

NAPUŠTENI OBJEKTI

📅 29.12.2022. 16:30

Ruševni objekti: Koje su obaveze i odgovornosti županija, gradova i općina, a koje države?

Vlasnik ima svoja prava, ali isto tako i obaveze. Najveći je problem što obaveze stavljamo sa strane, a kada dođe do problema odričemo se obaveza zbog neprovedivosti vlasništva, kaže Anamarija Blažević.



Foto: Goran Gazdek

🗨️ 4 🖼️ 6

👁️ 1.136 🔄 120 ❤️ 0

Kako se gradovi i općine bore s nenaseljenim, napuštenim, zapuštenim i **ruševnim objektima**? Tko bolje upravlja državnom imovinom, lokalna uprava i samouprava ili država? Koje su obaveze i odgovornosti županija, gradova i općina, a koje Republike Hrvatske? Treba li središnja država svu imovinu prepisati lokalnoj upravi? Kad je općinski načelnik ili gradonačelnik ovlašten uspostaviti privremeno upravljanje nekretninom vlasnika koji je ne želi ili ne može održavat? Je li moguća međuresorna suradnju svim razinama lokalne, županijske i državne vlasti? Pitanja su na koja tražimo odgovore u trećem nastavku serijala "Napušteni objekti u selima – opasnost za stanovnike, mrtvi kapital i prepreka ruralnom razvoju".

Načelnik Općine Voćin **Predrag Filić** ističe da su napuštene nekretnine najkompleksniji problem kojim se bavi. S odvjetnikom traže modele i proučavaju teško definirane zakonske procedure.

"Donesena je, da kažem kolokvijalno, politička odluka da idemo u raščišćavanje. Za to su potrebna izdašna sredstva jer nas čekaju dugotrajni sudski postupci. Bit će vrlo naporno i skupo, ali to je obaveza koju moramo odraditi. Imamo nesređene zemljišne knjige, ali nadam se da će nakon digitalizacije biti znatno lakše", govori Filić.

Komunalni redar, uz angažman sudskog vijećnika, kaže, može presijediti i li načite za uklanjanje. "Osigurava se to pitanje, očuvati prava na

Agroklub® koristi internet kolačiće za pružanje boljeg korisničkog iskustva. Korištenjem stranica prihvaćate pravila privatnosti o kojima možete više saznati [ovdje](#) ✕

Procjene moraju biti realnije

Kako ne bi povećavali upravni dio lokalne zajednice i troškove za plaće i naknade, predlagali su da se više općina udruži i da zaposle zajedničkog komunalnog redara, ali nisu naišli na previše volje i želje za takvom suradnjom.

Filić tvrdi da je problem s državnom imovinom to što cijenu određuju **procjenitelji** koji sjede u Zagrebu i misle da zemljište ili vrt u Voćinu treba koštati kao negdje na rubu glavnog grada. "Država prodaje takvu imovinu tri godine i na kraju zaključi kako nema interesa. Treba riješiti da procjene budu realnije i okrenute tržištu, a ne procjenjivati prema birokratskim tabelama i šablonama", zaključuje.

I gradonačelnik Gline **Ivan Janković** smatra da je to kompleksna priča koja treba puno zalaganja, truda, rada i energije kroz suradnju svih razina lokalne, županijske i državne vlasti. "To iziskuje, kako oni kažu međuresornu suradnju, ali u praksi baš i ne funkcionira. Nije isto primjenjivati zakone u Zagrebu, na obali i Glini".



Ruševni objekti veliki su hrvatski problem

Ivana Pintar, ravnateljica Uprave za upravljanje i raspolaganje nekretninama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine rekla je na našoj online konferenciji **ima li rješenja za ruševine u ruralnom prostoru?** da se rješenja za napuštene objekte traže na najvišoj nacionalnoj razini. Objavljuju se natječaji za prodaju praznih stanova, poslovnih prostora i drugih objekata, a država svoju imovinu daruje jedinicama lokalne samouprave, sveučilištima, udrugama i drugim zainteresiranim subjektima.

"Svaki gradonačelnik i načelnik misli da bi njome upravljao bolje nego država. Nismo primijetili bitnu razliku u održavanju imovine nakon što ju

novac za košnju i privatnog i društvenog vlasništva", rekla je Pintar.

Ona smatra da nam je potreban novi zakonodavni okvir, jer je institut vlasništva posebna kategorija. "U prošlosti je ono bilo osakaćeno, kroz povijest je bilo mnogo oduzimanja možda je to razlog što se gleda kao nepovredivo. No uz pravo vlasništva donosi i obveze", podcrtala je.

Virovitičko-podravski dožupan **Igor Pavković** navodi da jedan od većih problema raspolaganja državnom imovinom leži u Ministarstvu državne imovine. "Mnogi ljudi su podnijeli zahtjev za otkup državnih kuća i placeva, ali se ti predmeti sporo rješavaju. Ako danas podnesemo zahtjev, sigurno u roku od dvije godine nećete doći na red za rješavanje. Ne možemo doći do rješenja jer nema tko ispasti odluke. U Ministarstvu tek jedna osoba radi na rješavanju tih predmeta za cijelu državu, a ima nagomilano više od deset hiljada predmeta", prenosi nam svoja saznanja.

Zapuštene državne nekretnine prenijeti na JLS

Naravno, jedan službenik dnevno može riješiti tek dva ili tri predmeta, a ne više od 300 koliko bi bilo potrebno da svi odmah dođu na red. U Ministarstvu moraju zaposliti ljude koji bi radili na tim poslovima, ali očito, domaći Pavković, postoje ograničenja kad su zapošljavanja u pitanju, a s druge strane plaće u ministarstvima su niske i nitko više ne želi raditi u državnoj upravi.

U Hrvatskoj narodnoj stranci (HNS) smatraju da je zapuštene nekretnine u državnom vlasništvu i one koje se ne koriste puno bolje prenijeti na jedinice lokalne samouprave. Zato su inicirali izmjenu u dijelu Zakona o upravljanju državnom imovinom, kako bi se državne nekretnine za koje centralna država nema namjenu i interes, vlasnički prenijele na općine i gradove. "Jedino jedinice lokalne samouprave imaju motiv aktivirati nekretnine na svojem području i tako ostvariti sinergijski učinak uređenja svojeg prostora, povećanja gospodarskih aktivnosti, ili pomoći u rješavanju stambenih pitanja svojih građana, i/ili stvaranja nekih novih javnih sadržaja", obrazlažu u HNS-u.

Saborski zastupnik **Marin Miletić** (Most) smatra kako suradnja između centralnih i decentraliziranih segmenata države mora postojati, ali bi konačnu odluku trebala donositi središnja državna tijela koja to mogu činiti kudikamo objektivnije i nepristranije.

"Prije svega, sustav u kojemu se poslovi središnje države pa i raspolaganje imovinom povjeravaju lokalnim tijelima redovito rezultira nejednakošću građana jer su neke lokalne samouprave odgovornije u obavljanju tih poslova dok su druge manje odgovorne pa građani ne dobivaju istu kvalitetu usluge na području cijele Hrvatske", kaže.



Napuštena zgrada željezničke stanice

Obrazlaže to postupkom dodjele poljoprivrednog zemljišta gdje neke jedinice u zakonskim rokovima donose potrebne planove, raspisuju natječaje i donose odluke, dok su neke druge u tom poslu potpuno zakazale. Drugi problem s povjeravanjem bilo kakvog državnog posla lokalnoj razini je, naglašava Miletić, poznato prebacivanje "loptice" odgovornosti kojemu su hrvatski građani često izloženi.

"Ne treba zanemariti ni činjenicu da rascjepkanost sustava raspolaganja državnom imovinom čini taj sustav izloženijim korupciji, s obzirom da je riječ o stotinama općina i gradova koje donose na tisuće pojedinačnih odluka o raspolaganju imovinom", podsjeća naš sugovornik.

Nebriga došla na naplatu

Zaključuje kako u ustavnopravnom smislu lokalna i područna (regionalna) razina u hrvatskom Ustavu je konceptualno zamišljena kao "samouprava" sa svojim vlastitim djelokrugom poslova pri čemu se pojedini državni poslovi mogu povjeriti nižim razinama vlasti dok bi masovno ili nekritičko povjeravanje svih vrsta poslova i nadležnosti lokalnoj samoupravi odudaralo od ustavnog koncepta lokalne samouprave.

Kaotično stanje nekretnina u Glini, potres je učinio još kaotičnijim, ali se ovdje nećemo baviti njegovim posljedicama i sporoj obnovi. Osim raštrkanosti naselja, glinski specifičan problem je kulturno-povijesna zona u kojoj se nalazi veći dio napuštenih zgrada, a u kojima ljudi ne žive već više od dva desetljeća. U programu cjelovite obnove Ministarstva kulture navedeno je 84 objekata od kojih je 45 posve prazno. Gradonačelnik Gline Ivan Janković podvlači kako je riječ o programu, a ne fondu što znači da nije osiguran novac nego su samo date smjernice. Program se veže na Zakon o obnovi, a to pak znači da obnavljati mogu samo oni koji tu imaju prebivalište - napušteni objekti i dalje će ostati u središtu grada.

"I konzervatori imaju određene smjernice tako da oni koji bi ih možda i kupili moraju uložiti velika financijska sredstva da ih privedu svrsi. Pogotovo sada nakon potresa kada svatko želi imati sigurnost doma koja se može postići modernim tehnologijama i armirano-betonskim sustavima", kaže gradonačelnik.



Gradonačelnik Gline, Ivan Janković

Državni tajnik u Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine **Željko Uhlir** tumači da je i u ovom slučaju, na žalost, povijest odigrala veliku negativnu ulogu kao i u mnogim drugim gradovima jer su zgrade bile previše dugo u društvenom vlasništvu koje se nije o njima brinulo. *"Sada to dolazi na naplatu i ne može se uređenje zgrada u zoni zaštite kulturnih spomenika, prebaciti samo na sadašnje vlasnike tih zgrada, tu moraju biti aktivne gradske uprave s mjerama potpore za obnovu i održavanje zgrada"*, kaže Uhlir.

Međutim, jedinice lokalne samouprave sa vrlo ograničenim sredstvima, naglašava gradonačelnik Janković, ne mogu učiniti puno pa sve treba prepustiti državi. *"Jedini ispravni model je da se takvi objekti i lokacije otkupe pa tu naprave stanovi za mlade obitelji i stradalnike u potresu. **Mlade obitelji** su najugroženija skupina u gradu. U državnim stanovima se zbrinjava socijala, a mladi ljudi koji ovdje imaju radno mjesto i tu žele stvoriti obitelj i graditi život nemaju priliku i podršku"*, ističe Janković.

Grad i društvo ne smiju biti taoci nemara pojedinaca

Dodaje kako državne nekretnine još nisu stavljene na tržište, a ima interesenata, poduzetnika i privatnika, koji bi na tim lokacijama nešto pokrenuli. *"S druge strane teško nalazimo lokacije za izgradnju novih objekata. Jednim potezom riješili bi dva problema. Nije to lagano, ali moramo od negdje krenuti. Država ima tu priliku"*.

Ističe primjer kako je bilo slučajeva da je poduzetnik bio zainteresiran za objekt u gradskom vlasništvu. Dok su proveli cijeli postupak po zakonu, napravili elaborat i procjene došli su do *cifre* po kojoj je ulagaču bilo neisplativo ući u posao jer mu je, samo da bi došao do lokacije, bilo potrebno milijun kuna. *"Bilo bi najjednostavnije takvu nekretninu pokloniti, ali to bi se onda proglasilo pogodovanjem"*, razmišlja Janković.

Na kraju, kaže naš sugovornik, cijeli grad i društvo ne mogu i ne smiju biti taoci nemara pojedinaca koji ne vode računa o svojim nekretninama. *"To bi trebalo zakonski regulirati. Porez ne nekretnine u jednu bi ruku možda neke stvari doveo u red, samo ga treba dobro koncipirati tako da ljudima bude neisplativo imati objekt koji nije u funkciji. Dok netko nema obaveza prema bilo kome ostat će tako"*, zaključuje gradonačelnik Gline.

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

Saborska zastupnica i gradonačelnica Pakraca **Anamarija Blažević** na našoj je online konferenciji izjavila kako postoji nekoliko zakonskih rješenja, ali da prilikom pokušaja njegovog primjenjivanja svi najčešće smatraju da je privatno vlasništvo nedodirljivo. Tako im se dogodilo da

"Vlasnik ima svoja prava, ali isto tako i obaveze. Najveći je problem što obaveze vlasnika stavljamo sa strane, a prevladavaju vlasnička. Kada dođe do problema odričemo se obaveza zbog neprovedivosti vlasništva", kazala je gradonačelnica.

Pakrac kao primjer dobre prakse

Čini se da bi Pakrac mogao biti primjer **dobre prakse** jer je u posljednjih nekoliko godina tamo uklonjeno tristotinjak ruševnih objekata, a ostalo je otprilike još toliko za koje su vlasnici dali svoju suglasnost. U praksi to ide ovako: lokalna vlast angažira poljoprivrednog ili komunalnog redara, ovisi radi li se zemljištu ili nekretnini. Izađu na teren, napišu zapisnik nakon čega slijedi rušenje ili čišćenje parcela. Novac je prethodno osiguran u gradskom proračunu kao posebna stavka za takvu namjenu.

Svijest građana ide u smjeru da će broj takvih objekata biti smanjen na minimum. "Sve više se vlasnici pojedinih ruševina ili parcela samostalno javljaju i prijavljuju da bi riješili taj problem", zaključuje gradonačelnica Blažević.



Glina koja je pretpjela i strašan potres

A što o odnosima države i lokalne uprave te o obvezama gradova, općina i županija kažu zakonski propisi? Na naš upit iz **Ministarstva pravosuđa** za ovaj serijal stiglo je tumačenje: Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uređuje se institut sekvestracije (čl.32) odnosno kad je radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, spomenika kulture, ljudskoga okoliša ili zdravlja ljudi određeno da je vlasnik na temelju zakona dužan nešto poduzeti glede vlastite stvari, a njega se na to ne može prisiliti. Tada je općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan ovlašten uspostaviti privremeno upravljanje tom stvarju (sekvestraciju) primjenjujući na odgovarajući način pravila o privremenom skrbništvu nad ostavinom za slučaj da su nasljednici nepoznati ili nepoznatoga boravišta, ako posebni zakon ne određuje što drugo.

U izvršavanju privremenoga upravljanja, općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan može stvari dati u zakup. Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme, a zakupnina se može koristiti samo za održavanje stvari ili za ispunjenje druge obveze zbog koje je uspostavljeno privremeno upravljanje stvarju. Vlasnik ima pravo na vraćanje posjeda stvari i prije proteka roka iz ugovora, ako u cijelosti isplati uložena sredstva ili ispuni drugu obvezu zbog koje je uspostavljeno privremeno upravljanje stvarju.

“**Nepuženi objekti u selima - opasnost za stanovnike, mrtvi kapital i propala razvoja**”

Agroklub® koristi internet kolačiće za pružanje boljeg korisničkog iskustva. Korištenjem stranica prihvaćate pravila privatnosti o kojima možete više saznati [ovdje](#) ✕

U sljedećem nastavku: Kakva su promišljanja političkih stranaka o upravljanju i raspolaganjem nekretninama? Zašto nemamo progresivnih politika kada je riječ o ruševinama u ruralnim prostorima? Koje stranke su iscrpno odgovorile na naša pitanja, koje kratko i odmjereno, a koje su nas ignorirale?

*Novinarski projekt "Napušteni 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.

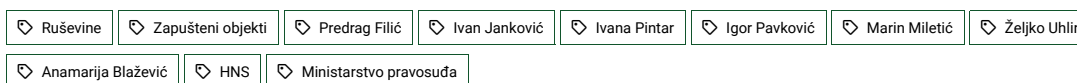
Fotoprilog



+3

Klikni za fotoprilog

Tagovi

[AGROKLUB KOMENTARI](#)[FACEBOOK KOMENTARI](#)[Đuro Japarić](#)

prije 1 tjedan

♥ 1

O nasljeđivanju pisano je ove godine na AGROKLUBU 2 puta !U Beogradu 1965 te u Zagrebu 2003 NISU napisani članci za nasljeđivanje zemlje ! BEOGRADSKI Zakon omogućava podjelu zemlje i nasljeđivanje u obliku suvlasništva i što je problem u ISELJENIČKOJ RH - POKRETANJE OSTAVINSKOG postupka nije obvezujuće ! NOČAS i sada dovršavam tekst koji ide na 16 klubova poslanika Posrbljenog sabora , Posrbljenoj Vladi , Milanoviću , Marionetskoj HPK pod PREDMET ; imenovanje Povjerenstva za pisanje NACRTA zakona za Hrvatsku agrarnu reformu - STRATEGIJU razvoja poljoprivrede ! Kao prilog imaju NN SRH iz 1971 , Beogradski Zakon o nasljeđivanju , Plagirani Beogradski u Zagrebu 2003 , odgovor Veleposlanstva Nizozemske , tekst iz AGROKLUBA ! Poslati ću sve i na AGROKLUB pa bez CENZURE objavite ! Koristim Članak ustava koji govori o predstavkama !

[ivan butkovic](#)

prije 1 tjedan

♥ 0

Meni ovo sve ide na onu stvar. Ovakve probleme osim Hrvatske imala je i Njemačka, i Austrija i Slovenija i što je problem prepisati i primjeniti nešto iz njihovog zakonodavstva. Mislim da nekome itekako odgovara ovaj nered u Državi! Molim autora teksta da prenese iskustvo iz ovih država i o tome objavi tekst . Isto tako o nasljeđivanju, porezu na neobrađeno zemljište itd.

[Mirko Štivić](#)

prije 1 tjedan

♥ 0

Evo vegete koja se miješa u sve.

[Đuro Japarić](#)

prije 1 tjedan

♥ 1

Od 2001 Vlade predvođene besposličarima ; Račanom , Sanaderom , Kosoricom , Milanovićem , Plenkovićem predlažu a poslanici Posrbljenog sabora i predsjednici ; Mesić , Josipović , Kolinda i sada Milanović NAMEĆU neobvezujući Zakon za raspolaganje sa podržavljenom zemljom za vlasti , pa od 1991 NISU sposobni riješiti ni zemlju u podržavljenom a ni privatnom vlasništvu ! Prvi korak u rješavanju ruševina je izmjena Plagirano BEOGRADSKOG Zakona o nasljeđivanju , ali ovo NEĆE Posrbljeni zastupnici i POSRBLJENA Vlada predvođena NESPOSOBNIM Plenkovićem , Postoji i Zakon o izvlaštenju kojeg treba izmijeniti ! Isto tako treba uvesti simbolični porez na NEOBRAĐENU zemlju i ruševne objekte . ako ga posjednik ili vlasnik ne

NESPOSOBNIM POSRBLJENIM saborom i POSRBLJENOM Vladom sa NESPOSOBNIM Plenkovićem ! NESPOSOBNI Milanović MOŽE zatražiti sjednicu Vlade , biti na njoj i sudjelovati na njoj , isto MOŽE zatražiti izvarednu sjednicu POSRBLJENOG Sabora , a posebno MOŽE predložiti IZMJENU više članaka REŽIMSKOG Ustava !