

RADNI ZADATAK (RZ) ZA KONTROLA KVALITETA REGISTRA KUPOPRODAJNIH CENA

I. Osnovne informacije

Republika Srbija i Međunarodna banka za obnovu i razvoj (u daljem tekstu: MBOR) su zaključile pregovore o Sporazumu o zajmu (u daljem tekstu: Sporazum) za "Drugi projekat unapređenje zemljišne administracije u Srbiji" (u daljem tekstu: Projekat), koji su obe strane potpisale 21.08.2024. godine, a ratifikovala ga je Skupština Republike Srbije na zasjedanju održanom 27.11.2024. godine („Službeni glasnik Republike Srbije – Međunarodni ugovori“, br. 9/2024 od 3.12.2024. godine).

Zakon o državnom premeru i katastru (ZDPK, Oktobar 2023) sa usvojenim izmenama i dopunama daje solidan osnov za ovaj projekat. Aktivna, jedinstvena agencija Republički geodetski zavod (RGZ) sprovodi ZDPK. Projektni savet i Upravni odbor projekta vrše nadzor nad sprovođenjem Projekta.

Projekat obuhvata tri komponente: (A) Sprovođenje sistema masovne procene vrednosti; (B) Integracija informacionih sistema i razvoj usluga NIGP-a; i (C) Institucionalno unapređenje, održivost RGZ-a i upravljanje projektom.

Cilj Projekta je da unapredi transparentnost, dostupnost i pouzdanost sistema za upravljanje nepokretnostima Srbije.

Detaljan opis Projekta je dat u dokumentu „Dokument procene projekta“ (DPP / PAD) i u Sporazumu o zajmu (Sporazum). DPP se smatra delom neophodnih osnovnih materijala, koje bi Konsultanti trebalo da razumeju.

Sprovođenje projekta je povereno Jedinici za implementaciju projekta (u daljem tekstu: JIP) Republičkog geodetskog zavoda (u daljem tekstu: RGZ).

II. Ciljevi

Komponenta A (Implementation of the Property Mass Valuation System / Implementacija sistema masovne procene vrednosti nepokretnosti)) Projekta ima za cilj:

Podrška za masovnu procenu vrednosti stambenih i nestambenih nepokretnosti će finansirati:

- a) razvoj modela masovne procene vrednosti za nestambene nepokretnosti u Srbiji;
- b) nacionalnu implementaciju modela masovne procene vrednosti koji su već razvijeni za stambene nepokretnosti za većinu stanovništva Srbije;
- c) razvoj informacionog sistema za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti;
- d) izradu indeksa stambenih nepokretnosti koji obuhvata sve tipove stambenih nepokretnosti, sa pod-indeksima za različite tipove.

Podkomponenta A.2: Unapređenje registra objekata će finansirati

- a) razvoj modula Registra objekata kao dela ISKN-a;
- b) uspostavljanje centralne baze podataka;
- c) migraciju podataka iz postojećeg Registra objekata i iz drugih eksternih izvora podataka;
- d) integraciju Registra objekata sa informacionim sistemom za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti i GeoSrbijom;
- e) nabavku satelitskih snimaka veoma visoke rezolucije i podataka u vezi sa klimom;
- f) izradu digitalnog ortofotoa i obradu njegovih podataka;
- g) ažuriranje Registra utvrđenih promena na objektima u okviru Registra objekata;
- h) konsultantske usluge za razmatranje mogućnosti za automatizaciju i prikupljanje podataka iz eksternih izvora, osiguranje kvaliteta i kontrolu kvaliteta tokom razvoja softvera i razvoj dugoročno održivog modela za održavanje Registra objekata i informacionog sistema za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti.

Cilj ovog RZ-a je da podrži komponentu A kroz kontrolu kontinualnog unosa podataka u registar kupoprodajnih cena, kontrolu unosa dodatnih podataka o nepokretnostima i verifikaciju podataka unetih u registar kupoprodajnih cena.

III. Obim rada i nadležnosti

Postoji oko 33.000 zaostalih ugovora (na dan 12.12.2024), a u svaku službu za katastar svake nedelje pristiže još. Pored registracije, potrebno je skenirati i sačuvati u bazi podataka papirne ugovore pomoću aplikacije registra cena nepokretnosti. Upisuju se sledeći podaci:

- Osnovni podaci iz ugovora (datum, cena, prodavac, kupac, nepokretnost);
- Dodatni/kvalitativni podaci (definisani pravilnikom); i
- Skenirani ugovor se čuva u bazi podataka preko aplikacije.

Konsultant je odgovoran za kontrolu tačnosti i kvaliteta unetih podataka o kupoprodajnim cenama iz ugovora o kupoprodaji nepokretnosti koji se redovno dostavljaju i dodatnih/kvalitativnih podataka za upis u registar cena nepokretnosti (RCN), kao i druge poslove po nalogu načelnika.

IV. Proizvodi / Rezultati rada

Proizvodi koji će biti rezultat rada koji obavlja Konsultant obuhvataju:

- a) Kontinualna kontrola unetih podataka iz ugovora o kupoprodaji Nepokretnosti (dnevna norma od 50 unetih ugovora; norma može biti promenjena od strane rukovodioca u zavisnosti od obima posla);
- b) Kontrola dodatnih podataka za procenu vrednosti za ugovore unete u registar cena nepokretnosti;

Rezultate rada ocenjuje načelnik Odeljenja za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti u RGZ-u, na osnovu izveštaja koje generiše softver i izveštaja zaposlenih koji vrše verifikaciju podataka i predloga ocene od strane tim lidera/šefa/koordinatora procesa unosa i kontrole imenovan od strane načelnika.

V. Neophodno stručno iskustvo

Konsultant mora da poseduje sledeće kvalifikacije:

Minimalni zahtevi

- a) Srednja stručna sprema u oblasti geodezije, ekonomije ili građevinarstva;
- b) Poznavanje rada na računaru, MS Office i veb pretraživači;
- c) Srpski jezik;
- d) Vozačka dozvola B kategorije.

Prednosti

- e) Iskustvo u unosu podataka u registar kupoprodajnih cena ili iskustvo u uspostavljanju/održavanju katastra nepokretnosti/digitalnog katastarskog plana;
- f) Iskustvo u proceni vrednosti nepokretnosti;
- g) Poznavanje jezika nacionalnih manjina i engleskog jezika;
- h) Poznavanje lokalnog tržišta nepokretnosti.

Imenovanje

Konsultant će biti izabran u skladu sa metodom direktne selekcije za izbor individualnih konsultanata kako je navedeno u „Propisima o nabavkama za zajmoprimce MPF-a“ Svetske banke (septembar 2023).

Iznos zarade se utvrđuje kao rezultat pregovora između Klijenta i Konsultanta, imajući u vidu budžetsku alokaciju za ovu poziciju.

Ugovor se zaključuje na period na godinu dana i može biti produžen ali ne više od vremena trajanja projekta. Ugovorom će se takođe definisati odredba prilagođavanja cene imajući u vidu da će ugovor pokrivati period duži od 18 meseci. Godišnja prilagođavanja zarade (za ugovore zaključene na duže od 18 meseci) se vršiti na osnovu formule koja se usaglasila sa Bankom, a koja se može zasnivati na porastu životnih troškova prema zavničnim statističkim podacima iz relevantnih izvora,

prema dogovoru sa Bankom. Prvi prilagođen iznos zarade stupa na snagu od 13. meseca, a od tada će se prilagođavanje iznosa vršiti svakih 12 meseci.

VI. Izveštavanje

Konsultant na mesečnom nivou izveštava Koordinatora jedinice koga će delegirati Načelnik Odeljenja za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti u RGZ-u.

VII. Resursi

Konsultantu će na raspolaganje biti stavljen potreban poslovni prostor, kancelarijski nameštaj i oprema za obavljanje dodeljenih aktivnosti.