

RUŠEVNI OBJEKTI

📅 27.12.2022. 10:30

## Je li rješenje za napuštena imanja porez na nekretnine i što s najgorim vlasnikom?

*Oglušeni smo na razvaline našeg podneblja toliko da nas ne iznenađuju ni sasvim bizarni slučajevi poput nelegalnog čuvanja stoke u zgradi područne škole. Tri desetljeća živimo s njima. Ima li rješenja?*



Foto: Goran Gazdek

Q7

👁 1.909 🔄 316 ❤ 1

Novi podaci iz popisa stanovništva, kućanstava i stanova 2021. godine, rekosmo u prethodnom nastavku, još nisu u potpunosti obrađeni, a oni prvi kazuju kako gotovo 30 posto kuća i stanova u Hrvatskoj zjapi prazno. Mainstream mediji su odmah izračunali da je u Lici nastanjena tek polovica od svih stambenih objekata, a u Zagrebu je prazan svaki peti stan i podatke proglasili - šokantnim. Prema prvim okvirnim rezultatima danas imamo 2.350.444 stanova od kojih za stalno stanovanje 2.015.364. Dok se ne osvježe, ponovit ćemo podatke iz 2011. godine: napušteno je 73.994 kuća i stanova. Čak 18,5 posto nema ukućane.

Da bi bolje razumjeli, obradili i pratili ovu temu prvo moramo zaviriti u klasifikaciju Državnog zavoda za statistiku i raščlaniti pojmove. Nastanjeni stanovi su oni koji se u vrijeme popisa nisu koristili za stalno stanovanje: privremeno nenastanjeni, napušteni i stanovi u kojima su popisane samo privremeno prisutne osobe. Napušteni su oni koji se dulje vrijeme ne koriste jer se vlasnik iselio (ili preselio) u drugo mjesto, a stanom se više ne koristi ni povremeno niti ga iznajmljuje, ili je vlasnik umro, a nasljednici ne iznajmljuju stan niti se njime povremeno koriste, kao kućom za odmor. Popisani ako su bili donekle građevinski ispravni ili se s manjim popravcima mogu osposobiti za upotrebu.

### “ **Napušteni objekti u selima - opasnost za stanovnike, mrtvi kapital i prepreka razvoju** ”

Kao stanovi koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi popisane su stambene prostorije koje odgovaraju definiciji stana, a koriste se samo u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi kao salaš, pastirska, vinogradarska kuća i slično. Nisu popisani stanovi u starim oronulim kućama (koje su se počele urušavati) ili u jako oštećenim u ratu, u kućama stradalima zbog klizišta ili potresa koje nisu obnovljene ni u onima koje se trebaju srušiti što bi značilo da je broj stambenih jedinica o kojima ovdje govorimo znatno veći.

## Napuštene i zapuštene kuće

No, točne brojke nam i nisu potrebne da bi sagledali, valorizirali i analizirali posljedice golemog problema i razgovarali o načinima njegova rješavanja, jer na koju god stranu Hrvatske krenuli vidjet ćemo ruine. I u privatnom, i u državnom vlasništvu! Podjednaku sudbinu dijele obiteljske kuće s gospodarskim objektima, područne škole, crkve u selima nekada nastanjene pravoslavnim vjernicima, zgrade bivših društvenih domova, zadruga i željezničkih stanica pa i napuštenih vojnih objekata. Tri desetljeća živimo s njima pa takve pejzaže više i ne primjećujemo. Oglušeni smo na razvaline našeg podneblja toliko da nas ne iznenađuju ni sasvim bizarni slučajevi poput nelegalnog čuvanja stoke u zgradi područne škole sela Macute u Virovitičko-podravskoj županiji.

Ali zato se turisti iz inozemstva koji s morske obale krenu na izlet u zaleđe nemalo šokiraju kada vide takvo što i ne mogu se načuditi da sve te godine nismo našli načina riješiti problem, a obrazloženja im djeluju nevjerovatna i neuvjerljiva. Svoja iskustva iz Ravnih kotara i Korčule o tome je u travnju prošle godine podijelio naš Vedran Stapić u komentaru [Gdje prestaje privatno, a počinje javno? Imaju li mrtvi veća prava od živih?](#) u kojem je, pitanjima zašto toleriramo ruine koje predstavljaju opasnost za ljude, nagrđuju prostor i ruše vrijednost okolnim nekretninama; kada ćemo imati provediva prostorna rješenja i dobre prakse za probleme ruralnih područja i zašto se o tome u javnom prostoru malo govori, pokušao otvoriti dijalog o važnoj temi.

*"Ne možemo govoriti o daljnjem razvoju ruralnog turizma dok ovu temu ne apsolviramo. Strancima koji posjete naše ruralne krajeve nepojmljivo je da takvu društvenu i prostornu anomaliju ostavljamo postrani i ne tražimo rješenja. Da smo došli do toga da je ruševina posve normalna pojava. Da je rat i danas izgovor, i to nakon gotovo tri desetljeća neovisnosti. Tvrdim da to nije u duhu modernog društva",* rekao je Stapić u uvodu online konferencija [Ima li rješenja za ruševine u ruralnom prostoru?](#), 6. svibnja prošle godine u organizaciji našeg portala i Društva agrarnih novinara Hrvatske.

Od četrdeset kuća naselja Hum Varoš stalno je naseljeno devet, a povremeno tri, vikendašima koji redovito dolaze. Za razliku od brojnih mjesta u zapadnoj Slavoniji, selo nije stradalo u Domovinskom ratu, a nije zabilježilo ni veću migraciju. Napustile su ga tek četiri obitelji. Baveći se ratarstvom i stočarstvom na vlastitom OPG-u, tu živi **Igor Pavković**, virovitičko-podravski dožupan i bivši zamjenik načelnika Općine Voćin. Kaže nam da se većina stanovnika odselila u Slatinu zbog posla, vrtića, škola i relativno niskih cijena kuća. U inozemstvo je otišao tek jedan stanovnik i to privremeno.

*"Ovi koji su blizu ponekad još i dođu, ali problem su kuće u kojima su umrli i posljednji stanovnici, a nasljednici su u inozemstvu. Njima se ekonomski ne isplati obilaziti svoja imanja i kositi travu. Nemaju ga kome iznajmiti, a ne mogu naći nikoga kome bi platiti da ga održava jer nema radne snage",* kaže Pavković.





Igor Pavković, virovitičko-podravski dožupan

Rašireno je mišljenje da su za napuštene i zapuštene kuće izložene propadanju krivi Srbi koji su izbjegli iz krajeva gdje su živjeli do devedesetih. Naš sugovornik tvrdi da to nije problem. "On je potenciran do prije pet godina. Možda je postojao, ali ne možete nekoga tjerati da proda svoju kuću ako ne želi. Danas su njihove nekretnine ili u funkciji, ili su ih prodali, ili ih žele iznajmljivati", ističe Pavković.

## Država najgori vlasnik

Pravi problem su, dodaje, vlasnici s **nesređenim imovinskim stanjem** bez obzira na nacionalnost. Misli da je zbog zamršenih odnosa problem gotovo nerješiv. "Po jednoj naslijeđenoj nekretnini ima deset do petnaest suvlasnika. Neki su u Australiji, neki u Americi, neki u Srbiji. Kad bi to i prodali, nitko ne dobiva gotovo ništa, pa nisu zainteresirani baviti se zamršenim birokratskim radnjama. Sve ono što se moglo prodati, što je bilo koliko-toliko papirnato regulirano uglavnom je prodano", objašnjava dožupan i zaključuje: "Cijene nekretnina nikad neće dovoljno porasti da bi svi bili zadovoljni".

Navodi da su u **najgorem stanju** objekti koje je otkupila država. "Ona je pokazala najveću nebrigu prema svojoj imovini. Kuće u kojima raste drač i drveće uglavnom su u državnom vlasništvu. Stalno se priča o uvođenju poreza na neobrađeno zemljište, ali se nikada ne uvodi iz razloga što je država vlasnik najvećeg dijela neobrađenog poljoprivrednog zemljišta", uvjeren je dožupan.

U Ministarstvu pravosuđa tvrde da se nepoznatog ili nedostupnog vlasnika zgrade ili drugog objekta u ruševnom stanju ne može prisiliti na poduzimanje dužnih radnji. "Međutim, može se odrediti sekvestracija na način da se u privremenom upravljanju odredi popravak ili rekonstrukcija, odnosno uklanjanje ruševne zarade ako popravak ili rekonstrukcija nije moguća zbog opasnosti koja prijeti za život i zdravlje

Prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (čl.133.), navode, nekretnina je ničija tek kad na temelju očitovanja o odreknuću od vlasništva danog u obliku isprave prikladne za zemljišnoknjižni upis bude to pravo izbrisano u zemljišnoj knjizi.

Napuštene ili **ruševne nekretnine** koje nisu popravljene i zemljišta na kojima je obrada sasvim zapuštena temeljem zakona prelazi u državno vlasništvo, ako nije zakonom što drugo određeno. Kad će se nekretnina smatrati napuštenom, a zemljište zapušteno određuju posebni propisi.

Postupci rušenja, odnosno otklanjanja oštećenja na građevinama iz razloga zbog kojih postoji opasnost za život ljudi, okoliš, druge građevine ili stabilnost tla na okolnom zemljištu u nadležnosti su građevinske inspekcije Državnog inspektorata koja obavlja nadzor nad primjenom Zakona o građevinskoj inspekciji.

## Ošasna imovina

Državni tajnik u Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i predsjednik Gradske organizacije HNS-a Grada Zagreba **Željko Uhlir** ističe da nekretnina uvijek ima nekog vlasnika te da pravni sustav ima razrađenu pravnu i sudsku praksu po pitanju kontinuiteta vlasništva.

*"Možda nema korisnika, ali sigurno ima vlasnika. Primjerice, pojam **ošasna imovina** je instrument kontinuiteta vlasništva, jer vlasništvo ne može nestati. U slučaju ako je nekretnina samo bez korisnika, ali u ispravnom stanju, i takvo stanje je za društvo nepovoljno. Ukoliko se promatra nekretnina koja se ne koristi, to znači da njen potencijal stoji neiskorišten, što ima negativne učinke",* kaže Uhlir i navodi primjer turističkih područja gdje se izvan sezone pojavljuju mjesta duhova.

*"Ili su i u sezoni neke kuće zatvorene jer nitko godinama u njih ne dolazi, pa nisu ugodne za vidjeti u prostoru ili se radi o nekim praznim uličnim lokalima koji isto tako nisu ugodni za prolaznike, a takvi lokali ne ostvaruju prihode, pa niti doprinose za zajednicu u kojoj se nalaze",* govori državni tajnik.

Zemljišta koja nisu izgrađena, dodaje, isto tako ne doprinose formiranju okoliša niti omogućavaju prihode za građane koji bi tu mogli naći posao ukoliko bi se nešto gradilo ili radilo.

*"Razmišljalo se o načinima aktiviranja nekretnina, i svaki puta bi zapelo na određivanju ravnoteže između vlasničkih prava i obveza",* podsjeća naš sugovornik.



*U ovoj je zgradi nekada bila škola*



potrebno regulirati na pravno izvjesniji i, za općine i gradove, manje opterećujući način. O titularu prava na ošasnoj ostavini, kaže, treba dobro promisliti, a sve to posebno imajući u vidu kako će ošasnost biti sve češća pojava u praksi s obzirom na demografske trendove.

*"Budući da provodim dosta vremena na terenu, svjedok sam činjenice kako moja izborna jedinica, koja obuhvaća općine i gradove s nekretninama natprosječne vrijednosti, a upoznat sam i sa slučajevima gdje su neke jedinice lokalne samouprave, primjerice u Istarskoj županiji, vrlo rado doznale za ošasnu ostavinu s obzirom da je bila riječ o vrijednoj imovini kojom se itekako moglo raspologati ili je iskoristiti za kakvu namjenu u javnom interesu",* ističe Miletić.

## Pilot projekt u Varaždinskoj županiji

Dodaje kako je upoznat sam i s problemom ošasne imovine koja je opterećena dugovima ostavitelja i naglašava kako je izmjenama Zakona o nasljeđivanju iz 2013. (čl. 139. st. 6. Zakona o nasljeđivanju) ipak ograničena mogućnost ovrhe za dugove ostavitelja u slučaju ošasnosti i to samo na one stvari i prava koja su dio ošasne ostavine.

Može li i koliko **porez na nekretnine** ublažiti pa i trajno riješiti problem? Željko Uhlir tvrdi da bi to mogao biti jedan od efikasnijih instrumenata.

*"Države s duljom vlasničkom i tržišnom tradicijom to odavno znaju. Međutim, njegovo ispravno uvođenje, ukoliko nije tradicionalno prisutan, a to znači u kontinuitetu države kroz povijest i postavljen na tržišnoj osnovi tako da bude pravedan i efikasan, traži zahtjevne pripreme od sređivanja zemljišnih knjiga i katastra do kvalitetnog registra nekretnina",* objašnjava Uhir i ističe primjer kako je Državna geodetska uprava, uz pomoć EU sredstava, ove godine provela **pilot projekt** registra nekretnina u Varaždinskoj županiji, te pronašla nekoliko tisuća nekretnina koje nisu bile u nikakvim evidencijama.

U sljedećem nastavku: Tko bolje upravlja državnom imovinom, lokalna uprava i samouprava ili država? Koje su obaveze i odgovornosti županija, gradova i općina, a koje Republike Hrvatske?

\*Novinarski projekt „Napuštene objekti u selima – opasnost za stanovnike, mrtvi kapital i prepreka ruralnom razvoju“ realiziran je uz financijsku potporu Agencije za elektroničke medije temeljem Programa ugovaranja novinarskih radova u elektroničkim publikacijama.

Tagovi

[Ruševine](#) [Napuštene kuće](#) [Ošasna imovina](#) [Igor Pavković](#) [Željko Uhlir](#)

[AGROKLUB KOMENTARI](#)

[FACEBOOK KOMENTARI](#)



[Đuro Japarić](#)

prije 1 tjedan

♡ 1

Poglavlje III PLAGIRANOG BEOGRADSKOG Zakona o nsljeđivanju - POKRETANJE OSTAVINSKOG POSTUPKA , članak 210 ; Ostavinski se postupak pokreće po službenoj dužnosti kada sud primi smrtovnicu itd !POKRETANJE ostavinskog postupka u ovom SRANJU zvanom rh NIJE OBVEZUUJUĆE , ja to znam i zato pišem da se MORA ići na rješenje da SE MORA pokrenuti u roku 6 mjeseci sa rješenjem AKO SE NE POKRENE ! Temeljem SMEĆA iz BEOGRADA plagiranim u Zagrebu radio sam na SREDIVANJU stanja nakon smrti PRADJEDA , OCA I MAJKE ! Plenković sa završenim SRPSKIM pravnim fakultetom ili kupljenom diplomom , ako ovo ne RAZUME neka me pozove da mu dam rješenja i da shvati PRIMENU u praksi ! U selu kuća na umrlom stricu , ja , druga kuća u ruševnom stanju na UMRLOJ susjedi , a NASLJEDNICI NEĆE pokrenuti ostavinski postupak niti MAKNUTI ruševine , dio sam ja platio da se makne ! PA DA LI JA VRIJEĐAM ?



[Đuro Japarić](#)

prije 1 tjedan

♡ 0

USTAV RH , poglavlje 3 : Gospodarska socijalna i kulturna prava , Čanak 48 , stavak 4 ; Jamči se pravo nasljeđivanja ! 1994 Tuđmanu pišem da se u STRATEGIJI razvoja poljoprivrede MORA donijeti NOVI Zakon o nasljeđivanju , to prosljeđuju ministru Gažiju koji onda 95 javno o tome govori kao kandidat HDZ na prijevremenim izborima ! O ovome govorim ja i više nas putem medija , kod predsjednika Mesića 2001 ! ! onda 2003 Račanova Vlada , uzima Službeni list SFRJ iz 1965 u kojem je objavljen Zakon i vrši izmjenu nekoliko NEBITNIH članaka ! 2022 AGROKLUB je pisao o nužnosti izmjene Zakona o nasljeđivanju 2 puta , o RUŠEVINAMA po selima ali i gradovima ! Budući da 99, 99 % HRVATA NEZNA da su autori Zakona u Beogradi i Zagrebu , o tome pišem u NADI da će možda netko reagirati od POLITIČKE BAGRE i KRENUTI U PISANJE , POVIJESNO novog Zakona o nasljeđivanju !



[Đuro Japarić](#)

prije 1 tjedan

♡ 0

danas imali milijun ha u ARCOD , već 1 , 5 milijun , imali bi RIJEŠENO pitanje podržavljene zemlje u KORIST OPG , SLOVENSKO - NIZOZEMSKI Zakon o nasljeđivanju , VRAĆEN živod ljudi u dio IZUMRLIH SELA ! Da li ste Vi gospodine Stanislav gubili vrijeme i novac u cilju sređivanja stanja u korist rh ? Da li ste Vi sakupljali 16 očitovanja i dokumenata da bi Agencija išla na prodaju državne parcele susjedu ? Da li ste Vi obavljali desetke tel. razgovora da bi saznali tko vam iz HŽ može dati traženi dokaz ! U Članku koji zovu Ustav pod 4 piše ; Jamči se pravo nasljeđivanja ! I to je USTAVNA osnova za Zakon o nasljeđivanju , ali NE ONAJ IZ BEOGRADA protiv kojega sam ja JAVNO u ovom SRANJU zvanom rh ! Ako rh neće biti SRANJE onda neka me Plenković poslušaj i BAGRA u saboru i onda će KRENUTI OPERACIJA POKRTANJA OSTAVINSKIH POSTUPAKA kao PRVI predujet da VLASTI mogu komunicirati sa ŽIVIM VLASNICIMA !



[Stanislav Čavlek](#)

♡ 0

prije 1 tjedan

Molim odgovarajuće urednike za komentare, da ne dozvole uvrede protiv neke fizičke ii pravne osobe/osoba, kao što su dva donja komentara od Đure Japarića. Mene obično više interesiraju komentari nego članak. Takovi prosti i uvređavajući komentari na različitim portalima su nažalost uobičajeni i pokazuju koliko je nekulturan jedan dio čitatelja u Hrvatskoj. To se vidi i čuje i različitim kaficima, gdje se može čuti psovanje, psovanje i psovanje. I ti ljude drže za sebe, da su veliki vjernici i kršćani!!!



[Đuro Japarić](#)

♡ 0

prije 1 tjedan

Posrbljeni sabor u Zagrebu , menja BEOGRADSKI Zakon o nasljeđivanju da imovina bez nasljednika postaje vlasništvo lokalnih vlasti - općina ili gradova , a Srpska skupština u Beogradu da to postaje Srbija ! U Zagrebu pišu da će sud postupiti po službenoj dužnosti kada dobije dokaz o smrti - LOGIČNO rekli bi Fazlinovići ! Ako sud ne dobije dokaz o smrti tada se imovine VODI NA UMRLIM do kraja Planeta zemlja ili dok u ovom SRANJU ne krenu u IZMENE ; da se ostavinski postupak MORA pokrenuti u roku 6 meseci sa rešenjem ako se ne pokrene ! Dok je MOST bio u savezu sa HDZ , u pismenom obliku mi je odgovoreno ; da za sada nije planirana IZMENA PLAGIRANOG Beogradskog ZAKONA O NASLEĐIVANJU ! Što može AGROKLUB ? U pismenom obliku možete pitati Plenkovića ; Zašto Vlada neće ići sa izmjenama zakona ? Isto možete pitati i sve NENARODNE POSLANIKE Posrbljenog sabora putem klubova poslanika , te Odbor za Zakonodavstvo i Odbor za poljoprivredu kojem je predsednica Marijana Petir , ŠTETOČINJA ZA OPG ! Vezano za porez , teba ga uvesti i uplatnice slati katastarskim posjednicima , i vlasnicima po gruntovnici , ako se ne plati upisuje se DUG , i pokreće ovršni postupak kad je riječ o fizičkim osobama , a ako je vlasnik RH tu se MORAJU uvesti KAZNE za BAGRU koja predlaže i nameće NEOBVEZUJUĆI Zakon o poljoprivrednom zemljištu , pod bagrom mislim na Vladu i Plenkovića te SVE poslanike u saboru i Milanovića koji je potpisao odluku o proglašenju Zakona ! ISTO treba uvesti i lokalnim vlastima , a ne pisati da NE MORAJU RASPOLAGATI sa podržavljenom zemljom ! Rješenja postoje , ali ne vidim pomaka ako se PLENKOVIĆ I BAGRA iz Sabora javno ne prozovu !



[Đuro Japarić](#)

♡ 1

prije 1 tjedan

Već sam u više navrata napisao POSRBLJENI sabor MORA Beogradski Zakon o nasljeđivanju vratiti u SRBIJU a preuzeti rješenja od pametnih naroda ! NOVIM Zakonom pokretanje ostavinskog postupka bilo bi obvezujuće u roku 6 mjeseci , sa rješenjem ako se ne pokrene ! Privatnu zemlju ako ima više suvlasnika TREBA dati u ZAKUP bar JEDAN suvlasnik i to onda da ide u sustav poticaja , a ostalim dati mogućnost da naknadno daju u zakup ! Ovo SRANJE zvano rh MORA POSTAI DRŽAVA i prestati praviti cirkus sa PODRŽAVLJENOM zemljom ! U brdskoj Slavoniji ima i ruševnih crkava u vlasništvu Srpske crkve ! Dio rješenja iznio je i Marko , BAGREE , KAMIONE , UTOVARIVAČE i akcija ČIŠĆENJA uz upis TROŠKA na parcelu ! Samo od iznesenog NIŠTA dok besposličari gospodare , mislim na Plenkovića , Milanovića i bezvrijedan POSRBLJENI sabor !



[Marko Perković](#)

♡ 1

prije 1 tjedan

Ništa porez kom to treba. Uzet bager i srušit i materijal dat mladim familijama