REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

P/10871949

KLASA: 364-01/22-01/13
URBROJ: 531-14-2-26-49
Zagreb, 01.07.2026.

- PREMA DOSTAVNOJ LISTI -

PREDMET: Uputa o izdavanju podataka iz sustava eNekretnine, prema čl. 19. st. 4. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN broj: 68/20, 12/24)
- obavijest, dostavlja se

Poštovani,

povodom zaprimljenih upita upravnih tijela koja, evaluiraju i izdaju podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: eNekretnine) sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) (u daljnjem tekstu: Zakon), a koji se odnose na obvezu izdavanja podataka iz sustava eNekretnine na zahtjeve upravnih tijela koja postupaju temeljem Zakona o poljoprivrednom zemljištu (u daljnjem tekstu: ZPZ), daje se sljedeće očitovanje.

Sukladno odredbama članaka 6. i 7. Zakona, ovo Ministarstvo uspostavilo je i održava sustav eNekretnine. Sustav se vodi i održava u elektroničkom obliku, a pristup podacima omogućuje se ovlaštenim korisnicima u skladu s Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, broj 68/20 i 12/24) (u daljnjem tekstu: Pravilnik).

Odredbom članka 58. stavka 1. Zakona propisano je da pravo pribavljanja podataka iz članka 57. stavaka 1. i 2. Zakona imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni procjenitelji u svrhu izrade procjembenih elaborata. Nadalje, člankom 19. stavkom 4. Pravilnika propisano je da ovlašteni korisnici iz članka 12. točke b) Pravilnika (službenici upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikih gradova) na zahtjev pravosudnih i upravnih tijela izdaju podatke iz zbirke kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu: ZKC) i plana približnih vrijednosti (u daljnjem tekstu: PPV).

Temeljem članka 12. točke e) Pravilnika, ovlašteni korisnici sustava eNekretnine su, uz službenike Porezne uprave i Ministarstva, i službenici Državnog odvjetništva Republike Hrvatske, Državnog ureda za suzbijanje korupcije i organiziranog kriminaliteta, kao i službenici upravnih tijela koji su, u okviru svojih nadležnosti, zaduženi za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova radi provođenja postupaka propisanih ZPZ-om. Ovlasti navedenim novim korisnicima dodijeljene su nakon stupanja na snagu Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika, objavljenog u „Narodnim novinama“, broj 12/24.

Slijedom navedenoga, službenici upravnih tijela koji postupaju u predmetima iz djelokruga primjene ZPZ-a mogu pristupiti sustavu eNekretnine putem osobnih korisničkih računa, uz dodijeljene ovlasti sukladno članku 11. stavku 2. Pravilnika. Odredbom članka 13. stavka 4. Pravilnika propisano je da navedeni službenici imaju ovlasti za pregled ograničenog

skupa podataka iz ZKC-a i PPV-a, što je u jednostavnijim predmetima dostatno za utvrđivanje približne, odnosno prosječne vrijednosti zemljišta.

Slijedom svega navedenog, ne postoji potreba da upravna tijela županija, Grada Zagreba i velikih gradova, koja već izvršavaju opsežne propisane poslove iz članaka 15. i 16. Zakona, dodatno izdaju podatke iz sustava eNekretnine korisnicima iz članka 12. točke e) Pravilnika. Upravna tijela odnosno službenici jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (u daljnjem tekstu: JLP(R)S) trebaju jačati svoje kapacitete i postupati u okviru svojih ovlasti, kako bi se osiguralo učinkovito i ekonomično postupanje te izbjeglo nepotrebno administrativno opterećenje drugih tijela.

Ističe se da svaka nekretnina ima svoja obilježja te da prosječne vrijednosti određenih vrsta nekretnina na pojedinom području ne predstavljaju nužno primjeren pokazatelj tržišne vrijednosti za konkretnu nekretninu.

Posebno se ukazuje službenicima JLP(R)S koji postupaju u postupcima propisanim ZPZ-om da su, prilikom razmatranja tržišne vrijednosti nekretnine, dužni utvrditi vrstu nekretnine, njezinu kakvoću odnosno obilježja koja utječu na vrijednost, kako bi se osigurala usporedivost s odgovarajućim poredbenim nekretninama (transakcijama) iz ZKC-a ili s podacima iz PPV-a.

Odredbom članka 24. stavka 2. Zakona propisano je da se zemljišta mogu procjenjivati i prema PPV-u ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice, te se u takvim slučajevima preporučuje korištenje odgovarajućih podataka iz PPV-a.

Korištenjem podataka iz PPV ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te su važne i korisne informacije za institucije kod određivanja raznih naknada i donošenja odluka vezanih uz područje tržišta nekretnina. Dodatno se ukazuje da je putem Geoportala ISPU javnosti omogućen pregled prostornih slojeva PPV-a čime se doprinosi transparentnosti i pravnoj sigurnosti.

U sustavu eNekretnine dostupne su upute za njegovo korištenje, koje služe kao pomoć ovlaštenim korisnicima u svakodnevnom radu. Stoga se smatra da službenici upravnih tijela zaduženi za postupanje u predmetima prema ZPZ-u trebaju se samostalno koristiti sustavom eNekretnine. U slučaju eventualnih nejasnoća ili poteškoća u radu sustava, Ministarstvo odnosno Služba za procjenu vrijednosti nekretnina može pomoći edukacijama. Napominje se da su ranije u organizaciji Hrvatske zajednice županija u Zadru 17. rujna 2024. godine i Osijeku 4. listopada 2024. godine održani radni sastanci na kojima je Služba za procjenu vrijednosti nekretnina održala edukativne radionice za korisnike sustava eNekretnine, koji postupaju u predmetima propisanim ZPZ-om.

S poštovanjem,

REPUBLIKA HRVATSKA – MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA – ZAGREB

DRŽAVNI TAJNIK

mr.sc. Željko Uhlir

Dostaviti (e-mailom):

1. Bjelovarsko-bilogorska županija
   Dr. Ante Starčevića 8, 43 000 Bjelovar
2. Brodsko-posavska županija
   Trg Petra Krešimira IV, br. 1, 35 000 Slavonski Brod
3. Dubrovačko-neretvanska županija
   Gundulićeva poljana 1, 20 000 Dubrovnik
4. Istarska županija
   Flanatička 29, 52 100 Pula
5. Karlovačka županija
   A.Vraniczanya 2, 47 000 Karlovac
6. Koprivničko-križevačka županija
   Ulica Antuna Nemčića 5, 48 000 Koprivnica
7. Krapinsko-zagorska županija
   Magistratska ulica 1, 49 000 Krapina
8. Ličko-senjska županija
   Dr. Franje Tuđmana 4, 53 000 Gospić
9. Međimurska županija
   Ruđera Boškovića 2, 40000 Čakovec
10. Osječko-baranjska županija
    Trg Ante Starčevića 2, 31 000 Osijek
11. Požeško-slavonska županija
    Županijska 7, 34 000 Požega
12. Primorsko-goranska županija
    Adamićeva 10, 51 000 Rijeka
13. Sisačko-moslavačka županija
    S. i A. Radića 36, 44 000 Sisak
14. Splitsko-dalmatinska županija
    Domovinskog rata 2, 21 000 Split
15. Šibensko-kninska županija
    Trg Pavla Šubića I. br. 2, 22 000 Šibenik
16. Varaždinska županija
    Franjevački trg 7, 42 000 Varaždin
17. Virovitičko-podravska županija
    Trg Ljudevita Patačića 1, 33 000 Virovitica
18. Vukovarsko-srijemska županija
    Županijska 9, 32 000 Vukovar
19. Zadarska županija
    Božidara Petranovića 8, 23 000 Zadar
20. Zagrebačka županija
    Ulica grada Vukovara 72/V, 10 000 Zagreb
21. Grad Zagreb
    Trg Stjepana Radića 1, 10 000 Zagreb
22. Grad Split
    Obala kneza Branimira 17, 21 000 Split
23. Grad Rijeka
    Korzo 16, 51 000 Rijeka

24. Grad Osijek
    Kuhačeva 9, 31 000 Osijek
25. Grad Zadar
    Narodni trg 1, 23 000 Zadar
26. Grad Velika Gorica
    Trg kralja Tomislava 34, 10410 Velika Gorica
27. Grad Slavonski Brod
    Vukovarska 1, 35 000 Slavonski Brod
28. Grad Pula
    Forum 1, 52 100 Pula
29. Grad Karlovac
    Banjavčićeva 9, 47 000 Karlovac
30. Grad Sisak
    Rimska 26, 44 000 Sisak
31. Grad Varaždin
    Trg Kralja Tomislava 1, 42 000 Varaždin
32. Grad Šibenik
    Trg palih branitelja Domovinskog rata 1, 22 000 Šibenik
33. Grad Dubrovnik
    Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik
34. Grad Bjelovar
    Trg Eugena Kvaternika 2, 43 000 Bjelovar
35. Grad Kaštela
    Braće Radić 1, 21 212 Kaštel Sućurac
36. Grad Samobor
    Trg kralja Tomislava 5, 10 430 Samobor
37. Grad Vinkovci
    Bana Jelačića 1, 32 100 Vinkovci
38. Grad Koprivnica
    Zrinski trg 1, 48 000 Koprivnica
39. Grad Vukovar
    Dr. Franje Tuđmana 1, 32 000 Vukovar
40. Grad Požega
    Trg Sv. Trojstva 1, 34 000 Požega
41. Grad Virovitica
    Trg kralja Zvonimira 1, 33 000 Virovitica
42. Grad Gospić
    Budačka 55, 53 000 Gospić
43. Grad Pazin
    Družbe Sv. Ćirila i Metoda 10, 52 000 Pazin
44. Grad Čakovec
    Kralja Tomislava 15, 40 000 Čakovec
45. Grad Krapina
    Magistratska 30, 49 000 Krapina
46. Arhiva (ovdje)