



U D R U G A G R A D O V A

Zagreb, 9. ožujka 2015.

Poštovana gospođa

**Anka Mrak Taritaš
ministrica graditeljstva
i prostornoga uređenja**

**10000 Zagreb
Ulica Republike Austrije 20**

Predmet: Nacrt prijedloga zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

- mišljenje, daje se

Zahvaljujemo na dostavi Nacrta prijedloga zakona o procjeni vrijednosti nekretnina te dajemo sljedeće mišljenje:

Podržavamo donošenje zakonskog propisa koji će, uvjereni smo, smisleno, sustavno i dosljedno urediti najširi spektar pitanja koja se odnose na problematiku procjene vrijednosti nekretnina, izuzetno značajnog i još uvijek nedovoljno valoriziranog resursa. Budući Zakon trebao bi, uz osnovne pojmove iz područja procjene vrijednosti nekretnina, urediti i metode procjenjivanja, nadležnost pojedinih tijela, ustanoviti sustav praćenja kupoprodajnih cijena i razmjene podataka te stvoriti podloge za rad procjeniteljskih povjerenstava koja bi, uz stručnost, trebala jamčiti nepristranost, dosljednost i zakonitost u procjeniteljstvu.

a. Normativni obuhvat budućega Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Dužni smo, međutim, skrenuti pozornost kako rješenja prema kojem se primjena odredaba budućeg Zakona bazira isključivo na razinama županija, velikih gradova i

Grada Zagreba, neće u cijelosti biti zadovoljavajuća, ni će postići primjerene učinke. Ne smatramo uputnim, ni održivim zakonska rješenja koja u potpunosti zaobilaze gradove koji nemaju status velikoga grada te općine kao manje teritorijalne jedinice. Predlažemo stoga da se normativni obuhvat ovoga Zakona proširi na sve jedinice lokalne samouprave, dakle i na manje gradove i općine kojih je u Hrvatskoj većina.

Ovaj je prijedlog primarno potkrijepljen činjenicama i motiviran informacijama dobivenima iz gradova – članova Udruge gradova koji su i do sada u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu gradova imali potrebu precizirati postupanja nadležnih tijela u vezi s izradom procjene vrijednosti nekretnina. Moramo (i ponovno) istaknuti da su pouzdane i realne procjene vrijednosti nekretnina od velikog značaja za svaku lokalnu jedinicu jer je jedino na takav način moguće jedinstveno i jednoobrazno postupati i u postupku baratati objektivnim, točnim i pouzdanim izračunima vrijednosti.

Nekretnine u vlasništvu svakoga grada, neovisno o njegovoj veličini, a posebno imajući u vidu raznolikost svih dijelova Republike Hrvatske te značaj osmišljenog i dugoročnog prostornog planiranja, resurs su velikog značaja za (održivi) razvoj lokalne zajednice, a posebno za razvoj i unaprijeđenje komunalne i prostorne infrastrukture. Dugoročne, pozitivne ili pak mahom negativne učinke koje može polučiti raspolaganje nekretninama po depopulaciju određenih zajednica, nije potrebno dodatno elaborirati, no oni su evidentni u svim krajevima Hrvatske. Iz svega naprijed iznijetoga za zaključiti je da se odredbe predloženog Zakona trebaju jednako i jednoobrazno primjenjivati i na manje gradove i općine.

Nisu za zanemariti ni značajni naponi koje su brojni gradovi učinili (i financirali) u području osnivanja registra nekretnina i registra kupoprodajnih cijena i drugih podataka u vezi s raspolaganjem nekretninama u gradskom vlasništvu. Ocjenjujemo da bi daljnje izgradnje i usavršavanje već postojećih gradskih registara bili u bitnome olakšani ukoliko bi se prihvatio naprijed obrazloženi prijedlog Udruge gradova.

b. Financiranje provedbe budućega Zakona

I ovaj Zakon predviđa brojne dodatne troškove u odnosu na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Predlažemo da se troškovi provedbe Zakona, odnosno obavljanja određenih poslova (barem!) razmjerno podmiruju iz državnog proračuna, odnosno da lokalne i područne (regionalne) jedinice u cilju provedbe ovoga Zakona, odmah dobiju, putem izmjena propisa, primjerice, udio u porezu na promet nekretnina, s obzirom da je na njima najveći teret provedbe budućeg Zakona.

Naime, ponavljamo, predlagatelj Zakona i zakonodavac ne smiju, prilikom donošenja zakona kojima se utvrđuju nove obveze nižim teritorijalnim jedinicama, zanemariti zakonsku odredbu iz čl. 68. st. 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj)

samoupravi prema kojoj prihodi jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave moraju biti razmjerni poslovima koje obavljaju njihova tijela u skladu sa zakonom, što ovdje (ponovo!) nije slučaj.

Također, zanemarene su u cijelosti i odredbe Zakona o plaćama u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi kojima je ograničena masa sredstava za plaće zaposlenih u lokalnim jedinicama, a planira se dodjela novih poslova.

U nadi da ćete primjedbe razmotriti i prihvatiti, srdačno Vas pozdravljam.

Uz poštovanje,

**PREDsjedNIK UDRUGE GRADOVA
U REPUBLICI HRVATSKOJ**


Željko Turk, dipl. oecc.