NN 68/2020 (12.6.2020.), Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

1364

Na temelju članka 6. stavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15), ministar graditeljstva i prostornoga uređenja donosi

PRAVILNIK

O INFORMACIJSKOM SUSTAVU TRŽIŠTA NEKRETNINA

I. OPĆE ODREDBE

Predmet Pravilnika

Članak 1.

Ovim Pravilnikom propisuje se sadržaj i način vođenja informacijskog sustava tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: eNekretnine), zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti te način korištenja podataka iz istih.

Primjena Pravilnika

Članak 2.

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

Prilozi Pravilnika

Članak 3.

Prilozi koji čine sastavni dio ovoga Pravilnika su:

– Prilog I. koji čine:

a) obrazac 01 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

b) obrazac 02 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stanova i apartmana

c) obrazac 03 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnih prostora

d) obrazac 04 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stambenih zgrada – obiteljskih kuća i stambenih zgrada – kuća za povremeni boravak

e) obrazac 05 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnih, gospodarskih i višestambenih zgrada

f) obrazac 06 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja vanjsko-parkirnih mjesta, garaža, parkirno-garažnih mjesta, spremišta i skladišta

g) obrazac 07 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – zakupnina za zemljišta

h) obrazac 08 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – najamnina za stanove i apartmane

i) obrazac 09 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – zakupnina za poslovne prostore

j) obrazac 10 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – najam stambenih zgrada – obiteljskih kuća i stambenih zgrada – kuća za povremeni boravak

k) obrazac 11 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – zakup/najam poslovnih, gospodarskih i višestambenih zgrada

l) obrazac 12 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – zakupnine za vanjsko-parkirna mjesta, garaže, parkirno-garažna mjesta, spremišta i skladišta i

m) obrazac 13 – Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja/najam/zakup nekretnina.

– Prilog II. – Evidencijske oznake realiziranog naplatnog prometa nekretnina

– Prilog III. – Evidencija podataka za zbirku kupoprodajnih cijena

– Prilog IV. – Sadržaj izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena i

– Prilog V. – Obrazac zahtjeva za dodjelu ovlasti u sustavu eNekretnine.

Pojmovi

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika imaju sljedeće značenje:

a) *Zakon* je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

b) *ISPU* je Informacijski sustav prostornog uređenja koji se uspostavlja u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja

c) *Ministarstvo* je ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja

d) *ministar* je ministar nadležan za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja

e) *Porezna uprava* je tijelo ministarstva nadležnog za poslove financija

f) *ugovor* je ugovor o realiziranom naplatnom prometu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i pravo služnosti)

g) *ograničeni set atributa iz zbirke kupoprodajnih cijena* je set atributa koji sadrži: ID nekretnine, datum pregleda, datum evidentiranja ugovora u zbirci kupoprodajnih cijena, vrsta nekretnine, ukupna površina nekretnine u prometu (m2), vrijednost nekretnine iz ugovora (kn), podatci o porezu, datum ugovora i status podatka

h) *vrijednost nekretnine iz ugovora:*

1. za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u atributu naziva »promet podliježe plaćanju PDV« prikazuje podliježe li promet plaćanju poreza na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV) prema posebnim propisima iz područja poreza na dodanu vrijednost, a u atributu naziva »vrijednost nekretnine« prikazuje vrijednost bez PDV-a

2. za kupoprodaje građevina i njihovih posebnih dijelova u atributu naziva »promet podliježe plaćanju PDV« prikazuje podliježe li promet plaćanju PDV-a prema posebnim propisima iz područja poreza na dodanu vrijednost te ovisno o tome, ako promet podliježe plaćanju PDV-a, u atributu naziva »vrijednost nekretnine« prikazuje vrijednost s PDV-om odnosno u suprotnom slučaju prikazuje se vrijednost bez PDV-a i

3. za promet (osim kupoprodaje) svih vrsta nekretnina u atributu naziva »promet podliježe plaćanju PDV« prikazuje podliježe li promet plaćanju PDV-a prema posebnim propisima iz područja poreza na dodanu vrijednost te ovisno o tome, ako promet podliježe plaćanju PDV-a, u atributu naziva »vrijednost nekretnine« prikazuje vrijednost s PDV-om odnosno u suprotnom slučaju prikazuje se vrijednost bez PDV-a.

i) *vrijednost nekretnine* (iz atributa naziva »vrijednost nekretnine«) je vrijednost koja je mjerodavna za izradu procjene vrijednosti nekretnine, osim ako procjenitelj u posebnom slučaju može argumentirati drugu vrijednost kao mjerodavnu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina te posebnim propisima kojima se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava, prostorno uređenje i gradnja, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.

(3) Izrazi koji se koriste u ovom Pravilniku, a imaju rodno značenje, koriste se neutralno i odnose se jednako na muški i ženski rod.

II. SADRŽAJ, NAČIN VOĐENJA I PRISTUP eNEKRETNINAMA

eNekretnine

Članak 5.

(1) Ministarstvo vodi eNekretnine sukladno odredbama Zakona i ovoga Pravilnika.

(2) eNekretnine je modul koji se vodi u elektroničkom obliku i dostupan je na mrežnoj stranici Ministarstva.

(3) Ministarstvo osigurava uvjete za pristup eNekretninama te za arhiviranje i izradu sigurnosnih kopija svih podataka u sustavu eNekretnine za razdoblje koje je određeno Zakonom ili drugim propisima.

Sadržaj eNekretnina

Članak 6.

Sastavni dijelovi koji čine eNekretnine su:

a) Zbirka kupoprodajnih cijena

b) Plan približnih vrijednosti.

Zbirka kupoprodajnih cijena

Članak 7.

(1) Zbirka kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu: zbirka), sadrži podatke o realiziranom naplatnom prometu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i pravo služnosti) na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada i pripadne ugovore u elektroničkom obliku koji se putem automatske razmjene podataka preuzimaju od Porezne uprave.

(2) Podatci koji se preuzimaju od Porezne uprave usklađeni s podatcima iz službenih registara sadržavaju dovoljno elemenata kojima se predmetnoj nekretnini jednoznačno može odrediti lokacija.

Ovlaštenje za rad u eNekretninama

Članak 8.

(1) Župan, odnosno gradonačelnik Grada Zagreba i velikoga grada odlukom određuje koji službenici upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada imaju ovlaštenje za rad u eNekretninama.

(2) Odluka iz stavka 1. ovoga članka sadrži odredbu koja obvezuje ovlaštene službenike da sa svim osobnim podatcima iz članka 7. ovoga Pravilnika prilikom rada s eNekretninama postupaju u skladu s odredbom članka 26. ovoga Pravilnika.

(3) Obveza zaštite osobnih podataka iz stavka 2. ovoga članka odnosi se i na sve druge službenike i osobe koji po prirodi posla mogu doći u doticaj s ugovorima.

Plan približnih vrijednosti

Članak 9.

(1) Plan približnih vrijednosti (u daljnjem tekstu: plan) je prostorni sloj koji sadrži kartografski prikaz cjenovnih blokova povezan s pripadajućim atributima i sadržajno oblikovan u skladu s odredbama članka 8. Zakona.

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

Način vođenja eNekretnina

Članak 10.

(1) Podatci u eNekretninama pohranjuju se u elektroničkom obliku, na način koji omogućava pronalaženje, obradu, analiziranje, prikazivanje i interoperabilnost obrađenih podataka u skladu s uvjetima, svrhom i namjenom njihove obrade ili analize.

(2) Ministarstvo osigurava tehničke i programske osnove za ustrojavanje, vođenje i korištenje eNekretnina te preuzimanje i unošenje podataka putem mrežne aplikacije, koja predstavlja jedan od modula ISPU-a.

(3) Modul eNekretnine povezuje se s drugim modulima ISPU-a radi zajedničkog korištenja podataka potrebnih za obavljanje poslova iz stavka 1. ovoga članka i istovremenog prikaza prostornih slojeva koji se preuzimaju iz drugih modula ISPU-a i/ili iz vanjskih izvora putem internetskih servisa za razmjenu.

(4) Sastavni dio računalne aplikacije iz stavka 2. ovoga članka su prostorna baza podataka i elektronički oblik priloga iz članka 3. ovoga Pravilnika.

(5) Svaki unos, izmjena ili brisanje podataka ostaju trajno zapisani na način da se bilježi unos odnosno izmjena odnosno brisanje, zajedno s datumom i vremenom te identifikacijskim brojem ovlaštenog korisnika koji unosi, izmjenjuje ili briše podatak.

(6) eNekretnine zaštićuju se od nedopuštenog korištenja te od mijenjanja podataka od strane neovlaštenih osoba ili od uništenja.

Način pristupa eNekretninama

Članak 11.

(1) Pristup modulu eNekretnine za ovlaštene korisnike ostvaruje se putem geoportala ISPU-a.

(2) Ovlašteni korisnici iz članka 12. ovoga Pravilnika ostvaruju pristup u dio modula eNekretnine za ovlaštene korisnike putem osobnih korisničkih računa kojima se pridružuju ovlasti sukladno sustavu propisanom člankom 13. ovoga Pravilnika.

(3) Prijava u modul eNekretnine za ovlaštene korisnike omogućava se uz provjeru identiteta korisnika (autentifikaciju) i provjeru prava pristupa (autorizaciju) te uz korištenje sigurnosnih protokola za prijenos informacija putem mreže, na način da se osigura pristup podatcima iz eNekretnina prema sustavu ovlasti propisanom u članku 13. ovoga Pravilnika.

(4) Podatke za pristup osobnom korisničkom računu iz stavka 2. ovoga članka nije dozvoljeno odavati drugim osobama.

III. OVLAŠTENI KORISNICI

Ovlašteni korisnici

Članak 12.

Ovlašteni korisnici eNekretnina su:

a) službenici Ministarstva koji su zaduženi za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva prema Zakonu i koji provode nadzor nad provedbom Zakona

b) službenici upravnih i/ili stručnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada koje za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe procjeniteljskog povjerenstva prema Zakonu imenuju župani odnosno gradonačelnici

c) samostalni procjenitelji i zaposlenici pravne osobe koja je ovlaštena za procjene vrijednosti nekretnina

d) zaposlenici posrednika u prometu nekretnina upisani u Registar posrednika u prometu nekretnina

e) službenici Porezne uprave i službenici ministarstva nadležnog za poslove državne imovine koji su zaduženi za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova u svrhu postupaka iz područja procjene vrijednosti nekretnina

f) javni bilježnici upisani u imenik Hrvatske javnobilježničke komore

g) članovi visokog procjeniteljskog povjerenstva

h) članovi procjeniteljskog povjerenstva i

i) izrađivači početnog stanja plana.

Ovlasti ovlaštenih korisnika

Članak 13.

(1) Ovlašteni korisnici iz članka 12. stavka 1. točke a) ovoga Pravilnika imaju ovlasti za pregled i pretraživanje svih podataka u sustavu eNekretnine, izradu svih vrsta izvještaja za područje Republike Hrvatske, ažuriranje plana prije javne objave, pregled zahtjeva, izvadaka, obavijesti i izdavanje podataka iz zbirke i plana za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva te nužnih podataka za realizaciju projekata (građevina, drugih zahvata u prostoru i površina) državnog, područnog (regionalnog) i lokalnog značaja, odnosno za procjenu vrijednosti nekretnina.

(2) Ovlašteni korisnici iz članka 12. stavka 1. točke b) ovoga Pravilnika za područje svoje mjesne nadležnosti imaju ovlasti za unos, evaluaciju, pregled i pretraživanje svih podataka u sustavu eNekretnine, ažuriranje plana, zaprimanje zahtjeva, izdavanje izvadaka, obavijesti i podataka iz zbirke i plana ovlaštenim korisnicima iz članka 12. stavka 1. točke c) ovoga Pravilnika i za izradu svih vrsta izvještaja te za područje Republike Hrvatske ovlasti za pregled ograničenog seta atributa iz zbirke i plana.

(3) Ovlašteni korisnici iz članka 12. stavka 1. točke c) ovoga Pravilnika za područje Republike Hrvatske imaju ovlasti za predaju zahtjeva za izdavanje izvatka iz zbirke i plana elektroničkim putem te za pregled ograničenog seta atributa iz zbirke i plana.

(4) Ovlašteni korisnici iz članka 12. stavka 1. točaka d), e) i f) ovoga Pravilnika za područje Republike Hrvatske imaju ovlasti za pregled ograničenog seta atributa iz zbirke i plana.

(5) Ovlašteni korisnici iz članka 12. stavka 1. točke g) ovoga Pravilnika za područje Republike Hrvatske imaju ovlasti za pregled prijedloga ažuriranog stanja plana prije javne objave u svrhu njegovog odobravanja te za pregled ograničenog seta atributa iz zbirke i plana.

(6) Ovlašteni korisnici iz članka 12. stavka 1. točke h) ovoga Pravilnika za područje svoje mjesne nadležnosti imaju ovlasti za pregled prijedloga ažuriranog stanja plana prije javne objave u svrhu njegovog odobravanja, za pregled prijedloga Izvješća o tržištu nekretnina i davanja prethodne suglasnosti prije javne objave te za područje Republike Hrvatske ovlasti za pregled ograničenog seta atributa iz zbirke i plana.

(7) Ovlašteni korisnici iz članka 12. stavka 1. točke. i) ovoga Pravilnika imaju ovlasti za područje Republike Hrvatske za pregled i pretraživanje podataka u sustavu eNekretnine, ali s pregledom ograničenog seta atributa iz zbirke, do isporuke početnog stanja plana.

(8) Korisnici kojima su dodijeljene ovlasti za unos podataka odgovorni su za pravovremenost i točnost unesenih podataka.

Pojedinačni korisnici

Članak 14.

(1) Pojedinačne korisnike iz članka 12. stavka 1. točke a) ovoga Pravilnika imenuje ministar.

(2) Ovlasti pojedinačnim korisnicima iz članka 12. stavka 1. točke g) ovoga Pravilnika dodjeljuje Ministarstvo do datuma važenja odluke o imenovanju.

(3) Ovlasti pojedinačnim korisnicima iz članka 12. stavka 1. točke b) ovoga Pravilnika dodjeljuju se temeljem pisanog zahtjeva župana i gradonačelnika Ministarstvu.

(4) Ovlasti pojedinačnim korisnicima iz članka 12. stavka 1. točke h) ovoga Pravilnika dodjeljuju se temeljem pisanog zahtjeva župana i gradonačelnika Ministarstvu do datuma važenja odluke o imenovanju.

(5) Ovlasti pojedinačnim korisnicima iz članka 12. stavka 1. točke e) ovoga Pravilnika dodjeljuju se temeljem pisanog zahtjeva čelnika tijela Ministarstvu u trajanju do jedne godine.

(6) Ovlasti pojedinačnim korisnicima iz članka 12. stavka 1. točke f) ovoga Pravilnika dodjeljuju se temeljem pisanog zahtjeva čelnika Hrvatske javnobilježničke komore Ministarstvu u trajanju do jedne godine.

(7) Ovlasti pojedinačnim korisnicima iz članka 12. stavka 1. točke i) ovoga Pravilnika dodjeljuje Ministarstvo temeljem pisanog zahtjeva odgovorne osobe izrađivača početnog stanja plana.

Članak 15.

(1) Ovlasti korisnicima iz članka 12. stavka 1. točaka c) i d) ovoga Pravilnika dodjeljuje Ministarstvo, temeljem pisanog zahtjeva podnositelja, do datuma važenja rješenja o imenovanju procjenitelja prema posebnim propisima iz područja pravosuđa odnosno upisa u Registar posrednika u prometu nekretnina prema posebnim propisima iz područja gospodarstva.

(2) U zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka podnositelj zahtjeva navodi datum važenja imenovanja procjenitelja odnosno navodi registarski broj pod kojim je upisan u Registru posrednika u prometu nekretninama te zahtjev ovjerava vlastoručnim potpisom i otiskom pečata ili elektroničkim potpisom i elektroničkim pečatom.

(3) Ovlasti iz stavka 1. ovoga članka mogu se, na zahtjev odgovorne osobe u pravnoj osobi ili fizičkoj osobi obrtniku, dodijeliti najviše za 5 zaposlenika pravne osobe ili fizičke osobe obrtnika, u trajanju do jedne godine.

(4) Ovlašteni korisnici iz članka 12. ovoga Pravilnika kojima su ovlasti u sustavu eNekretnine prestale istekom datuma važenja imenovanja ili iz drugih razloga, mogu ponovo postati ovlašteni korisnici sustava podnošenjem novog zahtjeva Ministarstvu za dodjelu ovlasti.

(5) Zahtjevima iz stavaka 1. i 4. ovoga članka prilaže se dokaz o važećem imenovanju suda za obavljanje poslova procjene nekretnina.

Zahtjev za ovlasti

Članak 16.

(1) Obrazac zahtjeva za dodjelu, promjenu ili odjavu ovlasti iz članaka 14. i 15. ovoga Pravilnika, čini Prilog V. ovoga Pravilnika.

(2) Podnositelj zahtjeva, odnosno ovlašteni korisnik dužan je podnijeti zahtjev za promjenu korisničkih podataka ili odjavu ako su se u razdoblju duljem od 30 dana neprekidno za ovlaštenog korisnika promijenili podatci ili više ne ispunjava uvjete propisane ovim Pravilnikom na temelju kojih su ovlasti dodijeljene.

IV. PRIKUPLJANJE, UNOS I EVALUACIJA PODATAKA

Prikupljanje i unos podataka

Članak 17.

Podatci preuzeti od Porezne uprave, dopunjuju se i prema potrebi ispravljaju postupkom evaluacije propisanom u članku 18. ovoga Pravilnika.

Evaluacija podataka

Članak 18.

(1) Evaluacija podataka iz članka 17. ovoga Pravilnika sadrži: