

# OPIS OBVEZA ZA PRUŽANJE USLUGE PROCJENE TRŽIŠTA NEKRETNINA

## 1. POZADINA

Projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra (u daljnjem tekstu: Projekt) je projekt Vlade Republike Hrvatske i provodi se u skladu s Ugovorom o zajmu između Republike Hrvatske i Međunarodne banke za obnovu i razvoj (u daljnjem tekstu: IBRD). Projektom zajednički upravljaju Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: MP) i Državna geodetska uprava (u daljnjem tekstu: DGU), a financira se iz zajma Svjetske banke, državnog proračuna Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu "RH") i darovnice Europske unije. Provedba je bila planirana na period od 5 godina (2003. – 2008.), a Projekt je produžen do 15. prosinca 2009. godine kako bi se aktivnosti mogle u potpunosti dovršiti, prvenstveno uspostava Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra te izrada analiza i studija u svrhu procjene uspješnosti Projekta. Sjedište Jedinice za provedbu projekta (u daljnjem tekstu: JPP) nalazi se u Nazorovoj ulici br. 50, u Zagrebu. Dodatne informacije vezane uz Projekt mogu se naći na: [www.uredjenazemlja.hr](http://www.uredjenazemlja.hr)

Cilj Projekta je izgradnja učinkovitog sustava zemljišne uprave u svrhu doprinošenja razvoju učinkovitog tržišta nekretnina. To će se postići izgradnjom infrastrukture, a posebice zemljišnoknjižnog sustava pri općinskim sudovima u nadležnosti MP te katastarskog sustava DGU na razini područnih ureda i ispostava. Projekt će postići sljedeće:

- i. ubrzati proces uknjižbe u katastarskom i zemljišnoknjižnom sustavu, te modernizirati oba sustava i sve vezane transakcijske procese;
- ii. uskladiti podatke između ova dva sustava i osigurati da oni odražavaju stvarnu situaciju; prema potrebi, potrebno je obaviti katastarske izmjere kao i obnovu zemljišnih knjiga na sustavan način u odabranim područjima u državi;
- iii. poboljšati odnose s korisnicima i pružanje usluga te organizirati kampanju informiranja javnosti među sudionicima s ciljem pružanja podrške stručnjacima, financijskim institucijama i vlasnicima nekretnina;
- iv. odstraniti prepreke za funkcioniranje učinkovitog hipotekarnog sustava

Potpuni opis projekta nalazi se u dokumentu "Plan provedbe projekta zajmoprimca" (PIP), i dokumentu Svjetske banke "Dokument o procjeni projekta" (PAD) i Ugovoru o zajmu (LA) između Međunarodne banke za obnovu i razvoj i Republike Hrvatske od rujna 2002. PIP, i PAD i LA smatraju se dijelom potrebnih osnovnih materijala koje koriste savjetnici.

MP i DGU pružat će podršku završnoj procjeni po dovršenju programa, kako bi se izradila ocjena i izvješće o učinkovitosti, djelotvornosti i održivosti Projekta. Napredak razine uspješnosti prema dugoročnim i kratkoročnim ciljevima Projekta izvještava se na kvartalnoj i godišnjoj osnovi.

Procjena tržišta nekretnina dio je aktivnosti završne ocjene Projekta.

## **2. CILJEVI**

Procjena tržišta nekretnina sastoji se od dvije aktivnosti:

Studija tržišta nekretnina

Analiza učinka obnove katastra i zemljišnih knjiga na jedinice lokalne samouprave (JLS), privatni sektor te gospodarske tokove u njima, kao i učinak na promet nekretnina.

- 2.1.** Cilj Studije tržišta nekretnina je razmotriti status tržišta nekretnina u svjetlu ispunjavanja sljedećih Projektnih ciljeva: izgradnje učinkovitog sustava zemljišne uprave sa svrhom razvoja tržišta nekretnina, povećanje sigurnosti u pravnom prometu nekretnina, a prema tome i investicija u stanovanju, poljoprivredi, trgovini, proizvodnji i uslugama. Podaci će se prikupljati u gradskim, prigradskim i ruralnim područjima te će se razvrstati po segmentima tržišta (rezidencijalni, uredski, poljoprivredni, trgovački i industrijski/poduzetnički). Analiza će se usredotočiti na ocjenu učinkovitosti tržišta nekretnina sa stajališta ulagača, vlasnika i drugih nositelja vlasničkih prava na nekretninama.
  
- 2.2.** Analiza učinka obnove katastra i zemljišnih knjiga na jedinice lokalne samouprave (JLS), privatni sektor te gospodarske tokove u njima, kao i učinak na promet nekretnina (u daljnjem tekstu: analiza utjecaja katastarskih izmjera na JLS) ima za cilj procijeniti ekonomski utjecaj katastarskih izmjera na gospodarske tokove u JLS i funkcioniranje istih. Pri tome treba procijeniti utjecaj katastarskih izmjera na proračun JLS zajedno s formalnim okvirom u kojem JLS djeluju (prostorni planovi, komunalne odluke, itd.) povećanje gospodarskog potencijala i investicija, zaposlenosti, itd. Isto tako, analizom treba iskazati glavne prepreke korištenju svih mogućnosti katastarskih izmjera, odnosno opisati okolnosti u kojima se rezultati katastarskih izmjera ne koriste.

## **3. OPSEG POSLOVA I ZADACI SAVJETNIKA**

Savjetnik će u suradnji s Naručiteljem izvršiti zadatke u dolje navedenom opsegu posla u predviđenom periodu od 4 mjeseca od sklapanja ugovora. Savjetnik će izvršiti zadane zadatke u skladu s profesionalnim standardima. Stoga će Savjetnik razmotriti, integrirati i ocijeniti rezultate prethodnih studija i analiza koje će mu dostaviti Naručitelj.

### **3.1. IZRADA STUDIJE TRŽIŠTA NEKRETNINA**

Savjetnik će prikupiti relevantne opće informacije, primjerice broj stanovnika, prihod po glavi stanovnika, prihodovnu strukturu i izvore proračunskog financiranja, udjele društvenih rashoda, strukturu upravljanja, odnose između lokalnih vlasti i središnje vlade, privatna poduzeća, ostale ključne korisnike i jednakost spolova.

Studija će uključiti tumačenja Analize tržišta nekretnina, učinak sigurnijih vlasničkih prava i katastarskih izmjera na jedinice lokalne samouprave i druge ključne korisnike, učinke na procjenu zemljišta (koju obavlja porezna uprava), učinke brže obavljenih transakcija na tržište nekretnina te promjene u troškovima transakcija koji iz toga proizlaze, učinke na hipotekarno tržište i dostupnost financijskih

sredstava, cjelokupne projekte dobitnike i gubitnike, te sve ostale učinke i nehotične učinke (npr. sporazum o nasljeđivanju) te druge prikupljene relevantne informacije.

Prilikom odabira lokacija trebale bi se uzeti u obzir sljedeće karakteristike: (i) geografska lokacija (seosko/gradsko/obalno); (ii) količina posla (odnosno, broj transakcija); (iii) status usklađenosti lokalnog katastarskog ureda (KU) i zemljišnoknjižnog odjela (ZKO) te dosljednost i razina ažurnosti; i (iv) razina razvoja tržišta (npr. Rijeka, Split i Zagreb).

Ključni korisnici usredotočit će se na Studiju tržišta nekretnina: vlasnici nekretnina, javni bilježnici, ovlaštene geodeti, građevinski investitori, banke, posrednici u prometu nekretnina, zaposlenici DGU-a i MP-a, lokalne samouprave, tijela središnje vlasti, akademska zajednica i nevladine organizacije, kao i ostali ključni predstavnici i djelatnici sektora nekretnina. Povrh toga, obavit će se strukturirani razgovori i biti će uključeni ključni izvori informacija na svakoj od odabranih lokacija.

### **3.1.1 Analiza tržišta nekretnina**

Analizom tržišta nekretnina (ATN) procijenit će se tržište nekretnina u Hrvatskoj, kao i kvaliteta, učinkovitost i djelotvornost usluga zemljišne administracije koje pružaju KU i ZKO, uzimajući u obzir Izvješće o tržištu nekretnina, izrađeno u pripremnoj fazi Projekta. Navedena analiza i ostala potrebna istraživanja bit će objedinjeni u Analizu tržišta nekretnina.

Savjetnik će primjenjivati razumno i relevantno terensko istraživanje te tehnike intervjuiranja u svrhu:

- dobivanja podataka o aktivnostima i vrijednostima na tržištu nekretnina od praktičara (posrednici u prometu nekretnina, javni bilježnici, banke, itd.) kako bi se mogli ocijeniti trendovi i procijeniti utjecaj sustava zemljišne administracije na hrvatsko tržište nekretnina
- dobivanja podataka o svim troškovima vezanim uz proces kupoprodaje nekretnine, te također dobivanje podataka o vremenu potrebnom da se obavi transakcija, uključujući vremenski period od potpisivanja ugovora do dobivanja vlasničkog lista
- ispitivanja mišljenja stručnjaka u svezi: a) svih troškova u procesu kupoprodaje nekretnine te trenutnih prepreka do brzih i isplativih transakcija s posebnim naglaskom na zemljišnoknjižni i katastarski sustav te b) ostalih prepreka vezanih za aktivnost tržišta nekretnina koje se mogu povezati sa zakonom, vladinom politikom i upravom te pružanjem usluga od strane privatnog sektora (npr. ovlaštene geodeti, ovlaštene procjenitelji i ostali vještaci).

U prikupljanju podataka, Savjetnik će se usredotočiti na kupoprodajne transakcije i hipoteke. Savjetnik bi trebao postići i bolje razumijevanje tržišta putem mišljenja ključnih korisnika i pojedinačnih dokaza prikupljenih u raspravama s investitorima, posrednicima u prometu nekretnina, poreznim službenicima, javnim bilježnicima i ostalim predstavnicima. Analiza će se provoditi u gradskom, prigradskom i ruralnom području, te će se usredotočiti na sljedeće:

- definiranje opsega, dimenzija, sudionika, statusa, posrednika i ograničenja tržišta nekretnina u Hrvatskoj
- ažuriranje osnovnih aktivnosti vezanih uz tržišne cijene i informacije o cijenama (npr. rast ili promjene vrijednosti nekretnine tijekom perioda trajanja Projekta)
- istraživanje razvoja tržišta
- rastuće trendove i količine odobrenih hipoteka, te vrijednosti i buduća predviđanja za cjelokupnu državu
- definiranje statusa aktivnosti različitih pružatelja usluga i njihova utjecaja te neriješenih pitanja u svezi stvaranja učinkovitih tržišta nekretnina (posrednici, procjenitelji, banke i stručnjaci za ulaganja)
- procjenu učinkovitosti tržišta nekretnina sa stajališta stranih investitora
- utvrđivanje prepreka (zakonodavnih, kulturoloških, itd.) razvoju učinkovitih tržišta nekretnina

- predlaganje smjerova razvoja u svrhu stvaranja učinkovitih tržišta nekretnina

Odabrani Savjetnik će:

- izraditi ATN u Hrvatskoj kako u gradskim, tako i u seoskim područjima. Potrebno je definirati obim i dimenzije tržišta, sudionike, ograničenja prilikom obavljanja transakcija na različitim tržištima, tvrtke koje vlasnici mogu angažirati za obavljanje njihovih pravnih/posredničkih poslova, definirati strukture i veličine tržišta, formalnih i neformalnih, tržišnih cijena, naknada, poreza i uključenih troškova, tržišta na djelu u različitim sektorima, pravnih ograničenja, mogućih poboljšanja, s ciljem ograničenja većih formalnosti kod uključivanja države u protok sredstava i poboljšanom pristupu kreditima.
- obaviti zadatak institucionalnog mapiranja (analize) institucija uključenih u sustav registracije nekretnina. Takva će analiza uključiti (i) studiju formalnih/neformalnih odnosa između primarnih institucionalnih čimbenika (primjerice: pravnih odnosa, odnosa moći, formalnih/neformalnih financijskih odnosa te ostalih odnosa koje utvrdi Savjetnik) uključujući i porezne uprave i općine (ii) odnos između primarnih institucionalnih čimbenika i sekundarnih komercijalnih sudionika, geodeta, agencija za promet nekretninama, javnih bilježnika, banaka, građevinara (domaćih i međunarodnih); (iii) odnose između navedenih sudionika i lokalnih, regionalnih i središnjih vladinih tijela; (iv) odnose sa stvarnim vlasnicima nekretnina, pojedincima i tvrtkama.
- razviti tipologiju za različite procese usluga registracije nekretnina. Savjetnik može uključiti i popis uključenih agencija, opis te prisutnost/odsutnost institucionalnog sučelja, sažeti grafikon slijeda koraka potrebnih za dovršetak različitih tipova registracije nekretnina i ostalih transakcija, kao i detalja njihovih troškova sa stajališta korisnika. Tipologija bi trebala uključivati regionalne razlike, kao i razlike po vrsti i lokaciji naselja (gradsko - seosko – priobalno – i sl.) odnosno bilo koju veću različitost koja je utvrđena tijekom analize.

### **3.2. ANALIZA UTJECAJA KATASTARSKIH IZMJERA NA JLS**

Savjetnik će koristeći se metodama intervjua i prikupljanjem podataka o proračunskim sredstvima/prihodima JLS-a prije i nakon provedenih postupaka katastarskih izmjera i obnova zemljišnih knjiga te ostalim potrebnim instrumentima na 5 lokacija diljem Hrvatske, procijeniti ekonomski utjecaj katastarskih izmjera na gospodarske trendove i razvoj privatnog sektora u JLS, uključujući također utjecaj na aktivnosti tijela središnje vlasti (poljoprivreda, zaštita okoliša, prostorno planiranje, graditeljstvo, itd.).

Pored osnovnih proračunskih pokazatelja, analizom je potrebno obuhvatiti makroekonomski utjecaj katastarskih izmjera na JLS, a posebice:

- kretanja na tržištu nekretnina (što će se koristiti i u Studiji tržišta nekretnina),
- investicije,
- zaposlenost,
- gospodarski potencijal u cjelini.

JLS u sklopu formalnog okvira djelovanja određenog Zakonom (Zakon o lokalnoj i regionalnoj samoupravi) obavljaju poslove i aktivnosti za koje je potrebno procijeniti utjecaj katastarskih izmjera. Savjetnik će stoga u prikupljanju informacija obratiti posebnu pažnju i napraviti procjenu utjecaja na sljedeće poslove i aktivnosti JLS-a (kao što je propisano zakonom):

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,

- komunalne djelatnosti,
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu i civilnu zaštitu.

Potrebno je intervjuirati predstavnike JLS i poreznih uprava, pročelnike katastarskih ureda, zk suce, posrednike u prometu nekretnina, građevinare, banke i ostale po potrebi.

Naručitelj će u tu svrhu Savjetniku osigurati informacije o resursima korištenim u postupcima katastarske izmjere koji su doveli do obnove tj. osnivanja nove zemljišne knjige na odabranim lokacijama. Lokacije će biti odabrane od strane Naručitelja u suradnji sa Savjetnikom kako bi uzorak bio reprezentativan.

#### 4. ISPORUKE

Savjetnik će u ukupno predviđenom periodu od 4 mjeseca Naručitelju isporučiti sljedeće rezultate rada:

	<b>Isporuke</b>	<b>Rok</b>
1.	Početno izvješće koje će sadržavati detaljnu metodologiju i dizajn istraživanja za dvije komponente ove procjene, s nacrtom upitnika i metodologijom koja će se koristiti prilikom provedbe istraživanja, te koncept Studije tržišta nekretnina	30 dana po potpisivanju ugovora
2.	Nacrt Analize utjecaja katastarskih izmjera na JLS	45 dana po odobrenju Početnog izvješća
3.	Nacrt Studije tržišta nekretnina	45 dana po odobrenju Početnog izvješća
4.	Prezentacija/radionica nalaza Analize i nalaza Studije kao što je opisano u 2 i 3	15 dana po podnošenju nacрта Analize i nacрта Studije
5.	Tiskana verzija Studije tržišta nekretnina u nakladi od 1.000 primjeraka na hrvatskom jeziku i 100 primjeraka na engleskom jeziku	30 dana nakon prezentacije/radionice

Napomene:

Sve isporuke biti će napravljene na hrvatskom i engleskom jeziku i dostavljane Naručitelju u digitalnom formatu (format po dogovoru) na odobrenje. Po odobrenju dokumenta Savjetnik će napraviti spiralni uvez odobrene Analize u 20 primjeraka hrvatske verzije i 10 primjeraka engleske verzije i dostaviti kontakt osobi.

Odobrena Studija tržišta nekretnina u navedenoj nakladi bit će izrađena prema sljedećoj specifikaciji:

Format: A4 - 21x30 cm, cca.100 stranica + naslovnica

Papir: 80g , u boji (full colour)

Naslovnica: Papirnati uvez/sjajno; u boji (paperback/glossy; full colour)

Odobrena Studija tržišta nekretnina na engleskom jeziku u navedenoj nakladi bit će spiralnog uveza. Analiza i Studija bit će izrađene u skladu s vizualnim identitetom Uređene zemlje.

## 5. DOPRINOS NARUČITELJA

### Radna skupina

Naručitelj će imenovati članove Radne skupine za aktivnost konačne procjene uspješnosti projekta. Radna skupina biti će odgovorna za odobravanje i usvajanje Savjetničkih prijedloga i isporuka.

### Osoba za kontakt:

Osoba za kontakt u ime Radne skupine bit će:

Igor Kreitmeyer

Projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra

Jedinica za provedbu projekta

Nazorova 50, Zagreb

Tel: +385/1/4886 226

Faks: +385/1/4886 223

E-mail: [igor.kreitmeyer@zikprojekt.hr](mailto:igor.kreitmeyer@zikprojekt.hr)

[www.uredjenazemlja.hr](http://www.uredjenazemlja.hr)

### Podrška

Naručitelj će osigurati Savjetniku potrebne dokumente (prethodne analize) koje su spomenute u ovom Opisu poslova te će osigurati potrebnu pomoć Savjetniku pri obavljanju zadataka opisanih u ovom Opisu poslova.

*Napomena: Potrebni dokumenti (prethodne analize) će biti dostavljeni na uvid samo Savjetniku koji bude odabran u uži izbor za dodjelu ugovora.*

## 6. KVALIFIKACIJE I UVJETI KOJE SAVJETNIK TREBA ISPUNJAVATI

Uspješan Savjetnik je tvrtka (za provedbu istraživanja) s najmanje 5 godina iskustva u istraživanju tržišta i jasnim razumijevanjem problematike tržišta nekretnina, te ima pristup resursima potrebnim za izvršenje navedenog zadatka u kratkom vremenskom periodu. Prijava mora sadržavati reference prethodnih sličnih poslova, životopise 2 ključna stručnjaka, te procijenjeni broj potrebnog pomoćnog osoblja.

U svojoj prijavi, Savjetnik će definirati pristup koji namjerava preuzeti, uključujući strukturu i veličinu uzoraka, te će jasno pokazati svoje razumijevanje problematike navedene u Opisu obveza, kao i način na koji namjerava izvršiti potrebne zadatke (**Napomena: Ovaj dio zadatka (odnosno prijedlog načina provođenja zadatka), Savjetnik ne treba dostaviti s iskazom interesa već će nakon ocjene iskaza interesa isto biti zatraženo samo od prvorangiranog Savjetnika**).

Prednost je ukoliko Savjetnik ima provjereno znanje i razumijevanje ISO standarda te posjeduje certifikat ISO kvalitete za istraživanje tržišta. Također je prednost ukoliko je Savjetnik upoznat s funkcioniranjem zemljišne administracije u RH te ima iskustva rada na projektima koje financira Svjetska banka.

Sukladno navedenim uvjetima, obvezna su 2 životopisa ključnih stručnjaka:

Životopis **Voditelja tima** koji posjeduje sljedeće:

- Odgovarajuće kvalifikacije struke (urbana/ruralna sociologija, zemljišno gospodarstvo, statistika, itd.) s najmanje 5 godina iskustva u izradi sličnih studija i provođenju istraživanja
- Sposobnost usmenog i pismenog izražavanja, jasno i precizno, na hrvatskom i engleskom jeziku
- Iskustvo u provođenju velikih državnih studija; proveo je minimalno 5 istraživanja na uzorcima od 500 i više pravnih i fizičkih osoba u zadnje tri godine za istraživanja o poslovnim subjektima
- članstvo u ESOMAR-u (Europsko društvo za istraživanje marketinga i javnog mnijenja) je prednost
- Iskustvo u prikupljanju podataka
- Dokazana sposobnost poštivanja rokova
- Komunikacijske vještine, te dobra koordinacija i timski rad

Životopis **Stručnjaka za zemljišnu administraciju** koji će pomagati Voditelju tima u izradi Analize utjecaja katastarskih izmjera na JLS, te koji ima odgovarajuće kvalifikacije struke (geodezija, pravo, prostorno planiranje, itd.) s najmanje 5 godina iskustva u području vezanom uz zemljišnu administraciju kao što je katastar, zemljišna uprava, nekretnine, imovinskopravni odnosi, itd. Prednost je znanje o procjeni nekretnina.