

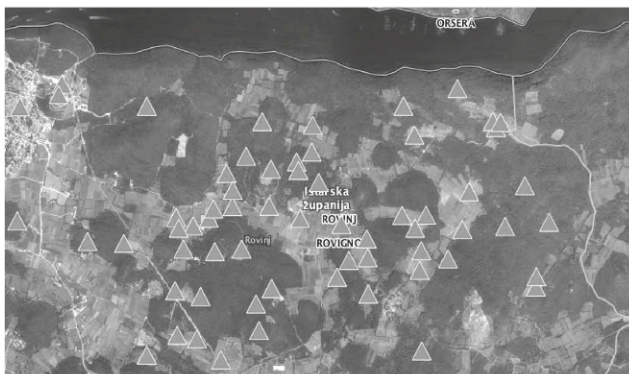
Osvrt na dvojbe u primjeni propisa o procjeni vrijednosti nekretnina

Nastavak sa 7. stranice

Dajemo primjer starogradske jezgre Grada R.:



U starom dijelu Grada, gdje su prometi najčešći, nema oznake kupoprodaje stanova/apartmana



Na eNekretninama (katastarska podloga) u starom gradu R. nema oznaka kupoprodaje stanova/apartmana. Prema oznakama na katastarskoj podlozi eNekretnina, mogli bismo zaključiti da je tržište stanova i apartmana na poljoprivrednom i šumskom zemljištu južno od Limskog kanala vrlo aktivno. Kada se broju katastarske čestice na kojoj je označena kupoprodaja na katastarskoj podlozi eNekretnina doda oznaka Z i izvrši provjera u zemljišnim knjigama, u z. k. uložku nalazi se upis kupoprodaje stana u staroj jezgri Grada R., s datumom koji odgovara upisu u tražilici stanova na eNekretninama.

U ugovorima gdje su predmet kupoprodaje zgradne čestice s podbrojevima (npr. ZGR 200/1, k. o. F.), koje ne postoje kao katastarske čestice (u k. o. F. ne postoji k. č. 200/1), u bazu eNekretnine su, pretpostavljam, bez stručne provjere uneseni podatci za k. č. 200, k. o. F. Katastarska čestica k. č. 200, k. o. F. nema podbrojeve i nije se mogla povezati s ugovorom o kupoprodaji u kojem je upisana ZGR 200/1, k. o. F., ali je ipak unesena na katastarsku podlogu baze eNekretnine kao pogrešan i netočan podatak na pogrešnoj lokaciji (prodaja stana u gradskoj jezgri označena kao prodaja stana na poljoprivrednom zemljištu).

Iz takvih podataka eNekretnina procjenitelji ne mogu identificirati prodanu nekretninu na katastru, osim ako u zemljišniku provjeravaju sve čestice koje su nastale od Z200, npr. Z200/1, Z200/2, Z200/3 ... itd., koliko ih već ima da se dođe do datuma kupoprodaje koji je povezan s podatcima na tražilici eNekretnina.

Smatramo da navedeni primjer zorno pokazuje koliko je u svim fazama procjenjivanja, a osobito u stvaranju baze eNekretnina važan stručan pristup. Uzaludno je potrošen novac i vrijeme i nepotrebno unesen velik broj krivih podataka u bazu. Takve pogreške u bazi podataka ne olakšavaju posao procjene, nego procjenitelje navode na pogrešne zaključke i uzaludno gubljenje vremena i prihoda. Osim problema koje procjenitelji imaju istraživanjem valjanosti i istinitosti podataka u kupoprodajnim ugovorima, evidentno imaju velikih problema s provjerom valjanosti i vjerodostojnosti podataka iz baze eNekretnina.

5. Zaključak

Razvidno je da se previše dvojbi i nedoumica pojavljuje već pri formiranju i pretraživanju baze kupoprodajnih ugovora eNekretnine, a prije nego što se uopće pristupi izboru metodologije i postupku određivanja tržišne vrijednosti. Postupak određivanja tržišne vrijednosti, prema našem mišljenju, temeljen na nepouzdanim/dvojbenim ulaznim podatcima rezultirat će nepouzdanom/dvojbenom procjenom vrijednosti, bez obzira na metodu kojom se procjena radi i propisanim pravilima prema kojima se radi.

Boravišna pristojba u

dr. sc. JASENKA ŠTIGLEC

Boravišna pristojba uređena je Zakonom o boravišnoj pristojbi¹ (u nastavku teksta: Zakon) i propisima donesenim na temelju toga Zakona. Boravišna pristojba je naknada za korištenje općih turističkih usluga i pogodnosti koje se posjetiteljima pružaju u turističkom mjestu, a koje prema svom obujmu i kvaliteti prelaze okvire potreba mjesnog stanovništva. Prikupljena sredstva prihod su turističkih zajednica, koje one koriste za izvršavanje svojih zadaća i za svoje poslovanje prema godišnjem programu rada i financijskom planu. Opširnije o obvezi i obveznicima plaćanja boravišne pristojbe, uvođenju novog sustava popisa turista eVisitor pišemo u nastavku teksta

1. Uvod

Prema Zakonu, obveznici plaćanja boravišne pristojbe su: osobe koje u turističkoj općini ili gradu u kojem nemaju prebivalište koriste uslugu smještaja u smještajnom objektu u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost²; putnici koji koriste uslugu noćenja na plovnom objektu nautičkog turizma (*charter, cruising*); osobe koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu ili seljačkom domaćinstvu; vlasnik kuće ili stana za odmor u turističkoj općini ili gradu, koji nije smještajni objekt u smislu toga Zakona, za sebe i sve osobe koje noće u toj kući ili stanu; te vlasnik plovila koje nije plovni objekt nautičkog turizma u smislu toga Zakona, za sebe i sve osobe koje noće na tom plovilu u turističke svrhe.³

Boravišna pristojba plaća se po svakom ostvarenom noćenju, a pod jednakim uvjetima plaćaju je i strani državljani, ako Zakonom nije drukčije određeno.

Boravišnu pristojbu nisu dužni plaćati: djeca do dvanaest godina životne dobi; osobe s invaliditetom od 70 % i većim i jedan pratitelj; sudionici školskih paket aranžmana (paušalnih putovanja) odobrenih od strane školske ustanove; sezonski radnici; članovi uže obitelji stanovnika turističke općine ili grada; putnici na putničkom brodu u međunarodnom pomorskom prometu kada se brod nalazi na vezu u luci; vlasnici kuće za odmor i članovi njegove obitelji, ako je kuća za odmor izvorna stara obiteljska kuća stečena naslijeđivanjem od ostavitelja koji je imao posljednje prebivalište u turističkoj općini ili gradu, kada noće u toj kući; osobe koje uslugu noćenja koriste u okviru ostvarivanja programa socijalne skrbi; te studenti i đaci koji nemaju prebivalište u općini ili gradu u kojem se školuju.⁴

Boravišnu pristojbu umanjenu za 50 % plaćaju: osobe od navršenih od 12 do 18 godina života, kao i osobe do 29 godina života, koje su članovi međunarodnih omladinskih organizacija, kada koriste usluge noćenja u omladinskim objektima za smještaj koji su uključeni u međunarodnu mrežu omladinskih objekata za smještaj IYHF.

Navedene odredbe Zakona o oslobođenju od plaćanja boravišne pristojbe ne odnose se na nautičare, osim odredaba o oslobođenju plaćanja boravišne pristojbe kod djece do 12 godina života i osoba s tjelesnim invaliditetom od 70 % i većim i jednim pratiteljem.⁵

2. Visina boravišne pristojbe, naplata i uplata

Boravišna pristojba plaća se prema svakom ostvarenom noćenju u smještajnom objektu u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost, a u određenim slučajevima u paušalnom iznosu. Visina boravišne pristojbe ovisi o turističkom razredu u koje je razvrstano naselje u kojem se ostvaruje noćenje i o razdoblju sezone, dok se visina paušalnog iznosa boravišne pristojbe utvrđuje na temelju prosječnog broja noćenja ostvarenih u prethodnoj godini u vrsti smještaja za koje se plaća boravišna pristojba.⁶

Iznimno, visina paušalnog iznosa boravišne pristojbe za nautičare ovisi o dužini plovila i trajanju boravka osoba na plovilu.⁷

Za provedbu navedenih odredaba Zakona ministar turizma donio je Pravilnik o proglašavanju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke razrede⁸, kojim se proglašavaju turističke općine i gradovi, a naselja se razvrstavaju u turističke razrede. Tako se naselja razvrstavaju u četiri razreda: A, B, C i D. Turističkim općinama i gradovima proglašavaju se i u turističke razrede razvrstavaju naselja prema tablici 1., koja je sastavni dio toga Pravilnika. Ministar turizma, također, na prijedlog Hrvatske turističke zajednice, donio je Pravilnik o razdobljima glavne sezone, predsezone, posezone i izvan sezone u turističkim općinama i gradovima.⁹ Pregled razdoblja glavne sezone, predsezone, posezone

¹ Nar. nov., br. 152/08, 59/09 - ispr., 97/13, 158/13 i 30/14.

⁵ Vidi čl. 7. Zakona.

² Ugostiteljska djelatnost uređena je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti (Nar. nov., br. 85/15).

⁶ Vidi čl. 15. st. 1. i 2. Zakona.

⁷ Čl. 15. st. 3. Zakona.

³ Vidi čl. 3. Zakona.

⁸ Nar. nov., br. 122/09-15/16. - ispr.

⁴ Vidi čl. 4. Zakona.

⁹ Nar. nov., br. 92/09, 146/13, 35/14 i 143/14.