštena osoba u skladu s posebnim propisima. Ako se u nadzoru utvrdi da je povrijeđen Zakon i/ili propis donesen na temelju Zakona, Ministarstvo ima pravo i obvezu podnijeti optužni prijedlog ili kaznenu prijavu. Protiv rješenja Ministarstva koje se donosi na temelju odredaba ovoga Zakona ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Župani odnosno gradonačelnici velikih gradova i Grada Zagreba dužni su osnovati procjeniteljska povjerenstva u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona i povjerenstvima omogućiti stručnu i administrativno-tehničku podršku (do 23.09.2015).

Povjerenstva i administrativno-tehnička podrška dužni su započeti s radom u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona (do 23.10.2015.g.).

B) POVJERENSTVO

Odluku o osnivanju procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Rijeke donosi Gradonačelnik Grada Rijeke.

Slijedom navedenog, za članove procjeniteljskog povjerenstva predlažu se:

1. **Ljiljana Buljan**, iz redova službenika Grada Rijeke (predsjednica),
2. **Zlatko Koščina**, iz redova procjenitelja (zamjenik predsjednice),
3. **Idis Turato**, iz redova Županijskog zavoda za prostorno uređenje/znanstvene zajednice,
4. **Nenad Trbović**, iz redova posrednika u prometu nekretnina, članova Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Peti član procjeniteljskog povjerenstva imenovati će se naknadno, nakon što Ministarstvo financija RH dostavi svoj prijedlog člana koji se imenuje iz redova službenika Porezne uprave.

Članovi povjerenstva iz redova procjenitelja, Županijskog zavoda za prostorno uređenje/znanstvene zajednice i posrednika u prometu nekretnina imaju pravo na naknadu za sudjelovanje na sjednicama povjerenstva (članak 11. stavak 8. Zakona), a odluku o visini naknade donosi gradonačelnik (članak 11. stavak 9. Zakona).

Slijedom navedenog predlaže se naknadu za rad u procjeniteljskom povjerenstvu utvrditi u visini od 982,64 kn brutto po sjednici na kojoj je član bio nazočan, što odgovara trenutačnoj visini naknade koja se isplaćuje članovima upravnih vijeća ustanova kojima je Grad Rijeka osnivač.

Slijedom činjenice da nadležno Ministarstvo financija do zakonom utvrđenog roka nije dostavilo prijedlog za imenovanje člana iz redova službenika Porezne uprave, a s obzirom na utvrđeni rok započinjanja s radom povjerenstva i administrativno tehničke podrške radu povjerenstva, predlaže se povjerenstvo imenovati u nepunom sastavu.

Iz navedenog je razvidno da se donošenjem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za jedinice lokalne samouprave – velike gradove otvara čitav niz složenih poslova i postupaka za čiju je pripremu i provođenje potrebno osigurati kadrovske, financijske, materijalne i druge resurse u vrlo kratkom vremenu.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg

z a k l j u č k a :

- 1. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom za obavljanje svih zadaća velikih gradova koje proizlaze iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) do donošenja izmjena i dopuna Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grada Rijeke i Pravilnika o unutarnjem redu.**
- 2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom za izradu prijedloga izmjena i dopuna Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grada Rijeke i Pravilnika o unutarnjem redu kojim će se opisati i sistematizirati svi novi poslovi koji proizlaze iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, broj izvršitelja, uvjeti kojima izvršitelji moraju udovoljavati u pogledu stručnosti, znanja i iskustva s opisom poslova radnog mjesta.**
- 3. Utvrđuje se da Grad Rijeka neće koristiti mogućnost iz članka 10. stavak 4. Zakona u pogledu sporazumnog osnivanja povjerenstva s županijom odnosno da će samostalno osnovati procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina sukladno članku 10. Zakona.**
- 4. Zadužuje se Odjel za gradsku samoupravu i upravu da osigura materijalne uvjete za rad službenika i procjeniteljskog povjerenstva iz točke 2. i 3. ovog Zaključka.**
- 5. Zadužuje se Zavod za informatičku djelatnost da osigura opremu i sistemsku podršku za rad službenika i procjeniteljskog povjerenstva iz točke 2. i 3. ovog Zaključka.**
- 6. Zadužuju se svi odjeli Grada da Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom u roku od 30 dana od dana donošenja ovog zaključka dostave u preslici i elektroničkom obliku sve elaborate procjene vrijednosti nekretnina te ugovore o kupoprodaji, zakupu i najmu nekretnina sačinjene u posljednje 4 godine (od srpnja 2012.g. do danas).**
- 7. Imenuje se Procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina, u sastavu:**
 - Ljiljana Buljan, predsjednica (iz redova službenika Grada),**
 - Zlatko Koščina, zamjenik predsjednice (iz redova procjenitelja)**
 - Nenad Trbović, član (iz redova posrednika u prometu nekretnina)**

- Idis Turato, član (iz redova iz redova Županijskog zavoda za prostorno uređenje/znanstvene zajednice).

Peti član procjeniteljskog povjerenstva imenovati će se naknadno, nakon što Ministarstvo financija RH dostavi svoj prijedlog člana koji se imenuje iz redova službenika Porezne uprave.

8. Povjerenstvo se imenuje na rok od četiri godine.
9. Naknada za rad članova Povjerenstva iz redova procjenitelja, Županijskog zavoda za prostorno uređenje/znanstvene zajednice i posrednika u prometu nekretnina, a koja se isplaćuje po sjednici na kojoj je član Povjerenstva nazočan, utvrđuje se u visini naknade koja se isplaćuje članovima upravnih vijeća ustanova čiji je osnivač Grad Rijeka, a koja u trenutku donošenja ovog zaključka iznosi 982,64 kn brutto.