



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/19-01/194

URBROJ: 531-04-01-01/01-21-32

Zagreb, 21. rujna 2021. godine

PREMA DOSTAVNOJ LISTI
e- poštom

PREDMET: Primjena i nadzor nad provedbom odredbi Zakona o procjeni vrijednosti
nekretnina
- obavijest, dostavlja se

Poštovani,

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15.) (u daljnjem tekstu: Zakon), je na snazi od 25. srpnja 2015. godine, a primjena njegovih odredbi doprinosi pravnoj sigurnosti vlasnika nekretnina, investitora i građana u poslovanju na tržištu nekretnina te ima izrazito antikoruptivnu ulogu što rezultira jačanju gospodarske klime s pozitivnim učincima Zakona koji su proporcionalni intenzitetu njegove primjene u postupcima koje reguliraju propisi iz područja procjene vrijednosti nekretnina.

Odredbom članka 10. stavka 1. Zakona propisano je da se za područje županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada osniva procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih mišljenja o tržištu nekretnina dok je odredbom u stavku 5. istog članka Zakona propisano da iznimno, unutar županije, gradovi mogu u dogovoru sa županijom preuzeti obvezu osnutka povjerenstva za svoje područje.

Procjeniteljsko povjerenstvo (dalje u tekstu: povjerenstvo) dužno je prema odredbi članka 12. stavku 1. podstavku 3. Zakona dati mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe.

U odredbi članka 12. stavka 2. Zakona propisano je da stručni prijedlozi i mišljenja povjerenstva iz stavka 1. ovoga članka obvezujući su za upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u provedbi ovoga Zakona. U slučaju neprihvatanja stručnih prijedloga i mišljenja čelnik upravnog tijela mora dati posebno obrazloženje.

Prema odredbi članka 19. stavka 8. Zakona, Visoko procjeniteljsko povjerenstvo savjetuje povjerenstva o pitanjima utvrđivanja nužnih podataka i procjene vrijednosti nekretnina, te izrade plana približnih vrijednosti i Izvješća o tržištu nekretnina. Stručni prijedlozi i mišljenja visokog povjerenstva obvezujući su za povjerenstva u provedbi ovoga Zakona.

Nadalje, primjenu odredbi Zakona od strane županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada potrebno je sagledati vezano uz zakonske propise kojima se reguliraju pitanja vezana uz raspolaganje i upravljanje nekretninama, a prvenstveno Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17, 98/19) i Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18).

Skreće se pažnja na odredbu članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojom je propisano da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno. Odredbom stavka 3. istog članka propisano je da zemljište u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja i u kojim slučajevima, a sve sukladno odredbi članka 3. stavka 1. Zakona.

Odredbama članaka 48. i 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17) propisano je da sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju jedinici lokalne, odnosno (područne) regionalne samouprave čine njezinu imovinu. Jedinica lokalne samouprave, odnosno područne (regionalne) samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara, a općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima.

Upravljati imovinom pažnjom dobrog gospodara pretpostavlja prethodno utvrđivanje podatka o vrijednosti nekretnina, a što upućuje na primjenu odredbi Zakona.

Nadalje, Zakonom o prostornom uređenju, u poglavlju „Prijenos zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave“, u odredbama članka 172., propisano je da vlasniku, za preneseno zemljište neizgrađenog i neopterećenog zemljišta, na kojemu je urbanističkim planom uređenja planirano građenje infrastrukture ili građevine javne namjene odnosno za osnovanu služnost, pripada naknada u visini tržišne vrijednosti prenesenog zemljišta u vrijeme prijena, odnosno u iznosu za koji je umanjena vrijednost nekretnine uslijed osnivanja služnosti u vrijeme njezina osnivanja.

Ponovno se skreće pažnja na odredbu članka 12. stavka 1. Zakona kojom su propisane zadaće povjerenstva, dok je u stavku 2. istog članka propisano da su stručni prijedlozi i mišljenja povjerenstva obvezujući za upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, a njihovo eventualno neprihvatanje od čelnika upravnog tijela zahtjeva posebno obrazloženje. Stručni pristup povjerenstva ističe se i u odredbi članka 13. stavka 2. Zakona, koja propisuje da se izdvojena mišljenja pojedinih članova povjerenstva na zahtjev unose u zapisnik te da sve odluke povjerenstva moraju biti obrazložene.

Slijedom navedenoga, zadaće povjerenstva pri davanju mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona korektivne su naravi i od velike su važnosti za osiguravanje transparentnosti i relevantnosti podataka na području procjena vrijednosti nekretnina čime se osigurava pravna sigurnost svih sudionika na području tržišta nekretnina.

U slučaju da je povjerenstvu potrebna dodatna stručna i administrativno-tehnička odnosno pravna pomoć, povjerenstvo može zatražiti pomoć službenika upravnih tijela odnosno obratiti se na nadležna javnopravna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima sukladno odredbi članka 12. stavka 4. Zakona, a sve kako bi se pribavili stručni i verificirani podatci te potrebne informacije za donošenje odluka i mišljenja koja se očekuju od povjerenstva.

Također, odredbom članka 15. Zakona, propisano je da su županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad dužni osigurati službenike prikladne stručnosti, potrebnu opremu i prostorije za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe povjerenstva.

Nastavno na navedeno, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe (kojima su osnivači jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave), prije zaključivanja bilo koje vrste ugovora kojima se upravlja i raspolaže imovinom te prilikom stjecanja ili otuđenja nekretnina u njihovom vlasništvu, dostavljaju izrađene procjembene elaborate nadležnom povjerenstvu na mišljenje o usklađenosti s odredbama Zakona.

Nadzor nad provedbom Zakona i pripadnih podzakonskih propisa te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja provodi ovo Ministarstvo, prema odredbi članka 60. stavka 1. Zakona, a sve sukladno planu nadzora iz stavka 2. navedenog članka Zakona. Ukoliko se u provedbi nadzora utvrde nezakonitosti, Ministarstvo će rješenjem naložiti njihovo otklanjanje upravnom tijelu, povjerenstvu i procjenitelju te odrediti rok za njihovo otklanjanje, sukladno odredbi članka 62. stavka 1. Zakona. Prema odredbi stavka 2. članka 62. Zakona, nepostupanje po rješenju iz stavka 1. istog članka Zakona, iz neopravdanog razloga teška je povreda službene dužnosti čelnika upravnog tijela, predsjednika povjerenstva, odnosno smatra se nesavjesnim i neurednim obavljanjem posla procjenitelja te se mogu primijeniti odredbe članka 63. i 64. Zakona.

S poštovanjem,


MINISTAR
Darko Horvat

Dostaviti:

1. Hrvatska zajednica županija
Zaharova 9, 2 kat, 10 000 Zagreb, tajnistvo@hrvzz.hr
2. Udruga gradova u Republici Hrvatskoj
Palmotićeva 25, 10 000 Zagreb, info@udruga-gradova.hr
3. Hrvatska zajednica općina
Ulica grada Vukovara 271, 10 000 Zagreb, info@hzo.hr
4. Arhiva – ovdje