

MATERIJAL UZ TOČKU 25. DNEVNOG REDA

**Donošenje Odluke o načinu vođenja Zbirke
kupoprodajnih cijena nekretnina na području Grada
Čakovca**

PRIJEDLOG

Na temelju odredbi članaka 7., 8. i 69. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/15 – dalje u tekstu: Zakon), odredbi Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN RH 114/15 i 122/15), te članka 27. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 9/09, 2/13, 3/13 i 03/13 – proć. tekst i 01/14), Gradsko vijeće Grada Čakovca je na svojoj __. sjednici održanoj _____ 2017., donijelo sljedeću

ODLUKU

o načinu vođenja Zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina na području Grada Čakovca

Opće odredbe

Članak 1.

Ovom Odlukom određuje se vođenje zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina s planom približnih vrijednosti na području Grada Čakovca (u daljnjem tekstu: Odluka) kao evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i služnost) s planom približnih vrijednosti kao kartografskim prikazom cjenovnih blokova na području Grada Čakovca, propisuju osnovni elementi Zbirke, osniva se i utvrđuju poslovi Procjeniteljskog povjerenstva i nadležnog upravnog tijela za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za područje Grada Čakovca (u daljnjem tekstu: Procjeniteljsko povjerenstvo).

Ova Odluka se primjenjuje u postupcima uspostave, vođenja i održavanja zbirke kupoprodajnih cijena, izrade plana približnih vrijednosti, te izdavanja izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti.

Zbirka kupoprodajnih cijena nekretnina

Članak 2.

U Zbirku će se, kao osnovni elementi, unositi podaci o ugovorenoj kupoprodajnoj cijeni, najamnini, zakupnini, cijeni prava građenja i naknadi za služnosti, danu sklapanja ugovora, broju katastarske čestice, nazivu katastarske općine i površini katastarske čestice. Ukoliko će se raditi o izgrađenim katastarskim česticama unijet će se vrsta nekretnine, opis nekretnine, njena površina, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godina građenja. Zbirka može sadržavati i ostale podatke sukladno važećim propisima.

Zbirka kupoprodajnih cijena vodi se sukladno službenim prostornim podacima.

Članak 3.

Sastavni dijelovi koji čine informacijski sustav tržišta nekretnina Grada Čakovca – eNekretnine, su:

1. Zbirka kupoprodajnih cijena (evidencija o ostvarenom prometu tržišta nekretnina na području Grada Čakovca),
2. Plan približnih vrijednosti (kartografski prikaz cjenovnih blokova na području Grada Čakovca).

Cjenovni blokovi grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu.

Približne vrijednosti zemljišta moraju se evidentirati i objaviti u elektroničkom obliku jednom godišnje.

Zbirka kupoprodajnih cijena se izrađuje i sadrži podatke o realiziranom naplatnom prometu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i služnost) na području Grada i pripadne ugovore u elektroničkom obliku koji se putem automatske razmjene podataka preuzimaju od Porezne uprave odnosno Ministarstva nadležnog za poslove graditeljstva i prostornog uređenja pristupom sustavu eNekretnina. Podrazumijeva se da podatci koji se preuzimaju od Porezne uprave sadrže dovoljno elemenata kojima se predmetnoj nekretnini jednoznačno može odrediti lokacija.

Plan približnih vrijednosti je prostorni sloj koji sadrži grafički prikaz cjenovnih blokova povezan s pripadajućim atributima i oblikovan u skladu s odredbama članka 8. Zakona.

U planu približnih vrijednosti formiraju se cjenovni blokovi na osnovi približnih vrijednosti zemljišta.

Plan je javno dostupan za pregled putem geoportala ISPU-a na interaktivnoj karti zajedno s drugim u ISPU-u dostupnim prostornim slojevima i podlogama.

Članak 4.

Podaci iz Zbirke se dostavljaju pravosudnim i upravnim tijelima te stalnim sudskim vještacima i procjeniteljima u svrhu izrade procjembenih elaborata temeljem pisanog i obrazloženog zahtjeva.

Do uspostave pune funkcionalnosti eNekretnina zahtjevi za izdavanje izvadaka zaprimaju se pisanim putem.

Za izdavanje izvadaka iz zbirke plaća se upravna pristojba u skladu s posebnim propisom kojim se uređuje plaćanje upravne pristojbe.

O zaprimljenim zahtjevima i izvadcima vodi se evidencija.

Članak 5.

Ukoliko se podaci iz Zbirke smatraju osobnim podacima, prema posebnom zakonu koji uređuje područje zaštite osobnih podataka, stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji prilikom izrade procjembenih elaborata dužni su s navedenim podacima postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Procjeniteljsko povjerenstvo

Članak 6.

Procjeniteljsko povjerenstvo koje se sastoji od predsjednika i četiri (4) člana od kojih je jedan zamjenik predsjednika osnovano je Sporazumom kao Zajedničko Procjeniteljskog povjerenstva Međimurske županije i Grada Čakovca.

Predsjednik i članovi Procjeniteljskog povjerenstva imenuju se na četverogodišnje razdoblje i mogu ponovno biti imenovani. Zadaće, način rada i odlučivanja Procjeniteljskog povjerenstva propisani su Zakonom. Oni članovi Procjeniteljskog povjerenstva za koje je to Zakonom propisano, imaju pravo na naknadu za sudjelovanje na sjednicama Procjeniteljskog povjerenstva sukladno donesenoj Odluci. Procjeniteljsko povjerenstvo dostavlja ažurirani plan približnih vrijednosti visokom procjeniteljskom povjerenstvu svake godine do 15. veljače.

Nadležno upravno tijelo za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova

Članak 7.

Za stručne i administrativno – tehničke poslove propisane Zakonom nadležan je Upravni odjel za prostorno uređenje i europske fondove, Odsjek za imovinskopravne poslove Grada Čakovca u čijem su djelokrugu poslovi vezani za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode (u daljnjem tekstu: Upravni odjel). Upravni odjel izrađuje Izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Čakovca te ga objavljuje svake godine do 31.ožujka na službenoj internetskoj stanici Grada Čakovca, uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva.

Nadležno tijelo obavlja i sljedeće poslove:

- pripremu i unos podataka, te vođenje Zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama;
- ažuriranje Plana približnih vrijednosti u eNekretninama;
- jednom godišnje objavljuje evidentirane Približne vrijednosti zemljišta u elektroničkom obliku;
- 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;
- vodi posebnu evidenciju o procjenama vrijednosti nekretnina za potrebe Grada Čakovca;
- dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva i
- druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe Povjerenstva.

Opisane poslova kako za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva tako i za vođenje eNekretnina obavljaju postojeći službenici s postojećom opremom u postojećem prostoru za rad.

Nadzor

Članak 8.

Nadzor nad provedbom propisa donesenih na temelju Zakona te zakonitost rada upravnih tijela i povjerenstava s tim u vezi provodi Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja.

Nadzor iz stavka 1. ovoga članka koji se odnosi na opće akte provodi se u skladu s planom nadzora koji posebnom odlukom donosi ministar te na traženje ovlaštenih tijela.

Članak 9.

Upravna tijela i povjerenstva dužni su Ministarstvu, u svrhu provedbe nadzora, dostaviti sve zatražene podatke, dokumente i izvješća u zatraženom roku.

Ako upravno tijelo ili povjerenstvo ne postupe po traženju Ministarstva iz stavka 1. ovoga članka, na ispunjenje zatraženog pozivaju se rješenjem.

Članak 10.

U provedbi nadzora nad provedbom Zakona Ministarstvo je ovlašteno protiv odgovorne osobe pokretati postupke, izricati novčane kazne i podnositi optužne prijedloge ili kaznene prijave.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 11.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Čakovca.

KLASA: 021-05/17-01/12
URBROJ: 2109/2-02-17-05
Čakovec, _____ 2017.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
Jurica Horvat, v.r.

O b r a z l o ž e n j e

Odredbe članaka 7., 8., 16. i dr. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/15 – dalje u tekstu: Zakon, stupio na snagu 23. srpnja 2015.) i odredbe Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN RH 114/15 i 122/15 – dalje u tekstu: Pravilnik) uvodi nove, u sadržaju prijedloga Odluke opisane poslove u djelokrug poslova Grada Čakovca kao velikoga grada kroz Informacijski sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“ koji je temeljem Zakona izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja. „eNekretnine“ su geo-informatička baza što znači da će u svojoj punoj funkcionalnosti sadržavati grafičke i numeričke podatke. Ti se podaci naslanjaju na ISPU - Informacijski sustav prostornog uređenja. Uz podatak o ostvarenoj cijeni nekretnine, sustav će davati i podatke o lokaciji tj. prostorno planske uvjete za lokaciju na kojoj se nekretnina nalazi.

Podatke u bazi evaluiraju službenici upravnog tijela na gradskoj razini (prikupljanje, unos i evaluacija), uz stručne upute procjeniteljskih povjerenstava. Povjerenstva temeljem prikupljenih podataka kreiraju cjenovne blokove, (u planu približnih vrijednosti formiraju se cjenovni blokovi na osnovi približnih vrijednosti zemljišta, Plan približnih vrijednosti je kartografski prikaz cjenovnih blokova na području Grada Čakovca) i izrađuju godišnje izvješće o tržištu nekretnina na svom području koje se javno objavljuje. Stručnu i administrativno-tehničku podršku povjerenstvu pruža upravno tijelo grada.

Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan, kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. *cjenovni blokovi* grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu
2. *evaluacija podataka* obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena

3 obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Radi se o novim poslovima iz područja procjene vrijednosti nekretnina za koja su potrebna znanja iz više područja. Potrebna je i odgovarajuća informatička i uredska oprema zato što se strankama izdaju izvadci iz eNekretnina Grada Čakovca koji mogu biti alfanumerički, grafički ili stranke mogu zahtijevati plotanje.

Ocjena sredstava potrebnih za provođenje odluke, te način kako će se osigurati

S obzirom da poslove obavljaju postojeći službenici s postojećom opremom u postojećem prostoru za rad, za sada nije planirano osiguranje novih sredstava u proračunu Grada Čakovca.

Pređočeni prijedlog Odluke o načinu vođenja Zbirka kupoprodajnih cijena nekretnina na području Grada Čakovca, upućujem Gradskom vijeću Grada Čakovca na donošenje.

GRADONAČELNIK

Stjepan Kovač, bacc. ing. comp., v.r.