

NAPUŠTENI OBJEKTI

📅 31.12.2022. 10:30

## Zašto nemamo progresivnih politika kada je riječ o ruševinama u ruralnim prostorima?

*O ruševnim objektima na selu, pitali smo političke stranke. Neke su ozbiljno shvatile program i iscrpno nam odgovorile, neke kratko i odmjereno, a ima i onih koje su nas ignorirale.*



Foto: Goran Gazdek

🗨️ 1 📷 6

👁️ 254 🔄 26 ❤️ 0

Pitali smo stranke o njihovim promišljanja vezanim s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama. Što piše u njihovim programima? Zašto nemamo progresivnih politika kada je riječ o ruševinama u ruralnim prostorima? Neke su ozbiljno shvatile program i iscrpno odgovorile na naša pitanja, neke kratko i odmjereno, a ima i onih koje su nas ignorirale.

U SDP-u smatraju da bi se morale formulirati politike koje će ići u smjeru preventive sa sustavom motivacije prema okrupnjavanju vlasništva koji će snažno poticajima i poreznom presijom motivirati stavljanje nekretnina u upotrebu, odnosno penalizirati **zapuštanje nekretnina**. Mostu je cilj povećati vrijednost pojedinačnih nekretnina što bi, vjeruju, zasigurno potaknulo vlasnike da se svojim nekretninama više bave i njima bolje upravljaju shvaćajući njihovu svakodobnu vrijednost. U HNS-u također naglašavaju okrupnjavanje kojim bi vlasnici trebali vidjeti jasne koristi. Postupci bi trebali biti realni i provedivi.

*"Dosadašnji način provedbe komasacije nije bio efikasan i sada se mijenja. Nadamo se da će s tim izmjenama biti ispunjeni željeni ciljevi",* kažu u HNS-u. Iz HSLS-a su nam poslali sljedeći mail. "Na žalost na ovu temu vezano za nekretnine ne možemo vam ponuditi nikoga od sugovornika, no ukoliko budete imali teme vezano za poljoprivredu, OPG, male izlagače i sl. možete nam se slobodno ponovno obratiti te vam usputimo kontakt osobe koja je u HSLS-u zadužena za Agro politiku".

## Bezbroj vlasnika

Na primjedbu da tema upravo jest i u resoru nekoga tko se bavi temom agro-politika, nismo dobili odgovor. Na dva upita nisu reagirali iz stranaka Centar, Reformisti i HSS, a europarlamentarac Tomislav Sokol koji provodi projekt "Pametna sela – koncept koji vraća život u ruralna područja" odgovorio je tek na ponovljeni mail-požurnicu da zbog velikog broja zastupničkih aktivnosti nema vremena odgovoriti na pitanja iako nismo odredili rok do kada nam ih treba poslati.

No, krenimo redom.

U **SDP-u** naglašavaju da se problem nekretnina provlači kroz čitav niz popisa u Hrvatskoj i podsjećaju na dugu iseljeničku tradiciju i snažne urbanizacijske pritiske pokrenute nakon Drugog svjetskog rata koji su u velikoj mjeri ispraznili ruralne prostore u demografskom smislu. Prof.dr.sc. **Josip Tica**, voditelj Središnjeg savjeta SDP-a kaže da je odlazak ljudi u emitivnim geografskim područjima, u kombinaciji sa zakonima o nasljeđivanju i u uvjetima nepostojanja poreza na vlasništvo i nekretnine, stvorio situaciju u kojoj postoji nepregledna količina napuštenih nekretnina, sa uvjetno rečeno bezbroj vlasnika.

*"Općepoznata je situacija kako se tijekom 20. stoljeća u Hrvatskoj prosječna veličina posjeda u poljoprivredi uglavnom **usitnjavala**, dok je u većini dobro vođenih zemalja proces išao u suprotnom smjeru kako bi se osigurala rentabilnost poljoprivredne proizvodnje. U čitavom nizu zemalja zapadne Europe postoje dizajnirana zakonska rješenja pomoću kojih se prevenira nastanak navedenih procesa",* objašnjava prof. Tica.



*Otužne prizore ruševina gledamo desetljećima - dokad?*

Ističe da u Hrvatskoj do sada nije bilo volje da se ozbiljnije ide u smjeru korištenja napuštenih nekretnina. *"Čak je i zakon o oporezivanju neiskorištenog zemljišta proglašen neustavnim. Imajući u vidu situaciju sa tržištem nekretnina i nedostupnošću stanova, polako će i navedena problematika zaokupljati sve veću pažnju javnosti",* dodao je.

I u **Mostu** tvrde da je razvoj pravnih odnosa opterećen poviješću i činjenicom kako u modernoj Hrvatske ti pravni odnosi nisu imali kontinuitet potreban za razvoj tradicije i kulture vlasništva te vlasničke odgovornosti.

*"Za razliku od građanskih društava s dugom tradicijom liberalizma, Hrvatska je tijekom posljednja dva stoljeća u više navrata pretrpjela revolucionarne društvene i pravne promjene koje su najčešće imale negativne utjecaje na društveni i ekonomski razvoj, a posebno na poljoprivrednu djelatnost",* podsjeća saborski zastupnik **Marin Miletić**.

## Konfiskacija i društveno vlasništvo

Primjerice, kaže, slabo je poznato da je uvođenje Austrijskog općeg građanskog zakonika (ABGB) polovicom 19. stoljeća na području današnje Slavonije, bio moderni građanski zakonik ali njegove su odredbe, temeljene pretežito na konceptu privatnog vlasništva, bile posve neprilagođene tadašnjoj pravnoj zbilji u hrvatskoj Slavoniji u kojoj su još uvijek prevladavali kolektivistički pravni odnosi na nekretninama, osobito na zemlji koja je bila pogodna za poljoprivrednu proizvodnju.

No, društvene i pravne promjene koje su se dogodile nakon Drugog svjetskog rata, a koje su uključivale **konfiskaciju** svih oblika imovine te uvođenje koncepta društvenog vlasništva, dodao je, iznova su negativno utjecale razvoj vlasničkopravnih odnosa obzirom da se privatno vlasništvo suzbijalo putem državne prisile svake vrste, a njegovalo kolektivističko shvaćanje vlasništva

*"Uspostavom samostalne i neovisne države devedesetih Hrvatska se vratila u društvo modernih građanskih država koje njeguju i jamče pravo vlasništva pri čemu je važeći moderni **Zakon o vlasništvu** i drugim stvarnim pravima stupio na snagu tek 1997. te se primjenjuje četvrt stoljeća. Radi usporedbe, austrijski ABGB je, uz neznatne promjene na snazi već više od dva stoljeća",* objašnjava Miletić.

Mostovci smatraju da pitanja koja se odnose na obveze ili ograničenja prava vlasništva kao jednog od temeljnih prava zajamčenih Ustavom i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, treba razmotriti s krajnjim oprezom. Podsjećaju da se najmanje dva puta **Zakonom o poljoprivrednom zemljištu** pokušalo razriješiti pitanje raspolaganja zapuštenim privatnim ili poljoprivrednim zemljištem nepoznatih vlasnika ili vlasnika kojima je nepoznato boravište. U prvom slučaju Ustavni sud ga je ukinuo odlukom od 30. ožujka 2011., a u drugom, donošenjem aktualnog Zakona 2018., Hrvatski sabor je uredio pretpostavke pod kojima država može raspolagati poljoprivrednim zemljištem u privatnom vlasništvu onih vlasnika koji su nedostupni ili im je nepoznato boravište.



*Ima li rješenja za ovakve ruševine?*

Zastupnik **Miro Bulj** naknadno je, krajem 2020. zatražio od Ministarstva poljoprivrede podatke o broju privatnih nekretnina kojima je Ministarstvo raspolagalo.

*"Ministrica poljoprivrede Marija Vučković mu je odgovorila kako Ministarstvo u tom smislu nije raspolagalo nijednom nekretninom iz čega možemo zaključiti da se te zakonske odredbe ne primjenjuju, te da su neprimjenjive, a očigledno su donesene isključivo iz političkih (populističkih!) razloga kako bi se umanjilo nezadovoljstvo poljoprivrednika zbog nedostatka kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta",* ističe Miletić.

## Potrebna je evidencija nekretnina

S obzirom da Most smatra kako stvarno-pravni odnosi u poljoprivredi moraju biti dugotrajni te pravno izvjesni i predvidivi, posebno imajući u vidu da je poljoprivredna proizvodnja u velikoj mjeri obiteljska djelatnost, podržavaju ozbiljna razmišljanja unutar meritornih struka, koja naglasak stavljaju na "precizno i dugoročno stabilno uređenje pravnih odnosa" na poljoprivrednom zemljištu pri čemu je glavni interes države da ono bude obrađeno, iskorišteno te, samim time, zaštićeno.

U kontekstu uređenja pravnih odnosa na poljoprivrednom zemljištu i drugim nekretninama, u Mostu drže potrebnim urediti mjerodavne **evidencije nekretnina**, počevši od zemljišnih knjiga i katastra. Naglašavaju da je Klub Mosta u Saboru u više navrata govorio i inzistirao na tome shvaćajući kako je urednost i ažurnost tih evidencija bitna pravna pretpostavka za raspolaganje svim vrstama nekretnina.

**HNS** također naglašava naslijeđe i negativnu ulogu povijesti i negativno naslijeđe posebno ističući primjere višestambenih i javnih zgrada u središtima većih gradova te napuštenih i zapuštenih turističkih nekretnina u turističkim mjestima. *"Takve nekretnine proizvode veliku štetu, vizualno nagrđuju prostor koji bi trebao privlačiti turiste, a njihovo stanje zapravo odbija turizam u širokom luku. Gospodarski ne doprinose lokalnom stanovništvu koje bi se moglo zaposliti. niti stvarati prihode od doprinosa za zajednicu".* smatrau u HNS-u.

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

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

U vrijeme privatizacije i pretvorbe nije se vodilo dovoljno računa o **moogućim zlouporabama**, tako da su nekretnine prodane često bez jačih osiguranja za svrsishodnim korištenjem tih nekretnina. HNS je pokušao putem instrumenta povećane komunalne naknade za takve zapuštene nekretnine potaknuti vlasnike na uređenje, što nije prošlo dijelom zbog ustavno-pravne jednakosti. "O no što smo uspjeli, izmjenama Zakona o gradnji, propisane su odredbe koje uređuju obvezatnost vanjskog dovršenja budućih građevina, kao i odredbe koje obvezuju na održavanje građevina", kaže državni tajnik u Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i predsjednik Gradske organizacije HNS-a Grada Zagreba **Željko Uhlir**.

Podrazumijeva se da efikasna građevinska inspekcija i komunalno redarstvo, dodao je, brinu o izvršenju zakonskih odredbi. Porez na nekretnine, smatra on, potaknuo bi vlasnike na aktivnosti i to u smjeru prodaje ili u smjeru investiranja.

### Izostala legalizacija

Postoje i nekretnine koje su zapuštene jer nisu legalizirane. Iako je Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama imao dva puta prolongaciju roka do kada su se mogli podnijeti zahtjevi za legalizaciju zgrada, postoje brojne zgrade za koje nisu predani zahtjevi te je dio njih zapušten. Brojni su razlozi zbog kojih građani ali i pravne osobe i JLS nisu predali na vrijeme zahtjeve za legalizaciju (materijalni, imovinsko-pravni ...).



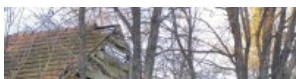
*Ruševine su problem koji se ne smije gurati pod tepih*

"Obzirom da su rokovi za predaju zahtjeva administrativno postavljeni, mi u HNS-u držimo da tu prepreku treba ukloniti i da se rok za podnošenje zahtjeva treba ukloniti. Na taj način, brojne zgrade bi se počele aktivnije koristiti, one bi se evidentirale, i na njih bi se plaćali doprinos", smatraju navodeći da su takav prijedlog i napravili, da se izmjeni dio Zakona i ukine rok za podnošenje zahtjeva, uz zadržavanje svih drugih ograničenja kako ne bi došlo do nove **bespravne gradnje**. Najvažnije je da se može legalizirati ono što je evidentirano na službenim snimkama iz 2011. godine i što je dopušteno prema prostornim planovima.

Temom napuštenih i razrušenih nekretnina baviti ćemo se i u 2023. godini, tražiti sugovornike među onima koji imaju prijedloge za uspješno rješenje ovog velikog problema za ruralne sredine, ali i za gotovo sve gradove. Pokušat ćemo ponovno doći do onih koji u ovom serijalu nisu mogli ili željeli surađivati, a zavirit ćemo i u **susjedna dvorišta** da vidimo kako to oni rade jer, kako nam je to rekao jedan od naših sugovornika, odvjetnik Boris Kozak, Europski sud za ljudska prava Vijeća Europe ima minuciozno razrađenu judikaturu u pogledu mirnog uživanja privatnog vlasništva osobito u predmetima Grčke i Poljske gdje opasne nekretnine nisu nikad nedodirljive za javne vlasti u otklanjanju opasnosti i to na teret vlasnika.

\*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

[Đuro Japarić](#)

prije 1 tjedan

♡ 0

Komunjare iz SDP neka začepi , jer njihova je Vlada 2001 išla sa donošenjem neobvezujućeg Zakona o poljoprivrednom zemljištu , pa od 2001 do 2008 u preko 180 lokalnih vlasti NIJE raspisan ni 1 ( JEDAN ) NATJEČAJ za državnu zemlju u korist OPG ! Ministrica Ingrid iz njihove partije 2003 PLAGIRALA JE BEOGRADSKI Zakon o nasljeđivanju ! Umjesto tog SMEČA 2001 kod predsjednika MESIĆA , dao sam PRIJEVOD NIZOZEMSKOG ! Postoji i Zakon o izvlaštenju te USTAVNA osnova za drugačija rješenja u smislu raspolaganja sa privatnom i državnom imovinom ! Iz postojećeg CIRKUSA MOŽEMO izlaziti sa HRVATSKOM AGRARNOM REFORMOM - koja znači PAKET zakona i u tom smislu narednih dana idem sa pismenim prijedlogom , zastupnicima POSRBLJENOG sabora 1918 , Plenkoviću i njegovoj POSRBLJENOJ Vladi , Milanoviću , predsjedniku i Skupštini Vladine HPK ! Od 1918 i stupanja u SAVEZ sa SRBIJOM , hrvatski političari NISU ništa učinili u smislu modrnih zakona , kao ni Radić u Austro- Ugarskoj iz koje imamo DVOSTRUKU evidenciju zemlje i CIRKUS čije sređivanje puno košta i za male parcele je EKONOMSKI NEISPLATIVO !

[Goran Gazdek](#)

Više [+]

Novinar sa stažom dužim od tri desetljeća. Radi na Radio Daruvaru, Glasu Slavonije i Bjelovarskom listu gdje je neko vrijeme bio glavni urednik, surađivao s brojnim dnevnim i tjednim listovima, magazinima i revijama. Danas kao slobodni novinar piše za Novosti, Deutsche Welle, Gospodarski list i Hinu. Urednik je na portalima Virovitica.net i Pivnica.net. Direktor je Fra Ma Fu festivala – festivala reportaže i reportera. Potpredsjednik je Hrvatskog novinarskog društva.

Autor