

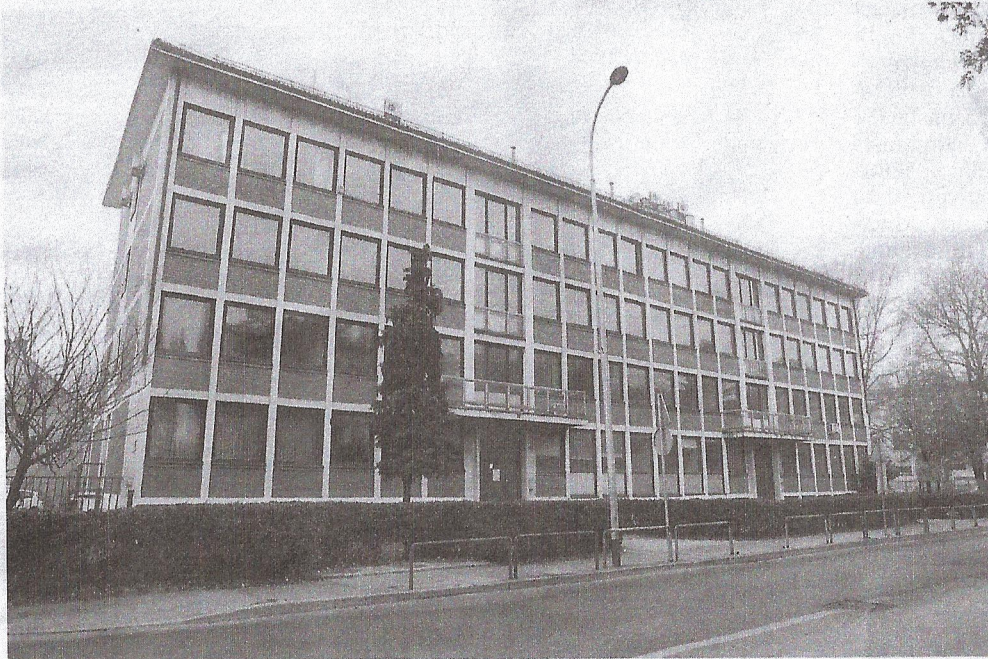
Zakon o procjeni nekretnina ne rješava rupe koje je u praksi pokazala Uredba

Sve naopako Novi zakon koji tek ide u proceduru struka dočekala na nož, pa će opet biti testova ustavnosti

JADRANKA DOZAN
jadranka.dozan@poslovni.hr

Do uspostave 'prave' baze podataka, što je postupak koji traje i više godina, trebalo bi se držati međunarodnih, EU standarda procjenjivanja

Vlada bi uskoro u proceduru izglasavanja trebala uputiti prijedlog Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Zbog nedostatka sustavnih pravila za procjenu vrijednosti nekretnina, što je u praksi rezultiralo i slučajevima poput Planinske ili Spačve, Vlada je prije manje od godinu dana donijela Uredbu o procjeni nekretnina i prateći pravilnik o metodama procjena. No, već su uočene "određene pravne praznine" i pokazala se potreba to područje regulirati posebnim propisom, ističe se u obrazloženju nacрта zakona. Donošenje zakona predviđeno je po hitnom postupku radi usklađivanja sa zakonodavstvom EU, ali i stvaranjem pretpostavki za uvođenje poreza na nekretnine, što je Vlada najavila u Nacionalnom planu reformi za 2016., a EK istaknula u svom izvješću s preporukama Hrvatskoj. No, ako je suditi prema broju



19

primjedaba

pristiglo u javnoj raspravi o prijedlogu zakona

primjedaba u sklopu javne rasprave, ali i kritikama na konačni prijedlog zakona, žurno izglasavanje moglo bi rezultirati još jednim u nizu zahtjeva za ocjenu ustavnosti.

Na taj je test osam odvjetnika već jesenas uputilo ljetos donesenu Uredbu o procjeni nekretnina i Zakon o izvlaštenju. A prema ocjenama sudskih vještaka i odvjetnika, zakonski prijedlog ne otklanja postojeće dvojbe. To naroči-

to vrijedi za propise vezane uz način vrednovanja nekretnina pri izvlaštenjima (pri čemu se ustrajava na "ranijoj namjeni"), ističe odvjetnik Hrvoje Vukosavić.

Kod nas se prečesto u izradi zakona loše prepisuje i radi se obrnutim redom. Preuzeli smo njemačke propise, ali pritom zanemarujemo da je, primjerice, u Njemačkoj prvo ustrojena baza podataka, a tek potom se prišlo formiranju od-

bora vještaka koji pregledavaju podatke i verificiraju ih za uporabu.

Melita Bestvina, predsjednica Društva sudskih vještaka, drži da ni deklarirani razlozi hitnosti postupka zapravo nisu opravdani. S jedne strane, i Uredba o procjeni i prateći pravilnik o metodama procjene (u primjeni od lanijskog srpnja) dio su postupka usklađivanja sa zakonodavstvom EU. S druge strane, u upravnom postupku razrezivanja

“

NI USKLADIVANJE S EU NI PRIPREMA ZA POREZ NA NEKRETNINE NISU PRAVO OPRAVDANJE ZA ŽURBU

M. Bestvina, HDSV

Novi bi zakon trebao spriječiti slučajeve poput Planinske

IGOR KRALIĆ/PIXSELL

poreza na nekretnine osnovica nije "tržišna vrijednost nekretnine", nego administrativno utvrđena "jedinstvena vrijednost" koju službenik porezne uprave može samostalno utvrditi. "Rješenje o porezu na nekretninu je upravni akt koji mora biti nedvojben, u njemu se moraju primijeniti apsolutne, administrativno uređene vrijednosti, a ne približne u vidu stručnog mišljenja koji donosi sudski vještak-procjenitelj", kaže Bestvina.

Općenito, čini se da je i u slučaju ovog zakona ključan problem raskoraka između predviđenih zakonskih standarda i realnog stanja. Uz definiranje metoda procjena i osnivanje procjeniteljskih povjerenstava na razini županija i velikih gradova, prijedlog zakona predviđa formiranje zbirke kupoprodajnih cijena, utvrđivanje cjenovnih blokova, automatsku razmjenu podataka... No, baze podataka o kupoprodajnim cijenama uglavnom nisu ustrojene, a ako i jesu, mahom nisu ažurirane. Stoga Bestvina smatra da je do uspostave 'prave' baze podataka, što je postupak koji traje više godina, trebalo uvesti pridržavanje međunarodnih, odnosno EU standarda ocjenjivanja vrijednosti nekretnina. Kao što to imaju Slovenija, Srbija, Crna Gora, Makedonija.