



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR

GRADONAČELNIK

KLASA: 023-05/14-01/1
URBROJ:2196/01-02-15-5

Vukovar, 2. listopada 2015.

Na temelju članka 34. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara broj 3/11 i 3/13), Gradonačelnik Grada Vukovara 2. listopada 2015., donosi

ZAKLJUČAK

I

Utvrđuje se Prijedlog odluke o dopuni Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grada Vukovara i upućuje Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje.

II

Za izvjestitelja na sjednici Gradskog vijeća po ovom prijedlogu ovlašćuje se Ivana Arambašić, pročelnica Upravnog odjela za prostorno uređenje, provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje i upravljanje gradskom imovinom.

Gradonačelnik

Ivan Penava, prof.



Na temelju članka 35. točke 4. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11 i 144/12) i članka 32. točke 10. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara broj 4/09, 7/11, 4/12 i 7/13), Gradsko vijeće Grada Vukovara, na --- sjednici održanoj ----- 2015., donosi

ODLUKU

o dopuni Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grada Vukovara

Članak 1.

U Odluci o ustrojstvo upravnih tijela Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara broj 9/14 i 1/15), u članku 9. stavku 1. iza riječi: „uređenja i gradnje“ i zarez dodaju se riječi: „procjenu vrijednosti nekretnina“ i zarez.

U istom stavku iza podstavka 21. dodaju se podstavak 22. koji glasi:
„-obavlja poslove iz nadležnosti upravnih tijela velikoga grada u provedbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina,“

Dosadašnji podstavci 22 do 24 postaju podstavci 23 do 25.

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Službenom vjesniku" Grada Vukovara.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADSKO VIJEĆE
KLASA: 023-05/14-01/1
URBROJ: 2196/01-01-15-
Vukovar, ----- 2015.

Predsjednik

Igor Gavrić, mag. ing.

OBRAZLOŽENJE

uz Odluku o dopuni Odluke o ustrojstvo upravnih tijela Grada Vukovara

Pravni temelj za donošenje ove Odluke nalazi se u Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 7815) kojim je propisano da:

- Zbirku kupoprodajnih cijena vodi upravno tijelo županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga
- Za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva se procjeniteljsko povjerenstvo
- Županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad dužni su osigurati službenike prikladne stručnosti, potrebnu opremu i prostorije za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe povjerenstva.

Prijepis članaka 7 do 16 i 60 do 62. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

„Zbirka kupoprodajnih cijena

Članak 7.

- (1) Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada.
- (2) Zbirku kupoprodajnih cijena vodi upravno tijelo županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka.
- (3) Ministarstvo će za potrebe ažuriranja zbirke kupoprodajnih cijena, putem automatske razmjene podataka dnevno preuzimati podatke o realiziranom naplatnom prometu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i služnost) iz Evidencije prometa nekretnina ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave. Podatci koji će se preuzimati uključuju pripadne ugovore u elektroničkom obliku.
- (4) Posebno se evidentiraju podatci o procjenama vrijednosti nekretnina izrađenima za potrebe županije, Grada Zagreba i velikoga grada, kao i iz drugih službenih izvora. Takvi podatci služe kao dopuna tržišnim podacima o prometu nekretnina u zbirci kupoprodajnih cijena i oni nisu prikladni za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka iz članka 57. stavka 1. ovoga Zakona.
- (5) Zbirka kupoprodajnih cijena vodi se sukladno službenim prostornim podacima.

Plan približnih vrijednosti

Članak 8.

- (1) Plan približnih vrijednosti je kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije ili Grada Zagreba, odnosno velikoga grada.
- (2) U planu približnih vrijednosti formiraju se cjenovni blokovi na osnovi približnih vrijednosti zemljišta.
- (3) Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, primarno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina. Pri utvrđivanju približnih vrijednosti ne uzimaju se u obzir doprinosi.
- (4) Približna vrijednost zemljišta utvrđuje se prema odredbama glave 3. ovoga Zakona (Opći načini procjene vrijednosti nekretnina). Ako ne postoji dovoljan broj poredbenih kupoprodajnih cijena na promatranom području, približna vrijednost može se utvrditi deduktivnom metodom ili komparativnom analizom s drugim područjem.
- (5) Približna vrijednost zemljišta iskazuje se kao iznos u kunama po četvornome metru površine za uzor-česticu. Ako je to u skladu s postojećim običajima u uobičajenom poslovnom prometu, približna vrijednost može se iskazati i kao iznos u eurima po četvornome metru površine za uzor-česticu.

(6) U izgrađenim područjima približne se vrijednosti zemljišta utvrđuju pomoću vrijednosti neizgrađenoga zemljišta.

(7) Ako se u određenom području prostornim planom ili drugim mjerama promijenilo obilježje zemljišta, prilikom sljedeće izrade približnih vrijednosti zemljišta, a uzimajući u obzir prethodnu redovitu procjenu ili procjenu na zahtjev nadležnog područnog ureda porezne uprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, u približnoj vrijednosti zemljišta mora se evidentirati ta promjena kao novo obilježje uzor-čestice.

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

(9) Prema zahtjevu nadležne porezne uprave mogu se utvrditi približne vrijednosti zemljišta u određenom trenutku. Moguće je utvrditi i približne vrijednosti zemljišta u određenom području za određeno razdoblje.

(10) U planu približnih vrijednosti moraju se navesti obilježja uzor-čestice koja su utjecala na njezinu vrijednost.

(11) Planovi približnih vrijednosti mogu se, ovisno o raspoloživim podacima u zbirci kupoprodajnih cijena, izrađivati prema načelima iz ovoga članka za sve vrste nekretnina.

2. PROCJENITELJ, PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO I VISOKO PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

Procjenitelj

Članak 9.

(1) Procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnina odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka. Procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

(2) Procjenitelj je dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj potpisuje izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjemenog elaborata.

(3) Ako se radi o obilježjima nekretnine čiji utjecaj prelazi granice kompetencija procjenitelja, isti je dužan u okviru izrade procjemenog elaborata uključiti specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja.

(4) Procjenitelj je dužan procjemeni elaborat izraditi točno i u skladu s propisima i pravilima struke.

(5) Službenicima upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada iz članka 16. ovoga Zakona koji su raspoređeni na radnim mjestima u okviru kojih obavljaju stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva i koji su istodobno procjenitelji iz stavka 1. ovoga članka, nije dopušteno obavljati poslove procjene vrijednosti nekretnina iz članka 3. stavka 2. ovoga Zakona izvan upravnog tijela u kojem su raspoređeni na području za koje je osnovano procjeniteljsko povjerenstvo. Nepoštivanje ove odredbe predstavlja sukob interesa u smislu propisa kojim se uređuje područje rada lokalnih službenika i namještenika.

Procjeniteljsko povjerenstvo

Članak 10.

(1) Za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva se procjeniteljsko povjerenstvo (u daljnjem tekstu: povjerenstvo) radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina.

(2) Članovi povjerenstva imenuju se na četverogodišnje razdoblje i mogu biti ponovno imenovani.

(3) Troškove povjerenstva snosi županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad za čije je područje povjerenstvo osnovano.

- (4) Zbog racionalizacije poslovanja županija može s velikim gradom na svom području sporazumno osnovati povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka kao zajedničko povjerenstvo.
- (5) Iznimno, unutar županije, gradovi mogu u dogovoru sa županijom preuzeti obvezu osnutka povjerenstva za svoje područje. U tom slučaju na gradove se odnose sve odredbe prema ovom Zakonu kao za velike gradove.

Sastav povjerenstava

Članak 11.

- (1) Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana. Jedan od članova može biti zamjenik predsjednika.
- (2) Odluku o imenovanju i razrješenju predsjednika, zamjenika i članova povjerenstva donosi župan, gradonačelnik Grada Zagreba odnosno gradonačelnik velikoga grada.
- (3) Predsjednik povjerenstva imenuje se iz redova službenika upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. Predsjednik u svom poslu ne smije biti povezan s upravljanjem ili stjecanjem i otuđivanjem nekretnina u ime i za račun županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada za čije je područje povjerenstvo osnovano.
- (4) Jedan član povjerenstva imenuje se iz redova procjenitelja, a tijekom članstva u povjerenstvu ne smije pružati procjeniteljske usluge pravnim i fizičkim osobama koje su u prometu nekretnina ugovorne stranke ili protustranke Republici Hrvatskoj ili županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu za čije je područje osnovano povjerenstvo odnosno ustanovama i društvima u vlasništvu navedenih javnopravnih osoba.
- (5) Jedan član povjerenstva imenuje se iz redova županijskih zavoda za prostorno uređenje ili znanstvene zajednice.
- (6) Jedan član povjerenstva imenuje se iz redova posrednika u prometu nekretnina, članova Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.
- (7) Obvezni član povjerenstva je i predstavnik ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave, kojeg predlaže ministar nadležan za financije.
- (8) Članovi povjerenstva iz stavaka 4., 5. i 6. ovoga članka imaju pravo na naknadu za sudjelovanje na sjednicama povjerenstva.
- (9) Odluku o visini naknade donosi župan, gradonačelnik Grada Zagreba odnosno gradonačelnik velikoga grada.

Zadaće povjerenstva

Članak 12.

- (1) Povjerenstvo pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu obavlja sljedeće zadaće:
- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podacima i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
 - daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina (u daljnjem tekstu: Izvješće o tržištu nekretnina) za svoje područje nadležnosti
 - daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe
 - vrši razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina s drugim povjerenstvima
 - i druge stručne poslove.
- (2) 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.
- (3) Povjerenstvo je dužno svake godine do 15. veljače dostaviti ažurirani plan približnih vrijednosti visokom procjeniteljskom povjerenstvu.

- (4) Sva javnopravna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima dužna su povjerenstvu osigurati pravnu pomoć u svrhu realizacije zadaća povjerenstva.
- (5) Dostava potrebnih informacija povjerenstvu nije obvezna ako je povezana s nerazmjernim troškom.

Sjednice povjerenstva

Članak 13.

- (1) Stručne prijedloge i mišljenja povjerenstvo donosi na sjednicama većinom glasova svih članova.
- (2) Izdvojena mišljenja pojedinih članova povjerenstva na zahtjev se unose u zapisnik. Sve odluke povjerenstva moraju biti obrazložene.

Članak 14.

Povjerenstvo zadaće propisane ovim Zakonom obavlja za nekretnine koje se nalaze na području za koje je povjerenstvo osnovano, a u slučaju infrastrukturnih linijskih građevina zadaće obavlja ono povjerenstvo na čijem se području nalazi njezin najveći dio.

Stručni i administrativno-tehnički poslovi

Članak 15.

Županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad dužni su osigurati službenike prikladne stručnosti, potrebnu opremu i prostorije za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe povjerenstva.

Nadležnost upravnih tijela županije, Grada Zagreba ili velikoga grada

Članak 16.

- (1) Upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna su na svom području osigurati:
1. pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama
 2. ažuriranje plana približnih vrijednosti u eNekretninama
 3. evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina
 4. pripremu pregleda približnih vrijednosti i izvješća o tržištu nekretnina
 5. izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina
 6. izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti iz eNekretnina
 7. vođenje i izlučivanje zbirke isprava
 8. dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva
 9. druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva.
- (2) Upravna tijela iz stavka 1. ovoga članka dužna su izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost povjerenstva.
- (3) U svrhu vođenja i evaluacije podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena upravna tijela iz stavka 1. ovoga članka mogu zatražiti od vlasnika ili nositelja drugih prava na nekretnini dostavu potrebnih isprava ili pristup nekretnini radi obavljanja očevida. Očevid na nekretnini može se provesti samo uz suglasnost vlasnika odnosno posjednika nekretnine.

6. NADZOR

Članak 60.

- (1) Nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja s tim u vezi provodi Ministarstvo.

(2) 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 61.

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

(2) Ako upravno tijelo, povjerenstvo i procjenitelj ne postupe po traženju Ministarstva iz stavka 1. ovoga članka, na ispunjenje zatraženog pozivaju se rješenjem.

Članak 62.

(1) Ministarstvo rješenjem nalaže upravnom tijelu, povjerenstvu i procjenitelju otklanjanje nezakonitosti koja se utvrdi u provedbi nadzora i određuje rok za njezino otklanjanje.

(2) Nepostupanje po rješenju iz stavka 1. ovoga članka iz neopravdanog razloga teška je povreda službene dužnosti čelnika upravnog tijela, predsjednika povjerenstva, odnosno smatra se nesavjesnim i neurednim obavljanjem posla procjenitelja.

Članak 63.

(1) Ako upravno tijelo, povjerenstvo ili procjenitelj ne postupi po rješenju Ministarstva iz članka 61. stavka 2., odnosno članka 62. stavka 1. ovoga Zakona, na izvršenje će se prisiliti novčanom kaznom.

(2) U svrhu prisile na izvršenje rješenja tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, upravnog tijela i stručnog upravnog tijela, novčana kazna iz stavka 1. ovoga članka izriče se jedinici lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave čije je to tijelo.

Članak 64.

(1) Postupak zbog teške povrede službene dužnosti službenika upravnog tijela, uočenog u provedbi nadzora nad provedbom ovoga Zakona, na prijedlog ministra pokreće ovlaštena osoba u skladu s posebnim propisima.

(2) Postupak zbog nesavjesnog i neurednog obavljanja posla procjenitelja, uočenog u provedbi nadzora nad provedbom ovoga Zakona, pokreće se na zahtjev ministra.

(3) Ako se u nadzoru utvrdi da je povrijeđen ovaj Zakon i/ili propis donesen na temelju ovoga Zakona, Ministarstvo ima pravo i obvezu podnijeti optužni prijedlog ili kaznenu prijavu.

Članak 65.

(1) Protiv rješenja Ministarstva koje se donosi na temelju odredaba ovoga Zakona ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

(2) U slučaju kada je protiv rješenja Ministarstva pokrenut upravni spor, Ministarstvo može do okončanja spora poništiti ili izmijeniti svoje rješenje zbog onih razloga zbog kojih bi sud mogao poništiti takvo rješenje.

Prijepis odredbe iz Odluke o ustrojstvo upravnih tijela Grada Vukovara koja se dopunjava.

„Članak 9.

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, PROVEDBU DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE I UPRAVLJANJE GRADSKOM IMOVINOM obavlja upravne i stručne poslove iz samoupravnog djelokruga Grada kojima se osiguravaju uvjeti za gospodarenje prostorom Grada kroz prostorno i urbanističko planiranje, provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, ustrojavanje evidencije gradskih nekretnina i svrhovito upravljanje njima, a koji se odnose na:

- vođenje upravnih i neupravnih postupaka i izdavanje akata za građenje (lokacijska informacija, lokacijska dozvola, rješenje o promjeni namjene i uporabi građevine, građevinska dozvola, uporabna dozvola),
- vođenje postupka i rješavanje zahtjeva za legalizaciju bespravno izgrađenih zgrada,
- izdavanje akata temeljem kojih se može izvršiti upis u katastarski operat i zemljišnu knjigu te izdati odobrenje za obavljanje određenih djelatnosti u istima (uprabna

dozvola za građevinu izgrađenu do 15.2.1968., uporabna dozvola za građevinu izgrađenu na temelju akta za građenje izdanog do 1.10.2007., uporabna dozvola za građevinu koju je RH stekla u svrhu stambenog zbrinjavanja, uporabna dozvola za građevinu čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan, uporabna dozvola za građevinu izgrađenu, rekonstruiranu, obnovljenu ili saniranu o provedbi propisa o obnovi odnosno propisa o područja posebne državne skrbi),

- izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice, potvrde parcelacijskih elaborata, potvrde etažnog elaborata,
- poslove nositelja izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
- poslove nositelja izrade izvješća o stanju u prostoru,
- poslove utvrđivanja i provođenja ciljeva, polazišta i smjernica prostornog razvoja,
- utvrđivanje i provođenje mjera za ostvarivanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja,
- vođenje evidencije o izdanim aktima te stavljanje na uvid javnosti dokumentacije prostornog uređenja uz obrazloženje,
- uspostavu i vođenje informacijskog sustava prostornog uređenja,
- vođenje evidencije i čuvanje dokumenata prostornog uređenja,
- imovinsko-pravne poslove u vezi raspolaganja i upravljanja nekretninama Grada,
- imovinsko-pravne poslove u vezi raspolaganja odnosno upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Grada,
- vođenje evidencije, prikupljanje dokumentacije i provedbu radnji oko upisa nekretnina u zemljišne i katastarske knjige,
- zastupanje Grada po punomoći Gradonačelnika u parničnim, izvanparničnim i upravnim postupcima pred nadležnim sudovima, javnim bilježnicima te nadležnim upravnim tijelima i tijelima s javnim ovlastima, u kojima Grad ne zastupaju odvjetnici,
- zastupanje Grada u postupcima koji se vode na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
- vođenje brige o nekretninama u vlasništvu Grada i nekretninama s pravom korištenja Grada,
- upravljanje i nadzor nad korištenjem objekata mjesnih odbora,
- upravljanje stambenim objektima,
- pružanje stručne pomoći tijelima za procjenu štete od elementarnih nepogoda na stambenim i gospodarskim objektima,
- vođenje evidencije stambenog fonda na području grada Vukovara,
- dostavu raspoloživih podataka za potrebe drugih upravnih tijela,
- suradnju s državnim i drugim tijelima te pravnim osobama nadležnim za poslove navedene u ovom članku,
- obavljanje i drugih poslova određenih posebnim zakonom, drugim propisima te odlukama Gradonačelnika i Gradskog vijeća.“

Dopuna ove Odluke ne zahtijeva dopunska sredstva u Proračunu Grada Vukovara zbog toga što će poslove Upravnog tijela i službenika obavljati postojeći Upravni odjel i službenici.