



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/19-01/194

URBROJ: 531-04-01-01/01-21-31

Zagreb, 21. rujna 2021. godine

PREMA DOSTAVNOJ LISTI

n/r župani, gradonačelnik Grada Zagreba,
gradonačelnici velikih gradova

PREDMET: Primjena i nadzor nad provedbom odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina: ustrojavanje stručnih službi i broj potrebnih službenika
- 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. Donošenjem Zakona po prvi puta je na transparentan i nedvosmislen način propisano tko vrši procjenu vrijednosti nekretnina, na koji način i temeljem kojih podataka. Primjena odredbi Zakona ujedno je jedan od važnih mehanizama suzbijanja korupcije i lošeg upravljanja primarno nekretninama u državnom vlasništvu te u vlasništvu jedinica lokalne, područne odnosno regionalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLP(R)S). Provedba Zakona te provedbe nadzora na Zakonom od velike je važnosti za osiguravanje transparentnost na tržištu nekretnina čime se dodatno osnažuje pravna sigurnost svih sudionika tržišta nekretnina.

Podatci evidentirani u Informacijskom sustavu tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: eNekretnine) uspostavljenom i održavanom od strane ovoga Ministarstva za potrebe provedbe Zakona i drugih propisa od velike su važnosti za kvalitetan stručni rad procjenitelja, te su i podloga na temelju kojih se mogu planirati buduće investicije i ulaganja. Stoga je nužno osigurati učinkovito vođenje podacima potrebnim za provedbu Zakona i Pravilnika te osigurati učinkovito upravljanje s vrijednosnim i relevantnim podacima.

Pozitivni učinci Zakona proporcionalni su intenzitetu njegove primjene u provedbi i praksi. Tijekom dosadašnje kontrole i praćenja primjene i provedbe odredbi Zakona razvidno je kako na područjima pojedinih JLP(R)S nije osigurana odgovarajuća i kvalitetna stručna i administrativno-tehnička podrška za potrebe procjeniteljskih povjerenstava odnosno zadaće propisane odredbama članaka 15. i 16. Zakona nisu provedene niti zadovoljavajuće s obzirom na potrebe koje zahtjeva informacijski sustav eNekretnine kako bi se stvorila kvalitetna baza podataka za krajnje korisnike.

Temeljem statističkih podataka, dobivenih analizom iz sustava eNekretnine, na pojedinim područjima Republike Hrvatske primjetan je značajno nizak broj ažuriranih i evaluiranih podataka o evidentiranim transakcijama nekretninama odnosno velik broj podataka o transakcijama koje nadležne stručne službe u upravnim tijelima nisu obradile, te značajno nizak broj izdanih izvadaka, a na što ih, između ostaloga, obvezuju odredbe članka 16. Zakona. Podatak koji najviše zabrinjava je taj da postoje područja na kojima u jednoj kalendarskoj godini nadležno upravno tijelo za izdavanje izvadaka iz sustava eNekretnina nije izdalo niti jedan izvadak iz sustava eNekretnine, a dok s druge strane postoje nadležna upravna tijela koja u istom razdoblju izdaju na stotine izvadaka, te je sličan nesrazmjer evidentiran i po pitanju drugih aktivnosti u sustavu eNekretnina. Nastavno na to, upitno je kako su procjembeni elaborati, kojima se procjenjuju nekretnine s tih područja (procjembeni elaborati naručeni od strane JLP(R)S i pravnih osoba kojima su isti osnivači), prošli nadležno procjeniteljsko povjerenstvo jer procjembeni elaborat u kojem podaci za procjenu vrijednosti nekretnina nisu pribavljeni službeno putem pisanog zahtjeva, sukladno odredbi članka 57. stavak 4. Zakona, nije u skladu s odredbama Zakona. Pri tome je bitno napomenuti da je nužno da JLP(R)S, i pravne osobe kojima su isti osnivači, procjeniteljskom povjerenstvu, prije zaključivanja bilo koje vrste ugovora kojima se upravlja i raspolaže imovinom te prilikom stjecanja nekretnina u njihovom vlasništvu, dostavljaju procjembene elaborate na mišljenje odnosno ocjene usklađenosti istih s odredbama Zakona.

Također, bitno je napomenuti da slab angažman službenika spomenutih upravnih tijela na nekom području u sustavu eNekretnina, kao što je npr. neažurno vođenje odnosno evaluiranje podataka u zbirci kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu: zbirka) i planu približnih vrijednosti (u daljnjem tekstu: plan) ne izdavanje podataka ili izdavanje obavijesti temeljem zaprimljenih zahtjeva za izdavanje izvadaka, umjesto izdavanja izvadaka, predstavlja nedostatak u postupku izrade procjene, kao i izostanak kvalitetnih podloga za planiranje. Na taj način investitorima i ostalim sudionicima u prometu tržišta nekretnina ne osiguravaju se kvalitetni i vjerodostojni podaci za planiranje i donošenje odluka, te sve uzrokuje netransparentnost na tržištu nekretnina i pravnu nesigurnost svih sudionika tržišta nekretnina na tom području, kao i izostanak ili kašnjenje investicija odnosno neadekvatan razvoj pojedinih područja.

S obzirom da Ministarstvo planira provedbu brojnih projekata i sadržaja vezanih uz područje procjene vrijednosti nekretnina i razvoja tržišta nekretnina, nužno je da u zbirci i planu postoji dovoljan broj evaluiranih podataka o evidentiranim transakcijama nekretnina, a sve kako bi takvi podatci bili relevantni za pojedine primjene, analize i statistike koje su također podloge i podatci za donošenje odluka u daljnjim postupcima. Sukladno tome, očekuje se pojačan angažman i rad službenika u stručnim službama koji će biti praćen i kontroliran od strane Ministarstva kroz upravni nadzor te dostupnim i vidljivim rezultatima kroz informacijski sustav eNekretnine.

Imajući u vidu odredbe članka 15. i 16. Zakona, čelnicima upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada ukazuje se na važnost osiguranja adekvatnog broja službenika na ažurnom vođenju podataka odnosno evaluaciji podataka u zbirci i planu te izdavanju izvadaka iz sustava eNekretnina. Podsjeća se da je Ministarstvo dopisom KLASA: 371-01/19-01/194, URBROJ: 531-04-1-19-4 od 5. lipnja 2019. godine ukazalo na nužnost formiranja stručnog tima službenika određenih struka, koji će raditi isključivo taj posao s obzirom na zahtjevnost i multidisciplinarnost koje sadrži područje procjene vrijednosti

nekretnina. Također, tim dopisom dostavljen je i izračun o potrebnom broju službenika za kvalitetnu obradu podataka prema Zakonu, a koji ovisi o broju zaprimljenih ugovora u sustavu eNekretnine (u jednoj kalendarskoj godini), prosječnom broju ugovora (6) koje može dnevno obraditi jedan službenik i broju radnih dana (220) u godini, ali da svakako broj službenika na tim poslovima ne može biti manji od dva službenika na puno radno vrijeme, a sve kako bi se na području nadležnosti pojedine županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osigurao kontinuitet na poslovnim procesima vezanima uz evaluaciju podataka i izdavanje izvadaka iz zbirke i plana, odnosno osiguralo obavljanje poslova i zadaća propisanih odredbama članka 15. i 16. Zakona.

Zaključno, nadzor nad provedbom Zakona i pripadnih podzakonskih propisa te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja provodi ovo Ministarstvo, prema odredbi članka 60. stavak 1. Zakona, a 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. stavak 1. Zakona. Prema stavku 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,



Dostaviti:

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