



UREĐENA ZEMLJA

Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra

Studija tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj

Prosinac, 2009.



UREĐENA ZEMLJA

Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra

STUDIJA TRŽIŠTA NEKRETNINA

IZDAVAČ:



REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo pravosuđa

Državna geodetska uprava

Za izdavača - urednik:

Igor Kreitmeyer, zamjenik voditeljice projekta
Projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra
Jedinica za provedbu projekta
Nazorova 50 – 10 000 Zagreb
www.uredjenazemlja.hr

Studiju izradio:

Zagreb nekretnine d.o.o.
Nova Ves 17 – 10 000 Zagreb



Tisak:

LDK promet d.o.o.
2010. godina

Naklada: 530

CIP: 739355

ISBN: 978-953-7761-01-1



SADRŽAJ

1. UVOD	5
1.1. Ciljevi studije	6
1.2. Sažetak studije	7
1.3. Metodologija analize tržišta nekretnina	10
1.3.1. Desk istraživanje	10
1.3.2. Dubinski intervjui na ciljanim relevantnim skupinama.....	11
1.3.3. Evaluacija provedenih aktivnosti.....	13
2. OPĆI PODACI	16
2.1. Podaci o demografiji, zaposlenosti, kućanstvima i sl.	16
2.1.1. Osnovni demografski podaci.....	16
2.1.2. Osnovni pokazatelji gospodarske aktivnosti	21
2.2. Statistika katastra i zemljišnih knjiga	26
3. ZAKONSKI OKVIR	33
3.1. Zakoni koji reguliraju pravo vlasništva i druga stvarna prava nad nekretninama te evidenciju tih prava	33
3.1.1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	33
3.1.2. Zakon o obveznim odnosima	34
3.1.3. Zakon o zemljišnim knjigama	34
3.1.4. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina	35
3.2. Zakoni koji reguliraju područje graditeljstva	36
3.2.1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji	36
3.2.2. Zakon o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja.....	37
3.2.3. Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji (NN 152/08)	38
3.2.4. Mišljenje o učestalosti mijenjanja zakona koji reguliraju graditeljstvo	38
3.3. Ostali zakoni	40
3.3.1. Zakon o poljoprivrednom zemljištu	40
3.3.2. Zakon o igralištima za golf	40
3.3.3. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina	41
4. TRŽIŠTE NEKRETNINA	42
4.1. Statistički podaci – područje građevinarstva	42
4.1.1. Izdana odobrenja za građenje, vrijednost izvršenih građevinskih radova, broj izgrađenih građevina i građevinska veličina izgrađenih građevina (stambene zgrade, nestambene zgrade i ostale građevine).....	42
4.1.2. Transakcije nekretninama	54
4.1.3. Kratki prikaz trendova u različitim segmentima tržišta nekretnina	59
4.2. Sustav registracije nekretnina u katastru i zemljišnim knjigama	65
4.2.1. Parcelacija građevinskog zemljišta	65
4.2.2. Evidencija novogradnje u katastru	66
4.2.3. Evidencija nekretnina izgrađenih bez važeće dozvole za gradnju i nekretnina izgrađenih po građevinskim dozvolama izdanim prije stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji	68



4.2.4. Brzina i složenost postupka upisa vlasništva, hipoteka i dr. vrsta upisa u zemljišne knjige	68
4.2.5. Problemi u praksi zbog neusklađenosti podataka u katastru i zemljišnim knjigama	70
4.2.6. Utjecaj neuredno evidentiranih podataka u zemljišnim knjigama na cijenu nekretnine i općenito na odluku o kupnji nekretnine	71
4.3. Utjecaj provedbe postupka etažiranja i vođenja knjige položenih ugovora na pitanja vlasništva	72
4.4. Porezi vezani za područje nekretnina (usporedba s EU, podaci porezne uprave)	76
4.4.1. Porez na promet nekretnina	76
4.4.2. Porezi koji terete vlasništvo nekretnina	79
4.5. Sustav doprinosa i komunalnih djelatnosti	81
4.6. Postupak donošenja prostornih planova	88
4.7. Stambeni krediti i stambena štednja	94
4.7.1. Stambeni krediti	94
4.7.2. Stambena štednja	96
4.7.3. Kamatne stope na kredite i depozite u Hrvatskoj	97
4.8. Tržište nekretnina za najam i zakup	100
4.8.1. Tržište najma stambenog prostora	100
4.8.2. Tržište zakupa poslovnih prostora	101
4.9. Dostupnost podataka vezanih za tržište nekretnina	103
4.10. Procjena učinkovitosti tržišta nekretnina sa stajališta stranih investitora	107
4.11. Prikaz formalnih i neformalnih odnosa sudionika na tržištu nekretnina	110
4.11.1. Pozicija institucija i proces registracije nekretnina	110
4.11.2. Institucionalno mapiranje tipskih situacija pri kupoprodaji nekretnina	111
5. PREPREKE RAZVOJU UČINKOVITOG TRŽIŠTA NEKRETNINA I UČINCIMA PROVEDBE PROJEKTA UREĐENA ZEMLJA TE PREDLAGANJE SMJEROVA RAZVOJA UČINKOVITOG TRŽIŠTA NEKRETNINA	115
5.1. Utvrđivanje prepreka razvoju učinkovitog tržišta nekretnina i učincima provedbe projekta Uređena zemlja	115
5.2. Prepreke vezane za učinke projekta Uređena zemlja	116
5.3. Predlaganje smjerova razvoja u svrhu stvaranja učinkovitog tržišta nekretnina	116
6. POPIS LITERATURE	118



1. UVOD

U posljednjih petnaest godina zabilježen je veliki rast tržišta nekretnina u tranzicijskim zemljama. Rast tržišta nekretnina uz promjene zakonodavne regulative stvorio je snažan pritisak sustav registracije nekretnina u Republici Hrvatskoj, katastar i zemljišne knjige, koji je s obzirom na povijesno nasljeđe stanja evidencije i nizak stupanj tehnološke opremljenosti, postao prepreka nesmetanom razvoju tržištu nekretnina.

Prepoznajući potrebe i značaj reforme za osiguranje pravne države i razvoj hrvatskog gospodarstva, Ministarstvo pravosuđa i Državna geodetska uprava u posljednjih 8 godina zajednički i sustavno provode aktivnosti u cilju sređivanja stanja registracije nekretnina i modernizacije zemljišne administracije u Republici Hrvatskoj.

Pored redovnih aktivnosti te brojnih bilateralnih projekata svakako najznačajniji dio reforme je sam Projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra financiran zajmom Svjetske banke, državnim proračunom i darovnicama Europske unije, s osnovnim ciljem izgradnje učinkovitog sustava zemljišne administracije u svrhu razvoja učinkovitog tržišta nekretnina.

Tijekom 2001. i 2002. godine, u fazi pripreme Projekta, izrađena je prva Studija tržišta nekretnina koja je uz ostale analize zadala smjernice djelovanja Projekta. Ugovor o Zajmu potpisan u siječnju 2003. godine formalno završava 30. lipnja 2010. godine, stoga je krajem 2009. godine izrađena nova Studije tržišta nekretnina.

Studija je rezultat je neovisne stručne ocjene u sklopu aktivnosti završnih procjena učinkovitosti, djelotvornosti i održivosti Projekta, a ujedno ukazuje na smjernice nastavka reforme zemljišne administracije u Republici Hrvatskoj.

Vizualni identitet Projekta „Uređena zemlja“ koji zbog prepoznatljivosti u javnosti i stručnim krugovima postaje sinonim cjelokupne reforme u studiji se također odnosi na sveobuhvatne aktivnosti koje provode Ministarstvo pravosuđa i Državna geodetske uprave, a koje utječu na tržište nekretnina.



1.1. Ciljevi studije

Cilj Studije tržišta nekretnina je bio razmotriti status tržišta nekretnina u svjetlu ispunjavanja sljedećih Projektnih ciljeva: izgradnje učinkovitog sustava zemljišne uprave sa svrhom razvoja tržišta nekretnina, povećanje sigurnosti u pravnom prometu nekretnina, a prema tome i investicija u stanovanju, poljoprivredi, trgovini, proizvodnji i uslugama.

Cilj istraživanja je izrada komparativne analize tržišta nekretnina u svrhu mjerenja napretka na tržištu nekretnina uvjetovanog aktivnostima u okviru projekta Uređena zemlja.

Komparativna analiza usmjerena je na sljedeća područja:

- izgradnja učinkovitog sustava zemljišne uprave sa svrhom razvoja tržišta nekretnina
- kvaliteta, učinkovitost i djelotvornost usluga zemljišne administracije koje pružaju katastarski uredi i zemljišnoknjižni odjeli
- povećanje sigurnosti u pravnom prometu nekretnina
- povećanje investicija u stanovanju, poljoprivredi, trgovini, proizvodnji i uslugama

Analizom smo se usredotočili na ocjenu učinkovitosti tržišta nekretnina sa stajališta ulagača, vlasnika i drugih nositelja vlasničkih prava na nekretninama.

U sklopu studije su prikupljeni relevantni opći podaci, primjerice broj stanovnika, prihodi po glavi stanovnika, prihodovna struktura i izvori proračunskog financiranja i sl. Prikupljene su i relevantne informacije o učinku sigurnijih vlasničkih prava i katastarskih izmjera na jedinice lokalne samouprave i druge ključne korisnike, učinke brže obavljenih transakcija na tržište nekretnina i sl.

Analiza je obuhvatila sljedeće aspekte:

- definiranje opsega, dimenzija, sudionika, statusa i ograničenja tržišta nekretnina u Hrvatskoj,
- ažuriranje osnovnih aktivnosti vezanih uz tržišne cijene i informacije o cijenama,
- istraživanje razvoja tržišta,
- definiranje statusa aktivnosti različitih pružatelja usluga i njihova utjecaja te neriješenih pitanja u svezi stvaranja učinkovitog tržišta nekretnina (posrednici, procjenitelji, banke i stručnjaci za ulaganja),
- procjenu učinkovitosti tržišta sa stajališta stranih investitora,
- utvrđivanje prepreka razvoju učinkovitih tržišta nekretnina,
- predlaganje smjernica razvoja u svrhu stvaranja učinkovitog tržišta nekretnina.



1.2. Sažetak studije

Studija tržišta nekretnina predstavlja analizu stanja na tržištu nekretnina, s posebnim naglaskom na područja tržišta nekretnina koja su pod direktnim utjecajem aktivnosti provedenih u okviru projekta Uređena zemlja, dakle, obujam prometa nekretninama općenito te pravna sigurnost u prometu nekretninama.

U okviru istraživanja prikazani su podaci koje nepobitno ukazuju na činjenicu da je u ta dva segmenta postignut značajan napredak, i to naročito u sljedećim elementima:

- (a) bitno je unaprijeđen rad zemljišnoknjižnih odjela i u smislu rješavanja zaostataka iz proteklih vremena i u smislu rješavanja novih predmeta,
- (b) provedena je digitalizacija zemljišnih knjiga, a uz stavljanje podataka zemljišne knjige i pisanih podataka katastarskog operata na Internet olakšan je pristup podacima i provjera stanja evidencije nekretnina što dokazuju višemilijunske pretrage navedenih podataka,
- (c) kroz provedene nove katastarske izmjere, ali i drugim metodama, učinjeni su značajni pomaci u ujednačavanju podataka o nekretninama između katastarske evidencije, zemljišnih knjiga i stvarnog fizičkog stanja,
- (d) bitno je ubrzana uknjižba nekretnina te prava na nekretninama, što je preduvjet za porast prometa na tržištu nekretnina, posebno u dijelu kupnje nekretnina hipotekarnim kreditima,
- (e) uslijed aktivnosti informiranja javnosti u okviru projekta Uređena zemlja o značaju upisa nekretnina, uočen je povećan broj zahtjeva za uknjižbu i ostale upise postojećih nekretnina te inicijative građana oko usklađivanja stanja evidencija na nekretninama – na ovo je dodatno utjecalo skraćenje vremena za provedbu službenih procedura vezanih za ovaj segment,
- (f) novim pozitivnim propisima u velikoj mjeri onemogućena je bespravna gradnja, i na kraju, premda ne najmanje važno,
- (g) uslijed aktivnosti provedenih u okviru projekta Uređena zemlja stvoren je pozitivan predznak inače „sivom“ tržištu nekretnina koji je inicirao snažan zamašnjak rasta i razvoja tržišta.

U prikupljanju informacija za ovu analizu, oslanjali smo se na podatke prikupljene od strane relevantnih institucija, bilo da je riječ o prethodno objavljenim i publiciranim podacima, ili su podaci pripremljeni upravo za svrhu ove analize. Drugi način prikupljanja podataka bio je kroz dubinske intervjue s unaprijed dogovorenim ciljanim relevantnim skupinama, te su kroz dubinske intervjue testirani trendovi na koje upućuju prethodno prikupljeni podaci. Ukupno je intervjuirano 60 ispitanika, na 5 lokacija – Zagreb, Rijeka, Zadar, Split i Osijek.

U provedbi dubinskih intervjua za potrebe istraživanja tržišta nekretnina dva su fenomena snažno utjecala na prezentirane rezultate. Prvi fenomen odnosi se na činjenicu da je tržište nekretnina zbog globalne ekonomske krize u drugoj polovici 2008. te tijekom cijele 2009. bilježilo snažan pad aktivnosti, probleme u prodaji postojećih nekretnina, te potpuno zaustavljanje novih projekata, kroničan nedostatak kapitala na tržištu, te općenito vrlo negativne trendove. U razgovoru s ispitanicima bilo je vrlo teško preusmjeriti tijek razgovora od trenutnog stanja na tržištu nekretnina na neke druge trendove koji su se dešavali proteklih godina, a koji su nam bili bitni da bi mogli prikazati objektivne informacije značajne za ovu studiju. Taj efekt vidljiv je u prikazanim mišljenjima ispitanika.

Drugi fenomen koji se javio dok smo kroz razgovore s ispitanicima pokušali raspoznati kako vide efekte projekta Uređena zemlja, bila je činjenica da danas sudionici na tržištu nekretnina pozitivne promjene koje je donio ovaj Projekt doživljavaju „zdravo za gotovo“, dakle same po sebi razumljivima, i rijetki se uopće sjećaju perioda unatrag desetak i manje godina, kada je podrška koju bi trebale nuditi zemljišne knjige i katastar bila gotovo pa nepostojeća, odnosno slikovito rečeno, za najjednostavnije postupke kao što je vađenje vlasničkog lista bio je potreban višetjedni angažman i općenito je proces bio neusporediv s razinom usluge koju institucije pružaju danas.

No, kako je ljudskoj prirodi neprekidno i stalno tražiti unapređenja i još veće pomake u kvaliteti usluge, lako se zaboravlja kako su stvari izgledale prije i postajemo prekritični oko toga kako stvari izgledaju danas, pa ih nismo u mogućnosti objektivno ocijeniti. To se najviše vidi upravo kod najjednostavnijih



postupaka koje više uopće nisu tema kada se raspravlja o proceduri registracije nekretnine, budući da su te transakcije postale zaista jednostavne, efikasne i cjenovno prihvatljive.

Imajući u vidu gore navedeno, u izradi ove studije ipak smo se trudili objektivno prikazati tržište nekretnina u njegovoj cjelovitosti, posebno s naglaskom na tržište stambenih nekretnina, budući da je isto najviše direktno vezano uz efekte projekta Uređena zemlja, odnosno upravo u tom segmentu tržište je doživjelo najveći rast.

Kroz studiju prezentirani su opći podaci o Hrvatskoj, relevantni za tržište nekretnina, detaljno je opisan zakonski okvir koji, u širem smislu, regulira tržište nekretnina, prezentirani su statistički podaci vezani direktno za tržište nekretnina te su dane određene preporuke oko smjerova razvoja u svrhu stvaranja učinkovitijeg tržišta nekretnina, a opisane su i prepreke koje takav razvoj priječe.

U izradi analize posebno detaljno obrađen je zakonski okvir, s obzirom na to da je prema našem mišljenju isti glavna platforma za definiranje trendova na tržištu nekretnina, a posebno zato jer je kroz razgovore s ispitanicima uočeno da su njihova stajališta oko primjene zakonskih propisa koja reguliraju tržište nekretnina vrlo ujednačena, i ukratko se mogu svesti na to da sudionici na tržištu nekretnina smatraju da je zakonski okvir presložen, često nepotpun, te da su određeni zakonski akti u određenoj mjeri u konfliktu jedni s drugima.

U Studiji također su s puno detalja obrađeni sustav registracije nekretnina u katastru i zemljišnim knjigama, te utjecaj provedbe etažiranja na pitanje vlasništva, budući da je riječ o osnovnim elementima stvaranja pravne sigurnosti na tržištu nekretnina, a posebno je to vezano i za aktivnosti provedene u okviru projekta Uređena zemlja. Kroz podatke prikupljene u tom dijelu jasno je vidljiv napredak i postignuta unapređenja.

Obrađen je i segment tržišta nekretnina za najam i zakup, kao dio tržišta na kojem do sada nije iskorišten ukupan potencijal te je iznošenjem činjenica u okviru analize pokazano da je na tom tržištu moguće ostvariti bitno veće efekte.

U okviru analize ocijenjena je i dostupnost podataka vezanih uz tržište nekretnina te su prikazani formalni i neformalni sudionici na tržištu.

Izrađena je i analiza procjene učinkovitosti tržišta nekretnina sa stajališta stranih investitora, i dani su komentari o razmišljanjima stranih investitora o ulasku na tržište nekretnina u RH, te su navedene prepreke takvim investicijama.

U nalazima studije prikazano je da unazad desetak godina, kao posljedica ubrzanog ekonomskog rasta, urbanizacije i modernizacije većih gradova, povoljnijih uvjeta kreditiranja i veće platežne moći stanovništva, glavna gradska središta Republike Hrvatske, poglavito grad Zagreb, bilježe izniman rast tržišta nekretnina.

Kroz opće podatke o Republici Hrvatskoj relevantne za tržište nekretnina, vidljivo je da glavni podataka vezanih za kretanje stanovništva pokazuje pozitivne trendove za tržište nekretnina, posebno u većim gradovima. Posebno je to vidljivo u kretanju broja zaposlenih, gdje je do 2008. vidljiv stabilan trend rasta koji je sigurno pozitivno utjecao i na rješavanje stambenih potreba većeg broja ljudi, odnosno u dijelu poslovnih nekretnina taj trend sugerira rast tvrtki i potreba za većim i kvalitetnijim poslovnim prostorom. To potvrđuje i rast broja tvrtki općenito.

Na isti način pozitivan trend koji utječe na tržište nekretnina, vidljiv je i iz kontinuiranog porasta prosječne isplaćene neto plaće, te obrazaca vezanih za potrošnju građana.

Pozitivni trendovi vidljivi su i iz podataka o udjelu građevinarstva u BDP te podaci vezani za broj izdanih građevinskih dozvola.

U prikazanim statistikama zemljišnoknjižnih odjela jasno je vidljiv pozitivan trend u rješavanju zemljišnoknjižnih predmeta, te skraćivanju broja dana potrebnih za uknjižbu različitih prava u zemljišnoknjižnim odjelima, pa je tako vidljivo da je broj dana potreban za uknjižbu hipoteke na razini



RH gotovo 4 puta manji u odnosu na 2004. godinu, a broj dana za uknjižbu prava vlasništva na razini RH smanjen je za trećinu. Ovi podaci jasno sugeriraju utjecaj ovog segmenta na rast tržišta općenito, posebno u dijelu nekretnina financiranih kroz hipotekarne kredite, gdje je brzina rješavanja upisa zaloga i pravna sigurnost općenito osnovni preduvjet za ulazak banaka na hipotekarno tržište. Pod ovim pozitivnim utjecajem većina komercijalnih banaka odustala je od tradicionalno uvriježenog pristupa osiguranja stambenih kredita sustavom jamaca i sudužnika, te je danas većini banaka kao jedini instrument osiguranja kredita prihvatljiv zalog na nekretnini.

Upravo slijedom navedenog, rast tržišta nekretnina u proteklih 10-tak godina posebno je vidljiv u segmentu rezidencijalnih nekretnina, prvenstveno nekretnina za stalno stanovanje, ali i u dijelu nekretnina za povremeno stanovanje, odnosno odmor.

Dodatno su na rast tržišta nekretnina utjecale donesene pravne regulative koje su znatno olakšale poslovanje na tom tržištu, a to su licenciranje posrednika u uslugama trgovine nekretninama, reduciranje birokracije pri izdavanju potrebnih dozvola, decentralizacija državnog aparata nadležnog za izdavanje istih te licenciranje izvođača građevinskih radova po pojedinim segmentima tržišta.

Utjecaj na rast imalo je i otvaranje tržišta prema članicama EU i nove pravne regulative koje su potakle liberalizaciju tržišta te je u Studiji u dijelu u kojem su opisana stajališta stranih investitora o tržištu nekretnina u RH detaljno opisan značaj aktivnosti provedenih u smislu unapređenja učinkovitosti elemenata na tržištu nekretnina potrebnih za poticanje stranih ulaganja u tom segmentu, ali su opisana i stajališta stranih investitora iz kojih je vidljiv njihov stav da još uvijek nije učinjeno dovoljno. Budući da se pretpostavke pozitivnog kretanja tržišta nekretnina u sljedećim godinama temelje upravo na povećanju direktnih stranih ulaganja u tom segmentu, neophodno je dalje razvijati elemente tržišta koji najviše utječu na odluke stranih investitora o ulaganjima u tržište nekretnina, a to su transparentnost ishoda građevinske dokumentacije, fiskalni tereti te beneficije koje će se primjenjivati u poduzetničkim zonama i područjima posebne državne skrbi i sl.

U Studiji su opisani i očekivani budući trendovi na tržištu nekretnina. Dio tržišta u kojem se očekuje daljnje znatnije ulaganje u projekte je segment industrije i logistike, prvenstveno velikih organiziranih logističkih centara, te projekata izgradnje industrijskih pogona te relativno nerazvijen segment tzv. „leisure“ nekretnina, dakle nekretnina namijenjenih zabavi i slobodnom vremenu, pa se i u tom dijelu predviđa bitniji pomak u nadolazećim godinama, prije svega u projektima izgradnje zabavnih kompleksa s različitim sadržajima, od kinodvorana, dvorana za igranje video igara, igara na sreću, trgovačkih sadržaja, do velikih sportskih objekata, objekata namijenjenih rekreaciji, wellnessu i sl.

Jednako tako, veliki pomaci očekuju se i na području hotelske industrije i tzv. „MICE“ segmenta, dakle segmenta održavanja konferencija, seminara, sastanaka i drugih različitih skupova, gdje je hrvatsko tržište tek u začecima, a s obzirom na izvrsnu geografsku poziciju Hrvatske, potencijali u tom dijelu izuzetno su veliki.

Kao što je već prije navedeno, tržište nekretnina u Hrvatskoj trenutno se nalazi u velikoj stagnaciji, a u određenim segmentima i padu, a pod utjecajem globalne svjetske krize jedna od refleksija na našem tržištu je korekcija kamatnih stopa/cijene kapitala, dakle bitno povećanje istih te nedostatak kapitala općenito. Navedeno već utječe, i utjecat će, i na investitore i na kupce nekretnina, odnosno na daljnji tijek razvoja tržišta nekretnina općenito te je u Studiji u Prikazu formalnih i neformalnih odnosa sudionika na tržištu nekretnina između ostalog opisan snažan utjecaj banaka na ukupno tržište nekretnina, odnosno banke su ocijenjene kao pogonska snaga tog tržišta, čime je dodatno apostrofirana važnost uređenog vlasničkog statusa na nekretninama, budući da je takvo stanje osnovni preduvjet za ulazak banaka na tržište nekretnina.

Na samom kraju Studije, dana su razmišljanja ispitanika koji su sudjelovali u istraživanju, kao i razmišljanja tima koji je izradio studiju, oko prepreka razvoju tržišta nekretnina općenito i posebno vezano za projekt Uredena zemlja te prijedlozi smjernica za razvoj učinkovitijeg tržišta nekretnina.



1.3. Metodologija analize tržišta nekretnina

Kako bi se došlo do ciljeva istraživanja primijenjena su dva istraživačka postupka:

1. Desk istraživanje – prikupljanje sekundarnih podataka
2. Dubinski intervju na ciljanim relevantnim skupinama

1.3.1. Desk istraživanje

Desk research ili istraživanje za stolom jest prikupljanje sekundarnih podataka od interesa. Sekundarni podaci su podaci koji nisu bili prikupljeni, obrađeni i publicirani u svrhu ovog projekta evaluacije, već su postojali od ranije.

U sklopu ovog istraživanja provela su se dva desk istraživanja:

- a) prikupljanje sekundarnih općih podataka
- b) prikupljanje sekundarnih posebnih podataka vezanih uz tržište nekretnina.

Prikupljeni sekundarni opći podaci su podaci koji se odnose na relevantne opće, demografske informacije o tržištu nekretnina. Riječ je o podacima koji u prvom redu sugeriraju veličinu tržišta nekretnina i njezin potencijal, tj. okvire u kojima tržište nekretnina ustvari funkcionira.

Neki od podataka koji su prikupljeni u ovom dijelu su:

- za segment rezidencijalnog tržišta: kretanje broja stanovnika, vitalni indeks stanovništva, bilanca migracija, usporedba dobnih struktura i sl.
- za segment uredskog tržišta nekretnina: broj registriranih tvrtki, broj zaposlenih, struktura zaposlenja prema veličini tvrtke, prosječna neto plaća i sl.
- za segment poljoprivrednog tržišta nekretnina: broj poljoprivrednih kućanstava, raspoloživa površina poljoprivrednog zemljišta po kućanstvu i sl.

Desk research u kojem su se prikupljali sekundarni posebni podaci vezani uz tržište nekretnina usredotočio se na podatke o kretanjima na tržištu nekretnina – broj transakcija (kupoprodaja), iznose uplaćenog poreza iz naslova transakcija s nekretninama, broj i vrste sudionika na tržištu nekretnina i sl.

Dok se prvi desk research odnosio na općenite podatke kojima je cilj dobiti dojam o veličini, potencijalu i snazi tržišta nekretnina, drugi desk research daje egzaktnije podatke koliko je tržište nekretnina zaista veliko (u financijama, broju kupoprodajnih transakcija, strukturi transakcija), tko su sudionici i sl.

Podaci su prikupljeni na dvije razine:

- a) podaci za cijelu Hrvatsku;
- b) podaci za 5 lokacija od interesa: Zagreb, Zadar, Rijeka, Split i Osijek.

Desk research ili analiza sekundarnih podataka je provedena na temelju konzultacija sa sljedećim izvorima koji posjeduju podatke od interesa:

- a) Državni zavod za statistiku (DZS) - dostupni podaci o stanovništvu, segmentu građevinarstva, ekonomskim pokazateljima, poljoprivredi, izdanim obdobljenjima za građenje i sl. Konzultirane su dostupne publikacije, podaci sa internet stranica i upućeni su službeni upiti za ciljanim podacima.
- b) Hrvatska gospodarska komora (HGK) - podaci o broju poduzeća i njihovoj strukturi. Izvršen je uvid u internet stranice HGK-a i upućeni su službeni upiti za ciljanim podacima.
- c) Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva – podaci o prostornim planovima. Izvršen je uvid u internet stranice institucije.
- d) Hrvatska narodna banka – podaci o bankarskom sektoru (kredit, kamate). Izvršen je uvid u internet stranice i upućeni su službeni upiti za ciljanim podacima



- e) jedinice lokalne samouprave – podaci o strukturi proračuna, prihodima, komunalnim doprinosima, komunalnim naknadama i sl. Upućeni su službeni upiti za ciljanim informacijama.
- f) Interna baza podataka Zane d.o.o.
- g) ostali izvori - podaci raznih institucija, strukovnih udruženja, publicirani podaci i ostali podaci dostupni na internetu.

Kao što može razlučiti iz ranije navedenog, postojala su dva načina pristupa podacima:

- a) korištenje dostupnih podataka publiciranih na internetu ili u obliku knjiga, časopisa ili novina
- b) traženje podataka od strane institucija za koje je pretpostavljeno da bi takve podatke mogli imati.

Proces prikupljanja podataka i njihove elaboracije do konačnog uvrštavanja u izvještaj istraživanja prolazio je kroz nekoliko etapa:

1. Prikupljanje podataka iz dostupnih izvora
2. Analiza podataka koja se odvijala u nekoliko koraka:
 - o uočavanje nepotpunih ili nelogičnih podataka te nastavak prikupljanja podataka kako bi se podaci upotpunili ili uklonile nelogičnosti,
 - o uklanjanje dupliciranih podataka prikupljenih iz različitih izvora,,
 - o procjena važnosti svih prikupljenih podataka,
 - o selekcija najvažnijih podataka,
 - o grupiranje podataka u smislene cjeline,
 - o uvrštavanje podataka u preliminarnu formu izvještaja u standardiziranom obliku u smislu fonta, tablica, grafičkih prikaza i sl. te
 - o davanje komentara o podacima gdje se pokazalo potrebnim.

Dio prikupljenih podataka prikazan je baznim indeksom kojim se definira relativna promjena neke veličine. Bazni indeks je izračunati pokazatelj koji promjenu u određenom razdoblju iskazuje u odnosu na odabrano bazno razdoblje. Indeks poprima vrijednosti od 100 (početna vrijednost, nema promjene u odnosu na bazno razdoblje) prema vrijednosti 0 (označava postotni pad mjerene pojave) ili prema vrijednosti većoj od 100 (označava postotni relativni rast mjerene pojave). Vrijednost porasta ili pada u postocima jednostavno se izračuna kao apsolutna vrijednost razlike iznosa indeksa u određenom razdoblju i broja 100 koji označava referentnu točku.

1.3.2. Dubinski intervjui na ciljanim relevantnim skupinama

Dubinski intervjui imaju dva cilja:

1. Upotpuniti podatke dobivene prikupljanjem sekundarnih podataka (desk istraživanja). Ti su podaci često nepotpuni, nedostupni ili je potrebno provjeriti njihovu pouzdanost ili točnost. Sudionici na tržištu nekretnina mogu dati podatke koji upotpunjuju prikupljenu građu.
2. Procjena faktora koji nisu jednostavno mjerljivi i dostupni u publikacijama na temelju iskustva sudionika na tržištu nekretnina. Pri tom se misli na: zadovoljstvo aktera na tržištu pojedinim odrednicama tržišta, utvrđivanje prepreka (zakonodavnih, kulturoloških, političkih i sl.) razvoju učinkovitog tržišta nekretnina, percepcija vremena potrebnog za kupoprodajne transakcije i registraciju nekretnina, percepcija utjecaja sustava zemljišne administracije na hrvatsko tržište nekretnina, evaluacija neformalnih odnosa (društvene moći, financijskog utjecaja i sl.) i njihov utjecaj na tržište nekretnina i sl.

Dubinskim se intervjuima dobila jasna, potpuna i zaokružena slika o tome kako izgleda hrvatsko tržište nekretnina, kakvi su trendovi i perspektive te što je sve potrebno i moguće učiniti da se stanje popravi. Bez provedbe dubinskih intervjua i intervjuiranja sudionika na tržištu nekretnina ne bi se mogla dati opća procjena stanja tržišta i suvisla interpretacija prikupljenih podataka.



Ukupno je intervjuirano 60 ispitanika iz osam skupina raspoređenih na pet lokacija (Zagreb, Rijeka, Zadar, Split i Osijek). Skupine obuhvaćene istraživanjem su kako slijedi:

- vlasnici nekretnina: osobe koje su kupile barem jednu nekretninu u posljednje tri godine i imaju neposredna iskustva s procesom kupnje nekretnine i registracijom vlasništva;
- odvjetnici: odvjetnici iz odvjetničkih ureda koji su specijalizirani i zastupaju stranke u području od interesa, s barem pet godina radnog iskustva u području;
- ovlaštene geodeti: ovlaštene geodeti iz geodetskih ureda, s barem pet godina radnog iskustva u području;
- građevinski investitori: veliki investitori na odabranim lokacijama, vlasnik poduzeća ili glavni direktor / predsjednik uprave, s barem pet godina iskustva u investiranju u nekretnine;
- bankari: zaposlenici banki zaduženi za problematiku kredita za kupce nekretnina, građevinske investitore i sl., s pet godina radnog iskustva na poslovima vezanim uz tržište nekretnina;
- posrednici u prometu nekretnina: vlasnici, direktori ili ostali zaposlenici koji imaju barem pet godina radnog iskustva u području i rade sa uključenim stranama;
- zaposlenici Državne geodetske uprave: geodeti s najmanje pet godina radnog iskustva u DGU, upoznati s katastarskim sustavom;
- zaposlenici lokalne samouprave: zaposlenici s pet godina rada u jedinicama lokalne samouprave na poslovima koji su bliski području istraživanja.

Tablica 1. Struktura ispitanika

	Lokacija					UKUPNO
	Zagreb	Zadar	Rijeka	Split	Osijek	
Vlasnici nekretnina	3	3	3	3	3	15
Odvjetnici	1	0	1	1	1	4
Ovlaštene geodeti	1	1	1	1	1	5
Građevinski investitori	1	2	1	1	1	6
Bankari	1	1	1	1	1	5
Posrednici u prometu nekretnina	1	1	1	1	1	5
Zaposlenici Državne geodetske uprave	3	3	3	3	3	15
Zaposlenici lokalne samouprave	1	1	1	1	1	5
UKUPNO	12	12	12	12	12	60

Regrutacija ispitanika se obavljala na dva načina:

1. Metodom tzv. snježne grude: Riječ je o postupku kojim se među poznatim osobama dolazi do izabраниh ispitanika. Metoda je korištena kod pronalaska vlasnika nekretnina, te sporadično kod ostalih skupina ispitanika.
2. Telefonska regrutacija iz splitskog ureda agencije Puls d.o.o.. Korištena je za sve ostale skupine ispitanika osim za vlasnike nekretnina.

Dubinske intervjuje su provodili posebno educirani moderatori agencije Puls d.o.o.. Riječ je o moderatorima koji imaju iskustva u vođenju dubinskih intervjuja, koji su prošli bazične edukacije o tome što su dubinski intervjui, koja su pravila provođenja dubinskih intervjuja (nepristranost, ne davanje



sugestija, propitivanje nedovoljno elaboriranih, a važnih navoda koje daje ispitanik, zadržavanje toka razgovora da se razgovor ne bi udaljio od teme istraživanja i sl.) i koji su bili posebno educirani od strane svih sudionika istraživačkog projekta kako bi se upoznali sa problematikom tržišta nekretnina, osnovnim pojmovima i načinom funkcioniranja tržišta.

Dubinski intervjui su se provodili u terminu i na mjestu koje je odgovaralo ispitaniku. Na početku intervjua, moderator se ukratko predstavio te objasnio temu i cilj istraživačkog procesa. Tijekom provedbe intervjua moderator je ispred sebe imao vodič za razgovor kojega se okvirno držao, a kompletan tijek razgovora se snimao. Dubinski intervjui su trajali između 30 i 60 minuta.

Nakon provedbe dubinskih intervjua na terenu, napravljeni su transkripti svih razgovora. Transkripti razgovora su temelj za kvalitativnu analizu prikupljenih podataka.

Glavni principi analize navoda i donošenja zaključka su sljedeći:

- Oni navodi koji su se pojavljivali kod više ispitanika su posebno bitni i predstavljali su osnovne zaključke za ispitanike iz dane skupine/lokacije ili za cijelo tržište.
- Intervjui ispitanika koji su dali veću količinu informacija, bolje elaborirali svoje navode i općenito pokazali veću razinu poznavanja situacije i mogućnost sagledavanja iste iz više perspektiva su izdvojeni u procesu analize odgovora i njihovim se navodima dala veća važnost.
- Poseban aspekt analize je bio vezan uz provjeru nekonzistentnih navoda. Provjeravalo se koliko je takvih navoda u pogledu nekog aspekta izrečenih u jednom smjeru, a koliko u suprotnom smjeru, kolika je razina upućenosti tih ispitanika, postoje li neke kontekstualne varijable (npr. lokacija, skupina ispitanika, segment tržišta i sl.) koje mogu objasniti razlike u različitim mišljenjima. Nakon provedene takve analize donijeti su zaključci što sa proturječnim navodima ili ocjenama ispitanika i konačno se stajalište uvrstilo u izvještaj. Uglavnom su kontekstualne varijable (lokacija i segment ispitanika i specifična iskustva) bila bitna za razumijevanje naoko nekonzistentnih odgovora.

1.3.3. Evaluacija provedenih aktivnosti

Desk research

Državni zavod za statistiku se pokazao najvažnijim izvorom podataka. Velik dio podataka od interesa bio je dostupan na internet stranicama, a podaci o građevinarstvu na pojedinim lokacijama ustupljeni su na zahtjev u relativno kratkom roku. Iz tog smo razloga bili u mogućnosti prikupiti vrlo detaljne indikatore građevinske aktivnosti na razini pojedinih gradova, poput ukupne vrijednosti gradnje, broja izdanih odobrenja za građenje, površine izgrađenog prostora i slično.

Hrvatska gospodarska komora na internet stranicama objavljuje malo podataka, tako da je bilo potrebno izravno se obratiti za pokazatelje vezane uz gospodarski razvoj pojedinih županija i tržište nekretnina. Podaci su ustupljeni vrlo brzo i u pogodnom formatu, tako da ih se, unatoč tom što nisu dostupni na internetu, može smatrati lako dostupnima.

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva na svojim internet stranicama nudi obilje podataka o donošenju prostornih planova, vrlo detaljne i pregledno razrađene na razini Hrvatske i na razini županija. Iz tog razloga nije bilo potrebno izravno kontaktirati instituciju.

Internet stranice Hrvatske narodne banke sadrže mnoštvo podataka o bankarskom sektoru, u različitim oblicima: čiste podatke, publikacije koje izlaze periodički te detaljne analize pojedinih dijelova bankarskog sustava koje izlaze povremeno. Svaki od tih izvora podataka bio je značajan, a službenici Hrvatske narodne banke su brzim odgovorima pomogli da se razjasne neke nedoumice vezane uz dostupne podatke.

Prihodi proračuna jedinica lokalne samouprave pokazali su se kao podaci koje je bilo relativno teško prikupiti. Dio proračuna objavljen je na internet stranicama nekih gradova, ali rijetko unatrag više



godina. Kao vrijedan izvor pokazali su se službeni glasnici gradova, čije su arhive dostupne i više godina unatrag te sadrže podatke o proračunima. Za dio podataka upućeni su službeni zahtjevi, ali su ih službenici često ignorirali. Jedinice lokalne samouprave su kontaktirane telefonom, zatim su dostavile podatke, neki samo parcijalne. Bilo je potrebno punih mjesec dana da bi se prikupili svi podaci o proračunima koji su predstavljeni u izvještaju.

Kad govorimo o teško dostupnim podacima, valja napomenuti da su kvalitetni podaci o tržištu nekretnina rijetki, a gotovo nikad lako javno dostupni. Jedna od iznimki je CentarNekretnine, koji svoj indeks cijena nekretnina objavljuje mjesečno na svojoj internet stranici i čiji su nam djelatnici ljubazno ustupili ove podatke.

Dubinski intervjui

Regrutacija ispitanika za dubinske intervjue trajala je u periodu od 7. listopada do 3. studenog 2009.

Ukupno je na postupak pozivanja i dogovaranja intervjua utrošeno 50 radnih sati ili u prosjeku 65 minuta po intervjuu (45 intervjua je regrutirano telefonski). Riječ je o vremenu koje je utrošeno na telefonske pozive što uključuje pozivanje, predstavljanje zahtjeva, traženje ciljanog ispitanika, dogovor termina intervjua, opetovano pozivanje u slučaju da je dogovoreni termin intervjua otkazan i pokušaje ponovnog dogovaranja.

Od naručitelja istraživanja potvrđen je popis ispitanika koji su, procijenjeno je od strane naručitelja istraživanja, relevantni odgovarati na pitanja o danoj tematici.

Tablica 2. Prikaz broja osoba kontaktiranih u sklopu regrutacije ispitanika po skupinama

	Ukupan broj kontaktiranih osoba	Odbijanja	Ostali razlozi nesudjelovanja – nemogućnost kontakta prave osobe, nemogućnost dogovaranja termina, otkazivanje dogovorenih termina i sl.	Realizirani intervjui
Predstavnici jedinica lokalne samouprave i jedinica	14	6	3	5
Predstavnici banaka	5	0	0	5
Predstavnici Državne geodetske uprave	33	8	10	15
Ovlašteni geodeti	29	6	18	5
Građevinski investitori	21	10	5	6
Posrednici u prometu nekretnina	18	10	3	5
Odvjetnici	10	6	0	4

Opći dojam regrutera je da regrutacija bila iznimno zahtjevna. Bilo je nekoliko odgođenih termina intervjua, relativno dosta pozivanja dok bi se dogovorio i realizirao intervju. Razlozi koji su bili u pozadini dugotrajnog i zahtjevnog procesa regrutacije su:

- **Trajanje intervjua.** Planirano je trajanje intervjua od 30 do 45 minuta. Svi potencijalni ispitanici imaju dosta obaveza i zauzeti su da bi se moglo jednostavno dogovoriti termin intervjua.



- **Ispitanik nije siguran smije li davati bilo kakve informacije.** Tražena su dopuštenja, tekst pitanja koja će biti postavljena. Davanje pojašnjenja i slanje dopisa olakšalo je regrutaciju.
- **Sumnja ispitanika u vlastitu relevantnost.** Dosta je pitanja o različitim aspektima utjecaja Projekta sređivanja zemljišnih knjiga i katastra (utjecaj Projekta na broj transakcija na tržištu nekretnina, gospodarske utjecaj u cjelini, utjecaj na punjenje proračuna i sl.) pa su ispitanici često i objektivno smatrali kako ne mogu u nekim dijelovima ponuditi relevantno mišljenje i/ili podatke.
- **Zasićenost anketama.** Stav prema anketama općenito je negativan zbog osjećaja pritiska da se stalno sudjeluje u nekim anketama, istraživanjima i sl.

Dvije su činjenice pozitivno djelovale na sam proces regrutacije i spremnost ispitanika da pristupe istraživanju, a to su pozivanje na naručitelja istraživanja i dopis o provedbi istraživanja sastavljen od strane naručitelja te osjećaj društvene koristi od sudjelovanja u istraživanju.

Dubinski intervjui su provedeni u periodu od 15. listopada do 5. studenog 2009. Svi transkripti su napravljeni do 9. studenog 2009., a ukupno su sadržavali više od 300 stranica teksta (A4 format, veličina fonta 10, jednostruki prored).

Regruteri su imali različita iskustva s različitim tipovima ispitanika ovisno o njihovoj spremnosti da sudjeluju u istraživanju.

Kod predstavnika jedinica lokalne samouprave bilo je najviše poteškoća, bilo je ispitanika koji su htjeli poziv za sudjelovanjem prebaciti na "više" ili na "niže" razine. Povoljno je bilo što su mogli preporučiti suradnike koji bi mogli sudjelovati i što smo imali relativno širu bazu kontakata koji su mogli biti kontaktirani. U tom je segmentu bilo izrazito teško uopće doći do potencijalnog ispitanika sa popisa, tajnice i ostali suradnici davali su naputke kada i koga zvati, uz vlastite procjene o relevantnosti ciljanog ispitanika za temu istraživanja. I kod preporuka suradnika uvijek se u pravilu ponavljala procedura pozivanja (teško pristupanje ispitaniku, nemogućnost dogovora, slanje dopisa o istraživanju, daljnje preporuke o relevantnim ispitanicima).

Građevinski investitori, odvjetnici, ovlaštene geodeti i posrednici su skupine koje je teže bilo pridobiti za intervju, a glavni razlog tome je trajanje intervjua, većini ispitanika iz tih skupina je i 5 minuta za sudjelovanje u intervjuu previše.

Predstavnici banaka su vrlo brzo predlagali termine za intervjue. Čim bi se došlo do njih, lako je bilo dogovoriti intervju.

Predstavnici Državne geodetske uprave iskazali su određenu rezervu u pogledu toga jesu li kompetentni odgovarati na pitanja i imaju li sve ovlasti za davanje podataka.



2. OPĆI PODACI

U ovom dijelu prikupljeni su podaci koji se odnose na relevantne opće, demografske informacije o tržištu nekretnina. Riječ je o podacima koji u prvom redu sugeriraju veličinu tržišta nekretnina i njezin potencijal, tj. okvire u kojima tržište nekretnina ustvari funkcionira.

2.1. PODACI O DEMOGRAFIJI, ZAPOSLENOSTI, KUĆANSTVIMA I SL.

Republika Hrvatska je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz srednjeg u jugoistočni dio Europe.

Prema popisu stanovništva iz 2001. godine Hrvatska ima 4.437.460 stanovnika. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km², što Hrvatsku svrstava među srednje velike europske zemlje.

Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

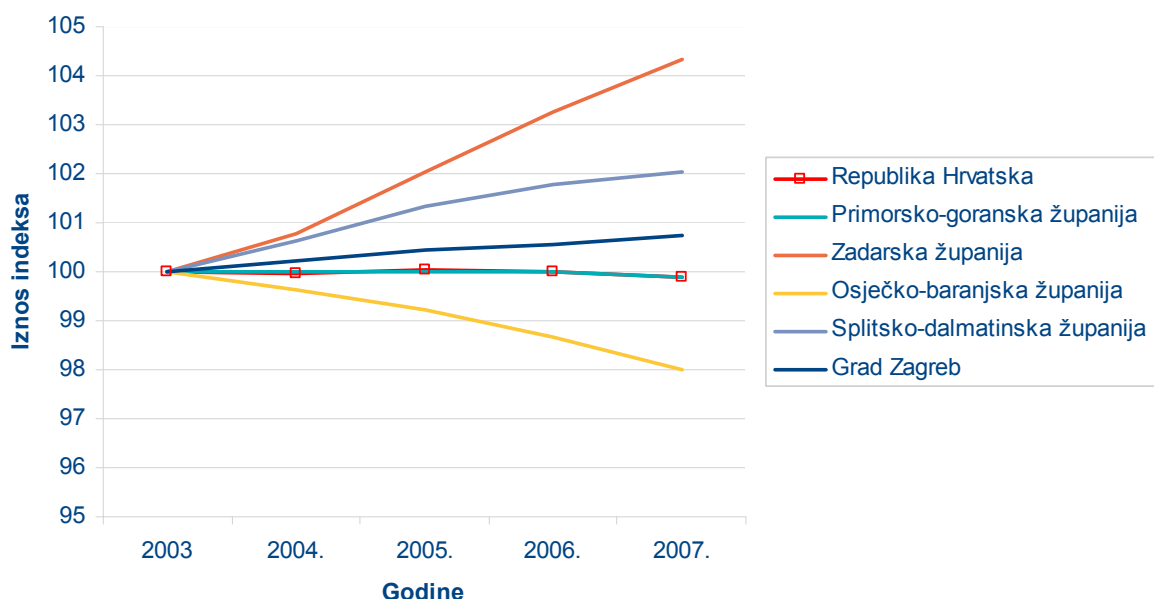
2.1.1. Osnovni demografski podaci

Tablica 3. Kretanje broja stanovnika u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama u razdoblju od 2003. do 2007. godine

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.
Republika Hrvatska	4.440.290	4.439.353	4.441.989	4.440.022	4.435.982
Primorsko-goranska županija	305.089	305.125	305.109	305.083	304.738
Zadarska županija	165.774	167.045	169.151	171.201	172.982
Osječko-baranjska županija	328.857	327.631	326.275	324.466	322.327
Splitsko-dalmatinska županija	471.049	473.993	477.382	479.474	480.696
Grad Zagreb	779.945	781.632	783.455	784.211	785.866

Izvor: Državni zavod za statistiku, http://www.dzs.hr/Hrv/Publication/2009/7-1-1_1h2009.htm

Grafikon 1. Kretanje broja stanovnika u odabranim županijama u razdoblju od 2003. do 2007. – bazni indeks (baza = 2003.)



Izvor: Državni zavod za statistiku, http://www.dzs.hr/Hrv/Publication/2009/7-1-1_1h2009.htm
Izračun indeksa: Puls d.o.o.



Gornji grafikon jasno prikazuje tendencije kretanja broja stanovnika. Tako je na prvi pogled vidljivo da je Zadarska županija bilježila najveći porast broja stanovnika u razdoblju od 2003. do 2007. godine, slijede Splitsko-dalmatinska županija te Grad Zagreb. Primorsko-goranska te Osječko-baranjska županija suočavaju se s padom broja stanovnika u istom razdoblju.

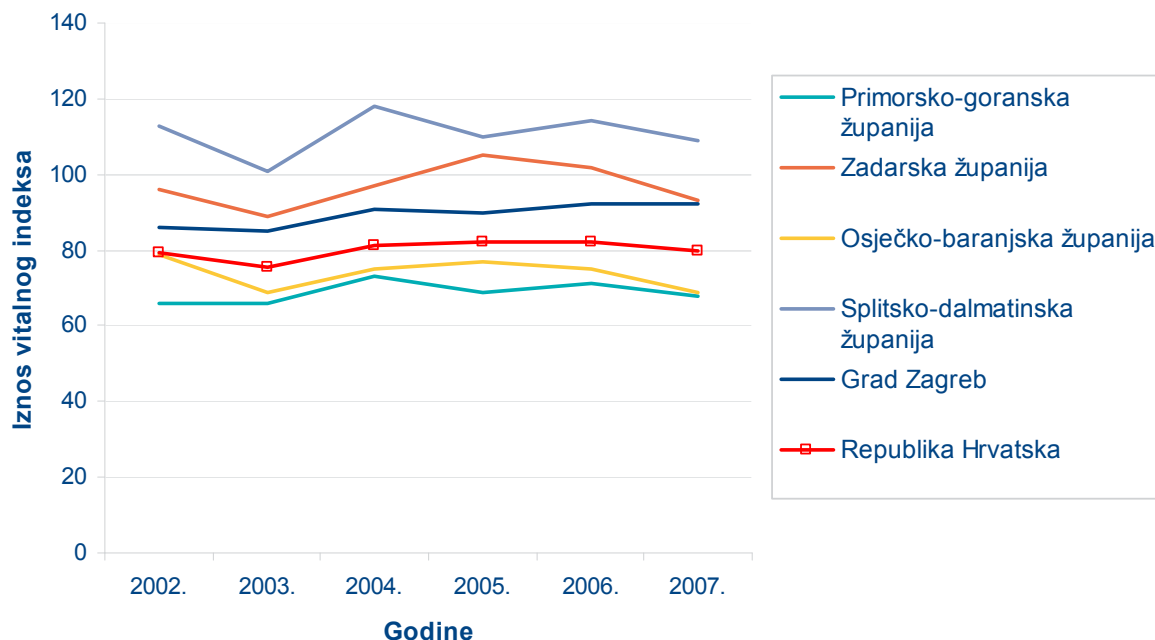
Vitalni indeks stanovništva je pokazatelj prirodnog kretanja stanovništva, a računa se kao broj živorođenih osoba na 100 umrlih osoba. Indeks se tumači tako da iznos iznad 100 znači pozitivan prirodni prirast, a indeks ispod 100 negativan. U ovom slučaju, jedino Splitsko-dalmatinska županija ima pozitivan prirodni prirast u svim razdobljima. Zadarska županija, koja je pokazala najveći porast broja stanovnika, ima niži prirodni prirast, ali je kod nje snažnije izražen utjecaj migracija.

Tablica 4. Vitalni indeks stanovništva odabranih županija i Republike Hrvatske (2002. - 2007.)

	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.
Republika Hrvatska	79	75	81	82	82	80
Primorsko-goranska županija	66	66	73	69	71	68
Zadarska županija	96	89	97	105	102	93
Osječko-baranjska županija	79	69	75	77	75	69
Splitsko-dalmatinska županija	113	101	118	110	114	109
Grad Zagreb	86	85	91	90	92	92

Izvor: Državni zavod za statistiku, http://www.dzs.hr/Hrv/Publication/2009/7-1-1_1h2009.htm

Grafikon 2. Vitalni indeks stanovništva odabranih županija i Republike Hrvatske



Izvor: Državni zavod za statistiku, http://www.dzs.hr/Hrv/Publication/2009/7-1-1_1h2009.htm



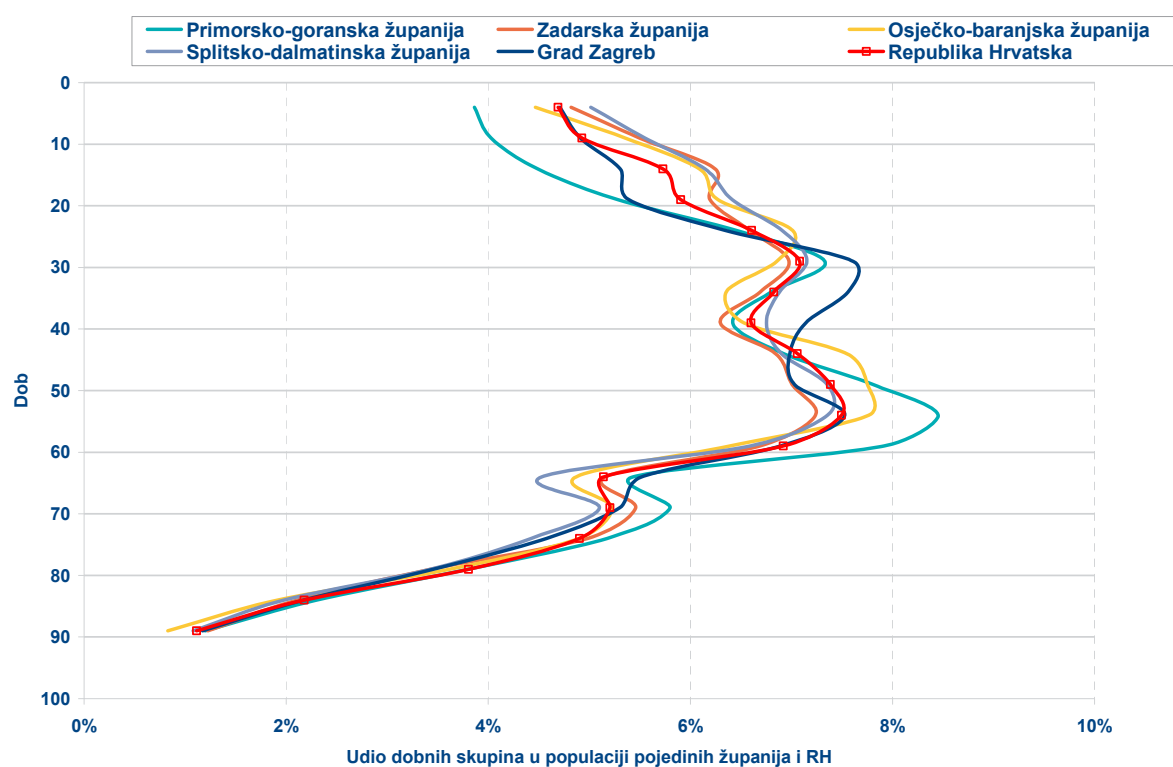
Tablica 5. Bilanca migracija u promatranim gradovima (2004. – 2008.)

	Zagreb	Split	Osijek	Rijeka	Zadar
2004.	3.078	-1.142	-62	-1.142	240
2005.	1.102	-1.235	-267	-1.067	225
2006.	2.160	-1.583	-467	-944	236
2007.	2.461	-1.400	-640	-1.501	150
2008.	2.385	-1.467	-86	-1.116	105

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela migracija Državnog zavoda za statistiku

Podaci o migracijama dostupni su i prema pojedinim gradovima. Struktura kretanja broja stanovništva naznačena u prethodnim grafikonima ovdje se potvrđuje. Zagreb i Zadar su jedini gradovi u kojima je ukupan broj migranata pozitivan (tj. više se ljudi uselilo nego iselilo iz njih).

Grafikon 3. Usporedba dobnih struktura svih odabranih županija i Republike Hrvatske



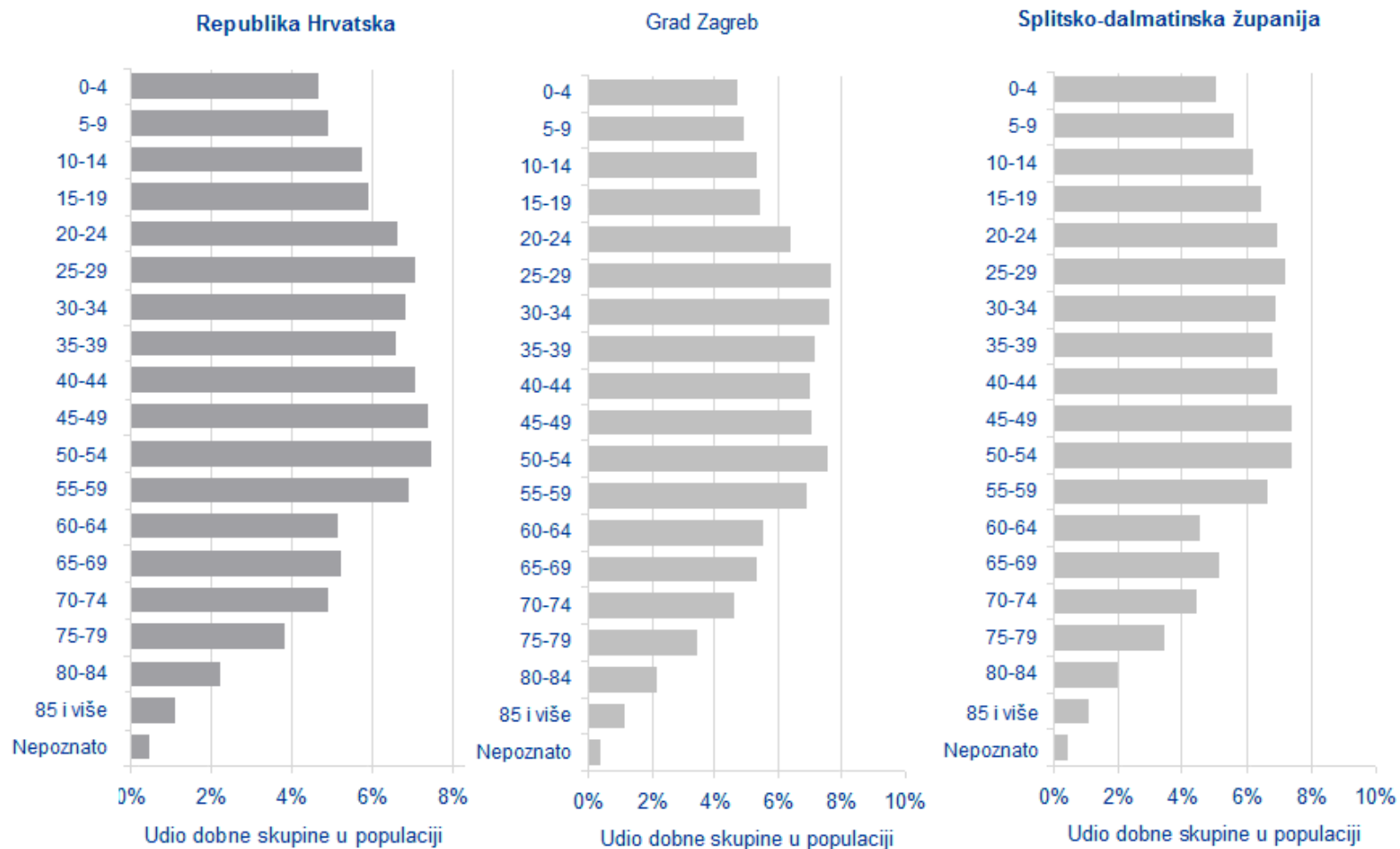
Izvor podataka za sve grafikone koji opisuju dobne strukture: http://www.dzs.hr/Hrv/Publication/2009/7-1-1_1h2009.htm



UREĐENA ZEMLJA

Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra

Grafikon 4. Prikaz udjela dobnih skupina u populaciji za Republiku Hrvatsku, Grad Zagreb i Splitsko-dalmatinsku županiju

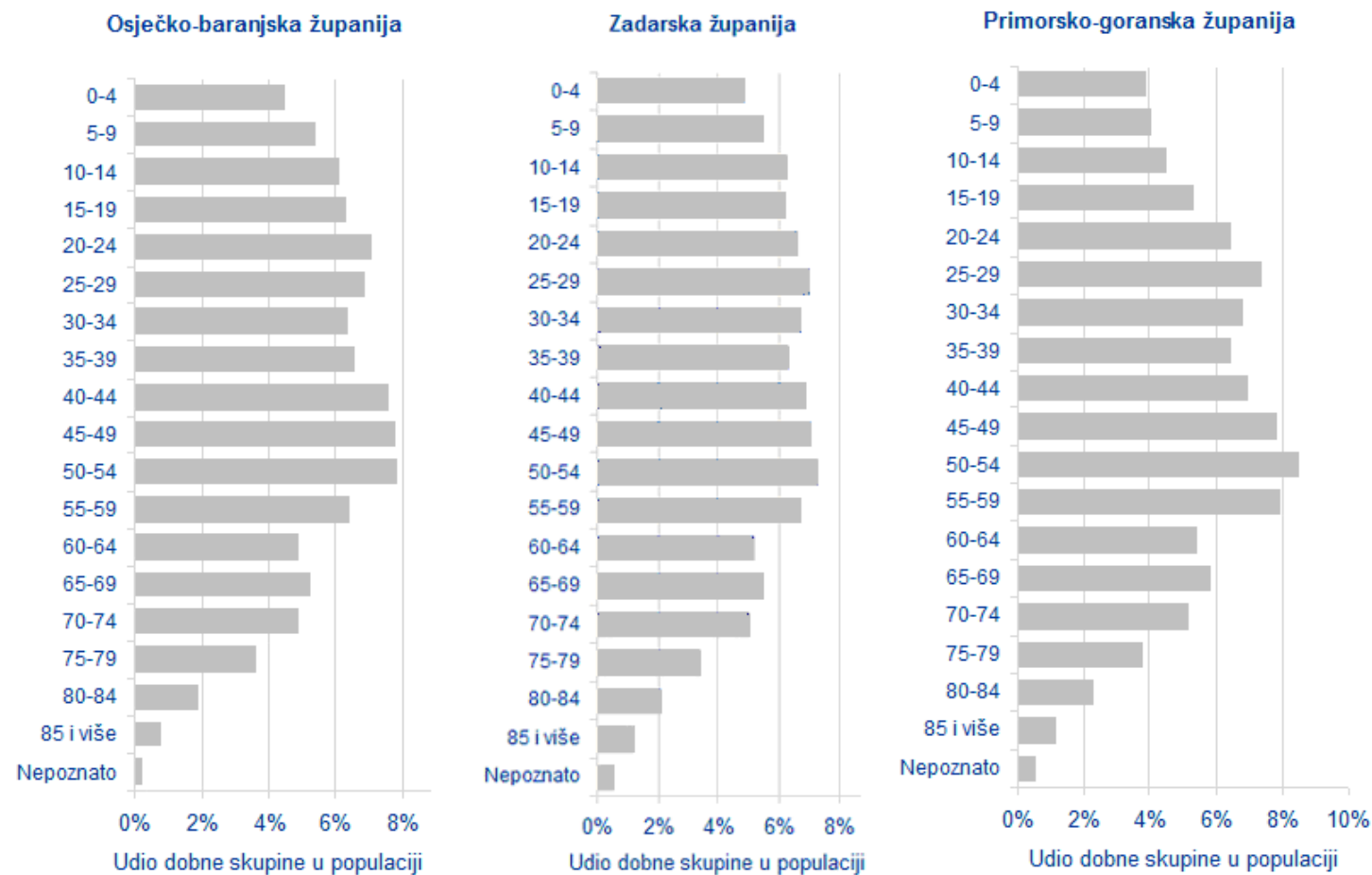




UREĐENA ZEMLJA

Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra

Grafikon 5. Prikaz udjela dobni skupina u populaciji za Osječko-baranjsku, Zadarsku i Primorsko-goransku županiju





Jasan pregled dobne strukture prema županijama dobiven je usporedbom dobne strukture pojedinih županija s cijelom Hrvatskom. Očito je odstupanje dobne strukture Primorsko-goranske županije u odnosu na cijelu Hrvatsku, ali i većinu drugih županija. Razlika se odnosi na niži udio mlađih dobnih skupina (do 20 godina) te na viši udio dobne skupine između 50 i 60 godina.

Druga uočljiva razlika je u dobnoj strukturi grada Zagreba: u odnosu na ostale županije i Hrvatsku, grad Zagreb ima veći udio stanovništva između 30 i 40 godina.

2.1.2. Osnovni pokazatelji gospodarske aktivnosti

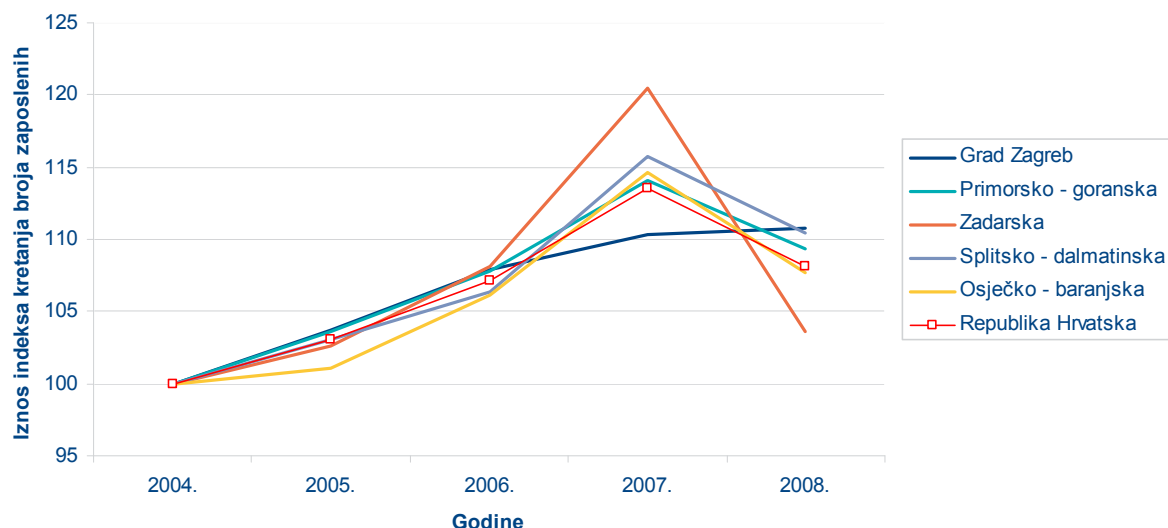
Jedan od osnovnih pokazatelja gospodarske aktivnosti je kretanje broja zaposlenih. Kretanje broja zaposlenih pokazuje sličan trend u svim promatranim županijama, osim u Gradu Zagrebu. Tako je porast broja zaposlenih do 2007. godine stabilan, a u 2008. slijedi vidljiv pad od oko 5 postotnih poena. Veće oscilacije, ali u istom smjeru zabilježila je Zadarska županija, dok se u Gradu Zagrebu nije pojavio pad broja zaposlenih, već samo usporavanje rasta.

Tablica 6. Broj zaposlenih u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama (2004.-2008.)

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	810.630	834.992	868.711	920.173	876.055
Grad Zagreb	325.311	337.551	351.173	359.080	360.278
Primorsko – goranska županija	56.791	58.814	61.196	64.759	62.089
Zadarska županija	16.218	16.649	17.531	19.533	16.808
Splitsko – dalmatinska županija	66.760	68.833	71.025	77.235	73.720
Osječko – baranjska županija	42.905	43.362	45.542	49.205	46.196

Izvor: podaci ustupljeni na zahtjev od Hrvatske gospodarske komore

Grafikon 6. Kretanje broja zaposlenih u odabranim županijama – bazni indeks (baza = 2004.)



Izvor: podaci ustupljeni na zahtjev od Hrvatske gospodarske komore
Izračun indeksa: Puls d.o.o.



Broj tvrtki u županijama i u Hrvatskoj otprilike prati kretanja broja zaposlenih, indicirajući na taj način ubrzavanje i usporavane gospodarske djelatnosti u pojedinim županijama i u cijeloj Hrvatskoj. Primjetno je da je dinamika djelomično drugačija i da je u 2008. godini došlo do usporavanja rasta broja tvrtki, ali trend nije negativan (osim u Osječko-baranjskoj županiji) kao u većini promatranih županija kad je u pitanju broj zaposlenih.

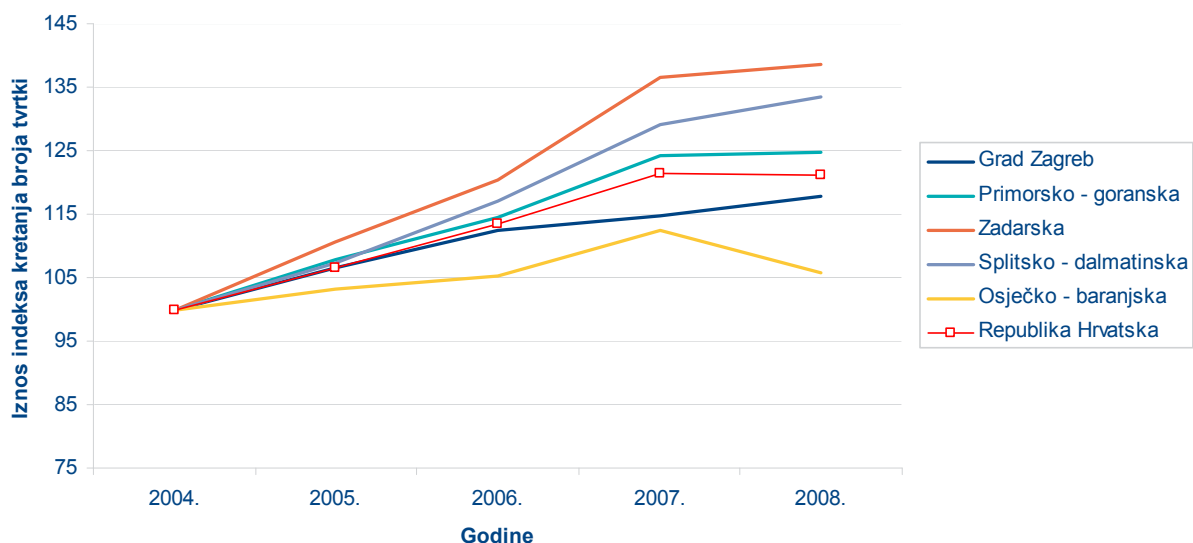
Tablica 7. Broj tvrtki u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama (2004.-2008)

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	68.731	73.271	78.034	83.532	83.187
Grad Zagreb	23.916	25.503	26.864	27.469	28.198
Primorsko – goranska županija	6.346	6.845	7.272	7.891	7.924
Zadarska županija	1.726	1.909	2.080	2.355	2.393
Splitsko – dalmatinska županija	7.139	7.669	8.350	9.225	9.521
Osječko – baranjska županija	3.146	3.249	3.315	3.535	3.326

Izvor: podaci ustupljeni na zahtjev od Hrvatske gospodarske komore

Grafikon 7. Broj tvrtki u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama, bazni indeks (baza =2004.)

Broj poduzeća po županijama - bazni indeks (Baza = 2004)

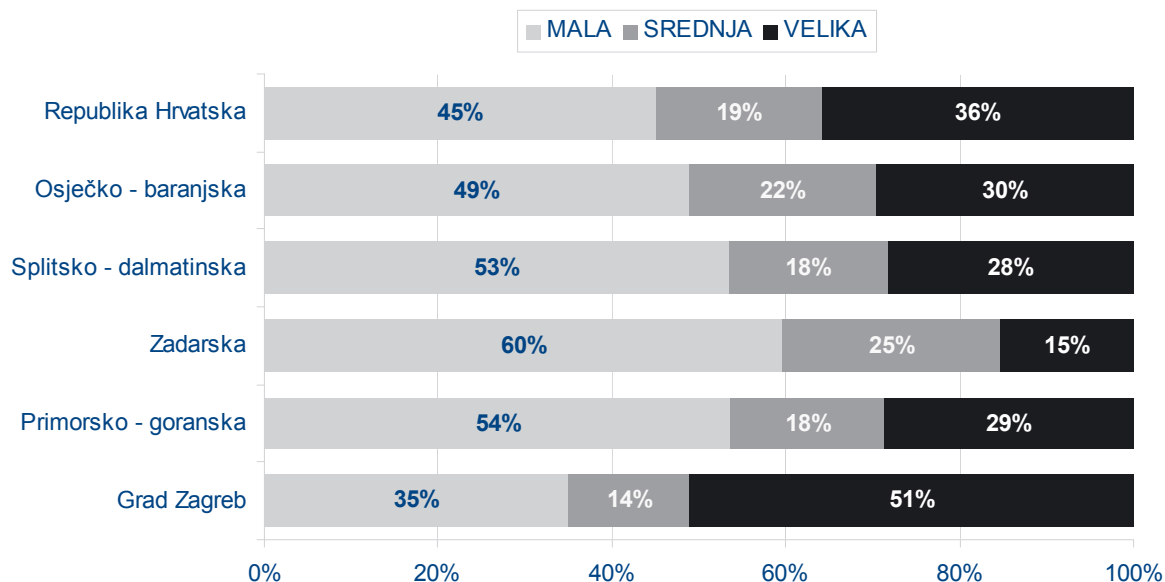


Izvor: podaci ustupljeni na zahtjev od Hrvatske gospodarske komore
Izračun indeksa: Puls d.o.o.

Na razini Republike Hrvatske, najviše je zaposlenih u malim poduzećima (45%), slijede velika poduzeća (36%) te srednja poduzeća (19%). Najveće odstupanje od ove strukture pokazuje Grad Zagreb, u kojem nešto više od polovice zaposlenih radi u velikim poduzećima. Suprotni primjer je Zadar, gdje tek 15% zaposlenih radi u velikim poduzećima, oko četvrtina zaposlenih radi u srednjim poduzećima, a preostalih 60% radi u malim poduzećima.



Grafikon 8. Struktura zaposlenja prema veličini tvrtke u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama za 2008. godinu



Izvor: podaci ustupljeni na zahtjev od Hrvatske gospodarske komore
Izračun udjela: Puls d.o.o.

Stabilan porast broja zaposlenih i broja poduzeća u razdoblju od 2002. do 2007. godine bio je popraćen i stabilnim rastom prosječne isplaćene neto plaće. Grad Zagreb odskaka prema visini prosječne plaće od drugih promatranih županija i od cijele Hrvatske. Osječko-baranjska županija je županija s najnižom prosječnom plaćom u promatranom razdoblju.

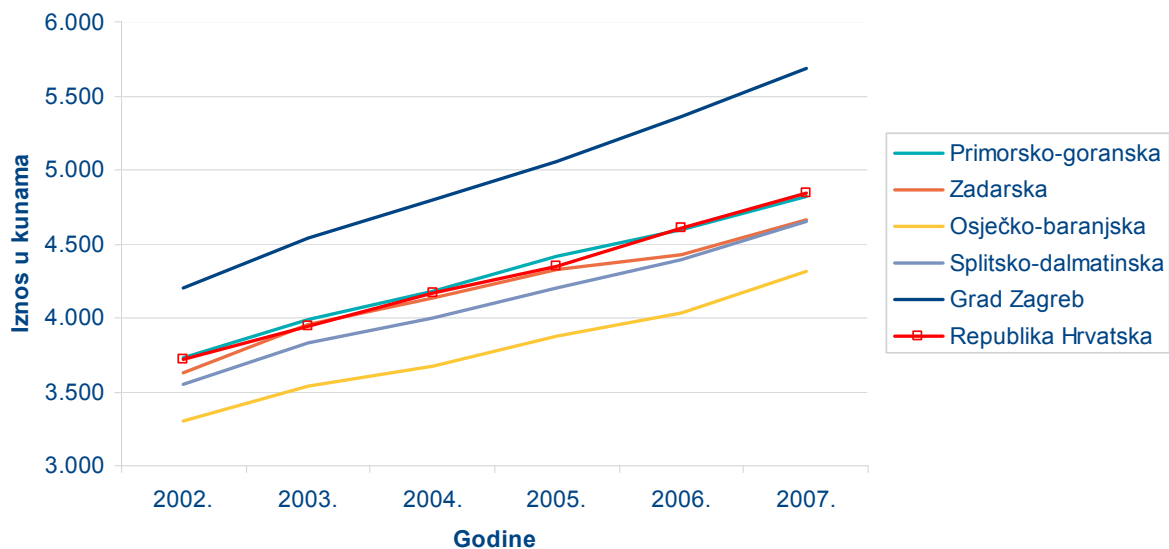
Tablica 8. Prosječna isplaćena neto plaća u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama (2002.-2007.)

	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.
Republika Hrvatska	3.720	3.940	4.173	4.352	4.603	4.841
Primorsko-goranska županija	3.725	3.993	4.182	4.414	4.591	4.823
Zadarska županija	3.628	3.960	4.133	4.327	4.423	4.659
Osječko-baranjska županija	3.299	3.540	3.674	3.881	4.034	4.309
Splitsko-dalmatinska županija	3.549	3.830	3.997	4.197	4.394	4.656
Grad Zagreb	4.198	4.539	4.801	5.059	5.358	5.691

Izvor: podaci ustupljeni na zahtjev od Državnog zavoda za statistiku



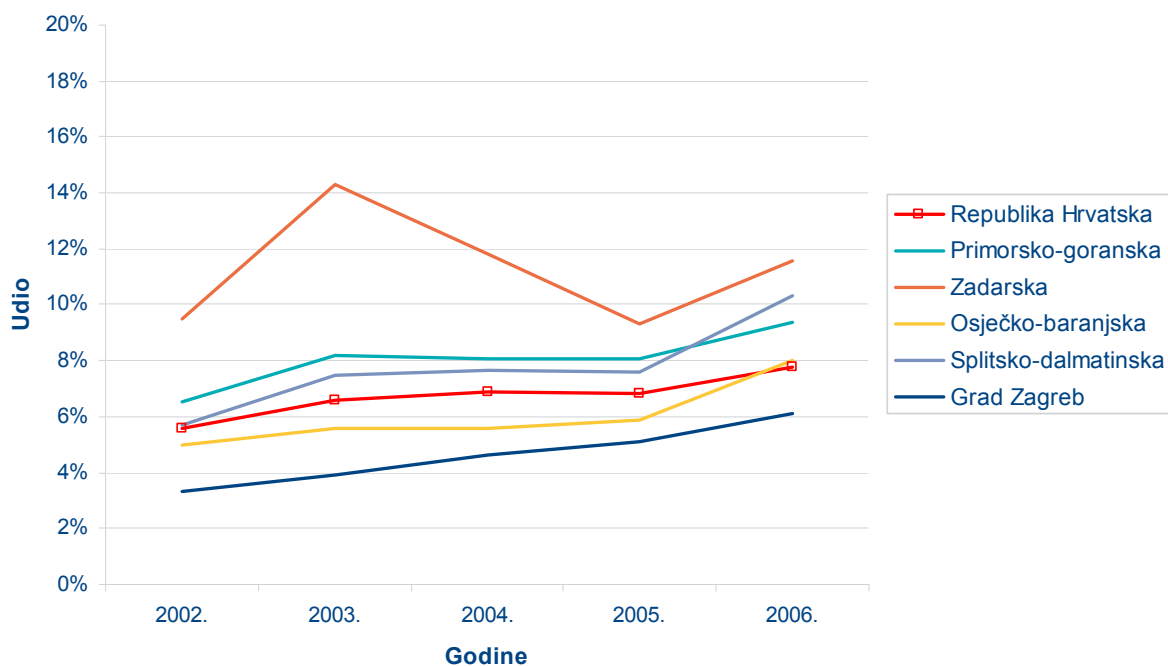
Grafikon 9. Prosječna isplaćena neto plaća u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama (2002. - 2007.)



Izvor: podaci ustupljeni na zahtjev od Državnog zavoda za statistiku

Udio građevinarstva u bruto dodanoj vrijednosti Hrvatske pokazuje blagi porast od 2002. do 2006. godine, od oko 6% do oko 8%. Ovaj trend blagog porasta prate i ostale promatrane županije, osim Zadarske županije gdje je prosječni udio građevinarstva u dodanoj vrijednosti viši nego u ostalim županijama, a pokazuje i veća odstupanja (2003. godine popeo se čak do 14%). Grad Zagreb pokazuje konzistentno niži udio građevinarstva u bruto dodanoj vrijednosti nego ostale županije i Hrvatska, ali je obrazac rasta isti.

Grafikon 10. Pregled udjela građevinarstva u bruto dodanoj vrijednosti za Republiku Hrvatsku i odabrane županije (2002. - 2006.)



Izvor: Državni zavod za statistiku



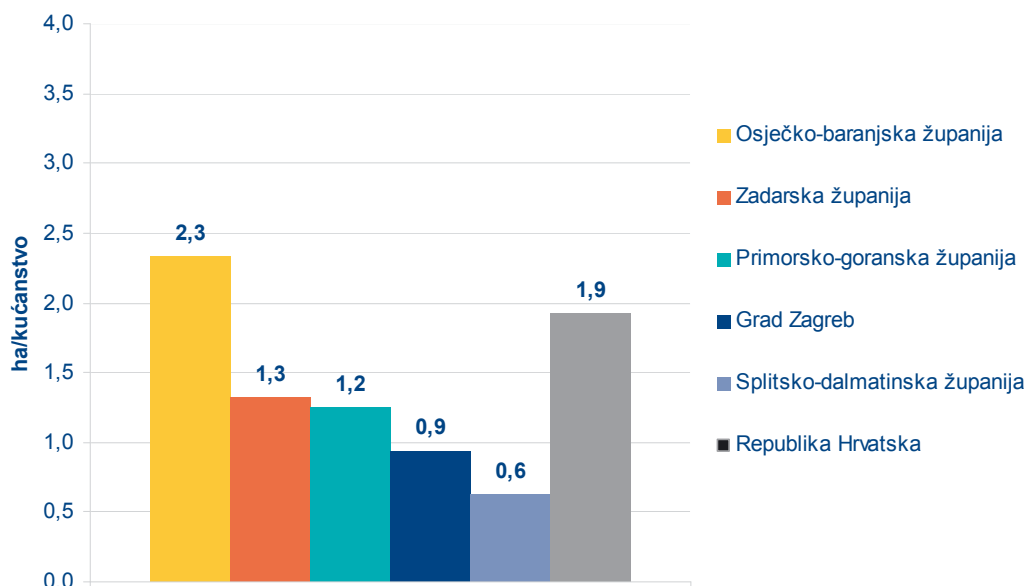
Iz Popisa poljoprivrede Državnog zavoda za statistiku preuzeti su indikatori korištenja poljoprivrednog zemljišta u pojedinim županijama. Površina poljoprivrednog zemljišta promatrana u odnosu na broj poljoprivrednih kućanstava znatno varira od županije do županije. Najveća je raspoloživa površina poljoprivrednog zemljišta po poljoprivrednom kućanstvu u Osječko-baranjskoj županiji, a s gotovo dvostruko manje raspoloživog zemljišta slijede Zadarska županija i Primorsko-goranska županija. Grad Zagreb i Splitsko-dalmatinska županija raspolažu s manje od 1 hektara površine po poljoprivrednom kućanstvu.

Tablica 9. Broj poljoprivrednih kućanstava i korišteno poljoprivredno zemljište u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama (2003.)

	Broj kućanstava	Ukupno korišteno poljoprivredno zemljište (ha)
Republika Hrvatska	448.532	860.195,20
Osječko-baranjska županija	41.103	95.986,72
Zadarska županija	14.392	18.987,44
Primorsko-goranska županija	10.111	12.571,73
Grad Zagreb	14.121	13.230,58
Splitsko-dalmatinska županija	31.953	20.054,39

Izvor: Državni zavod za statistiku, Popis poljoprivrede 2003. http://www.dzs.hr/Hrv/censuses/Agriculture2003/census_agr.htm

Grafikon 11. Ukupno raspoloživa površina poljoprivrednog zemljišta (ha) po poljoprivrednom kućanstvu za Republiku Hrvatsku i odabrane županije u 2003. godini



Izvor: Državni zavod za statistiku, Popis poljoprivrede 2003. http://www.dzs.hr/Hrv/censuses/Agriculture2003/census_agr.htm

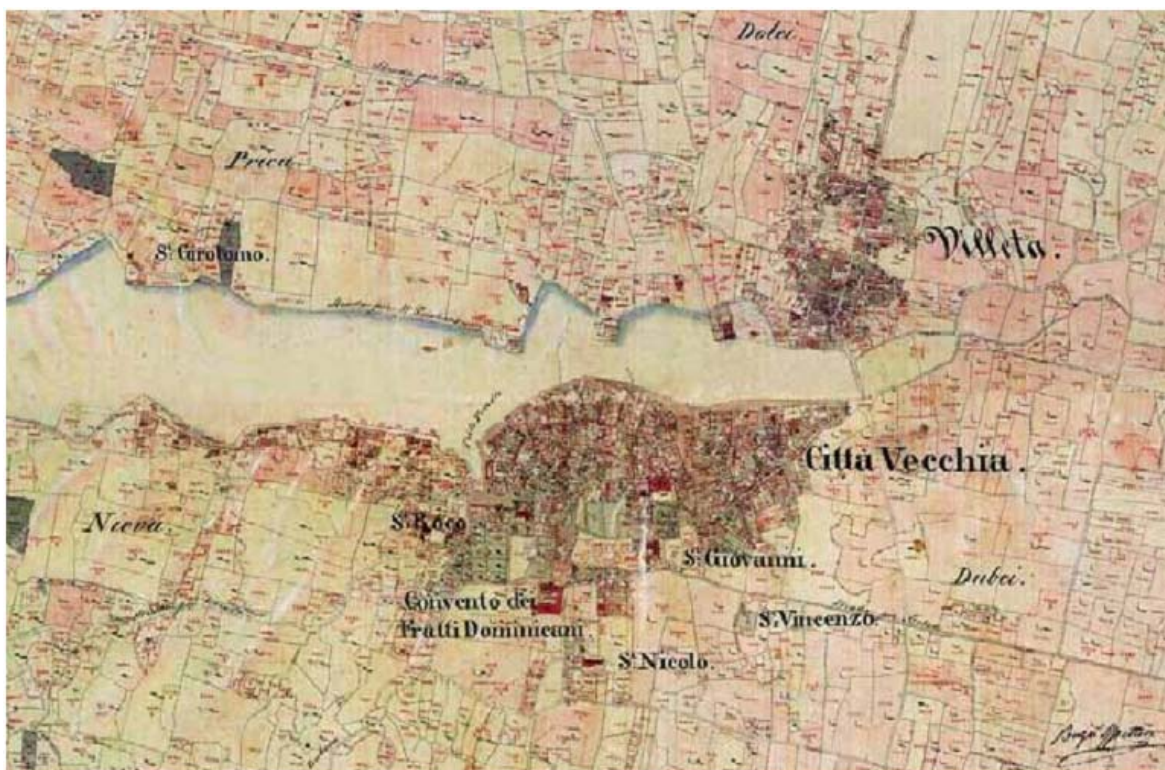


2.2. STATISTIKA KATASTRA I ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Hrvatski sustav registriranja nekretnina i prava na njima zasniva se na dva registra – katastru i zemljišnoj knjizi.

Katastar evidentira tehničke karakteristike nekretnina (položaj, oblik, površinu, način iskorištavanja) i posjednika. Evidencija katastra na području RH datira od sredine 19. stoljeća, u vrijeme vladavine Austrougarske monarhije, kada su napravljene prve katastarske izmjere kao baza za skupljanje poreza od poljoprivrede. Od navedenog razdoblja različiti dijelovi Republike Hrvatske bili su u sustavu različitih država, pa su na nekim područjima rađene naknadne katastarske izmjere u različitim vremenskim razdobljima i različitim metodama.

Slika 1 Katastarski plan Staroga Grada (Hvar) iz 1831. godine (Muzej Staroga Grada)



Izvor: izvorni znanstveni rad "Kartografija Staroga Grada na Hvaru", B. Stančić, M. Lapaine, Kartografija i geoinformacije, 2009/11

Zemljišne knjige su javne knjige u koje se upisuju nekretnine, vlasništvo i druga stvarna prava i neka obvezna prava na nekretninama te određeni drugi odnosi relevantni za pravni promet nekretninama. U počecima su katastar i zemljišne knjige bili pod zajedničkom nadležnošću, no u zadnjoj četvrtini 19. st. te su institucije odvojene. Otada svaka od institucija nekoordinirano vodi podatke o katastarskim česticama.

U sustavu društvenog vlasništva, čitavu polovicu prošlog stoljeća, uloga privatnog vlasništva, a posredno i zemljišne knjige, sustavno je zanemarivana, dok se istovremeno poticala evidencija promjena samo u katastru. Osim toga, u prošlosti je zakonskim normama bila propisana zabrana upisa i prijenosa stvarnih prava prije naplate poreza na promet nekretnina, pa stjecatelji u svrhu izbjegavanja poreza nisu upisivali svoja prava u zemljišne knjige.

Navedeno je jedan od glavnih razloga zašto je došlo do neusklađenosti podataka u katastru i zemljišnim knjigama, kao i neusklađenosti evidentiranih podataka sa stvarnim stanjem.



Slika 2 Stanje pojedinih zemljišnih knjiga u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu



Izvor: Slobodna Dalmacija

Promjenom političkih i socijalnih prilika u zadnjem desetljeću prošlog stoljeća došlo je do ukidanja društvenog vlasništva, povrata nacionalizirane imovine i razvoja tržišta nekretnina, a time i do izražene potrebe za usklađenjem podataka evidentiranih u katastru i gruntovnici i evidencijom stvarnog stanja. Projektom sređivanja zemljišnih knjiga i katastra "Uređena zemlja" nastoje se postići određene koristi koje između ostalog uključuju: bržu registraciju nekretnina u katastarskom i u zemljišnoknjižnom sustavu, racionalizaciju oba sustava i pojednostavljenje poslovnih procesa, usklađenje podataka iz dvaju sustava i poboljšanje odnosa s korisnicima te brzine i kvalitete pružanja usluga.

U sklopu modernizacije zemljišnih knjiga provedena je potpuna digitalizacija zemljišnih knjiga: podaci iz ručno vođene zemljišne knjige prepisani su u elektronsku zemljišnu knjigu (EOP), dok je proces verifikacije, tj. kontrole uložaka u digitalnom obliku s aktivnim stanjem u ručno vođenoj knjizi u nekim općinskim sudovima završen, a u nekim je još uvijek u tijeku. Nakon izvršene verifikacije zemljišno knjižni uložak u ručno vođenoj knjizi se zatvara te se uložak nadalje vodi samo elektroničkom obradom podataka.

Podaci su postali dostupni javnosti na službenim web stranicama Ministarstva pravosuđa, što je u odnosu na vrijeme ručno vođenih zemljišnih knjiga značajno olakšalo pristup informacijama. Osim toga, u svrhu ubrzanja procesa uknjižbe i smanjenja broja zaostalih predmeta, uveden je sustav ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata i angažirani su dodatni referenti na određeno vrijeme.

Tablica 10. Postotak digitaliziranih i verificiranih zemljišnoknjižnih uložaka u Republici Hrvatskoj i Zagrebu u razdoblju od 2004. do 2009.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.*
% ZK uložaka digitaliziranih u državi	22%	56%	93%	98%	99%	100%
% ZK uložaka digitaliziranih u Zagrebu	70%	100%	100%	100%	100%	100%
% ZK uložaka digitaliziranih i verificiranih u državi	1%	9%	27%	40%	52%	80%
% ZK uložaka digitaliziranih i verificiranih u Zagrebu	17%	58%	95%	98%	100%	100%

Izvor: Uređena zemlja, * podaci obrađeni do studenog 2009.



Ostvareni rezultati vidljivi su iz tablica 11. i 12. Iz tablice 11. vidljivo je da je broj dana potreban za uknjižbu hipoteke na razini države gotovo 4 puta manji u odnosu na 2004. godinu, a uknjižba hipoteke na području zemljišnoknjižnog odjela u Zagrebu traje dvostruko više u odnosu na državni prosjek. Broj dana za uknjižbu prava vlasništva na razini države smanjen je s 88 (2004.) na 67 (2009), dok su u Zagrebu vidljiva značajna odstupanja u odnosu na državni prosjek: broj dana za uknjižbu prava vlasništva smanjen je sa 255 (2004.) na 155 dana (2009.).

Tablica 11. Broj dana potrebnih za uknjižbu hipoteke i prava vlasništva u zemljišnoknjižnim odjelima u Zagrebu i Hrvatskoj

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.*
Broj dana za uknjižbu hipoteke u ZKO u Hrvatskoj	23	4	11	8	7	6
Broj dana za uknjižbu hipoteke u ZKO u Zagrebu	30	8	15	10	14	12
Broj dana za uknjižbu prava vlasništva u ZKO u Hrvatskoj	88	25	63	72	78	67
Broj dana za uknjižbu prava vlasništva u ZKO u Zagrebu	255	65	141	181	194	155

Izvor: Uređena zemlja, * podaci obrađeni do lipnja 2009.

Tablica 12. Pokazatelji radnih učinaka zemljišnoknjižnih odjela za razdoblje od 2004. do 2009.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.*
Broj zaprimljenih (novih) ZK predmeta u cijeloj državi	416.228	457.075	528.348	550.415	540.901	260.064
Broj zaprimljenih (novih) ZK predmeta u Zagrebu	53.462	69.669	85.724	81.721	75.194	34.514
Broj riješenih ZK predmeta u cijeloj državi	450.637	571.040	593.523	576.296	561.182	268.913
Broj riješenih ZK predmeta u Zagrebu	57.540	114.579	111.876	89.383	90.870	38.794
Broj zk predmeta u radu (rješavanje u tijeku) u cijeloj državi	318.650	214.528	149.214	122.501	105.123	99.025
Broj zk predmeta u radu (rješavanje u tijeku) u Zagrebu	125.640	80.718	54.566	46.904	31.228	26.948
% riješenih ZK predmeta u cijeloj državi	108%	125%	112%	105%	104%	103%
% riješenih ZK predmeta u Zagrebu	108%	164%	131%	109%	121%	112%
Broj ZK sudaca	112	112	173	198	225	253
Broj stalno zaposlenih referenata		647	712	695	659	675

Izvor: Uređena zemlja, * podaci obrađeni do lipnja 2009.

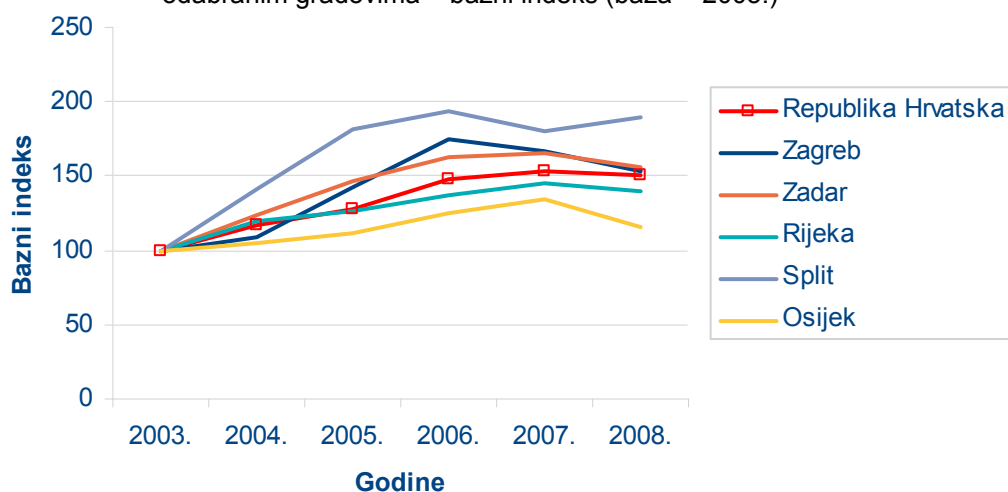
Tablica 13. Broj zaprimljenih (novih) zemljišnoknjižnih predmeta u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima za razdoblje od 2003. do 2008.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Rep. Hrvatska	357.914	416.228	457.075	528.348	550.415	540.901
Zagreb	48.882	53.462	69.669	85.724	81.721	75.194
Zadar	10.182	12.561	14.979	16.623	16.864	15.929
Rijeka	14.660	17.458	18.575	20.035	21.322	20.443
Split	10.919	15.482	19.740	21.141	19.695	20.644
Osijek	13.110	13.717	14.560	16.387	17.550	15.092

Izvor: Uređena zemlja



Grafikon 12. Kretanje broja zaprimljenih (novih) zemljišnoknjižnih predmeta u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2003.)



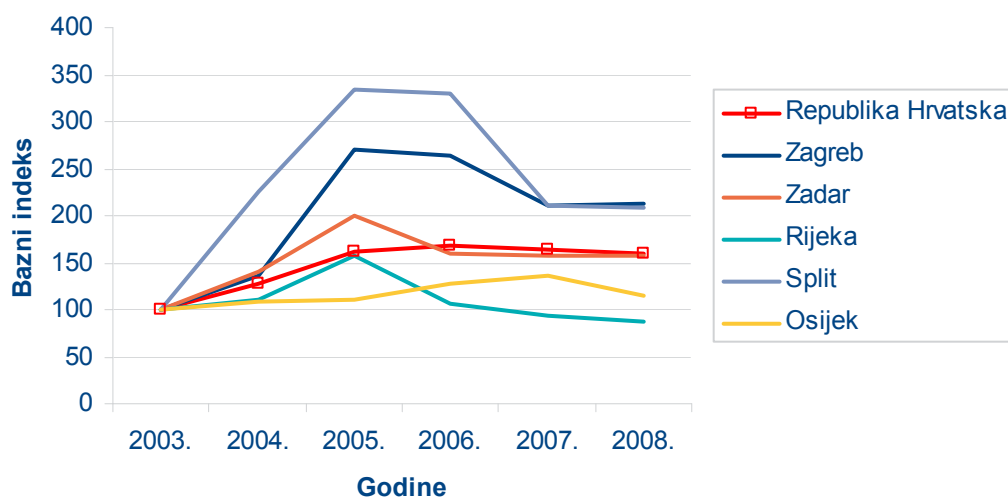
Izvor: Uređena zemlja

Tablica 14. Broj riješenih zemljišnoknjižnih predmeta u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima za razdoblje od 2003. do 2008.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Hrvatska	351.293	450.637	571.040	593.523	576.296	561.182
Zagreb	42.541	57.540	114.579	111.876	89.383	90.870
Zadar	10.715	14.995	21.427	17.170	16.767	16.798
Rijeka	22.857	25.247	35.960	24.455	21.484	20.104
Split	10.971	24.688	36.594	36.172	23.112	22.791
Osijek	13.097	14.181	14.362	16.617	17.744	15.045

Izvor: Uređena zemlja

Grafikon 13. Kretanje broja riješenih zemljišnoknjižnih predmeta u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2003.)



Izvor: Uređena zemlja

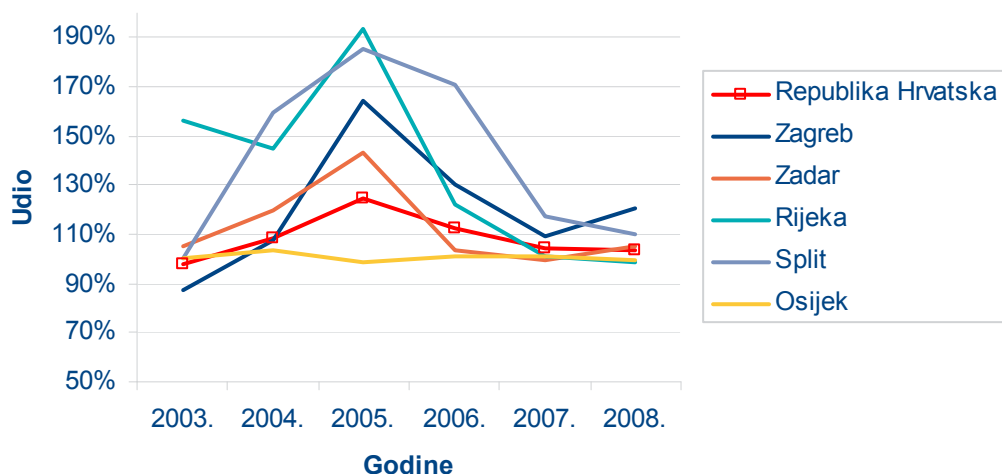


Tablica 15. Postotak riješenih zemljišnoknjižnih predmeta u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima za razdoblje od 2003. do 2008.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Hrvatska	98%	108%	125%	112%	105%	104%
Zagreb	87%	108%	164%	131%	109%	121%
Zadar	105%	119%	143%	103%	99%	105%
Rijeka	156%	145%	194%	122%	101%	98%
Split	100%	159%	185%	171%	117%	110%
Osijek	100%	103%	99%	101%	101%	100%

Izvor: Uređena zemlja

Grafikon 14. Kretanje postotka riješenih zemljišnoknjižnih predmeta u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima



Izvor: Uređena zemlja

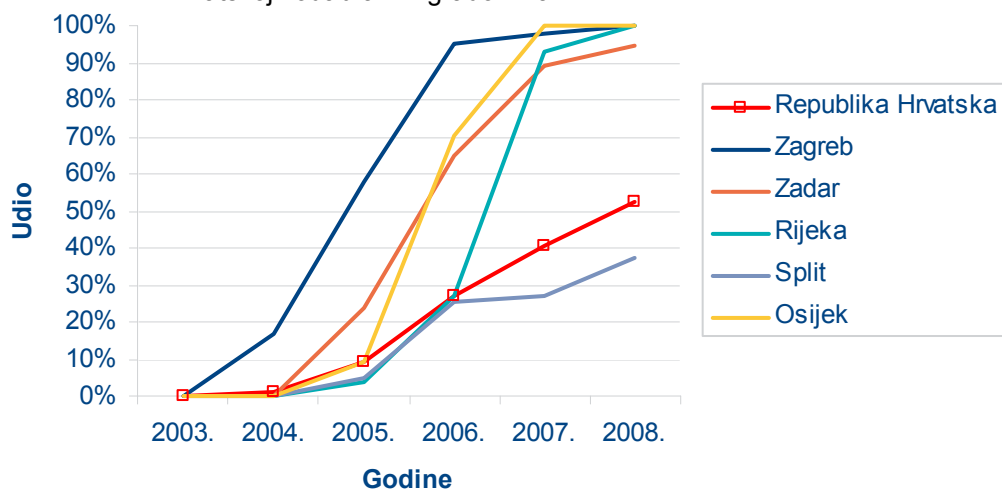
Tablica 16. Postotak digitaliziranih i verificiranih zemljišnoknjižnih uložaka u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima za razdoblje od 2003. do 2008.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Hrvatska	0%	1%	9%	27%	40%	52%
Zagreb	0%	17%	58%	95%	98%	100%
Zadar	0%	0%	24%	65%	89%	94%
Rijeka	0%	0%	4%	27%	93%	100%
Split	0%	0%	5%	26%	27%	37%
Osijek	0%	0%	9%	70%	100%	100%

Izvor: Uređena zemlja



Grafikon 15. Napredak procesa digitalizacije i verifikacije zemljišnoknjižnih uložaka u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima



Izvor: Uređena zemlja

U sklopu modernizacije katastra izvršene su nove katastarske izmjere u nekim općinama i formiran je internet preglednik katastarskih podataka na kojem su javnosti dostupni podaci o katastarskim česticama i posjedovnim listovima.

U svrhu obnove, kontrole i modernizacije postojećih katastarskih evidencija u tijeku je digitalna obrada (vektORIZACIJA) katastarskih planova. Digitalizirani katastarski planovi svih općina činit će zajedničku središnju bazu podataka. Do kraja rujna 2009. u bazi podataka - u službenoj upotrebi je 78% katastarskih planova, a procjenjuje se da bi postupak vektORIZACIJE katastarskih planova za sve katastarske općine mogao biti dovršen u 2010. godini.

Ostvareni rezultati na području modernizacije katastra vidljivi su iz tablice 17: Pokazatelji radnih učinaka razvoja katastarskog sustava.

Tablica 17. Pokazatelji radnih učinaka razvoja katastarskog sustava za razdoblje od 2004. do 2009.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.*
Broj izdanih podataka od katastarskih ureda u državi	1.423.409	1.506.668	950.135	978.963	1.251.697	557.663
Broj izdanih podataka od katastarskih ureda u Zagrebu	173.269	82.505	76.438	71.011	99.562	39.930
Broj podataka koje katastarski uredi dnevno izdaju u državi	5.694	6.027	3.801	3.885	4.967	4.426
Broj podataka koje katastarski uredi dnevno izdaju u Zagrebu	693	330	306	282	395	317
Broj katastarskih općina s vektORIZACIJOM katastarskih planova u tijeku	214	775	436	1.122	1.076	1.132
% katastarskih općina sa vektORIZIRANIM katastarskim planovima i vektORIZACIJOM u tijeku (% ukupnog broja 3.315 - općina)	11,80%	35,18%	48,33%	82%	100%	100%

*podaci obrađeni do lipnja 2009.

Izvor: Uređena zemlja



UREĐENA ZEMLJA

Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra

Slika 3 Uređaj za skeniranje dimenzija s površinom skeniranja 1.6m x 1.05m



Izvor: www.procaptura.com



3. ZAKONSKI OKVIR

U ovom poglavlju obrađen je najbitniji dio vrlo širokog zakonskog okvira kojim je regulirano tržište nekretnina. U svrhu analize zakonskog okvira zakoni su podijeljeni na one koji reguliraju ostvarivanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava nad nekretninama i evidenciju tih prava, zakone koji reguliraju područje graditeljstva i ostale zakone. Podjela je samo formalna, napravljena u svrhu lakšeg razumijevanja teme.

3.1. Zakoni koji reguliraju pravo vlasništva i druga stvarna prava nad nekretninama te evidenciju tih prava

3.1.1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09) (dalje ZV) je osnovni pravni propis koji, između ostalog, uređuje problematiku prava vlasništva i svih drugih stvarnih prava.

Navedeni zakon definira sam pojam prava vlasništva te propisuje način stjecanja prava vlasništva kao i drugih stvarnih prava.

Kada govorimo o nekretninama važno je napomenuti da se naš pravni sustav temelji na načelu jedinstva nekretnina (*superficies solo cedit*), prema kojem nekretninu čini čestica zemlje uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje. Navedeno načelo uvedeno je donošenjem ZV-a (NN 91/96), koji je stupio na snagu 01.01.1997., te je isto iskazano u članku 9. ZV-a.

Od bitnijih novosti koje je donio ZV, u odnosu na prijašnje propise (Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima) je definiranje vlasništva posebnih dijelova nekretnine (etažno vlasništvo) koje je shodno načelu jedinstva nekretnine neodvojivo povezano sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom. Odredbama ZV-a su propisni načini i procedura pod kojom se uspostavlja vlasništvo posebnog dijela nekretnine i upisuje u zemljišne knjige.

Kako je cilj prometa nekretnina da kupac tj. stjecatelj nekretnine postane vlasnikom nekretnine koja je predmet stjecanja, za promet nekretnina su izrazito bitne odredbe koje reguliraju način stjecanja prava vlasništva ne nekretninama.

Potrebno je naglasiti kako je u hrvatskom zakonodavstvu usvojeno pravno načelo temeljem kojeg se, u slučaju stjecanja ne temelju pravnog posla, pravo vlasništva na nekretninama stječe upisom u zemljišne knjige (osim ako zakonom za pojedine slučajeve nije drugačije određeno). To drugim riječima znači da kupac nekretnine neće postati vlasnikom iste nekretnine u trenutku sklapanja ugovora ili plaćanja kupoprodajne cijene, već tek upisom prava vlasništva u svoju korist u zemljišnim knjigama.

Iz navedenog razloga je posebno bitno da zemljišne knjige dobro funkcioniraju te da se predmeti rješavaju brzo i stručno, kako bi se uspostavila pravna sigurnost i osiguralo što efikasniji promet nekretninama.

U posljednjih nekoliko godina u ovaj zakon unesene su određene izmjene od kojih su najvažnije slijedeće:

a) Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz srpnja 2006. (NN 79/06) je između ostalog izmijenio odredbu iz članka 73. Zakona te je propisao da potvrda nadležnog tijela (koja je preduvjet za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine – etažnog vlasništva) mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela. To drugim riječima znači da više nije moguće etažirati zgradu tj. pojedine posebne dijelove nekretnine, koji su sagrađeni bez građevinske dozvole ili protivno građevinskoj dozvoli, što je u



svakom slučaju veliki pomak u smislu sigurnosti pravnog prometa, budući da su relativno česti bili slučajevi u praksi da se zgrada koja nema građevinsku dozvolu etažira, ili da se etažiranje provede u suprotnosti s projektnom dokumentacijom iz građevinske dozvole.

b) Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz prosinca 2006. (NN 141/06), odgađa primjenu načela povjerenja u zemljišne knjige (zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga) za nekretnine na kojima je bilo upisano društveno vlasništvo do 01.01.2010. uz iznimku za nekretnina za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga kao i za nekretnine koje su prema posebnim odredbama ZZK-a unesene u bazu zemljišnoknjižnih podataka.

c) Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz prosinca 2008. (NN 146/08), između ostalog, liberalizira stjecanje nekretnina za fizičke i pravne osobe iz država članica Europske unije, koje počevši od 01.02.2009. mogu stjecati nekretnine na području Republike Hrvatske pod istim uvjetima kao i hrvatski građani. Jedino ograničenje odnosi se na poljoprivredno zemljište određeno posebnim zakonom i zaštićene dijelove prirode prema posebnom zakonu, na kojima strani državljani ne mogu steći pravo vlasništva.

3.1.2. Zakon o obveznim odnosima

Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08) (dalje ZOO) uređuje osnove obveznih odnosa te ugovorne i izvan-ugovorne obvezne odnose, te kao takav ne uređuje direktno stvarna prava niti njihovo stjecanje.

Ipak, ZOO je također ključan propis s aspekta prometa nekretnina, budući da isti definira i uređuje pravne poslove koji pak predstavljaju pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva (i drugih stvarnih prava). ZOO definira razne ugovore kojima je cilj stjecanje prava vlasništva kao što su npr.: Ugovor o kupoprodaji, Ugovor o zamjeni, Ugovor o darovanju, Ugovor o doživotnom uzdržavanju i Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju.

3.1.3. Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08) (dalje: ZZK) je propis koji između ostalog propisuje ulogu i sadržaj zemljišnih knjiga te uređuje njihovo funkcioniranje.

ZZK je dakle propis koji propisuje način na koji postupaju zemljišnoknjižni odjeli pri općinskim sudovima, te definira vrstu upisa u zemljišnim knjigama kao i uvjete pod kojim će se pojedini upisi dopustiti u zemljišnim knjigama.

Za promet nekretninama posebno su bitne pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama, što je također definirano Zakonom o zemljišnim knjigama.

Pored ZZK postoje i drugi propisi nižeg ranga koji relevantni za zemljišnoknjižne postupke i rad zemljišnoknjižnih odjela kao što su: Pravilnik o unutarnjem ustrojstvu, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik) (NN 81/97, 109/02, 123/03, 153/02 i 14/05), Pravilnik o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika (NN 97/05), Pravilnik o polaganju stručnog ispita i imenovanju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata (NN 136/05) i Pravilnik o obrascima u zemljišnoknjižnom postupku (NN 123/04). Ovdje valja spomenuti i Pravilnik o ustrojstvu i djelovanju baze zemljišnoknjižnih podataka (NN 90/04) koji regulira ustrojstvo baze zemljišnoknjižnih podataka, ali ista baza podataka u praksi za sada još uvijek nije zaživjela.

Zakon o zemljišnim knjigama je od 2003. godine tri puta mijenjan. Vezano uz izmjene ZZK-a donesen je ili izmijenjen i veći broj podzakonskih propisa.

a) Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz srpnja 2004 (NN 100/04) donio je čitav niz izmjena čija je svrha bila poboljšanje učinkovitosti rada zemljišnoknjižnih odjela. Od izmjena koje su donesene potrebno je istaknuti slijedeće:

- o predviđanje obrazaca za podnošenje zemljišnoknjižnih prijedloga (Pravilnik o obrascima u zemljišnoknjižnom postupku je objavljen u NN 123/04),



- o propisivanje da će se neuredni i nepotpuni prijedlozi odbaciti (što je rezultiralo rješavanju velikog broja predmeta na način da su prijedlozi jednostavno odbačeni),
- o uvođenje "ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata" kojima je omogućeno donošenje rješenja u zemljišnoknjižnom postupku, čime se ubrzalo rješavanje predmeta na način da je povećan broj osoba koje mogu donositi rješenja.

b) Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz listopada 2007. (NN 107/07) donosi slijedeće bitne izmjene:

- o dopušta mogućnost zemljišnoknjižnog suda da pozove predlagatelja nepotpunog prijedloga da nadopuni prijedlog i dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularne isprave,
- o pojednostavnjuje se postupak brisanja hipoteka koje su upisane do 25.12.1958. godine,
- o predviđa osnivanje Zajedničkog informacijskog sustava (ZIS) koji će činiti baza zemljišnoknjižnih podataka (BZP) i baze digitalnih katastarskih planova,
- o propisuje se mogućnost pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga u EOP zemljišnu knjigu.

c) Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz prosinca 2008. (NN 152/08) propisuje da se na ispravama koje su osnova za stjecanje knjižnih prava mora biti naveden osobni identifikacijski broj (OIB) svih stranaka u postupku.

3.1.4. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07) je propis kojim se između ostalog uređuje državna izmjera, katastar nekretnina, nadležnost nad poslovima državne izmjere i katastra nekretnina te obavljanje tih poslova.

Uloga samog katastra je u pravnom prometu nekretnina vrlo važna budući da se u katastru vodi evidencija čestica zemlje, koja predstavlja bazu podataka i za zemljišne knjige.

Pored Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina postoji i velik broj propisa nižeg ranga tj. provedbenih propisa vezanih za katastar kao što su: Pravilnik o sadržaju i obliku katastarskog operata katastra nekretnina (NN 142/08), Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (NN 86/07 i 25/09), Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07), Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji (NN 147/08) i dr.

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07) je zasigurno propis čije donošenje je u direktnoj vezi s provođenjem projekta "Uređena zemlja".

Isti propis je definirao nova područja aktivnosti i odgovornosti za Državnu geodetsku upravu, a što je također vrlo bitno uveden je pojam "katastra nekretnina", koji bi trebao zamijeniti postojeći "katastar zemljišta".

Sukladno odredbama zakona donesen je veći broj podzakonskih propisa kao što su:

- o Pravilnik o topografskoj izmjeri i izradbi državnih karata (NN 109/08)
- o Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja evidencije državne granice (NN 109/08)
- o Pravilnik o sadržaju i obliku katastarskog operata katastra nekretnina (NN 142/08)
- o Pravilnik o katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji (NN 147/08)
- o Pravilnik o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije i državne izmjere i katastra nekretnina (NN 148/08)
- o Pravilnik o katastru vodova (NN 71/08)
- o Pravilnik o registru prostornih jedinica (NN 37/08).

Nadalje, radi reguliranja prijelazne situacije dok katastar zemljišta nije prebačen u katastar nekretnina donesen je i Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07).

Usko vezano uz katastar donesen je i Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti (NN 152/08), koji, između ostalog, uređuje obavljanje djelatnosti, geodetsku komoru, licenciranje i obavljanje poslova od strane stranaca.



3.2. Zakoni koji reguliraju područje graditeljstva

Pitanja prostornog uređenja i gradnje do 2007. bila su regulirana zasebnim zakonima: Zakonom o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02, 100/04) i Zakonom o gradnji (NN 52/99, 75/99, 117/01, 47/03, 175/03, 100/04), a isti su ukinuti stupanjem na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09), osim manjeg dijela odredbi koje su zadržane za prijelazno razdoblje.

3.2.1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) donio je bitne izmjene u sferu prostornog uređenja i gradnje, a svrha mu je, između ostalog, bila i ubrzanje procedure za dobivanje potrebnih odobrenja za gradnju.

U tu svrhu je za građevine čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² i za zgrade za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m², umjesto do tada potrebna dva upravna akta - lokacijske i građevinske dozvole, propisano ishođenje jednog upravnog akta – rješenja o uvjetima građenja. Za građevine koje ne spadaju u gornju kategoriju i dalje je potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu, a zatim i potvrdu glavnog projekta, osim za građevine od državne važnosti za koje se nakon lokacijske dozvole izdaje građevinska dozvola. Propisani su i novi uvjeti vezani za građevinske čestice na kojima se ishodi odobrenje za građenje, što je detaljnije obrađeno u poglavlju Sustav doprinosa i komunalnih djelatnosti.

S aspekta prometa nekretnina vrlo je bitno uvođenje određenih restrikcija prilikom upisa zgrada u katastar i zemljišne knjige, čija je intencija da se upis u katastar i zemljišne knjige omogući samo onim građevinama koju su legalno sagrađene i to tek nakon ishođenja uporabne dozvole ili završnog izvješća nadzornog inženjera. Doduše, predviđen je prijelazni režim za one građevine za koje je građevinska dozvola izdana prije stupanja na snagu zakona, upis kojih je nešto liberalniji, ovisno o tome kada je građevinska dozvola izdana.

U istraživanju je analizirano stajalište ispitanika o poštivanju zakonskih rokova za ishođenje akata za građenje. Prevladava dojam da se zakonski rokovi za ishođenje akata za građenje u praksi ne poštuju, iako su zakonom propisani rokovi prihvatljivi.

Iznesena su iskustva u kojima se za ishođenje akata za građenje čeka od šest mjeseci do čak četiri godine. Na zadarskom području situacija je najteža, dok u Rijeci i u okolici Zagreba (Zaprešić) nadležne službe uspijevaju napraviti svoj posao u predviđenom periodu ili s minimalnim zakašnjenjem. Posljedica takve situacije su u prvom redu gubici građevinskih investitora, budući da je brzina odvijanja procesa temeljni aspekt evaluacije kvalitete odvijanja procesa na tržištu nekretnina kod tzv. praktičara. Ako nema brzine u realizaciji građevinskih projekata, njihova isplativost je narušena, samim time i zadovoljstvo investitora i ostalih sudionika na tržištu nekretnina (posrednici, krajnji kupci), kao i namjera investitora za daljnjim investicijama. Ovaj aspekt je važan i za strane investitore koji dugim procedurama ishođenja dozvola za građenje nikako nisu zadovoljni.

U ovakvoj situaciji postavlja se pitanje o razlozima kašnjenja pri ishođenju dozvola, tj. probijanja zakonski definiranog roka, a dobiveni odgovori mogu se podijeliti u dvije skupine. Praktičari smatraju da je riječ o birokraciji i o ljudima koji jednostavno nemaju dovoljno interesa i pravog uvida u potrebe i poteškoće onih koji od tržišta nekretnina žive, dok s druge strane, eksperti nude manje generalne, a više specifične odgovore:

- Problemi u imovinsko-pravnim odnosima predstavljaju najveći problem. Kada bi potrebna dokumentacija bila konkretna i kada bi imovinsko-pravni odnosi bili riješeni dozvole bi se izdavale u maksimalnom zakonski predviđenom roku, možda bi se isti neznatno kršio.
- Postoje kadrovski nedostaci – nema dovoljno kvalitetno educiranih ljudi za toliki obujam posla;
- Uključenost velikog broja ljudi i institucija u proces: U toku ishođenja dozvola potrebne su razne suglasnosti (komunalna poduzeća, npr.) na koje se zna dugo čekati, referenti koji izdaju dozvole nisu jedini u cijelom procesu i ne mogu kontrolirati sami provedbu procesa.
- Nerealnost samih rokova - moguće je da je samo posljedica ranije navedenih razloga, a ne apsolutni stav.



Građevinskim investitorima posebno teško pada dugačak proces ishođenja dozvola. Drže da bi trebalo ubrzati taj postupak ako je ikako moguće, u suprotnom čekanje na dozvole postaje pretežak teret za investicije. Dodatni problem je što dugotrajni postupak ishođenja dozvola predstavlja idealno područje za pojavu nepotizma i korupcije.

Vezano uz sam postupak ishođenja navode se dvije konkretne stvari koje predstavljaju problem:

- **Kompliciranost postupka:** Mišljenje je da je postupak vrlo kompliciran, da ima prostora za pojednostavljenje i da se traži previše dokumentacije. Navode se i mišljenja da je posebna geodetska podloga (koja je sastavni dio lokacijske dozvole) postala samo dokument koji predstavlja višak i da zapravo ničemu ne služi.
- **Nepostojanje jednoobraznosti:** Postoje mišljenja da opseg i sadržaj dokumentacije potreban za ishođenje dozvola nije dovoljno jasno definiran, nedostaje standardizacije, pa je cijeli postupak izložen zapravo improvizacijama projektanata.

Osim poštivanja rokova, ispitano je i stajalište o složenosti postupka. Ključno pitanje kod evaluacije složenosti postupka ishođenja dozvola jest pitanje imovinsko-pravne situacije. Ako je situacija sređena, postupak ishođenja dozvola nije složen, a dozvole se mogu ishoditi u zakonskim rokovima. Problem nastaje kada imovinsko-pravna situacija nije jasna jer je za postupak ishođenja potrebna dokumentacija koju je tada nemoguće prikupiti (npr. dokaz vlasništva).

Kao pozitivan pomak istaknute su izmjene vezane za ishođenje dozvola za objekte površine do 400 m² koji više ne moraju prolaziti procedure ishođenja potrebne za veće objekte. U tim je situacijama procedura ishođenja potrebnih dozvola pojednostavljena i brže se odvija.

Jedan od propisa koji je zadržan iz Zakona o gradnji jest propis koji omogućuje vlasnicima i nositeljima drugih stvarnih prava na nekretnini koja neposredno graniči s nekretninom za koju se izdaje dozvola mogu utjecati na izdavanje dozvole pokretanjem žalbe na postupak.

Kako su negativni stavovi iskazani u toku istraživanja bili potaknuti u prvom redu iskustvima u kojima su susjedi neopravdano, iz izrazito subjektivnih razloga, odugovlačili do krajnjih granica proces ishođenja dozvola, takve kategoričke izjave protiv mogućnosti utjecaja ovdje izostavljamo i prikazujemo odgovore kojima su iskazane temeljne postavke uspješnog modela funkcioniranja ovog propisa:

- Susjedi imaju pravo biti informirani o događajima na susjednoj čestici. Budući da su susjedi zainteresirana strana, u taj postupak moraju biti uključeni.
- Prostornim planovima treba izrazito jasno definirati što se smije graditi na kojim česticama, tako da se dozvole mogu izdati samo za građevine koje se prema važećim propisima i odlukama tijela lokalne samouprave mogu nalaziti na predmetnim zemljištima, a za sve druge građevine i bez intervencije susjeda ne može se ishoditi dozvola za građenje. U tom je slučaju ostavljeno malo prostora za to da susjedi iz objektivnih razloga opstruiraju ishođenje dozvola.
- Susjedi trebaju snositi odgovornost za zaustavljanje procesa iz razloga za koje se utvrdi da su neopravdani. Na taj način susjedi neće opstruirati proces ishođenja dozvole bez razloga za koje se može utvrditi da su objektivno važni za njih. Ispitanici navode da se takva subjektivna motivacija može javljati, da čak te akcije susjeda imaju obilježje ucjene ili reketa. Ako bi susjedi mogli biti terećeni za povećane troškove nastale uslijed prolongiranja investicije, udio subjektivno potaknutih intervencija bi se smanjio.
- Susjede se, kako je i propisano važećim Zakonom, samo informira o projektu. Njihovo je pravo da li će pokrenuti postupak prigovora na izdavanje dozvola za građenje. Dakle, ne traži se suglasnost, ne traže se potpisi susjeda, susjeda se samo obavještava, a susjed je taj koji treba aktivno pokrenuti postupak, ako smatra da su mu neopravdano ugroženi interesi.

Ukoliko je moguće pridržavanje ovih postavki, zloupotrebe mogućnosti utjecaja na izdavanje dozvola od strane susjeda bile bi minimalizirane.

3.2.2. Zakon o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja

Zakonom o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09) donesenim u lipnju ove godine kao privremenom mjerom radi poticanja ulaganja i koji će biti na snazi do 31.12.2010., uređuje se izdavanje akata za građenje, uporabu i uklanjanje građevina za koje se prema Zakonu o



prostornom uređenju i gradnji izdaje lokacijska dozvola i potvrda glavnog projekta. Ovim Zakonom nastojao se ubrzati proces ishođenja akata za građenje na način da se umjesto izdavanja lokacijske dozvole i potvrde glavnog projekta izdaje jedan akt – rješenje za građenje. Također je propisan rok za ishođenje navedenog akta u trajanju od 45 dana, kao i rokovi za sve potprocese te kazne za institucije i referente koji prekrše propisane rokove. Treba napomenuti da ovaj zakon nije obvezujući za investitore, investitori mogu birati hoće li dozvole ishoditi prema ovom zakonu ili prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji.

Vrijeme proteklo od donošenja navedenog zakona do izrade ove studije je prekratko za donošenje relevantnih zaključaka o zakonu, no prema prvim informacijama zakon je naišao na izrazito slabu primjenu u praksi. Jedan od razloga slabe primjene mogla bi biti činjenica da za izdavanje rješenja za građenje imovinsko pravna situacija na čestici mora biti čista, dok je za lokacijsku dozvolu dovoljan dokument kojim se potvrđuje pravni interes investitora. Osim toga, zahtjevu za lokacijsku dozvolu prilaže se idejni projekt, a zahtjevu za rješenje za građenje glavni projekt, čija je izrada mnogo složenija i skuplja. Kod nedovoljno dorečenih urbanističkih planova moguće je različito tumačenje urbanističkih uvjeta od strane referenata zaduženih za izdavanje dozvola, što može dovesti do potrebe za izmjenom projekta, a to je u slučaju rješenja za građenje znatno složenija i skuplja opcija nego kod lokacijske dozvole.

Kod ispitanika intervjuiranih u procesu istraživanja vlada mišljenje da rokovi za ishođenje rješenja za građenje prema Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja nisu realni, što pokazuje i praksa, a kao razloge zbog kojih dolazi do prekoračenja rokova navodi se sljedeće:

- Nepoznavanje zakona: zakon nije poznat onima koji bi po njemu trebali raditi, mišljenje je nekih od kontaktiranih ovlaštenih geodeta.
- Zakon propisuje složene preduvjete koje treba ispoštivati. Svi preduvjeti da bi se u roku od 30 dana izdala dozvola moraju biti zadovoljeni što je vrlo teško uskladiti, mišljenje je koje su iznijeli građevinski investitori.
- Dokaz o vlasništvu je bitan. Zakon bi mogao imati adekvatnu primjenu smo ondje gdje su sređene zemljišne knjige i katastar i gdje nema imovinsko-pravnih sporova. Mora postojati slijed dokumentacije o vlasništvu, a ako je to potrebno prikupiti, rokovi nisu realni.

Ispitanici su uglavnom mišljenja da bi rokove iz predmetnog Zakona trebalo produžiti. Ispitanici smatraju da bi produljenje važenja zakona moglo pozitivno utjecati na stanogradnju.

3.2.3. Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji (NN 152/08)

Ovim se zakonom uređuje obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja, obavljanje djelatnosti građenja i obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje u svrhu osiguranja kvalitetnog, stručnog i odgovornog obavljanja tih poslova i djelatnosti te postizanja drugih ciljeva određenih posebnim propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja, gradnje i građevnih proizvoda.

Na temelju ovog zakona donesen je Pravilnik o suglasnosti za započinjanje obavljanja djelatnosti građenja (NN 43/2009) određuju pojedini radovi i manje složeni radovi za koje se izdaje suglasnost za započinjanje obavljanja djelatnosti građenja, bez koje izvođači građevinskih radova ne bi smjeli započeti s izvođenjem nekih vrsta radova koje su definirane predmetnim pravilnikom. Prethodno su uvjeti i mjerila za davanje i oduzimanje suglasnosti izvođačima za započinjanje obavljanja djelatnosti građenja ili izvođenja pojedinih radova na građevini bili regulirani Pravilnikom o uvjetima i mjerilima za davanje suglasnosti za započinjanje obavljanja djelatnosti građenja (NN 89/06, 139/06)

3.2.4. Mišljenje o učestalosti mijenjanja zakona koji reguliraju graditeljstvo

U procesu istraživanja tržišta ispitan je stav o učestalosti izmjena zakona koji reguliraju graditeljstvo, a iz dobivenih stavova mogu se izdvojiti kriteriji koji su bitni za evaluaciju zakonskih promjena:



- Zakoni se trebaju mijenjati kada praksa upućuje da se to treba učiniti. Vrlo jasan i pragmatičan stav, svaku promjenu zakonskih okvira treba evaluirati obzirom na taj kriterij. Ako je praksa pokazala da postojeći zakoni nisu dobri, treba ih nadopunjavati, raditi izmjene, mijenjati ih u cijelosti, bez obzira da li nekome sa strane izgleda prečesto ili ne.
- Zakoni se trebaju mijenjati kada se postojeći slabo provode, bez obzira na kvalitetu i osmišljenost postojećih zakona. Riječ je o specifičnom slučaju ranije navedenog kriterija evaluacije zakona od strane prakse.
- Zakoni se trebaju mijenjati ako su kontradiktorni i loši. Ovaj kriterij je uputno primijeniti u fazi rasprave o zakonu, ako takav zakon stupi na snagu, vidjet će se da neće funkcionirati u praksi u onim dijelovima gdje sadrži kontradikcije. Bitna je i usklađenost zakona sa zakonskim podaktima.
- Zakon treba imati podršku u smislu pripreme za provođenje. Treba stručno educirati sve one koji su uključeni u provedbu zakona kako bi se isti mogao provoditi. U protivnom, zakon se neće provoditi. Geodeti navode da je bilo velikih problema u primjeni ZOPUG-a iz 2007. godine, jer mnogi nisu znali kako primijeniti taj zakon. Vlasnici nekretnina pak navode da ih u bankama i dan danas traže građevinske dozvole za objekte ispod 400 m² ne znajući da nisu više potrebne. Takve situacije mogu biti posljedica čestih izmjena, ali možda isključivi izraz neadekvatne pripreme uključenih subjekata.
- Jednostavnost zakona: Zakoni bi, smatraju praktičari na tržištu nekretnina, trebali biti što je moguće jednostavniji, kako bi se lako provodili i kako bi ih svi dovoljno dobro poznavali. Ovaj kriterij evaluacije zakona baziran je na pretpostavci da je brzina i jednostavnost odvijanja postupaka koji prate investiranje ključan aspekt koji održava interes za investicijama. Svako dodavanje novih propisa i kompliciranje je manje dobro od pojednostavljenja i racionalizacije, smatraju investitori.
- Promjene zakona koje pogoduju određenim projektima. Može uključivati pogodovanje različitim interesnim skupinama (investitorima, vlasnicima nekretnina, predstavnicima jedinica lokalne samouprave i sl.). Odvjetnici navode da se zakoni mijenjaju i s takvim, manje željenim motivima.
- Problem neriješenog vlasništva je delikatan pravni problem. Vrlo ga je teško rješavati, navode predstavnici jedinica lokalne samouprave, postoji potreba da se zakoni koji pokušavaju regulirati pitanje vlasništva stalno unapređuju i mijenjaju jer zadiru u vrlo osjetljivo, kompleksno područje neriješenih vlasničkih odnosa nad nekretninama, područje koje je godinama bilo zanemarivano. Stoga, vrlo je vjerojatno da će se neka zakonska rješenja prije ili kasnije pokazati manjkavim.
- Priroda same promjene zakona. Bitno je pitanje, smatraju u jedinicama lokalne samouprave, da li se promjene tiču unaprjeđenja postojećeg modela ili je riječ o promjeni samog modela. Sugerira se pristup u kojem je potrebno unaprjeđivati model, na način da se zamijećene nepravilnosti jednom postavljenog modela otklanjaju i da se modeli usavršavaju, a ne da se odmah donose novi modeli. Mijenjati pojedinosti modela ako postoji potreba ne znači raditi nešto prečesto, mijenjati modele bez da se iscrpi kvaliteta prethodnih modela znači uvoditi promjene prije vremena.
- Izrada specifičnih zakona za specifične lokacije. Pojedini predstavnici jedinica lokalnih samouprava ističu da postoji potreba drukčijih zakona za pojedine regije. Različite su specifičnosti obalnog pojasa, pretežito poljoprivrednih područja, velikih gradova i sl. Tim različitostima treba pristupati na različite načine. Pitanje je koliko je praktično pristupati različitim zakonima za iste aktivnosti, ali svakako je bitno pronaći način da se sagledaju i uzmu u obzir specifične potrebe različitih lokacija pri izradi zakona i promjena zakona.
- Zakonski propisi EU kao obrazac za usporedbu. Svaka promjena bi morala biti u većoj mjeri približavanje zakonskim rješenjima koja se prakticiraju u EU, a ne obrnuto.

Već i ova ad hoc konstruirana lista kriterija za evaluaciju promjena zakona sugerira zbog čega postoje različita mišljenja o učestalosti mijenjanja postojećih zakona koji reguliraju graditeljstvo, što je u skladu s očekivanjem: mišljenja su različita kada su perspektive, iskustva, interesi i uvidi u detalje različiti među zainteresiranim skupinama na tržištu nekretnina.



3.3. Ostali zakoni

3.3.1. Zakon o poljoprivrednom zemljištu

Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 152/08 i 25/09) je posebno bitan s aspekta prometa poljoprivrednim zemljištem.

Osnovni ciljevi donošenja Zakona o poljoprivrednom zemljištu su bili: veća zaštita poljoprivrednog zemljišta, potreba da se ubrza raspolaganje državnim poljoprivrednim zemljištem i dovrši privatizacija, učinkovitije gospodarenje poljoprivrednim zemljištem, sprečavanje smanjivanja poljoprivrednog zemljišta i usitnjavanje poljoprivrednih posjeda te usklađivanja s europskim zakonodavstvom.

Od važnijih novosti u Zakonu, koji imaju utjecaja na tržište nekretnina potrebno je u svakom slučaju istaknuti uređenje raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske, osnivanje Agencije za poljoprivredno zemljište te reguliranje prometa poljoprivrednim zemljištem.

Posebno bitna novina zakona je da Agencija za poljoprivredna zemljišta ima pravo prvokupa prilikom prodaje poljoprivrednog zemljišta u privatnom vlasništvu, a isto tako nije moguće provesti parcelaciju čestica zemlje poljoprivrednog zemljišta bez suglasnosti Agencije. Zakon također propisuje i tko ima pravo prioriteta prilikom kupnje ili zakupa poljoprivrednog zemljišta.

Zbog gore navedenih ograničenja u prometu poljoprivrednim zemljištem predmetni zakon izazvao je dosta polemika u javnosti.

U sklopu istraživanja tržišta nekretnina istražen je stav ispitanika o ovom zakonu. Kao vrlo indikativno, gotovo svi kontaktirani ispitanici navode afirmativni stav o zakonu o okrupnjivanju poljoprivrednih parcela. Smatraju da bi država trebala učiniti dodatni napor i odobriti olakšice ili osnovati fondove u svrhu okrupnjivanja poljoprivrednih parcela, jer je okrupnjivanje nužno ako želimo postići da poljoprivrednici budu konkurentni na tržištu i da žive od poljoprivrede.

Bilo je i kritičkih osvrta na Zakon. Iznesena je kritika da Zakon ulazi u rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i onemogućava reguliranje stvarnog vlasništva, a vlasništvo je jače i treba biti jače od poljoprivrede i urbanizma. Neki od ispitanih ovlaštenih geodeta smatraju da bi ukoliko stranke sudskim ili mirnim putem dijele svoju nekretninu u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice to trebao biti dovoljan element za izvršenje parcelacije. Nadalje, činjenica da je odgovornost za ovo pitanje na jedinicama lokalne uprave, prema mišljenju nekih ispitanika može biti uvod u različite zloupotrebe. Reguliranje prodaje poljoprivrednog zemljišta preko osnovane Agencije za poljoprivredna zemljišta, tj. posredovanja je ideja koja lako može biti zlonamjerno iskorištena, a time su ograničene mogućnosti prodaje poljoprivrednog zemljišta.

3.3.2. Zakon o igralištima za golf

Zakon o igralištima za golf (NN 152/08), određuje pojam igrališta za golf te uređuje način rješavanja imovinsko-pravnih odnosa te ostalih pitanja od značaja za igrališta za golf, kao bitnih elemenata razvoja turizma.

Navedeni zakon je izazvao brojne polemike u javnosti i to prvenstveno iz razloga što se stvorila percepcija da isti izrazito pogoduje potencijalnim investitorima u igrališta za golf, a posebno je sporno što je za potrebe izgradnje igrališta za golf predviđena mogućnost izvlaštenja zemljišta koje se nalazi u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba.

Među ispitanicima intervjuiranim u sklopu istraživanja prevladavaju negativni osvrta na ovaj Zakon. Kao sporne činjenice ispitanici navode slijedeće:

- **Mogućnosti izvlaštenja:** ispitanici smatraju da nije ispravno da se nekoga može izvestiti jer je golf igralište važnije od npr. poljoprivredne proizvodnje. To ne pogoduje starosjediocima, već neopravdano pogoduje strancima i onima koji planiraju investirati u golf terene. Iznesena su mišljenja da bi država i jedinice lokalne samouprave mogle prodavati samo zemljište koje je njihovo za potrebu izgradnje igrališta za golf.



- Mogućnosti legalizacije nekretnina namijenjenih drugoj svrsi: ispitanici drže da će se na taj način omogućiti legalizacija vila, kuća, apartmana i sličnih objekata na najbolje sačuvanim područjima.
- Neprimjerena zaštita interesa privatnih vlasnika igrališta za golf: Ispitanici navode da igrališta za golf nisu trebala biti proglašena područjima od interesa za državu jer to ide u korist prvenstveno privatnim investitorima. Golf igrališta su mogla biti proglašena područjima od interesa za državu samo uz uvjet da golf teren ostaje vlasništvo države i da se na njega daje koncesija, a ovako je to pravno nedopustivo.

U osnovi, nitko nije protiv golf igrališta i protiv investicija u taj segment, rašireno je mišljenje da su Hrvatskoj potrebne investicije i da su potrebna golf igrališta. Ono što jest sporno jest sam zakon i njegov publicitet, koji izaziva negativan stav ili, u najboljem slučaju, suzdržanost prema Zakonu.

3.3.3. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07) bitan je za tržište nekretnina, budući da napokon uvodi red u isto područje, te propisuje tko sve i pod kojim uvjetima može obavljati poslove posredovanja u prometu nekretnina.

Svi sudionici na tržištu nekretnina ispitani u sklopu istraživanja slažu se da je potreban Zakon o posredovanju u prometu nekretnina. Do sada je u tom segmentu vladao kaos, bilo je jako puno agencija, od kojih mnoge nisu bile nimalo stručne ni profesionalne.

Sami posrednici u prometu nekretnina su s nestrpljenjem dočekali Zakon, neki čak smatraju da je potreba za Zakonom bila tolika da je bolji bilo kakav zakon, nego nikakav zakon. Izražavaju žaljenje što se toliko dugo čekalo da zakon stupi na snagu - upućeni navode da je tekst napisan još 1995. godine te je stajao u ladici da bi tek nedavno bio usvojen. Očekuju da se zaštite posrednici u prometu koji posjeduju licencu. Velika su očekivanja od Zakona i smatraju da je ključna kontrola provedbe. Neki ispitani posrednici zamjeraju Zakonu da je paušalan i nedorečen, a jedan od prigovora je da je njime trebalo definirati da se u zemljišnim knjigama posrednici pojavljuju kao službene osobe poput odvjetnika i geodeta, tj. da imaju pravo provjere zemljišnih knjiga kao službene osobe, a ne kao obični građani, što je trenutno slučaj.



4. TRŽIŠTE NEKRETNINA

4.1. Statistički podaci – područje građevinarstva

4.1.1. Izdana odobrenja za građenje, vrijednost izvršenih građevinskih radova, broj izgrađenih građevina i građevinska veličina izgrađenih građevina (stambene zgrade, nestambene zgrade i ostale građevine)

Glavni razlog trendovima koje pokazuju dalje izneseni podaci osnovni su tržišni mehanizmi ponude i potražnje, te činjenica da je nakon dužeg perioda stagnacije koji je trajao do 2001. godine, tržište u sljedećih 5 godina postiglo snažan zamah, dok je tržište nakon 2006. godine ponovno ušlo u mirniji ciklus, do sredine 2008., kad je pod utjecajem globalne gospodarske krize, započeo pad. Ipak, stav je ispitanika u okviru ovog istraživanja jednoznačan u smislu da su aktivnosti provedene u okviru Projekta imale pozitivne učinke na donošenje odluka o pokretanju novih projekata u građevinarstvu, u početku manje zbog samih konkretnih efekata provedenih aktivnosti, a više zbog stvaranja pozitivne klime da se „nešto konačno poduzima“, a kasnije i zbog konkretnih efekata provedenih aktivnosti.

Na razini Hrvatske, u razdoblju od proteklih 5 godina zabilježen je porast broja izdanih odobrenja za građenje zgrada u 2005. i 2006. godini te pad 2007. i 2008. godine, kad je pao na nešto nižu razinu od one u 2004. godini.

Broj odobrenja izdanih u pojedinim gradovima je znatno više varirao. U Splitu, Zadru i Zagrebu izdano je više odobrenja za građenje u 2008. nego u 2004. godini, Split bilježi najveći porast u odnosu na 2004. godinu, zahvaljujući porastu u posljednja dva razdoblja (suprotno trendu na razini cijele Hrvatske). Osijek bilježi najveći pad izdanih odobrenja za građenje u odnosu na 2004. godinu.

Drugi indikator građevinske aktivnosti koji smo koristili je vrijednost građevinskih radova na zgradama, također prikazan prema gradovima u razdoblju od 2004. do 2008. godine. Ovaj indikator pokazuje stabilan rast građevinske aktivnosti kroz cijelo promatrano razdoblje na razini Hrvatske. Svi gradovi osim Zadra pokazuju porast vrijednosti građevinskih aktivnosti na zgradama od 50% do 100%.

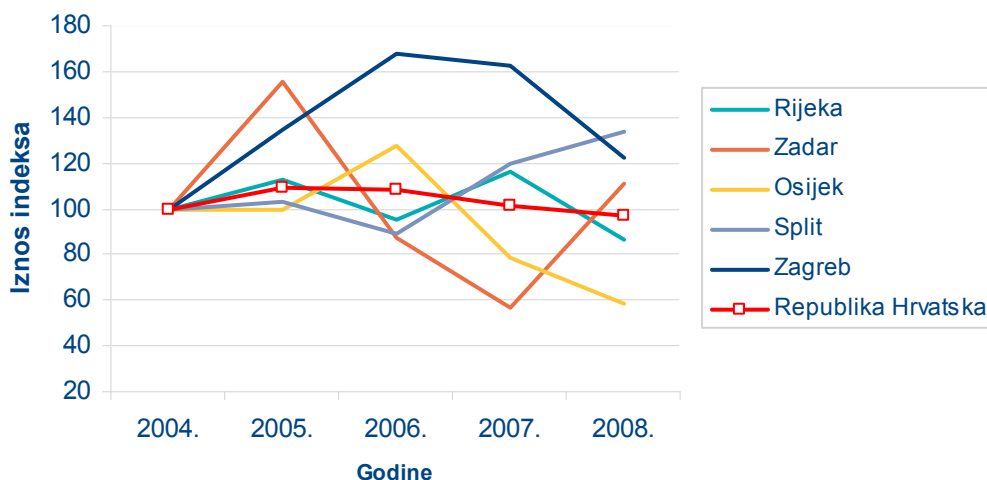
Tablica 18. Broj izdanih odobrenja za građenje zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima za razdoblje od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	11.203	12.253	12.135	11.378	10.889
Rijeka	122	138	116	142	106
Zadar	65	101	57	37	72
Osijek	294	293	375	231	171
Split	111	114	99	133	148
Zagreb	1.098	1.480	1.844	1.781	1.342

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku



Grafikon 16. Kretanje izdanih odobrenja za građenje zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2004)



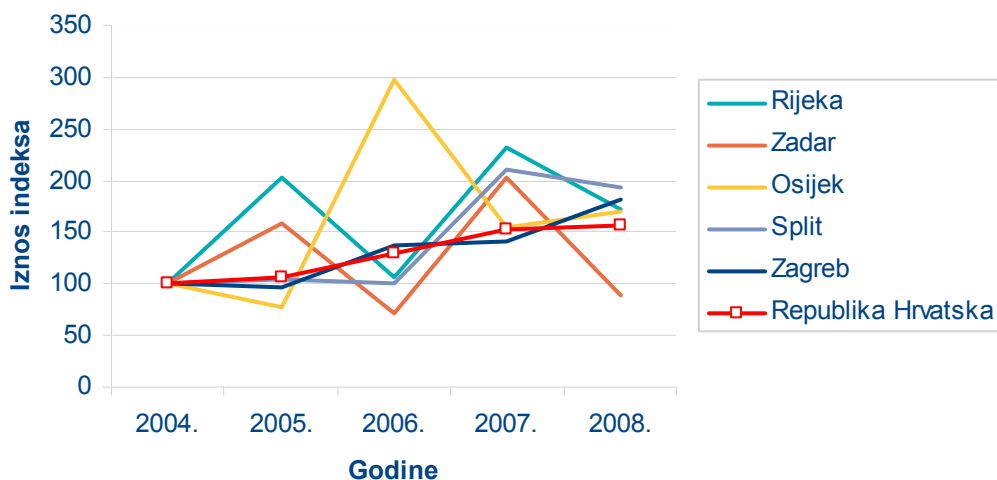
Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Tablica 19. Vrijednost građevinskih radova izvršenih na zgradama u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008. u tisućama kuna

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	14.985.066	15.999.039	19.272.373	22.830.530	23.479.531
Rijeka	243.981	494.169	261.793	564.415	420.903
Zadar	123.548	195.200	88.332	249.858	108.707
Osijek	427.582	326.753	1.272.846	657.454	727.311
Split	432.089	447.463	438.076	910.821	838.529
Zagreb	4.354.925	4.229.233	6.004.436	6.134.309	7.901.769

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Grafikon 17. Kretanje vrijednosti građevinskih radova izvršenih na zgradama u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008. – bazni indeks (baza = 2004.)



Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku



Na isti način kao i za sve zgrade ukupno, analizirano je kretanje građevinskih aktivnosti kod stambenih zgrada. Broj izdanih odobrenja za građenje je u blagom padu u odnosu na 2004. godinu na razini cijele Hrvatske, a iznimke su Zadar i Zagreb gdje je broj izdanih dozvola porastao u odnosu na 2004. godinu.

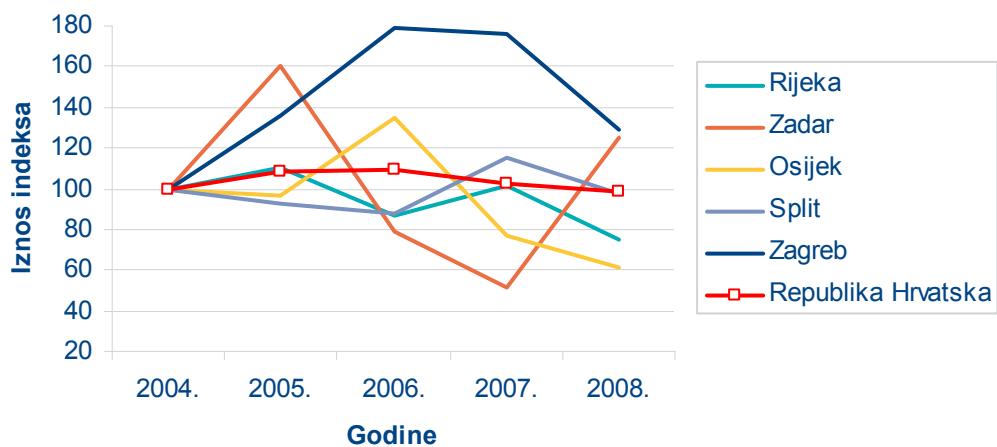
Vrijednost građevinskih radova na stambenim zgradama bilježi stalan porast na razini Hrvatske kao i na razini pojedinih gradova, ali u različitoj mjeri. Tako je u Zagrebu porast vrijednosti građevinskih radova na stambenim zgradama iznadprosječno visok i konstantan; za razliku od Zagreba, Osijek bilježi vrlo velik porast 2006. i 2007. godine, ali i dramatičan pad u 2008. godini.

Tablica 20. Broj izdanih odobrenja za građenje stambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	8.558	9.243	9.342	8.730	8.399
Rijeka	102	113	88	104	76
Zadar	51	82	40	26	64
Osijek	216	208	292	167	133
Split	83	77	73	96	81
Zagreb	916	1.242	1.642	1.615	1.179

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Grafikon 18. Kretanje broja izdanih odobrenja za građenje stambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2004.)



Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

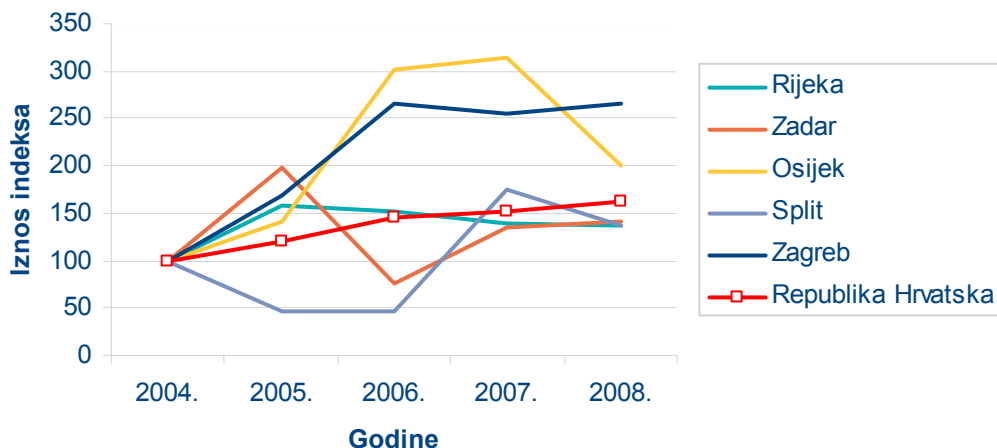
Tablica 21. Vrijednost građevinskih radova izvršenih za građenje stambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008. u tisućama kuna

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	7.633.801	9.184.080	11.077.316	11.511.925	12.441.901
Rijeka	117.423	185.053	178.932	162.206	160.909
Zadar	67.197	133.169	50.525	90.187	94.790
Osijek	135.315	191.451	409.263	425.106	270.369
Split	261.179	121.439	121.085	459.308	358.211
Zagreb	1.556.360	2.616.127	4.148.598	3.986.880	4.139.771

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku



Grafikon 19. Kretanje vrijednosti građevinskih radova izvršenih za građenje stambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2004.)



Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Broj izdanih odobrenja za građenje nestambenih zgrada nije se mnogo mijenjao u posljednjih 5 godina na razini Hrvatske. U Splitu je zabilježen vrlo velik porast broja izdanih odobrenja za građenje nestambenih zgrada, dok je nešto manji porast zabilježen u Rijeci.

Vrijednost građevinskih radova na nestambenim zgradama je u porastu na razini cijele Hrvatske, čime prati porast zabilježen kod stambenih zgrada. Promatrano na razini gradova, vrijednosti jako variraju. Očito je da pojedini veliki projekti snažno utječu na ovaj pokazatelj, tako da na razini gradova nije uputno ukazivati na trendove.

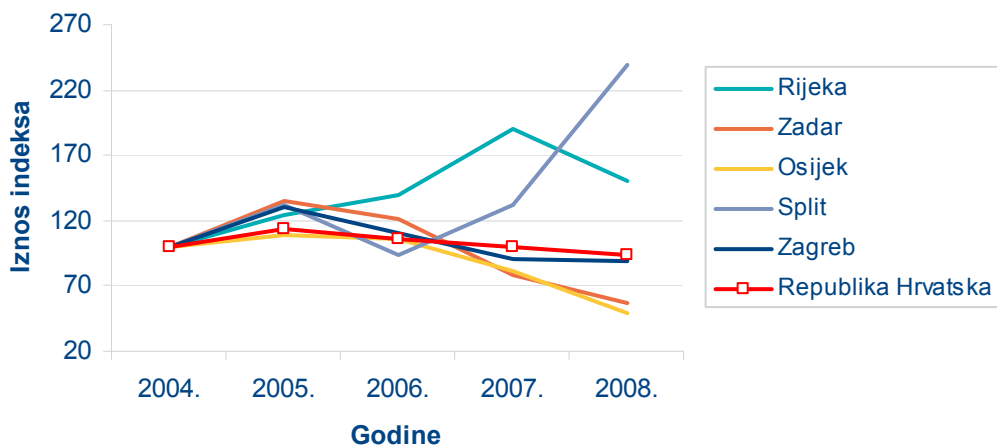
Tablica 22. Broj izdanih odobrenja za građenje nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	2.645	3.010	2.793	2.648	2.490
Rijeka	20	25	28	38	30
Zadar	14	19	17	11	8
Osijek	78	85	83	64	38
Split	28	37	26	37	67
Zagreb	182	238	202	166	163

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku



Grafikon 20. Kretanje broja izdanih odobrenja za građenje nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2004.)



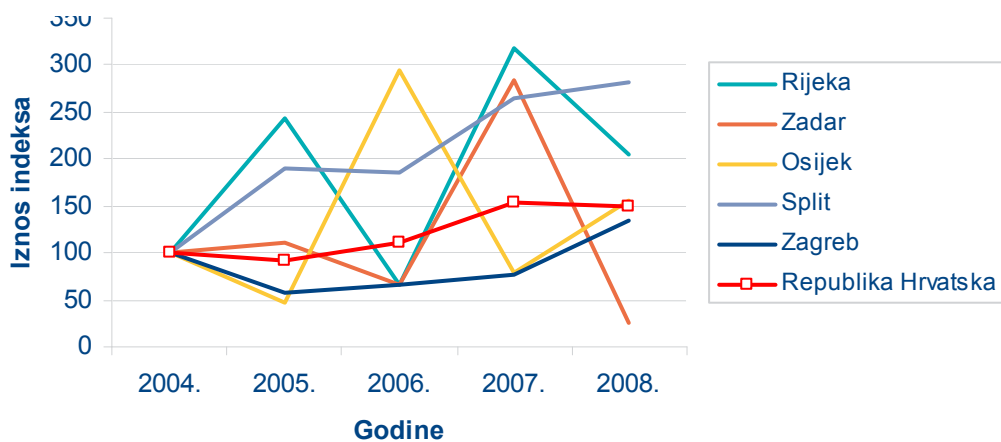
Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Tablica 23. Vrijednost izvršenih građevinskih radova za građenje nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008. u tisućama kuna

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	7.351.265	6.814.959	8.195.057	11.318.607	11.037.630
Rijeka	126.558	309.116	82.861	402.209	259.994
Zadar	56.351	62.031	37.807	159.671	13.917
Osijek	292.267	135.302	863.583	232.348	456.942
Split	170.910	326.024	316.991	451.513	480.318
Zagreb	2.798.565	1.613.106	1.855.838	2.147.429	3.761.998

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Grafikon 21. Kretanje vrijednosti izvršenih građevinskih radova za građenje nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2004.)



Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku



Tablica 24. Broj izdanih odobrenja za građenje ostalih građevina u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	1.538	1.565	1.440	1.423	1.392
Rijeka	16	35	33	29	25
Zadar	---	7	13	3	13
Osijek	99	67	82	82	80
Split	16	51	27	23	22
Zagreb	168	150	151	127	96

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Tablica 25. Vrijednost izvršenih građevinskih radova za građenje ostalih građevina u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008. u tisućama kuna

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	6.878.955	8.558.185	7.410.203	10.670.048	17.910.051
Rijeka	111.269	561.796	66.665	105.991	1.836.735
Zadar	---	8.924	65.802	4.922	248.248
Osijek	127.650	82.968	133.477	115.521	87.042
Split	48.283	117.751	95.577	54.441	71.688
Zagreb	966.453	893.918	369.058	283.375	501.819

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Uz broj izdanih odobrenja za građenje i vrijednost građevinskih radova, drugi se set indikatora bazira na broju i veličini završenih zgrada. Ovi su indikatori također podijeljeni prema vrsti nekretnina na stambene i nestambene zgrade i stanove.

Na razini Hrvatske, broj izgrađenih zgrada od 2004. do 2008. godine je u blagom padu. Na promatranim lokacijama, porast broja izgrađenih zgrada 2008. godine u odnosu na 2004. godinu iskazuju Zagreb i Zadar.

Nešto drugačiju sliku daju građevinske veličine završenih zgrada, iskazane m². Na razini Hrvatske bilježi se blagi porast ukupne izgrađene veličine završenih zgrada, dok je na razini svih promatranih gradova zamjetan blagi pad, ali uz velike oscilacije.

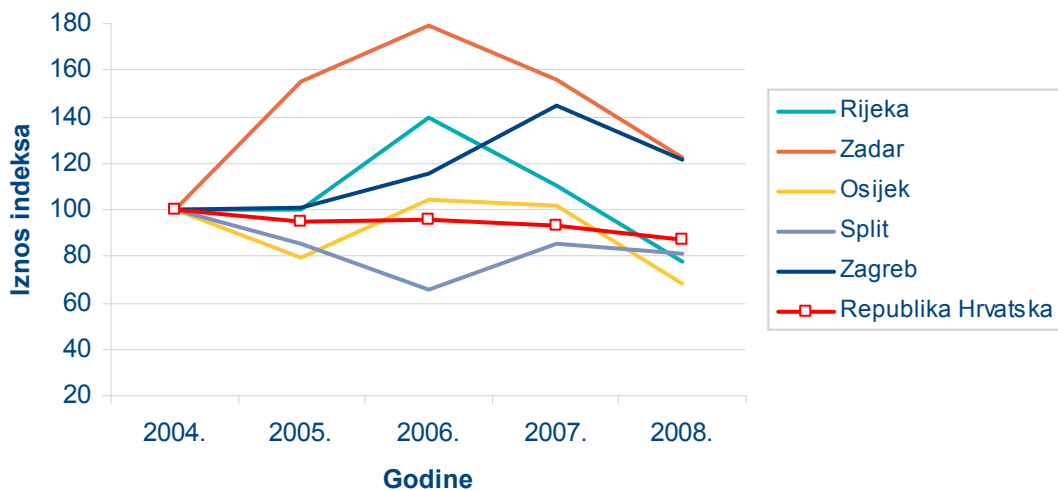
Tablica 26. Broj završenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	11.348	10.800	10.897	10.561	9.923
Rijeka	101	101	141	111	78
Zadar	71	110	127	111	87
Osijek	226	180	235	230	154
Split	91	78	60	78	74
Grad Zagreb	1.057	1.069	1.225	1.533	1.286

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku



Grafikon 22. Kretanje broja završenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2004.)



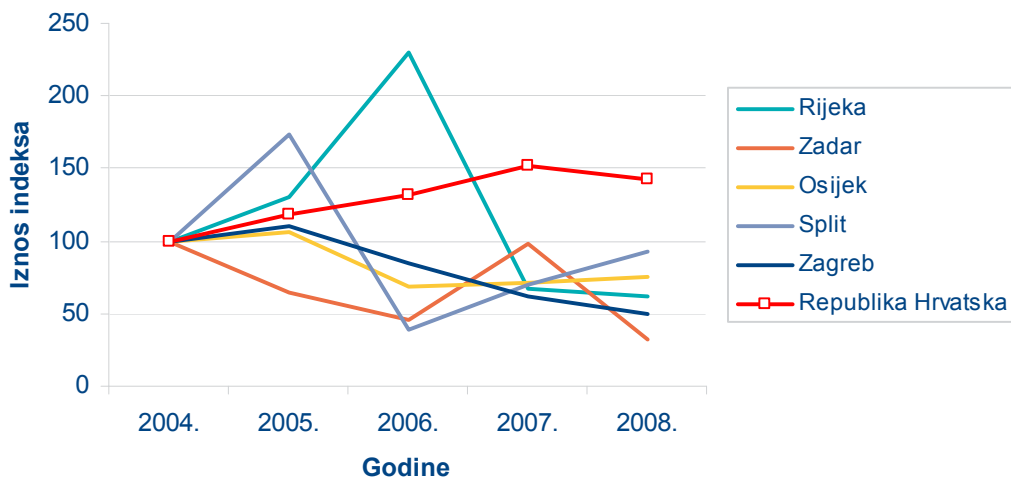
Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Tablica 27. Građevinske veličine (m²) završenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	3.415.405	4.046.630	4.489.874	5.164.904	4.843.808
Rijeka	79.701	103.685	182.794	53.968	49.021
Zadar	116.980	75.549	54.008	114.419	38.506
Osijek	156.061	165.936	106.661	110.192	117.401
Split	107.394	185.771	42.002	75.756	99.249
Grad Zagreb	1.454.747	1.596.219	1.235.037	893.151	721.462

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Grafikon 23. Kretanje građevinske veličine završenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2004.)



Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku



Broj završenih stambenih zgrada i stanova bilježi lagani pad u odnosu na 2004. godinu na razini cijele Hrvatske. Međutim, sve promatrane lokacije osim Zagreba u tom periodu iskazuju blagi rast broja završenih stambenih zgrada i stanova, tako da se pad na razini Hrvatske mora tumačiti dijelom utjecajem pada ovako mjenjenih građevinskih aktivnosti u Zagrebu, a dijelom padom u ostatku Hrvatske.

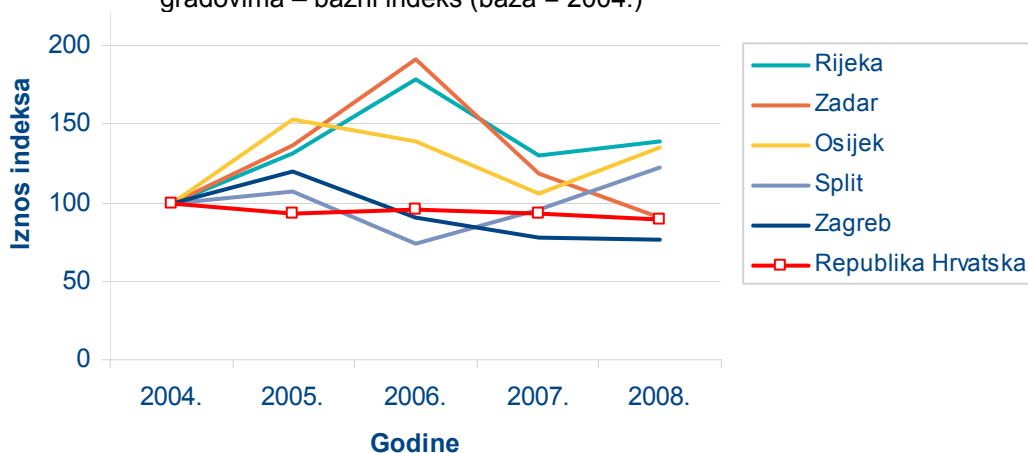
Građevinske veličine završenih stambenih zgrada i stanova pokazuju konstantan rast na razini cijele Hrvatske (suprotno trendu utvrđenom brojem završenih stambenih zgrada). Među gradovima, Split i Rijeka bilježe porast broja izgrađenih kvadratnih metara 2008. godine u odnosu na 2004. godinu, dok ostali gradovi bilježe pad izgrađenih kvadratnih metara.

Tablica 28. Broj završenih stambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	9.069	8.449	8.657	8.480	8.148
Rijeka	67	88	120	87	93
Zadar	61	83	117	72	55
Osijek	128	196	178	135	173
Split	61	65	45	58	75
Grad Zagreb	1.181	1.411	1.064	918	901

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Grafikon 24. Kretanje broja završenih stambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2004.)



Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

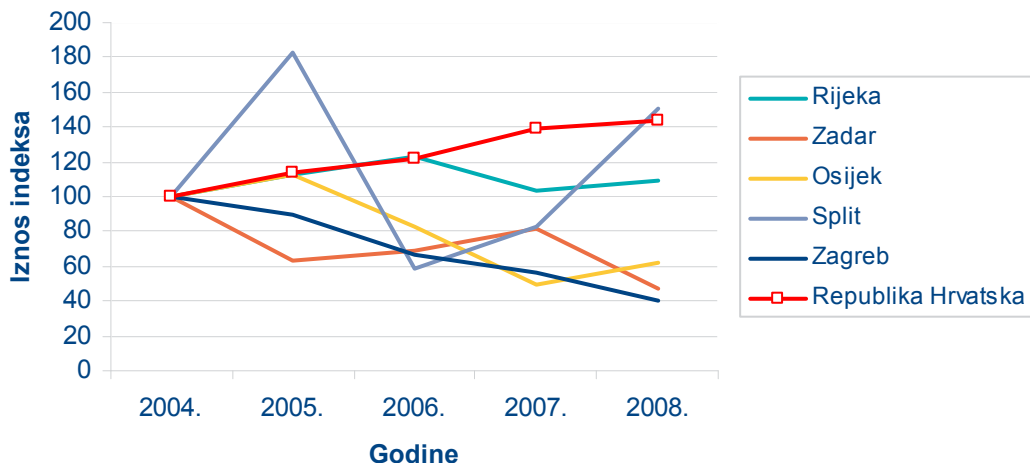
Tablica 29. Građevinske veličine (m²) završenih stambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	2.135.520	2.427.110	2.596.954	2.972.988	3.071.783
Rijeka	41.974	47.196	51.606	43.361	45.786
Zadar	64.680	40.949	44.342	52.820	30.783
Osijek	90.359	101.274	74.340	44.561	56.017
Split	49.205	89.862	28.576	40.744	74.258
Grad Zagreb	1.074.594	964.610	721.760	608.253	429.042

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku



Grafikon 25. Kretanje građevinske veličine (m²) završenih stambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2004.)



Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Broj izgrađenih stanova pokazuje konstantan rast u promatranom razdoblju. Kao ishodišnu točku prikazujemo podatke na razini Hrvatske, gdje je 2007. godine zabilježen rast od oko 40% izgrađenih novih stanova te godine u odnosu na 2004. godinu. 2008. godine je na razini Hrvatske zabilježena stagnacija povećanja broja izgrađenih stanova, što je rezultiralo time da je godina s najvećim brojem izgrađenih stanova ostala 2007. godina. Viši rast od onog zabilježenog na razini cijele Hrvatske bilježe Primorsko-goranska i Osječko-baranjska te Grad Zagreb kao lokacija s daleko najvećim porastom broja izgrađenih novih stanova. Zadarska i Splitsko-dalmatinska županija nalaze se ispod prosjeka Hrvatske, ali i one bilježe lagani porast broja izgrađenih stanova kroz promatrano razdoblje.

Prosječni broj izgrađenih stanova u godini dana kroz promatrano razdoblje je 22.267 za Republiku Hrvatsku. Gotovo 30% stanova izgrađenih u cijeloj Hrvatskoj u promatranom razdoblju odnosi se na Grad Zagreb, dok nešto više od desetine otpada na Primorsko-goransku, odnosno Osječko-baranjsku županiju.

Slične trendove opažamo i kad kao indikator izgradnje stanova upotrijebimo njihovu ukupnu korisnu površinu. Razlika postoji kod Osječko-baranjske županije, koja se prema porastu izgrađene ukupne površine nalazi ispod prosjeka Hrvatske, što ukazuje na to da su u Osijeku građeni manji stanovi nego, primjerice, u Zadru ili Splitu. Generalni trend porasta broja izgrađenih stanova do 2007. godine te usporenje ili stagnacija tog porasta u 2008. godini vidljiv je i u ovom slučaju.

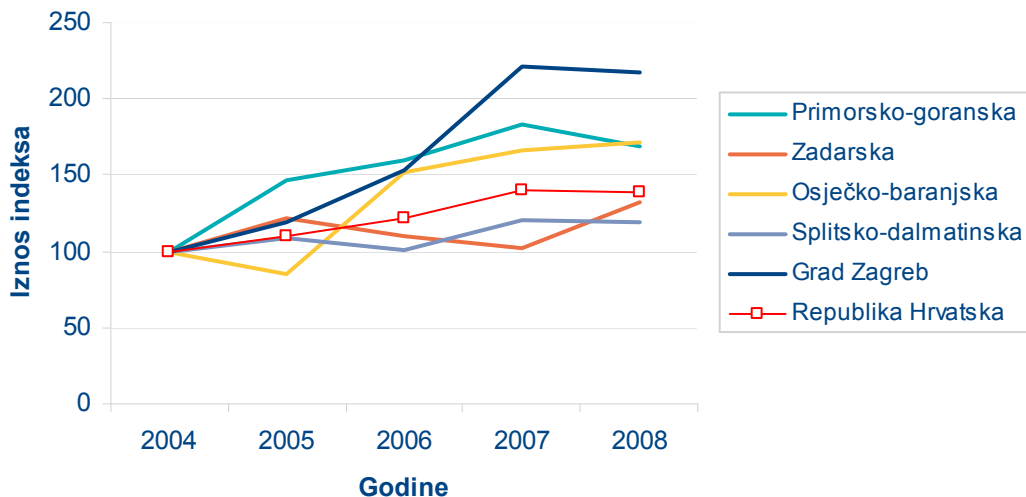
Tablica 30. Broj izgrađenih stanova u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama u razdoblju od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	18.240	19.995	22.121	25.609	25.368
Primorsko-goranska županija	1.546	2.257	2.474	2.828	2.617
Zadarska županija	1.017	1.237	1.119	1.035	1.345
Osječko-baranjska županija	842	718	1.274	1.404	1.440
Splitsko-dalmatinska županija	2.266	2.458	2.277	2.737	2.706
Grad Zagreb županija	4.015	4.771	6.139	8.895	8.744

Izvor: Državni zavod za statistiku

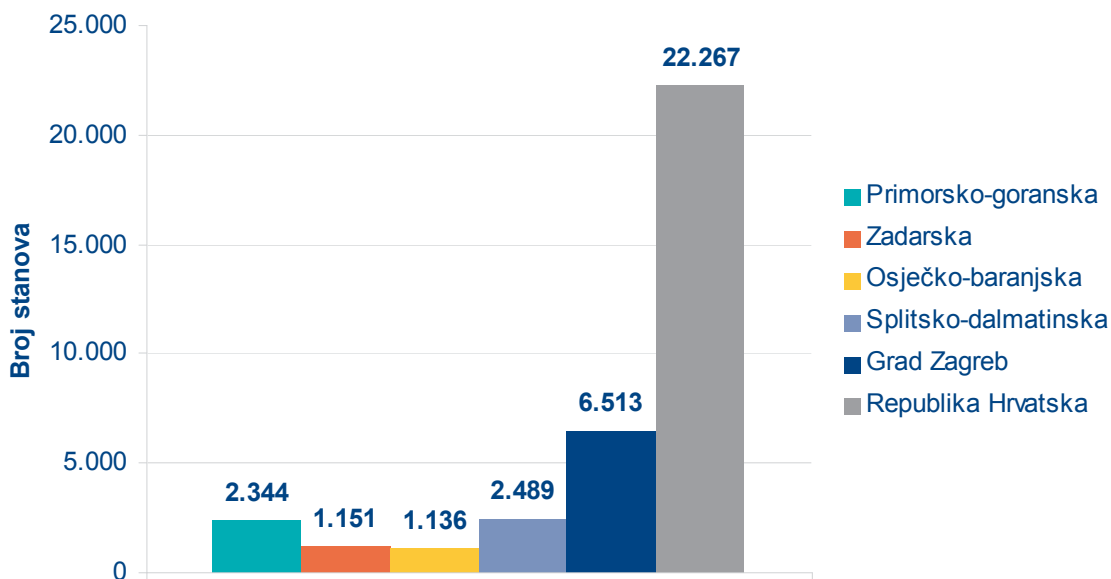


Grafikon 26. Pregled kretanja broja izgrađenih stanova u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama - bazni indeks (baza = 2004)



Izvor: Državni zavod za statistiku

Grafikon 27. Broj izgrađenih stanova u pojedinim županijama - prosjek u razdoblju od 2004. do 2008.



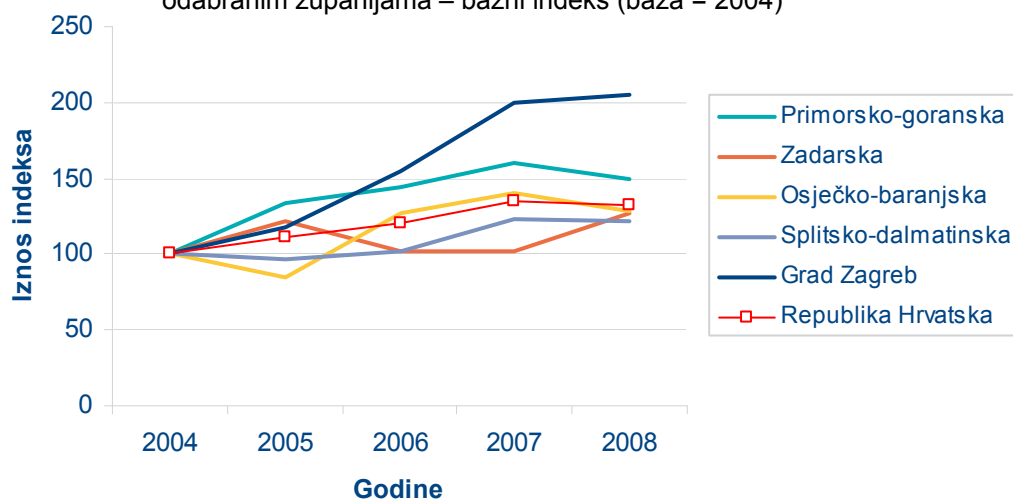
Izvor: Državni zavod za statistiku

Tablica 31. Korisna površina (m²) izgrađenih stanova u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama u razdoblju od 2004. do 2008.

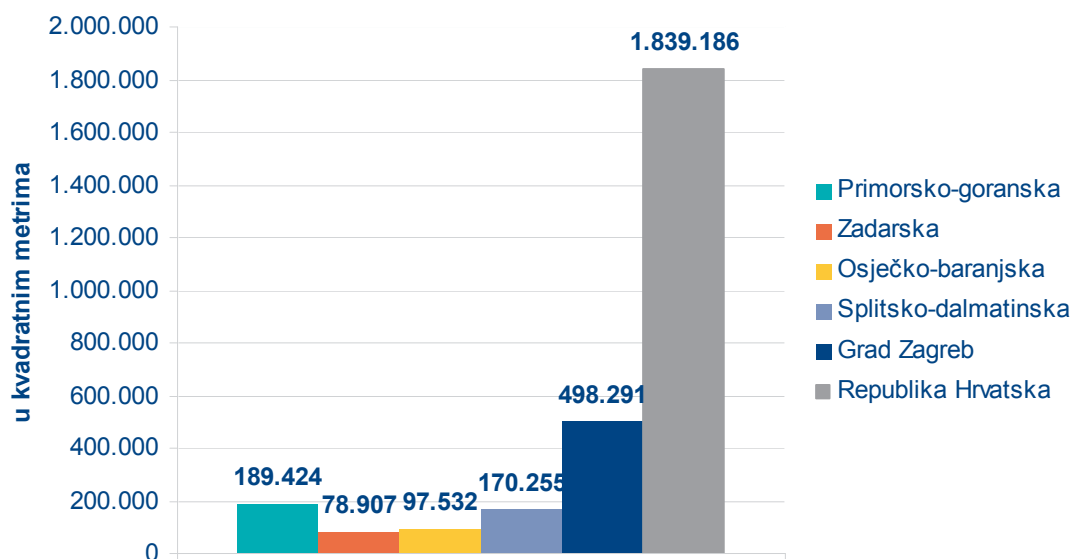
	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	1.533.940	1.700.878	1.848.602	2.075.193	2.037.319
Primorsko-goranska županija	137.638	184.099	198.268	221.121	205.995
Zadarska županija	71.384	87.161	73.019	72.730	90.243
Osječko-baranjska županija	84.140	70.736	107.074	117.432	108.280
Splitsko-dalmatinska županija	156.874	151.628	158.911	192.066	191.795
Grad Zagreb	320.422	378.137	496.705	639.274	656.919

Izvor: Državni zavod za statistiku

Grafikon 28. Pregled kretanja korisne površine izgrađenih stanova u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama – bazni indeks (baza = 2004)



Izvor: Državni zavod za statistiku

Grafikon 29. Prosječna korisna površina stanova (m²) izgrađenih u Republici Hrvatskoj i odabranim županijama u razdoblju od 2004. do 2008.

Izvor: Državni zavod za statistiku



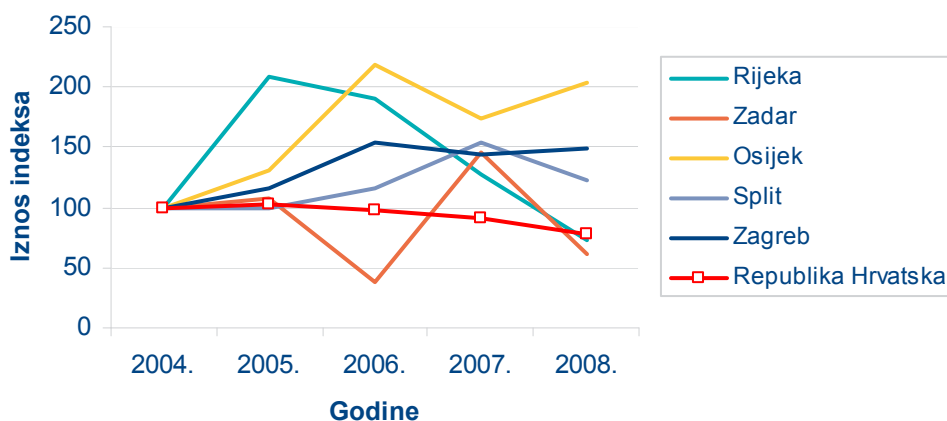
Praćenje broja završenih nestambenih zgrada na razini Hrvatske ukazuje na blagi pad izgradnje ovih objekata, dok pregled kretanja izgrađenih kvadratnih metara u izabranom razdoblju ukazuje na blagi porast građenja ovih zgrada. Pregled prema gradovima ukazuje na velike varijacije rezultata od godine do godine, tako da je valjane zaključke o trendovima teško donijeti.

Tablica 32. Broj završenih nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	2.279	2.351	2.240	2.081	1.775
Rijeka	11	23	21	14	8
Zadar	26	28	10	38	16
Osijek	26	34	57	45	53
Split	13	13	15	20	16
Zagreb	105	122	161	151	156

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

Grafikon 30. Kretanje broja završenih nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2004.)



Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

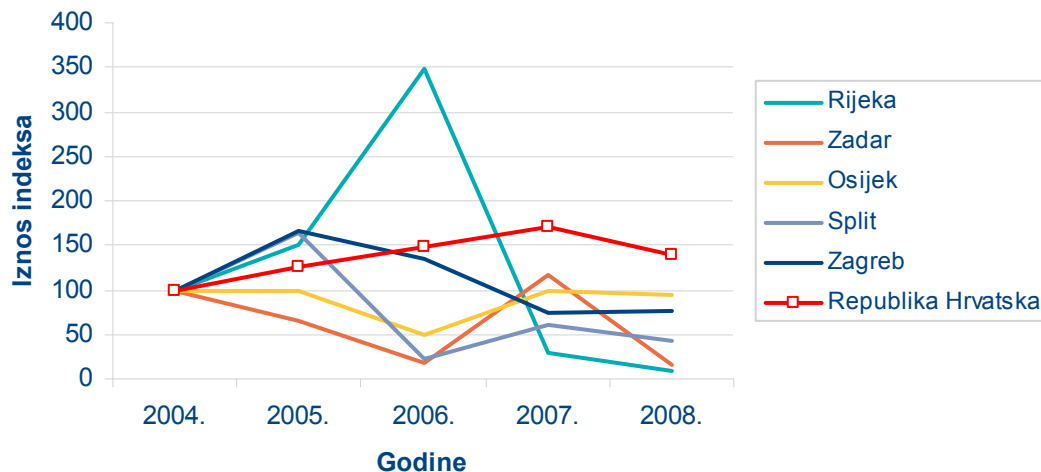
Tablica 33. Građevinske veličine (m²) završenih nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	1.279.885	1.619.520	1.892.920	2.191.916	1.772.025
Rijeka	37.727	56.489	131.188	10.607	3.235
Zadar	52.300	34.600	9.666	61.599	7.723
Osijek	65.702	64.662	32.321	65.631	61.384
Split	58.189	95.909	13.426	35.012	24.991
Zagreb	380.153	631.609	513.277	284.898	292.420

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku



Grafikon 31. Kretanje građevinske veličine završenih nestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza = 2004.)



Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od odjela građevinarstva Državnog zavoda za statistiku

4.1.2. Transakcije nekretninama

Broj kupoprodaja nekretnina podijeljen je prema vrstama nekretnina te je prikazano njihovo godišnje kretanje na razini Hrvatske. Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: stambeni prostor, građevinsko zemljište i poljoprivredno zemljište. Broj transakcija stambenim nekretninama dosegao je vrhunac 2006. godine te je u 2007. i 2008. godini uslijedio pad provedenih kupoprodaja ovih nekretnina. Za razliku od njih, broj transakcija poljoprivrednog zemljišta je u stabilnom porastu od 2003. godine do 2008. godine, pri čemu ih je u posljednjem razdoblju (2008.) zabilježeno više nego transakcija stambenog prostora. Broj kupoprodaja građevinskog zemljišta je relativno stabilan kroz godine i kreće se između 22.000 i 27.000.

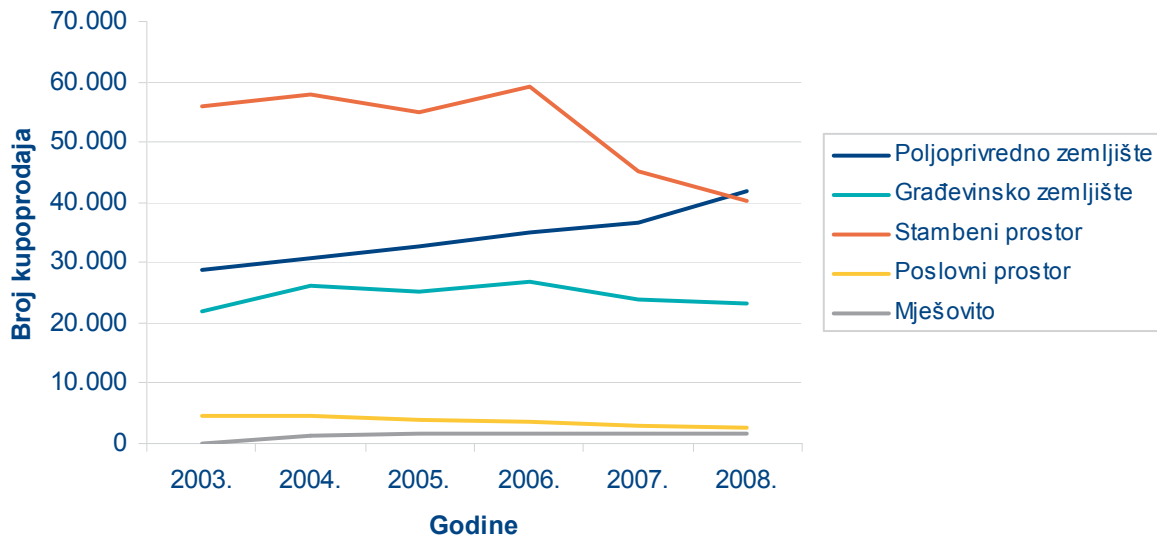
Tablica 34. Broj provedenih kupoprodaja nekretnina po vrstama nekretnina u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2003. do 2008.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Poljoprivredno zemljište	28.645	30.811	32.845	34.930	36.699	41.962
Građevinsko zemljište	21.919	26.233	25.297	26.954	23.779	23.170
Stambeni prostor	55.814	57.787	54.938	59.283	45.077	40.073
Poslovni prostor	4.521	4.716	3.911	3.579	2.826	2.504
Mješovito	56	1.155	1.520	1.727	1.716	1.664

Izvor: HGK, prema podacima Ministarstva financija i Porezne uprave



Grafikon 32. Broj provedenih kupoprodaja nekretnina po vrstama nekretnina u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2003. do 2008.



Izvor: HGK, prema podacima Ministarstva financija i Porezne uprave

Broj prodanih novih stanova je od 2003. godine bio u relativno stabilnom porastu (osim 2005. godine kad se bilježi manji pad u Zagrebu i nešto veći u ostalim naseljima). Posljednja godina za koju imamo cjelovite podatke je 2008., koja je u Zagrebu još uvijek bilježila porast, dok je u ostalim naseljima zabilježen blagi pad u odnosu na 2007. godinu. Cijene stanova prema podacima Državnog zavoda za statistiku bilježe stabilan porast do ove godine, kad postoje naznake da se trend okreće prema smanjivanju cijena.

Tablica 35. Broj prodanih novih stanova u Republici Hrvatskoj i Zagrebu u razdoblju od 2003. do prve polovice 2009.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	I. - VI. 2009.
Cijela Hrvatska	1.436	2.166	1.482	2.109	2.580	2.543	1.500
Grad Zagreb	680	978	765	956	1.414	1.535	808
Ostala naselja	756	1.188	717	1.153	1.166	1.008	692

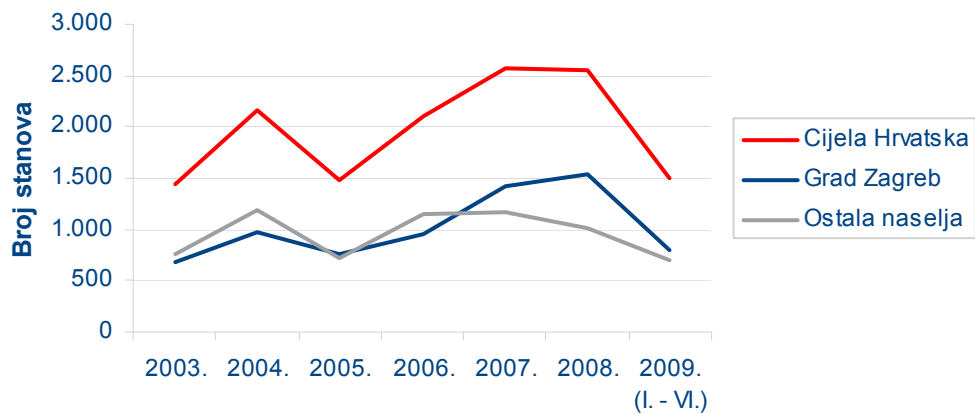
Izvor: Podaci ustupljeni od Hrvatske gospodarske komore, izvor Državni zavod za statistiku

*Napomena: Trgovačka društva i druge pravne osobe i Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama

*Od 2004. godine uključeni su i podaci Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama



Grafikon 33. Broj prodanih novih stanova u Republici Hrvatskoj i Zagrebu u razdoblju od 2003. do prve polovice 2009.



Izvor: Podaci ustupljeni od Hrvatske gospodarske komore, izvor Državni zavod za statistiku

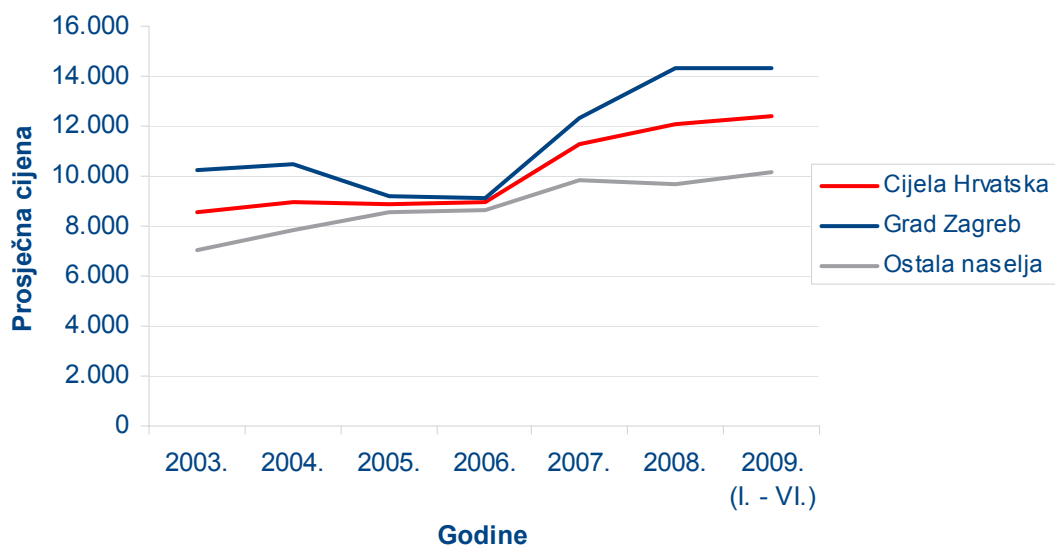
Tablica 36. Prosječna cijena (kn/m²) prodanih novih stanova u Republici Hrvatskoj i Zagrebu u razdoblju od 2003. do prve polovice 2009.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	I. - VI. 2009.
Cijela Hrvatska	8.569	8.978	8.912	8.939	11.252	12.095	12.382
Grad Zagreb	10.241	10.450	9.228	9.159	12.308	14.315	14.295
Ostala naselja	7.033	7.831	8.522	8.658	9.803	9.703	10.198

Izvor: Podaci ustupljeni od Hrvatske gospodarske komore, izvor Državni zavod za statistiku

*Napomena: Trgovačka društva i druge pravne osobe i APN

*Od 2004. godine uključeni su i podaci APN-a

Grafikon 34. Prosječna cijena (kn/m²) prodanih novih stanova u Republici Hrvatskoj i Zagrebu u razdoblju od 2003. do prve polovice 2009.

Izvor: Podaci ustupljeni od Hrvatske gospodarske komore, izvor Državni zavod za statistiku

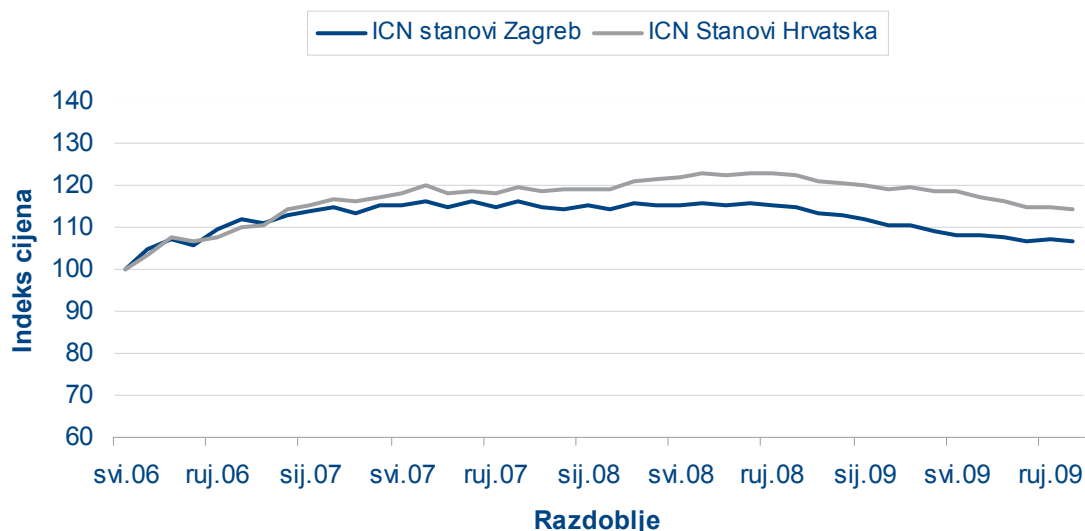


Uz podatke Državnog zavoda za statistiku, u svrhu nadopune slike o cijenama stambenih nekretnina prikazujemo i indeks cijena nekretnina, koji nam je ustupio CentarNekretnina.

„Indeks se bazira na traženim cijenama nekretninama. Prednost ovog načina računanja je dostupnost znatno većeg uzorka nego pri alternativnim metodama. Iako bi bilo pogrešno zaključivati o stvarnoj cijeni kvadrata na osnovu traženih cijena, činjenica je da se tražene cijene i realizirane cijene kreću na jednak način, te se najpopularniji svjetski indeksi računaju na ovaj način.“
(<http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-cn/indeks.htm>)

Indeks pokazuje da su tražene cijene stanova u Hrvatskoj od svibnja 2006. rasle nešto brže nego što je to slučaj u Zagrebu. Nakon rujna 2008. godine, indeks pokazuje da tražene cijene stanova počinju padati, podjednako u Zagrebu i u cijeloj Hrvatskoj.

Grafikon 35. Kretanje cijena nekretnina u Zagrebu i Hrvatskoj u razdoblju od svibnja 2006. do rujna 2009. – bazni indeks (baza = svibanj 2006.)



Izvor: podaci ustupljeni od CentarNekretnina

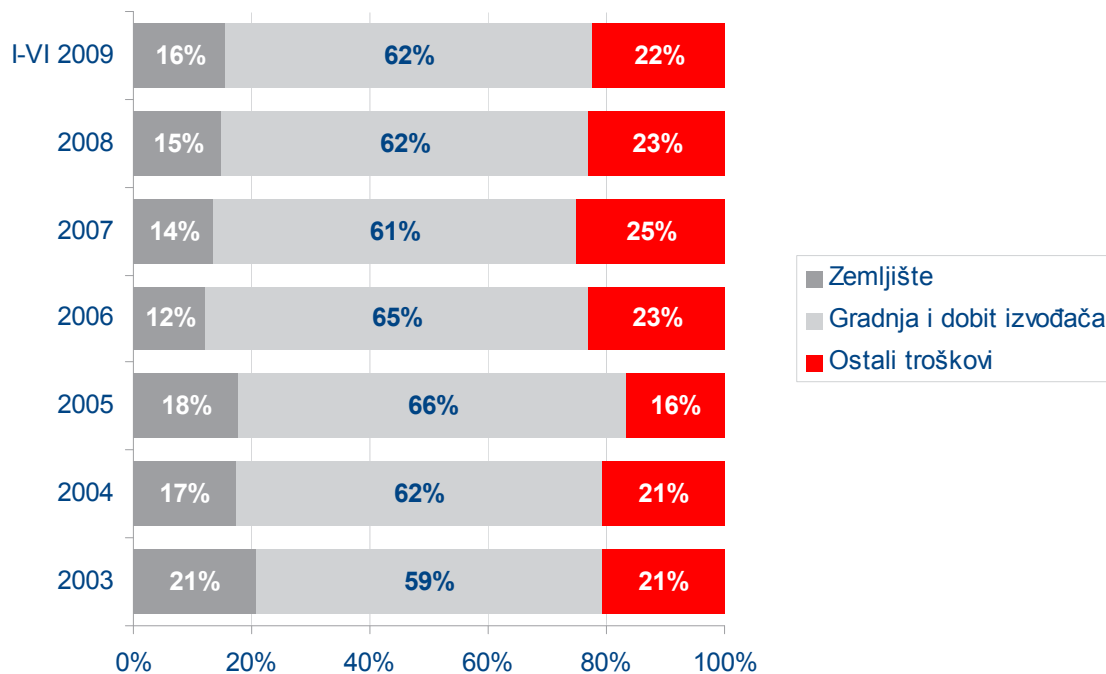
U grafikonima 36. i 37. na slijedećoj stranici prikazana je struktura prosječne cijene stana u Hrvatskoj i Zagrebu za razdoblje od 2003. do prve polovice 2009.

Na razini Republike Hrvatske udio zemljišta u cijeni stana varira od 12% do 21%, udio gradnje i dobiti izvođača od 59% do 66% te ostalih troškova od 16% do 25%.

U odnosu na Republiku Hrvatsku, u Zagrebu komponente strukture pokazuju neznatno veće raspone: udio zemljišta u cijeni stana varira od 13% do 24%, udio gradnje i dobiti izvođača od 54% do 65% te ostalih troškova od 15% do 27%.



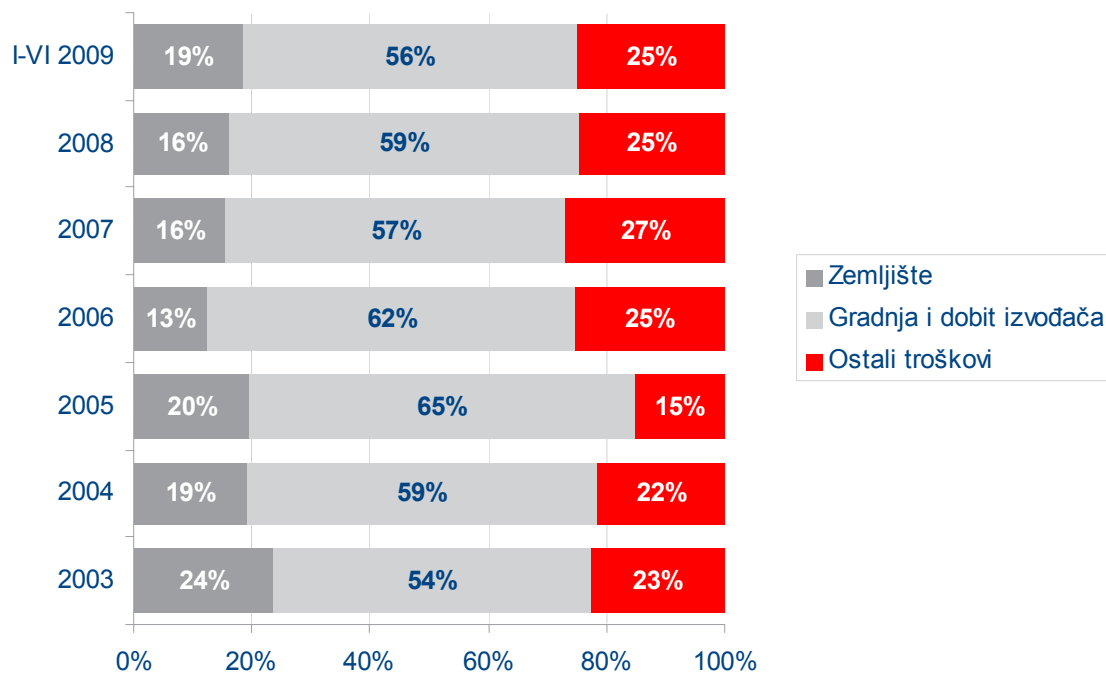
Grafikon 36. Struktura prosječne cijene stana u Hrvatskoj u razdoblju od 2003. do prve polovine 2009.



Izvor: Podaci ustupljeni od Hrvatske gospodarske komore, izvor Državni zavod za statistiku

*Napomena: Prodavatelj od 2005. na dalje: Trgovačka društva i druge pravne osobe bez APN-a

Grafikon 37. Struktura prosječne cijene stana u Zagrebu u razdoblju od 2003. do prve polovine 2009.



Izvor: Podaci ustupljeni od Hrvatske gospodarske komore, izvor Državni zavod za statistiku

*Napomena: Prodavatelj od 2005. na dalje: Trgovačka društva i druge pravne osobe bez APN-a



4.1.3. Kratki prikaz trendova u različitim segmentima tržišta nekretnina

Rezidencijalne nekretnine

Prema predviđanjima, slijedeće razdoblje na tržištu rezidencijalnih nekretnina biti će obilježeno strukturom ponude i kvalitetom investitora koji su već aktivirali pojedina zemljišta, što uz određene uloge, kao što su cijena zemljišta i uvjeti građenja, determinira njihova očekivanja.

Dakle, govorimo o ponudi stanova koje će graditi etablirane građevinske tvrtke, manji investitori, lokalna samouprava, gradovi, po modelu Zagreba te mogući ulazak Razvojne banke Vijeća Europe koja financira socijalnu stanogradnju s 50% troškova.

Kratkoročno, što se i događa, prisutna je stagnacija i blagi pad cijena, osobito manje kvalitetnih i lokacijski neatraktivnijih nekretnina.

U srednjem roku, a i dugoročno, ti će kriteriji biti glavni ključ diferencijacije cijena na tržištu.

Na tržištu rezidencijalnih nekretnina za očekivati je:

- značajniji pad cijena stanova kod investitora koji su gradili na prosječnim lokacijama stanove osrednje kvalitete i koji će pod pritiskom banaka i povrata kredita za financiranje izgradnje morati izvršiti korekciju cijena,
- zbog Zakona o prostornom uređenju i gradnji i prebacivanja dijela troškova gradnje novih naselja s jedinica lokalne samouprave na investitora, investitorima će se daljnje povećati troškovi projekata, te je u novonastalim uvjetima globalne krize, povećane ponudu i "napuhanih" cijena, moguća dublja recesija u građevinskom sektoru, što potvrđuje i pad broja izdanih odobrenja za građenje,
- nastavak trenda kupovanja stanova kao načina rješavanja stambenog zbrinjavanja jer je tržište najma stanova još uvijek nerazvijeno,
- smanjenje cijena zemljišta iz razloga smanjenog interesa investitora
- daljnja diverzifikacija cijena stanova po kvaliteti i lokaciji,
- približavanjem EU, eliminacijom administrativnih ograničenja građanima drugih zemalja EU, odnosno približavanju prihoda prosjeku EU i rastu životnog standarda, očekuje se i porast interesa za kvalitetnim nekretninama u cijeloj RH,
- veliki doprinos daljnjem razvoju tržišta očekuje se novom regulativom i donošenjem svih potrebnih prostornih planova na području Jadrana i neposrednog zaleđa.

Veliku ulogu u formiranju tržišta nekretnina odigrat će i strani investitori koji ulaze na hrvatsko tržište zainteresirani za izgradnju kondominium naselja u prigradskim središtima prvenstveno namijenjenim bolje stojećim mlađim dobnim skupinama.

Slika 4 Stambeno poslovni objekti u Zagrebu



Izvor: Interna baza Zane d.o.o.



Uredski prostori

Tvrtke s poslovnim prostorima u starim zgradama centra imaju tendenciju preseljenja u nove zgrade na rubnim lokacijama grada što bi trebalo izazvati rast cijena poslovnih prostora A klase, a uredski prostori u stanovima, zbog regulacija Europske Unije, morat će se ukinuti i preseliti, dok se očekuje da će se stari uredi na dobrim lokacijama renovirati ili srušiti te ponovno izgraditi.

Za razliku od 2007. i 2008. godine koje su bile obilježene velikom ponudom poslovnih prostora, 2009. donosi usporavanje tog trenda te će takav razvoj događaja, u prvo vrijeme, imati značajan utjecaj na stabilizaciju cijena najma.

Očekuje se novi val povećane potražnje koja će rezultirati i ponovnim porastom ponude, odnosno novim građevnim ciklusom. S obzirom na to u naredne dvije do tri godine očekuje se gotovo trenutna komercijalizacija svih novoizgrađenih prostora. Iako je rast ovog segmenta u nekoliko godina gotovo udvostručen, još je uvijek u usporedbi sa ostalim središtima srednjoistočne Europe relativno je malen (Budimpešta, Prag, Varšava).

S obzirom na gore navedeno, za očekivati je daljnju potražnju u 2009./2010., dok je trenutna ponuda prostora relativno ograničena, što bi trebalo uzrokovati još veću popunjenost prostora.

Slični trendovi očekuju se u Rijeci i Splitu, pa je za očekivati porast investicija u uredski prostor u ostalim gradovima Hrvatske, do izjednačavanja ponude i potražnje, a uvjetovano gospodarskim i tržišnim kretanjima.

Izgledi za hrvatsko tržište uredskih prostora, što se tiče cijena i popunjenosti za slijedeću godinu ostaju pozitivni.

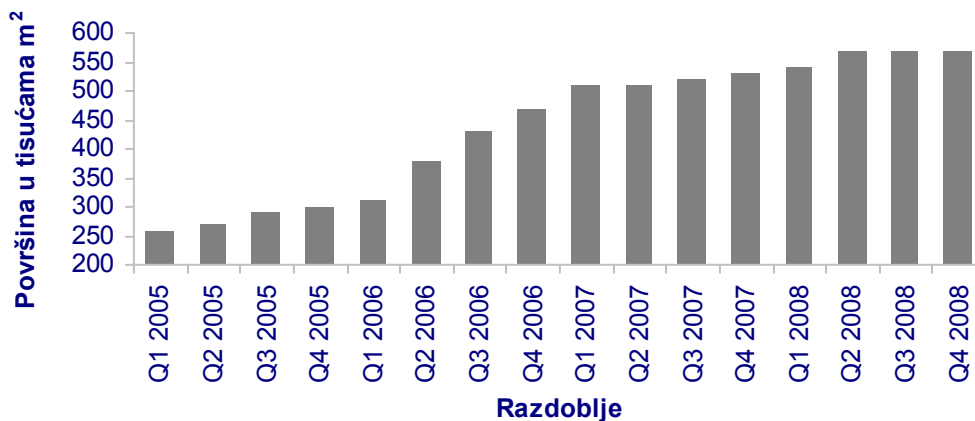
Slika 5 Starija zgrada uredske namjene u strogom centru Zagreba i uredski prostori



Izvor: www.cromaris.com, <http://vijesti.gorila.hr>

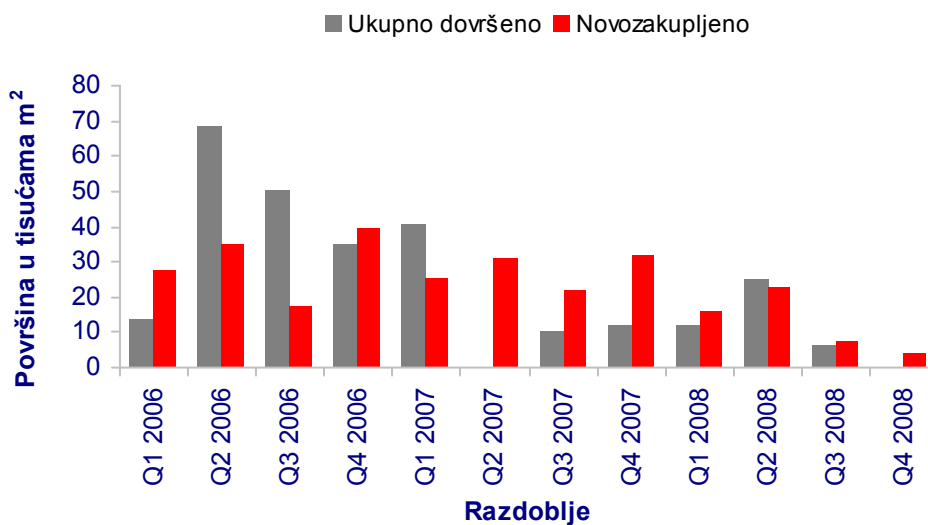


Grafikon 38. Ponuda uredskog prostora u m² u Zagrebu u razdoblju od prvog kvartala 2005. do posljednjeg kvartala 2008.



Izvor: Interna baza Zane d.o.o.

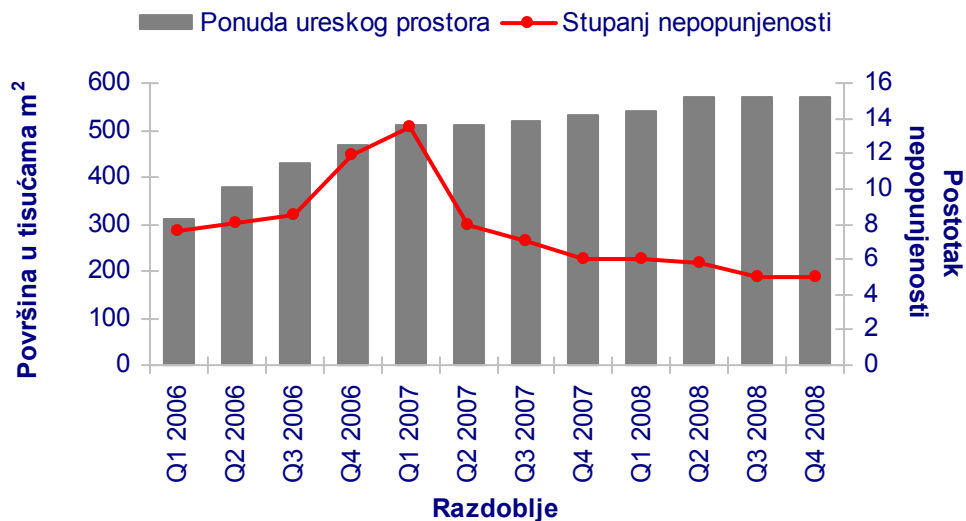
Ponuda dovršenog i novozakupljenog uredskog prostora u m² u Zagrebu u razdoblju od prvog kvartala 2006. do posljednjeg kvartala 2008.



Izvor: Interna baza Zane d.o.o.

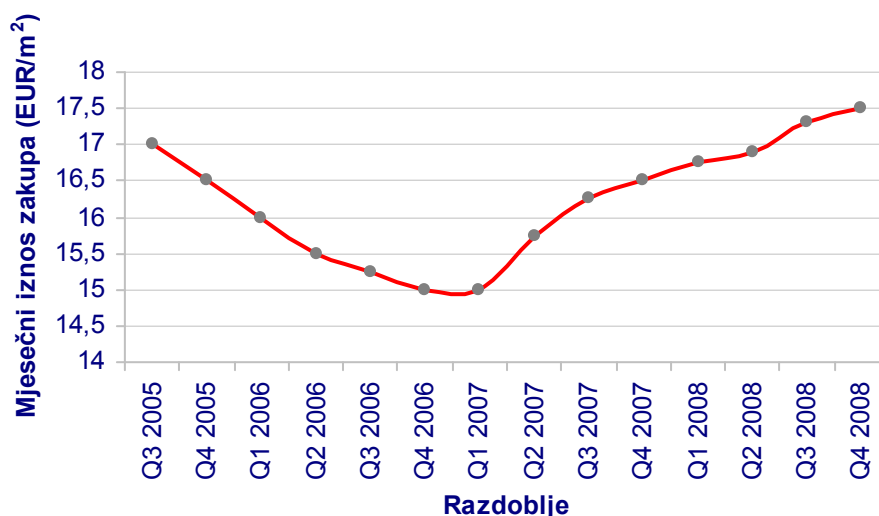


Grafikon 39. Ponuda i stupanj nepopunjenosti uredskog prostora u Zagrebu u razdoblju od prvog kvartala 2006. do posljednjeg kvartala 2008.



Izvor: Interna baza Zane d.o.o.

Grafikon 40. Kretanje cijene zakupa uredskog prostora A klase u Zagrebu u EUR/m² u razdoblju od trećeg kvartala 2005. do posljednjeg kvartala 2008.



Izvor: Interna baza Zane d.o.o.

Poljoprivredna zemljišta

Poljoprivredna su zemljišta znatno jeftinija od zemljišta za ostalu namjenu, uglavnom iz razloga nedorečene strategije razvoja poljoprivrede općenito, a i zbog malog interesa za bavljenjem poljoprivredom. Slijedom navedenog, cijene poljoprivrednog zemljišta padaju, u Zadru, Rijeci i Splitu gotovo da i nema prometa poljoprivrednim zemljištima, dok je u Slavoniji tržište najrazvijenije, gdje najveću cijenu postižu zemljišta na kojima se može uzgajati vinova loza (do 10 000 € po hektaru); zatim slijede zemljišta za voćarstvo, pa sva ostala zemljišta.

Tablica 37. Pregled površine zasijanog poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj i prosječne cijene poljoprivrednog zemljišta u EUR/m² u razdoblju od 2005. do 2008.

	2005.	2006.	2007.	2008.
Površina zasijanog poljoprivrednog zemljišta u ha	848.620	856.227	812.095	848.038
Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta (EUR/m ²)	1 - 12	1 - 15	1 - 20	1 - 25

Izvor: Površina zasijanog zemljišta – DZS, Prosječna cijena - interna baza Zane d.o.o.

Cijene poljoprivrednog zemljišta bitno variraju ovisno o regiji, pri čemu najvišu cijenu postiže poljoprivredno zemljište u Istri, a najnižu cijenu poljoprivredno zemljište u Lici i Gorskom Kotaru.

Trgovačke nekretnine

Trend na tržištu maloprodajnih poslovnih prostora ide k izgradnji modernih tipova „shopping“ centara, kao što su „lifestyle“ centri i „neighbourhood“ centri (opskrba lokalnih/kvartovskih tržišta kombinirajući zabavu i shopping sadržaje), čija se realizacija očekuje u skoroj budućnosti.

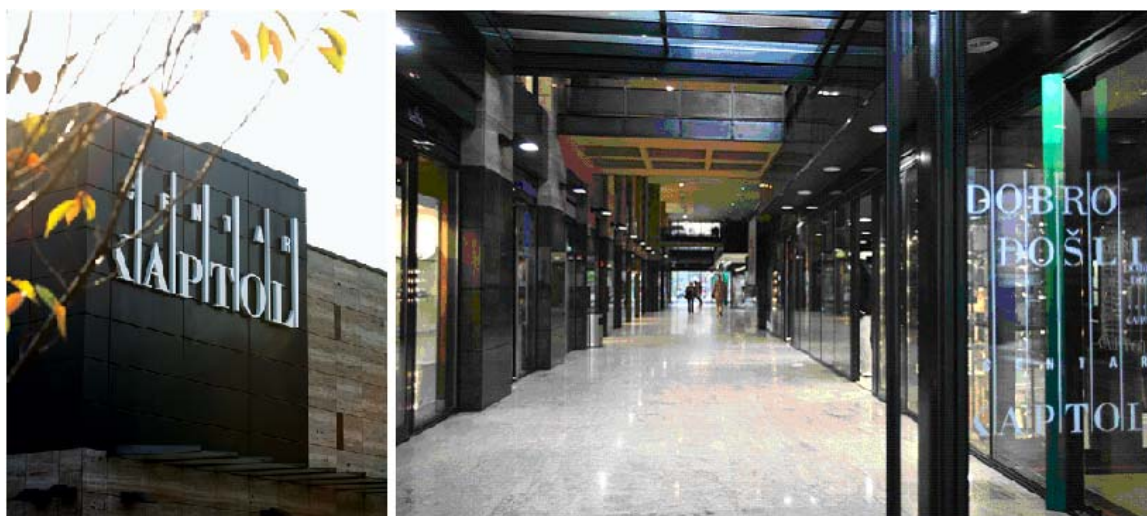
Očekuje se izgradnja mega centara na površinama zemljišta od oko milijun m², a kao prvi je realiziran projekt West gate u Zagrebu.

Cijene najma trgovačkih prostora u uvjetima smanjenog prometa u trgovini na malo bilježe lagani pad (cijene zakupa niže i do 15-20%), s time da dugoročnija očekivanja predviđaju stabilizaciju cijena.

Tržište bi se trebalo formirati prema europskim standardima potrebnih kvadrata trgovačkog prostora po broju stanovnika, tako da se stabilizacija očekuje za oko tri godine kada bi kapacitet trgovačkih objekata u Zagrebu trebao dosegnuti površinu od oko 1.000.000 m² (prikaz na Grafikonu 53 na stranici 94 Studije).

Slični trendovi i razvoj tržišta očekuju se u svim većim gradovima.

Slika 6 Trgovački centar u Zagrebu



Izvor: www.centarkaptol.hr



Industrijske/poduzetničke nekretnine

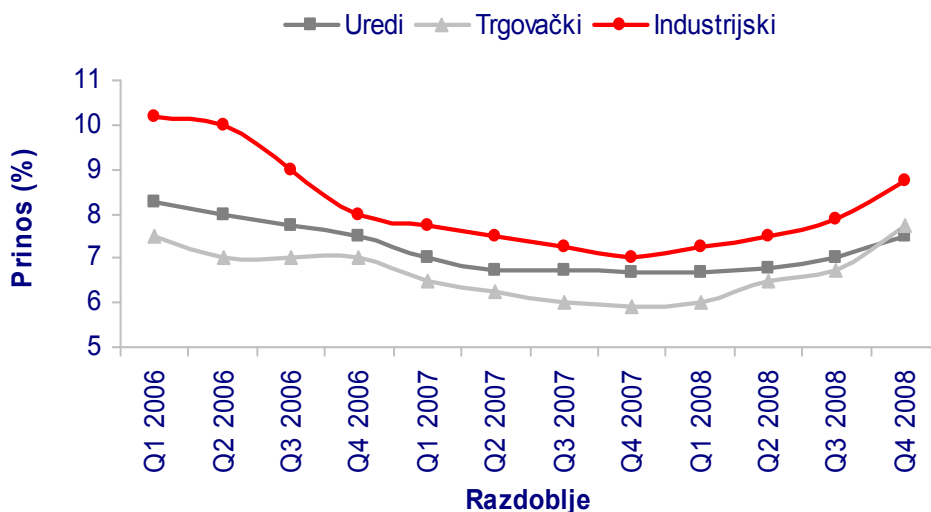
Trend u ovom segmentu ide prema izgradnji skladišnih i logističkih prostora namijenjenih za najam širem tržištu, a ne isključivo korištenje vlasnika prostora.

U narednih 5 godina na području grada Zagreba očekuje se izgradnja logističkih industrijskih centara površine od oko 260.000 m² u vlasništvu specijaliziranih logističkih kompanija, od kojih se oko 100.000 m² planira početi graditi već ove godine.

Ovaj segment tržišta još uvijek je dosta nesređen, potražnja se uglavnom odnosi na skladišne prostore, dok potražnje za industrijskim pogonima, te zemljištima s namjenom industrijske ili proizvodne izgradnje gotovo ni nema (posebno u ovoj godini krize kada su ulaganja u proizvodne kapacitete vrlo rizična). Dobar signal je činjenica da su jedinice lokalne samouprave prepoznale potencijal poduzetničkih zona u smislu stvaranja novih radnih mjesta. Kod poduzetničkih zona koje postoje u Hrvatskoj veliki je problem infrastrukture. Tamo gdje nema infrastrukture nema niti interesa investitora, tamo gdje je infrastruktura prisutna cijene su previsoke pa to odbija investitore. U tom dijelu jedinice lokalne samouprave morat će poduzeti daljnje korake i napore, da bi se potencijal poduzetničkih zona mogao iskoristiti u cijelosti.

Iz donjeg grafikona vidljivo je da prinosi u smislu dobiti investitora za sva 3 segmenta poslovnih nekretnina rastu, pri čemu se najveći rast u budućem srednjoročnom razdoblju očekuje za poslovne nekretnine uredskog i skladišnog tipa (s time da pod skladištima podrazumijevamo moderna, visokoregalna skladišta).

Grafikon 41. Prinos uredskog, trgovačkog i industrijskog prostora u razdoblju od prvog kvartala 2006.do posljednjeg kvartala 2008.



Izvor: Interna baza Zane d.o.o.



4.2. SUSTAV REGISTRACIJE NEKRETNINA U KATASTRU I ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

U ovom poglavlju obrađena je efikasnost različitih vrsta evidencije u katastru i zemljišnim knjigama: parcelacija građevinskog zemljišta, upis novoizgrađenih objekata u katastar i zemljišne knjige, upis objekta izgrađenih bez važećeg odobrenja za građenje i ostali upisi u zemljišne knjige.

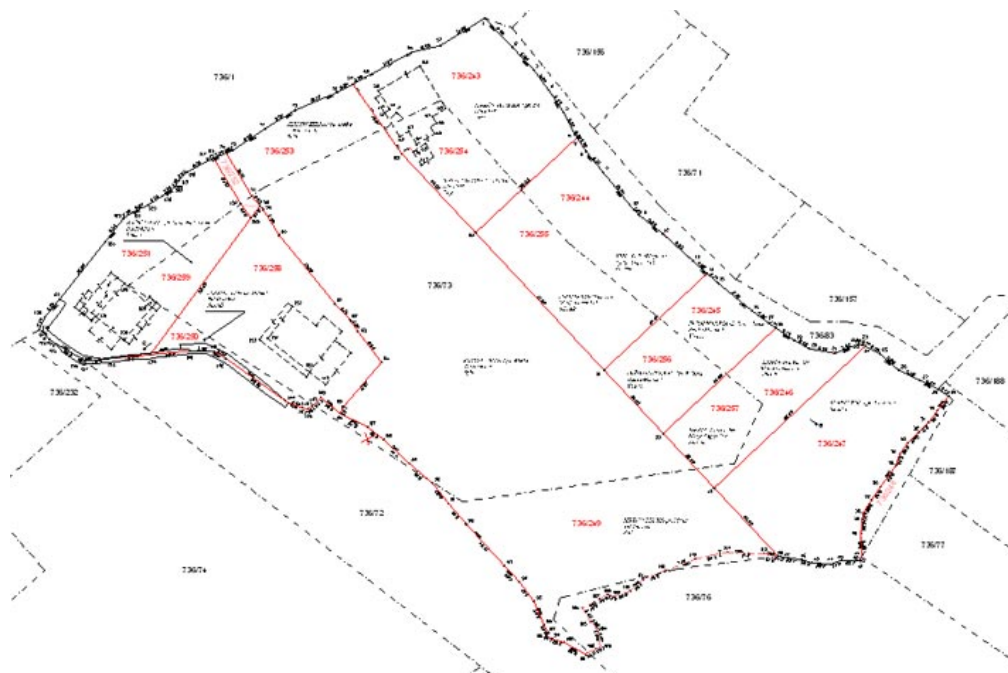
4.2.1. Parcelacija građevinskog zemljišta

Parcelacija je postupak kojim se u katastarskom operatu evidentiraju promjene katastarskih čestica glede broja, položaja, oblika, načina uporabe i površina. Parcelacija se provodi na temelju parcelacijskog elaborata.

Prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09) parcelacija se može provesti samo u skladu s rješenjem o uvjetima građenja, lokacijskom dozvolom, rješenjem o utvrđivanju građevne čestice ili detaljnim planom uređenja.

Budući da je rješenje o utvrđivanju građevne čestice dokument koji se izdaje za postojeće građevine za koje iz nekog razloga nije utvrđena građevna čestica ili zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, za provedbu parcelacije građevinskog zemljišta koje ne spada u područje obuhvaćeno detaljnim planom uređenja potrebno je izraditi idejni projekt i ishoditi rješenje o uvjetima građenja ili lokacijsku dozvolu, ovisno o veličini planiranog objekta. To je odredba koja izaziva određene probleme u praksi, s obzirom da propisi ne dozvoljavaju parcelaciju u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa, a izrada idejnog projekta i ishođenje lokacijske dozvole i rješenja o uvjetima građenja je proces koji dugo traje i predstavlja značajan trošak vlasniku zemljišta.

Slika 7 Umanjena preslika dijela parcelacijskog elaborata



Izvor: www.geodetskiured.com

U sklopu istraživanja uočeno je da sve relevantne skupine koje su uključene u tržište nekretnina smatraju da je zakonski okvir za provedbu parcelacije dobar, ali da je primjena tog zakonskog okvira problematična i ne odvija se u praksi onako kako je zamišljeno i kako očekuju sudionici na tržištu nekretnina.



Sam postupak parcelacije je od strane vlasnika nekretnina i praktičara na tržištu (banke, investitori i posrednici) ocijenjen kao dugotrajan, težak i iscrpljujući što bitno utječe na tržište nekretnina i interes da se pristupi ishođenju dozvola i rješenja koji bi bili u podlozi procesa parcelacije. Navodi se da sam proces može trajati i oko pola godine.

Konkretni prigovori na račun zakonskog okvira u najvećoj mjeri odnose se na:

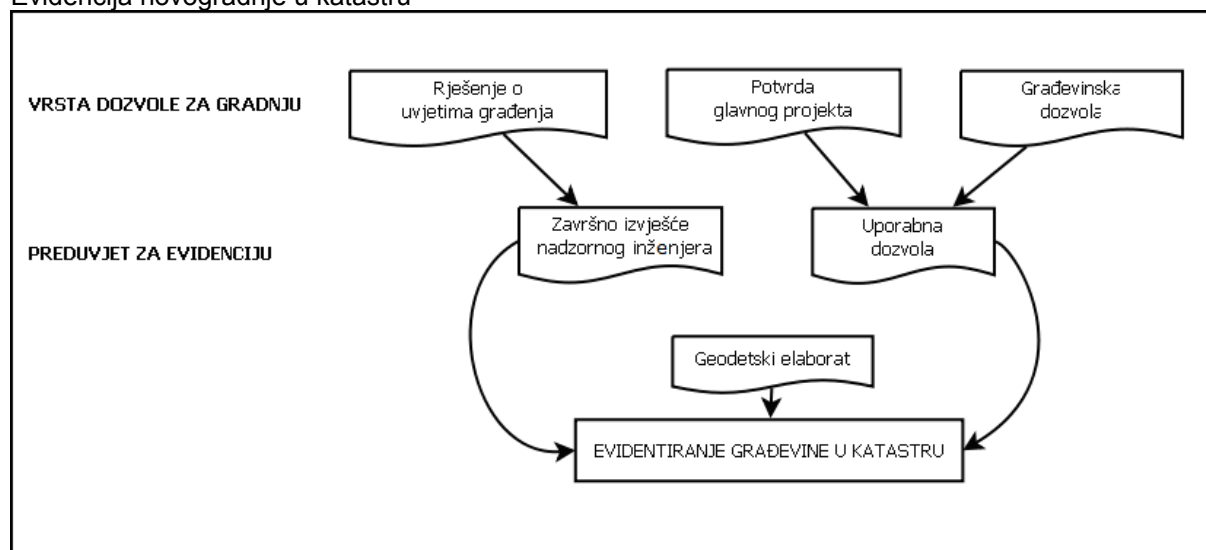
- kompleksnost zakona i potrebu za velikom količinom dokumentacije,
- česta nadopunjavanja zakonskog okvira;
- činjenicu da zakonski okvir sprječava bilo kakvu parcelaciju građevinskog zemljišta u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (potreban je idejni projekt)

Zanimljiva su stajališta o razlozima zbog kojih zakonski okvir ne doživljava primjenu u praksi, za koje postoje dva različita viđenja. Prvo, koje je češće zastupljeno kod praktičara na tržištu i onih koji nemaju direktan uvid i poznavanje detalja te sude na temelju rezultata (dugi protok vremena do kraja procesa parcelacije je ključan), a kaže da je problem u birokraciji i uključenima u proces koji trebaju biti učinkoviti servis, a nemaju naviku i želju da to budu. Drugo viđenje, češće zastupljeno kod geodeta, predstavnika jedinica lokalne samouprave i zaposlenika katastarskih ureda zasnovano je u većoj mjeri na dubinskom poznavanju problematike i uvidu u detalje. Navodi se kompleksnost zakona, česta nadopunjavanja zakonskog okvira i nemogućnost adekvatne edukacije osoba uključenih u proces parcelacije kroz stručne seminare i sl. kojima bi se upoznali sa svim detaljima zakonskog okvira i njegovom primjenom. Dakle, druga skupina ispitanika razloge slabe primjene zakonskog okvira vidi u zakonskim, tehničkim i organizacijsko-edukacijskim aspektima primjene zakona.

4.2.2. Evidencija novogradnje u katastru

Kao što je već navedeno u poglavlju Zakonski okvir, Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) uveo je određene restrikcije prilikom upisa zgrada u katastar iz zemljišne knjige: po tom se zakonu novogradnja može evidentirati u katastru i zemljišnim knjigama samo na temelju uporabne dozvole ili završnog izvješća nadzornog inženjera, uz poseban prijelazni režim za građevine za koje je građevinska dozvola izdana prije stupanja na snagu zakona, a koji je obrađen u sljedećoj točki. Takav propis je u usporedbi s ukinutim Zakonom o gradnji uvjetovao je evidenciju objekata u nešto kasnijoj fazi investicije i s potpuno urednom dokumentacijom. Naime, prema Zakonu o gradnji građevina se mogla upisati u zemljišne knjige i bez građevinske i uporabne dozvole, uz odgovarajuću zabilježbu o nepostojanju dozvole.

Evidencija novogradnje u katastru





Građevinski investitori ispitani u sklopu ovog istraživanja općenito su nezadovoljni brzinom upisa novoizgrađenih nekretnina u katastar.

Ono što obeshrabruje jest činjenica da na nekim lokacijama (Rijeka, Krk) građevinski investitori sada trebaju više vremena za upis novoizgrađenih nekretnina u katastar nego što je to bio slučaj ranije. Na nekim drugim lokacijama (npr. u Zadru) situacija je trenutno bolja nego prije 7-8 godina.

Druga negativna činjenica jest u tome što dugi proces upisa snažno djeluje na pojavu korupcije i nepotizma pri upisu – da bi se stvari ubrzale pojedini investitori su, smatraju, prisiljeni i na taj način rješavati zastoje u investicijskom ciklusu gradnje.

Sve skupine uključene u razne aspekte tržišta nekretnina navode da postojeći način upisa novoizgrađenih zgrada u katastar i zemljišnu knjigu gdje je potrebna uporabna dozvola negativno utječe na kredite za investitore i kupce nekretnina.

Naime, kako se proces upisa kasnije zbiva, krajnji kupci mogu realizirati kupnju stana i kredite sa založnim pravom na taj stan kao elementom osiguranja u kasnijoj fazi nego prema ukinutim propisima, što znači da investitor ostvaruje i povrat sredstava u kasnijoj fazi. Kako je u procesu investiranja brzina ključna i kako uglavnom građevinski investitori ulaze u investicijski projekt sredstvima od kredita, u velikom im je interesu dobiti povrat sredstava čim je moguće prije jer time plaćaju manje kamata na kredite, a te su kamate, smatraju, ionako dosta visoke. Investitori navode da je problem u praksi što samo ishođenje uporabne dozvole, upisi u katastar i zemljišne knjige te proces etažiranja mogu biti relativno dugotrajni i trajati mjesecima što je njima predugi period u kojima čekaju na to da kupci stanova realiziraju svoje kredite i naprave uplate za ono što su kupili. Takva situacija usmjerava investitore da imaju zatvoren krug financiranja od početka do kraja, a oni sami investicijski projekt u pravilu ne mogu provesti vlastitim sredstvima i to ih odbija od daljnjih investicija.

Slika 8 Umanjena preslika dijela geodetskog elaborata za evidentiranje objekta u katastru nekretnina i zemljišnim knjigama



Izvor: www.geodetskiured.com



4.2.3. Evidencija nekretnina izgrađenih bez važeće dozvole za gradnju i nekretnina izgrađenih po građevinskim dozvolama izdanim prije stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji

Za nekretnine izgrađene bez važećeg odobrenja za građenje predviđena je registracija u katastru i zemljišnim knjigama na temelju rješenja o izvedenom stanju ili potvrde izvedenog stanja, a za građevine izgrađene na temelju građevinske dozvole izdane od 20. lipnja 1991. do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji predviđena je registracija na temelju uvjerenja za uporabu, koje se izdaje umjesto uporabne dozvole.

Među ispitanicima postoje podijeljena mišljenja o utjecaju novog zakona za upis nekretnina izgrađenih bez važeće dozvole za gradnju ili uporabne dozvole. Zaposlenici Državne geodetske uprave u većoj se mjeri izjašnjavaju afirmativno o utjecaju novog zakona, dok se iz redova ovlaštenih geodeta jasnije čuju kritike tog zakona.

Zaposlenici Državne geodetske uprave ističu da je dobro što se nekretnine bez važećih dozvola ovim zakonom mogu evidentirati. Dakle, evidentiranje je dozvoljeno, ali sama legalizacija nije. Ovlašteni geodeti pak smatraju je potrebno dopustiti registraciju nekretnina u katastru i zemljišnim knjigama budući da se prema zakonu mora pristupiti složenom procesu ishođenja dozvola koje u konačnici omogućuju upis neupisanih nekretnina.

Iznesen je prijedlog da se moglo samo upisati primjedbu na takve i druge objekte izgrađene bez važećih dozvola i omogućiti upis, a da naknadno, kada i dođe do potrebe daljnjeg upisa za objekt, npr. hipoteke, banka inzistira na ishođenju sve potrebne dokumentacije i procjeni je li nekretnina spremna za takav rizik te tek onda omogućiti upis hipoteke.

Nadalje, problem je i da se postupku praćenja cijelog stanja utvrđuje da li i prethodno upisani objekti imaju valjanu dokumentaciju što jako otežava stvar, smatraju ovlašteni geodeti.

Jedino u čemu je geodetska struka suglasna jest da je upis nekretnina izgrađenih prije 15. veljače 1968., a koje se prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji smatra izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnoga upravnog tijela vrlo kompliciran, preskup i prespor, od stranaka se traži izrada raznih elaborata što produžuje proces upisa.

Moglo bi se zaključiti da, kada je riječ o evaluaciji ovih zakonskih rješenja, dolazi do sukoba dvije pozicije razmišljanja. Prva koja traži red i pravo uređeno stanje, ističe to kao cilj i ne dopušta da se ugrozi taj cilj, te druga koja dopušta da situacija u praksi, kompliciranost procedura, obujam posla i sl. utječu na način i brzinu sređivanja situacije želeći na taj način izbjeći daljnje frustracije. Slikovito rečeno, traži se učinkovit lijek bez velikih nuspojava, sadašnje rješenje se među stručnjacima evaluira ili prema učinkovitosti ili prema neželjenim popratnim posljedicama.

4.2.4. Brzina i složenost postupka upisa vlasništva, hipoteka i dr. vrsta upisa u zemljišne knjige

U sklopu istraživanja ispitan je stav sudionika na tržištu nekretnina o brzini i jednostavnosti različitih upisa u zemljišne knjige. Opći je dojam da se upisi vlasništva, hipoteka i drugih vrsta upisa u zemljišne knjige sada provode vrlo brzo. U najboljem slučaju hipoteke se upisuju za dva dana, upisi vlasništva se u Zadru, Osijeku i Rijeci realiziraju u roku od tjedan dana. U Zagrebu i Splitu upisi vlasništva mogu duže trajati, moguće je da traju i mjesecima, dok se hipoteke relativno brzo rješavaju, u roku od tjedan dana ili kraće.

Ono što svi sudionici istraživanja nisu zaboravili napomenuti jest da je sadašnja situacija bitna pozitivna promjena u odnosu na situaciju od prije samo par godina. Prije su postupci upisa bili znatno dugotrajniji što je bilo vrlo frustrirajuće za vlasnike nekretnina, a sama situacija je bila plodno tlo za razvoj nepotizma i korupcije.



Percepcija brzine nekog postupka u pravilu je povezana i sa jednostavnošću realizacije tog postupka. Tako je i u ovom slučaju. Vlasnici nekretnina u Osijeku jedino napominju da postupci upisa nisu jednostavni, da se stranke u zemljišnim knjigama upućuje sa šaltera na šalter, da se stječe dojam birokratiziranosti institucije.

Razlozi zbog kojih je došlo do očiglednih pozitivnih promjena uglavnom se vezuju uz primjenu modernih tehnologija - digitalizaciju zemljišnih knjiga i postavljanje podataka na internet.

Upis hipoteke:



Ispitan je i stav o nepotizmu i korupciji u zemljišnim knjigama. Postoji rašireno mišljenje među svim sudionicima na tržištu nekretnina da su nepotizam i korupcija posljedice neučinkovitih, birokratiziranih sustava koji se ne doživljavaju kao servis građana i njihovih potreba. Kada sistem profunkcionira zadovoljavajućom brzinom potreba za korupcijom i nepotizmom kao načinom realizacije vlastitih potreba se smanjuje. Upravo se to dogodilo kada je riječ o postupcima upisa. Brzo rješavanje postupaka upisa znači da nema potrebe za korupcijom i nepotizmom. Prije je situacija bila lošija pa su i korupcija i nepotizam bili rašireniji.

Mišljenja o utjecaju različitih afera koje su proizašle iz optužbi za korupciju u zemljišnoknjižnim odjelima, su podijeljena. Kreću se od mišljenja da aferama ništa nije riješeno, da nisu provedene detaljno, da nisu donijele konkretne rezultate, te da su iste predstavljale promidžbeno sredstvo u svrhu dokazivanja borbe protiv korupcije i približavanja Europi, do mišljenja da su afere ipak imale pozitivne efekte, da su reducirale korupciju i nepotizam, te donijele ozbiljnost u zemljišne knjige i utjecale da se svi postupci ubrzaju.

Oni koji su skeptični prema utjecaju afera navode da su pozitivni pomaci rezultat: a) informatizacije sustava; b) zapošljavanja novih djelatnika u zemljišnim knjigama i radu u dvije smjene (npr. u Splitu); te c) uvođenja prekovremenog rada kako bi se riješili zaostaci (npr. u Rijeci). Može se zaključiti da većina ispitanika obuhvaćenih istraživanjem nema podataka i neposrednih iskustava kojima bi evaluirali prave efekte takvih afera, ali su suglasni da je bolje ukloniti uzroke nego posljedice i da je smanjena razina korupcije i nepotizma rezultat boljeg funkcioniranja sustava.



Slika 9 Zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu



Izvor: www.tportal.hr, Uređena zemlja, www.metro-portal.hr, www.vecernji.hr

4.2.5. Problemi u praksi zbog neusklađenosti podataka u katastru i zemljišnim knjigama

Općenito govoreći, nesklad podataka u katastru i zemljišnim knjigama u pogledu površine, oblika, smještaja i vlasništva čestica izrazito ograničava mogućnosti raspolaganja nekretninama (zemljišta, kuće, zgrade).

Taj utjecaj na mogućnost raspolaganja pojednostavljeno gledajući odražava se na tri načina:

a) onemogućene ili otežane kupoprodajne transakcije nekretnina: neusklađenost otežava mogućnosti kreditiranja jer produžava procese obrade kreditnih zahtjeva, pa tada kupci često odustaju od kupnje. Problemi su vezani i za upis tereta na nekretnine u slučaju zalaganja. Traže se češće nego inače u tim situacijama izmjere ovlaštenog geodeta, dolazi do sudskih postupaka oko ostvarivanja prava na vlasništvo. Proces prodaje i kupnje je ili onemogućen ili se odvija izrazito sporo, što odbija kupce.

b) onemogućeno upravljanje od strane vlasnika: osim što neusklađenost utječe na mogućnosti prodaje i kupnje, ono onemogućuje stvarne vlasnike (ili korisnike nekretnine) da upravljaju takvim nekretninama, investiraju u njih i sl. Postoji nemogućnost ishodovanja građevinskih i drugih dozvola za gradnju, proces parcelacije i etažiranja je također otežan i trpi dok se neusklađenosti i imovinsko-pravni odnosi ne riješe.



c) problemi lokalne samouprave u procesu prostornog planiranja: vlasnici nekretnina za koje ne postoje usklađeni podaci nisu jedine stranke kojima su ugroženi interesi. Prostorni se planovi rade na katastarskim podlogama – stručnjaci koji se bave ucrtavanjem cesta, parcela, građevina, parkova, javnih površine i sl. nailaze na velike probleme jer zemljišne knjige i situacija na terenu mogu biti drukčije. Tada je i prostorne planove nemoguće realizirati.

4.2.6. Utjecaj neuredno evidentiranih podataka u zemljišnim knjigama na cijenu nekretnine i općenito na odluku o kupnji nekretnine

Utjecaj neurednog stanja zemljišnoknjižnog uloška u prvom se redu odražava u nemogućnosti kupoprodajnih transakcija s takvim nekretninama. "Neuredna" nekretnina ne bi mogla biti na tržištu, ne može se ostvariti kupoprodajna transakcija ako prodavatelj ne može dokazati vlasništvo. Dakle, takva nekretnina ima više formalne, a manje tržišne prepreke da se uopće nađe na tržištu nekretnina.

Ako se takva nekretnina s neurednim zemljišnoknjižnim uloškom i nađe na tržištu, prodavatelji imaju problema zbog sljedećih razloga: a) postupak dokazivanja vlasništva je dugotrajan, b) kupci u pravilu odustaju od takvih nekretnina bojeći se prijevare od strane prodavatelja, c) kupci su, ako i žele kupiti, u pravilu suzdržani jer ne mogu realizirati kredit za kupnju dok god vlasnička situacija nije jasna. Dakle, sama vjerojatnost prodaje takve nekretnine na tržištu je iznimno mala.

Sekundarno je pitanje kako urednost stanja zemljišnoknjižnog uloška utječe na cijenu. Dva su razloga zašto je tomu tako. Prvo, kao što je i navedeno, takve nekretnine se niti ne prodaju, a ako se i pokušavaju prodati, kupci ih ne žele kupiti. Dakle, u posljednje je vrijeme malo kupoprodajnih transakcija sa takvim nekretninama. Drugo, cijene koje traže prodavatelji često su neracionalno kreirane, vođene su prvenstveno lokacijom nekretnine, a manje ostalim faktorima (starost, održavanost i sl.) pa je utjecaj nesređenih vlasničkih odnosa teško vidljiv na cijene koje su istaknute od strane prodavatelja. Jedino ukoliko prodavatelj hitno želi prodati, može nižom cijenom privući kupce da uopće počnu razmišljati o kupnji takve nekretnine i upuštanju u složen i dugotrajan proces kupoprodaje.



4.3. UTJECAJ PROVEDBE POSTUPKA ETAŽIRANJA I VOĐENJA KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA NA PITANJA VLASNIŠTVA

Postupak etažiranja ili uspostave vlasništva posebnih dijelova nekretnine (prema terminologiji Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) je pravno tehnički postupak kojim se u zemljišnim knjigama određeni suvlasnički dijelovi nekretnine (koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili prava građenja sa zgradom) povezuju s vlasništvom određenog posebnog dijela nekretnine.

Vlasništvo posebnog dijela nekretnine može biti uspostavljeno na suvlasničkom dijelu nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, kao što je stan ili druga samostalna prostorija. Vlasništvo posebnog dijela nekretnine je neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno, te je shodno tome svaki vlasnik određenog posebnog dijela nekretnine ujedno i suvlasnik cijele nekretnine (zemljišta sa zgradom).

Postupak etažiranja neophodan je kako bi vlasnici stanova ili drugih samostalnih prostorija, mogli u zemljišnim knjigama evidentirati svoje pravo vlasništva na istim samostalnim cjelinama te kako bi istima mogli nesmetano raspolagati.

Nekoliko godina prije donošenja zakona koji reguliraju pitanja etažnog vlasništva (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama), točnije 1991. godine, donesen je Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo koji je poslužio kao pravna podloga za otkup stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo.

Povećan opseg pravnih poslova u zemljišnim knjigama mogao se očekivati i donošenjem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine donesen 1996., s obzirom da su vlasnici ili njihovi nasljednici dobili mogućnost za povrat imovine, a oduzeta imovina često je uključivala zemljište namijenjeno izgradnji stambenih zgrada.

Primjena navedenih zakona uzrokovala je složene imovinsko pravne probleme, čije je rješavanje dugotrajno.

Kako bi se omogućio upis i evidencija prava vlasništva osobama koje su kupile stanove na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, donesen je Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (NN 42/91), te je temeljem istog omogućeno formiranje knjige položenih ugovora. Naime u tom trenutku stanje u zemljišnim knjigama je bilo izrazito nesređeno, velik dio zgrada nije uopće bio evidentiran u zemljišnim knjigama, a niti stanovi koji su bili predmet otkupa u najvećem dijelu nisu bili evidentirani u zemljišnim knjigama.

U knjigu položenih ugovora upisivali su se stanovi neovisno o tome da li je zgrada upisana u zemljišnim knjigama, te se naravno evidentiralo pravo vlasništva, kao i tereti i ograničenja prava vlasništva. Izmjenama Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (NN 16/94), omogućen je upis u knjigu položenih ugovora i u slučaju kada je stan stečen na nekoj drugoj pravnoj osnovi (osim temeljem otkupa stana na kojem je postojalo stanarsko pravo), kao i u slučaju kada se stan otuđuje trećoj osobi.

Potrebno je istaknuti kako knjiga položenih ugovora još uvijek postoji i ima izrazito važnu ulogu u prometu nekretnina te štoviše većina zemljišnoknjižnih odjela i nadalje omogućava "nove" upise u knjigu položenih ugovora i formiranje novih poduložaka u slučajevima kada je do stjecanja prava vlasništva na stanu došlo prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Ispitanici obuhvaćeni istraživanjem suglasni su da je uvođenje knjiga položenih ugovora izrazito dobar potez. Na taj se način omogućilo stanarima sa stanarskim pravima da ostvare svoje vlasništvo, olakšana je evidencija vlasništva, dovedeno je u red vlasništvo nad nekretninama, omogućen je efikasniji promet na području prodaje nekretnina, a sami vlasnici takvih nekretnina su to pozitivno doživjeli jer su stekli osjećaj da su predmetne nekretnine zaista njihovo vlasništvo. Ispitanici smatraju da je to bilo nužno, jedino moguće rješenje koje je spriječilo manipulacije i moguće zloupotrebe posebno u slučajevima gdje su korisnici bili privremeno odsutni (npr. u Osijeku).



Smatraju da je ono što treba učiniti u ovom trenutku prijenos knjiga položenih ugovora u zemljišne knjige, tj. knjige položenih ugovora treba transformirati iz pomoćnih uložaka u glavne uloške.

Gore navedeni problemi vezani su isključivo za tzv. starogradnju, dok se za većinu novogradnji registracija nekretnine u katastru i zemljišnim knjigama kao i postupak etažiranja provodio čim je to bilo moguće zbog specifičnih zahtjeva na tržištu nekretnina. Naime, banke su financiranje građevinskih projekata uvjetovale uređenom imovinsko-pravnom situacijom na građevinskoj čestici, a za kreditiranje kupaca uvjet je bilo provedeno etažiranje, budući da je etažiranje banci omogućavalo opis založnog prava na nekretnini koja je predmet kupnje, što je značajno utjecalo i na broj potencijalnih kupaca.

S obzirom na potpuno suprotnu situaciju vezanu za temu etažiranja u novogradnjama i starogradnjama, problemi vezani za etažiranje mogu se razdvojiti na probleme etažiranja novogradnji i probleme etažiranja starogradnji.

Osnovni problem kod etažiranja novogradnji je nepostojanje provedbenih propisa kojima bi se jednoznačno definirali sadržaj i forma etažnog elaborata, koji prema Zakonu o zemljišnim knjigama nije nužan, ali ga referenti često zahtijevaju; kriteriji za izračunavanje suvlasničkog udjela i dokumentacija koju je potrebno dostaviti upravnom tijelu radi izdavanja potvrde o posebnim dijelovima koji predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu. Nedefinirani propisi uzrok su neujednačenog postupanja upravnih tijela i zemljišnoknjižnih sudova u postupcima etažiranja.

Kod etažiranja starogradnji osnovni problem predstavlja neevidentirano vlasništvo u zemljišnim knjigama, neusklađenost katastarske evidencije sa stvarnim stanjem, polaganje prava na vlasništvo zemljišta drugih subjekata različitih od etažnih vlasnika i neke nelogičnosti vezane uz katastarsku česticu na kojoj je zgrada izgrađena, koje su opisane u nastavku na primjeru zagrebačke četvrti Zapruđe. U samom procesu etažiranja takvih objekata veliki problem predstavlja činjenica da je za provedbu etažiranja potrebna suglasnost svih suvlasnika objekta.

Iznesene probleme potvrđuje i ispitivanje sudionika na tržištu nekretnina vezano za brzinu i jednostavnost provedbe postupka etažiranja. Stajalište većine ispitanika obuhvaćenih istraživanjem jest da se postupak etažiranja može brzo provesti ako postoji riješena imovinsko-pravna situacija. Dakako, budući da to često nije slučaj, postupak etažiranja zajedno sa rješavanjem pitanja imovinsko-pravne situacije dugo traje.

Bez obzira na brzinu provedbe postupka koja u idealnim slučajevima riješene imovinsko-pravne situacije može biti zadovoljavajuća, jednostavnost provedbe postupka etažiranja je vrlo upitna. Rašireno je mišljenje da je riječ o kompliciranom postupku kojega bi trebalo pojednostavniti te da je za uspješnu provedbu postupka potrebno kvalitetno obaviti brojne predradnje.

Mišljenje je da etažiranje novih građevina nije problematično, dok je etažiranje starih građevina sa stanovima nad kojim su vlasnici stekli pravo vlasništva na temelju stanarskog prava problematično. Za provedbu postupka etažiranja potrebna je suglasnost svih stanara, a to se izrazito teško postiže u praksi.

Da bi se dobila potpunija slika o provedenim postupcima etažiranja, u sklopu istraživanja analizirani su podaci o broju etažiranih višestambenih i stambeno poslovnih objekata u dva zagrebačka naselja koje smatramo reprezentativnim uzorcima:

1. Vrbani III: jedno od novijih zagrebačkih naselja – svi objekti unutar analiziranog bloka sagrađeni su u posljednjih 6 godina. Analiziran je blok zgrada omeđen Horvaćanskom cestom sa sjeverne strane, Ulicom Hrvatskog sokola s istočne strane, Alejom Matije Ljubeka s južne strane te produženom ulicom Mlake i Lopatinečkom sa zapadne strane. Promatrane čestice po zemljišnim knjigama pripadaju katastarskoj općini Vrapče novo.
2. Zapruđe: stambeno naselje u Novom Zagrebu u potpunosti izgrađeno šezdesetih i sedamdesetih godina prošlog stoljeća na zemljištu u društvenom vlasništvu. Analiziran je blok zgrada omeđen Trumbićevom ulicom sa zapadne strane, Ulicom Damira Tomljanovića



Gavrana (Bundek) sa sjeverne strane, Adamičevom ulicom s istočne strane i Balokovićevom ulicom s južne strane, s tim što je iz analize ispušten poslovni kompleks na Meštirovičevom trgu. Promatrane čestice po zemljišnim knjigama pripadaju katastarskoj općini Zaprudski Otok.

Podaci su analizirani na temelju kopija katastarskog plana za promatrane blokove i na temelju podataka dostupnih na internet stranicama <http://e-izvadak.pravosudje.hr/mpweb/main.jsp>, <http://www.katastar.hr/dgu/ind.php> i <https://e-uprava.apis-it.hr/katweb/servlet/Logon>.

Na slikama 10 i 11 prikazani su blokovi zgrada za koje je izvršena analiza podataka.

Slika 10 Analizirani blok zgrada – Vrbani III



Izvor: www.euroave.com

Slika 11 Analizirani blok zgrada – Zapruđe



Izvor: www.euroave.com



Analizom podataka utvrđeno je da postojeće stanje u navedenim naseljima u potpunosti odražava prethodno opisano. U Vrbanima III postupak etažiranja proveden je na svakom od ukupno 29 objekata smještenih u promatranom bloku, dok je u Zapruđu od ukupno 28 objekata smještenih u promatranom bloku postupak etažiranja proveden za 13 objekata i to s neodređenim suvlasničkim omjerima. Takav postupak bio je uobičajen prije uvođenja pravnog načela jedinstva nekretnine, budući da tada vlasnik stana nije bio i vlasnik suvlasničkog dijela objekta i zemljišta na kojem je objekt izgrađen, pa se i etažiranje provodilo bez navođenja suvlasničkih omjera.

Pregledom zemljišnoknjižnih uložaka za Zapruđe uočene su određene nelogičnosti:

1. Od ukupno 28 promatranih čestica 14 čestica upisano je u više zemljišnoknjižnih uložaka – svih 14 čestica dio je jednog zajedničkog zemljišnoknjižnog uložka na kojem je upisano 228 čestica ukupne površine više od 650.000 m², a svaka čestica dodatno je upisana i u svoj zasebni uložak, iako pravno gledano jedna zemljišnoknjižna čestica ne smije biti upisana u više uložaka. Pretpostavka je da se radi o otpisu pojedinih čestica iz zajedničkog uložka, s tim da nije odmah izvršeno brisanje čestica iz istog uložka, ili izvršeno brisanje nije vidljivo na internetu. Naime, navedeni zajednički uložak nije verificiran i oštećen je, pa je moguće da eventualne izmjene nisu iskazane na internetu.
2. U jednom od uložaka u kojem je provedeno etažno vlasništvo s neodređenim omjerima u glavnoj knjizi upisan je samo jedan stan, a u posjedovnici su pobrojani podulošci koji su upisani u knjigu položenih ugovora. Ovdje se radi o nekoj iznimci budući da je za zgrade na toj lokaciji uobičajeno ili da su u cijelosti etažirane ili da su pojedini stanovi upisani u Knjigu položenih ugovora. Razlozi ovakvog upisa bi se mogli utvrditi uvidom u samu knjigu (povijesni izvadak) i zbirku isprava, što nismo bili u mogućnosti izvršiti u okviru ovog istraživanja. Popis stanova koji su upisani u knjizi položenih ugovora naveden u posjedovnici glavne knjige je pozitivna i poželjna pojava, budući da je u glavnom zemljišnoknjižnom uložku odmah vidljivo za koje stanove su formirani podulošci u knjizi položenih ugovora što doprinosi pravnoj sigurnosti u prometu nekretnina.
3. U jednom od uložaka u kojem je provedeno etažno vlasništvo s neodređenim omjerima jedan stan (suvlasnički dio) upisan je u dva poduloška - u jednom podulošku kao društveno vlasništvo s pravom korištenja, a u drugom podulošku kao vlasništvo fizičke osobe. I u ovom slučaju pretpostavka je da se radi o nekoj pogrešci, budući da je prilikom upisa fizičke osobe kao vlasnika stana trebalo istovremeno izvršiti i brisanje društvenog vlasništva i pravo korištenja na tom istom stanu. Potrebno je napomenuti da je ovaj upis zamijećen slučajnim odabirom na vrlo malom uzorku, pa je moguće da postoji još ovakvih pogrešnih upisa.
4. Za jednu zemljišnoknjižnu česticu na internetu nisu dostupni nikakvi podaci.

Uvidom u službene kopije katastarskih planova na temelju kojih je rađena analiza podataka uočena je jedna relevantna činjenica vezana za parcelaciju zemljišta. Naime, u Vrbanima III za sve objekte u promatranom bloku formirane su čestice na kojima su u katastru i zemljišnim knjigama evidentirani izgrađeni objekti, za koje je provedeno i etažiranje, dok za niti jednu prometnicu oko i između promatranih objekata parcelacija nije provedena, tj. prometnice koje u naravi postoje nisu evidentirane u katastru ni u zemljišnim knjigama. Zaključak je da su investitori objekata u potpunosti izvršili svoje obveze evidencije stvarnog stanja u katastru i zemljišnim knjigama, dok je jedinica lokalne samouprave, pod čijom su nadležnosti prometnice, svoju obvezu u potpunosti zanemarila.

U Zapruđu je situacija nešto drugačija: za sve objekte u promatranom bloku također su formirane čestice na kojima su u katastru i zemljišnim knjigama evidentirani objekti, uz određene nepravilnosti u zemljišnim knjigama koje su prethodno opisane, ali je u ovom slučaju katastarsko stanje prometnica uredno evidentirano, dok se u zemljišnim knjigama katastarske čestice prometnica kao i neki objekti vode u više uložaka.



4.4. POREZI VEZANI ZA PODRUČJE NEKRETNINA (USPOREDBA S EU, PODACI POREZNE UPRAVE)

Porezi vezani za područje nekretnina općenito se mogu podijeliti na poreze koji terete vlasništvo ili korištenje nekretnina i poreze koji terete promet nekretninama.

Trenutni sustav poreza vezanih za područje nekretnina u Republici Hrvatskoj obuhvaća slijedeće poreze:

- a) Porez na promet nekretnina
- b) Porez na kuće za odmor

Osim navedenih poreza plaća se i porez po osnovi primitaka od najma ili zakupa nekretnina, koji po poreznom sustavu ne spada pod poreze na nekretnine nego u druge vrste poreza.

4.4.1. Porez na promet nekretnina

Prema poreznom sustavu Republike Hrvatske oporezivanje prometa nekretnina obavlja se unutar slijedećih vrsta poreza:

- a. Porez na promet nekretnina — plaća se na promet nekretnina, odnosno na svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj,
- b. Porez na dodanu vrijednost (PDV) — plaća se kad je otuđitelj novosagrađene nekretnine poduzetnik u sustavu PDV-a koji je prilikom nabave nekretnine koristio pravo na odbitak pretporeza,
- c. Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina — plaća se ako je nekretnina otuđena u roku 3 godine od dana njezine nabave,
- d. Porez na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina - plaća se na prodaju, zamjenu i drugi prijenos više od 3 nekretnine iste vrste u razdoblju od 5 godina,
- e. Priraz porezu na dohodak — plaćaju obveznici poreza na dohodak ako je priraz propisan gradskom ili općinskom odlukom u mjestu njihovog prebivališta ili uobičajenog boravišta.

Porezni obveznik u plaćanju poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine, porezna osnovica je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja, porezna stopa iznosi 5%, a porez se plaća jednokratno. Prometom nekretnina ne smatra se stjecanje novosagrađenih nekretnina koje se oporezuju prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost. Točnije, kod prijave poreza kupac novosagrađene nekretnine (samo u situaciji kad se nekretnina 1. put stavlja u promet) dužan je dostaviti strukturu cijene nekretnine na temelju koje Porezna uprava kupcu naplaćuje porez na promet nekretnina samo na dio iznosa na koji u procesu izgradnje nije plaćen PDV (trošak zemljišta i doprinosi).

Što se tiče tržišne vrijednosti nekretnine, porezna uprava u nekim slučajevima kao relevantnu vrijednost prihvaća vrijednost nekretnine iz ugovora kojim je definirana transakcija (kupoprodaja, zamjena i sl.), dok za neke slučajeve referenti rade izračun tržišne vrijednosti pomoću tablica.

Postoje i određene olakšice i oslobođenja, ovisno o vrstama transakcije, npr. oslobođenje od plaćanja poreza ili dijela poreza za kupce koji kupuju svoju prvu nekretninu namijenjenu rješavanju vlastitog stambenog pitanja.

Porez na promet nekretnina u slučaju kad je kupac fizička osoba relativno je teško izbjeći, s obzirom da je za upis prava vlasništva potreban kupoprodajni ugovor s potpisom prodavatelja ovjerenim od strane javnog bilježnika, a javni bilježnik dužan je sve obavljene transakcije nekretnina prijaviti Poreznoj upravi. Eventualnim izbjegavanjem ovjere potpisa kod javnog bilježnika i prijave poreza, kupac može izbjeći plaćanje poreza na promet nekretninama, ali na taj način ne može upisati pravo vlasništva u zemljišnim knjigama.

S druge strane, kod prometa nekretnina između pravnih osoba postoji "zakonska rupa" pomoću koje je moguće izbjeći plaćanje poreza na promet nekretninama, a koja se najčešće koristi kod kupoprodaje građevinskog zemljišta. Naime, prodavatelj nekretnine može osnovati tvrtku i u njen temeljni kapital unijeti nekretninu koju namjerava prodati. Zatim kupac otkupi tvrtku prodavatelja i na taj način stekne i temeljni kapital kupljene tvrtke – u ovom slučaju građevinsko zemljište. Ovakva vrsta transakcije u Hrvatskoj je još uvijek neoporeziva.



U nastavku je prikazana tablica prihoda od poreza na promet nekretnina za Republiku Hrvatsku, Zagreb, Split, Rijeku, Osijek i Zadar, grafikon baznih indeksa kretanja naplaćenog poreza na promet nekretninama i grafikon udjela pojedinog grada u porezu na promet nekretninama naplaćenom na razini države.

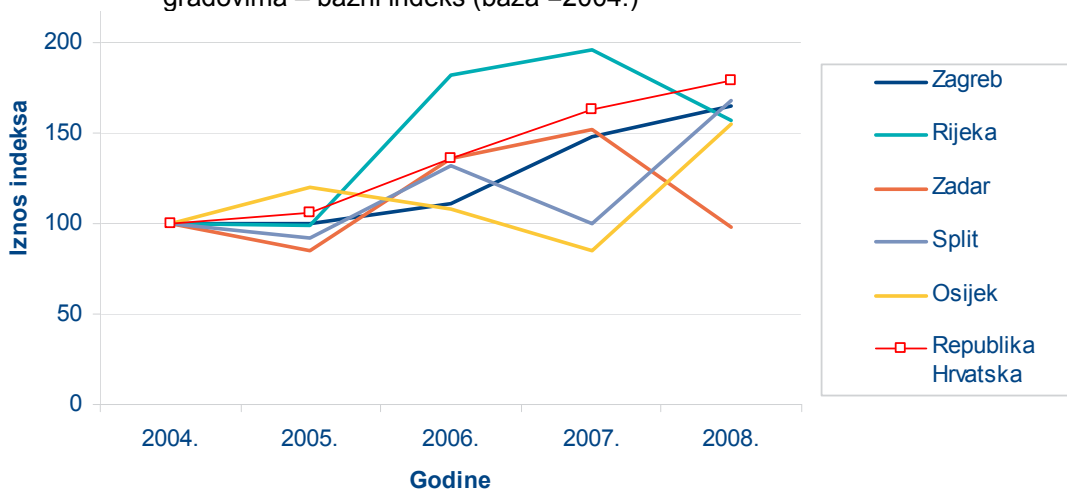
Tablica 38. Naplaćeni porez na promet nekretnina u kunama u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima u razdoblju od 2004. do 2008.

	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Republika Hrvatska	875.113.000	925.692.000	1.189.242.000	1.422.653.000	1.567.910.000
Zagreb	264.709.000	263.696.000	294.527.000	392.388.000	436.822.000
Rijeka	24.994.000	24.676.000	45.405.000	49.034.000	39.345.000
Zadar	35.213.000	29.996.000	47.759.000	53.666.000	34.627.000
Split	40.567.000	37.236.000	53.692.000	40.732.000	68.170.000
Osijek	22.263.000	26.665.000	24.135.000	18.894.000	34.540.000

Napomena: od gore navedenih iznosa 60% iznosa predstavlja prihod proračuna jedinice lokalne samouprave, a 40% prihod državnog proračuna

Izvor: Ministarstvo financija (2009)

Grafikon 42. Kretanje naplaćenog poreza na promet nekretnina u Republici Hrvatskoj i odabranim gradovima – bazni indeks (baza =2004.)



Izvor: Ministarstvo financija (2009),
Izračun indeksa: Puls d.o.o. (2009)

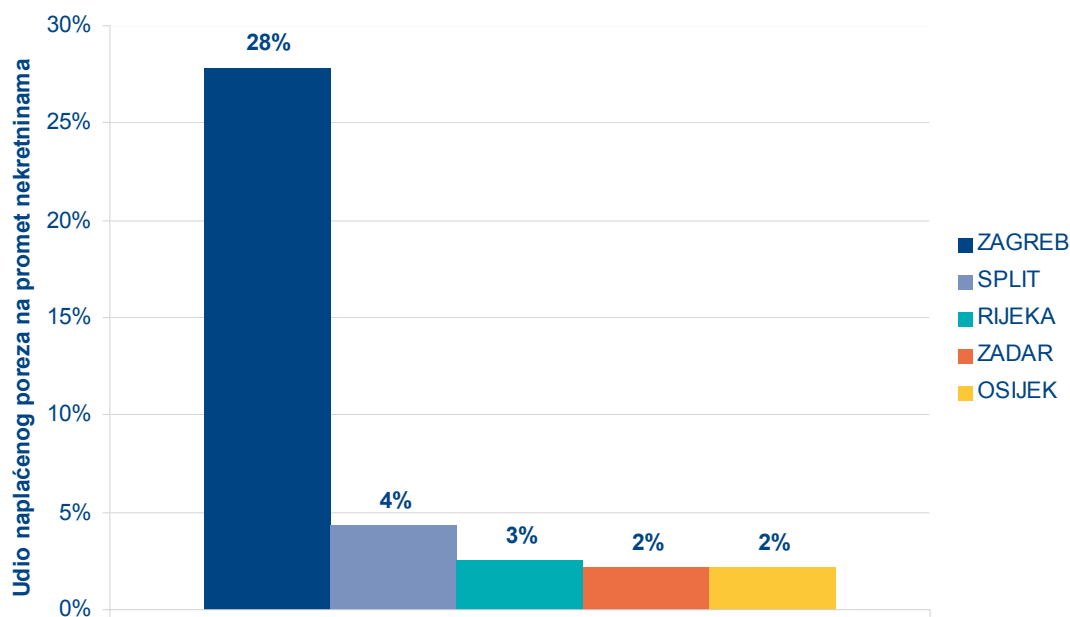
Naplaćeni porez na promet nekretnina je pouzdan indikator aktivnosti na tržištu nekretnina u pojedinim gradovima. U razdoblju od 2004. do 2008. godine na razini Republike Hrvatske pokazuje se stabilan rast naplaćenog poreza na promet nekretnina. Nešto manji, ali također stabilan porast bez većih oscilacija bilježi grad Zagreb.

U ostalim promatranim gradovima postoje veće oscilacije tako da je teže utvrditi jasne trendove. Rijeka, Split i Osijek bilježe rast od oko 50% u 2008. godini u odnosu na 2004. godinu, ali je Rijeka u međuvremenu imala velik porast i potom pad, dok su Split i Osijek rast bilježili upravo u zadnjem promatranom razdoblju. Zadar je 2008. godinu završio s nižim iznosom naplaćenog poreza na promet nekretnina nego 2004. godine.



Grafikon 44. prikazuje doprinos pojedinog grada u ukupnom porezu na promet nekretnina plaćenom u Republici Hrvatskoj. Gotovo 30% ukupno naplaćenog poreza u Hrvatskoj ostvareno je u Gradu Zagrebu, a na ostale pojedine promatrane gradove otpada između 4% i 2%.

Grafikon 43. Udio pojedinog grada u porezu na promet nekretnina naplaćenom na razini Republike Hrvatske za 2008. godinu



Izvor: Ministarstvo financija (2009),
Izračun udjela: Puls d.o.o. (2009)

Istraživanjem u sklopu analize tržišta nekretnina primijećena su različita stajališta ispitanika o stupnju opterećenja tog poreza na sudionike u tržištu nekretnina. Praktičari (banke, investitori i vlasnici) drže da je porez opterećujući u nešto većoj mjeri nego ostale ispitane skupine. Navode da je to destimulirajuće za kupce, da smanjuje investicije i koči stanogradnju te da ovaj porez predstavlja samo dodatno opterećenje na ionako previsoke cijene nekretnina. Među ostalim skupinama nije dominantno mišljenje da je stopa od 5% poreza na promet nekretninama preveliko opterećenje. Taj porez služi punjenju proračuna, predstavnici jedinica lokalne samouprave smatraju da iskustvo sugerira da to ipak nije preveliki namet. Iznosena su mišljenja da su se kupci već navikli na taj porez i njegovu visinu, uzimaju ga u obzir i da samim time ne predstavlja toliko opterećenje. Očito je da kod određenih interesnih skupina postoji polazno stajalište kako je svaki porez namet i kako opterećuje transakcije i razvoj, mnogi praktičari imaju izravan interes zalagati se za takvo što. Tek bi ciljana istraživanja i dublje kvantitativne analize mogle pokazati da li je i u kojoj mjeri riječ o nerealnom opterećenju.

Ne postoji niti jedinstveno mišljenje da li je dobro što su kupci koji prvi puta kupuju stan oslobođeni plaćanja poreza. Postoje mišljenja da je to stimulatívno, ali i da bi se mogla uvesti jedinstvena stopa između 2 i 3% za sve kupce. Mogli su se čuti i prigovori na postupak procjene iznosa poreza, iznesena su mišljenja da se ugovori koji odstupaju 10% od cijena prema tablicama koje se koriste trebaju provjeriti izvidom od strane stručnjaka porezne uprave, ponekad je moguće da je cijena opravdano niža ili viša od prosjeka na tržištu. Iznoseni su i prijedlozi da se iznos tog poreza plaća u ratama, kako bi kupcima bilo lakše podnijeti taj trošak.

Ako bi se krenulo snažnije iskorištavati potencijal poreza na promet nekretninama podizanjem sadašnje stope, ispitanici upozoravaju da bi to moglo dovesti do skrivanja vlasništva, kao što je bilo i prije, događale bi se kupoprodaje ali ih se ne bi provodilo u zemljišnim knjigama, samo da se izbjegne veći porez.



4.4.2. Porezi koji terete vlasništvo nekretnina

Kao što je ranije navedeno, jedini porez koji tereti vlasništvo nekretnina u Republici Hrvatskoj trenutno je porez na kuće za odmor. Obveznici plaćanja poreza na kuće za odmor su vlasnici takvih kuća, a kuća za odmor je svaka zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koriste povremeno ili sezonski. Porez na kuće za odmor prema poreznom sustavu Republike Hrvatske spada pod gradske ili općinske poreze. Porezna osnovica je površina nekretnine izražena u m², a iznos porezne stope određuje grad ili općina na čijem području se kuća nalazi, ovisno o mjestu, starosti, stanju infrastrukture te drugim okolnostima bitnim za korištenje kuće za odmor. Zakonom je definirana minimalna i maksimalna stopa poreza, a u iznosu od 5 kn/m² odnosno do 15 kn/m². Porez na kuće za odmor plaća se u godišnjem iznosu, a prihod ide u proračun nadležnog grada ili općine.

Uobičajena praksa u europskim državama je porez na nekretnine koji tereti korištenje ili vlasništvo nekog oblika nekretnine. Takva vrsta poreza u Hrvatskoj postoji samo za kuće na odmor, no u razdoblju od 2001 do 2007. u hrvatskom poreznom sustavu ubirale su se dodatne vrste poreza koje možemo svrstati pod poreze koji terete korištenje ili vlasništvo nekretnina:

- Porez na neobrađeno obradivo poljoprivredno zemljište
- Porez na neiskorištene poduzetničke nekretnine
- Porez na neizgrađeno građevno zemljište

Navedeni porezi uvedeni su unatoč protivljenju fiskalnih stručnjaka, a 2007. Ustavni sud proglasio je uvođenje tih poreza neustavnim.

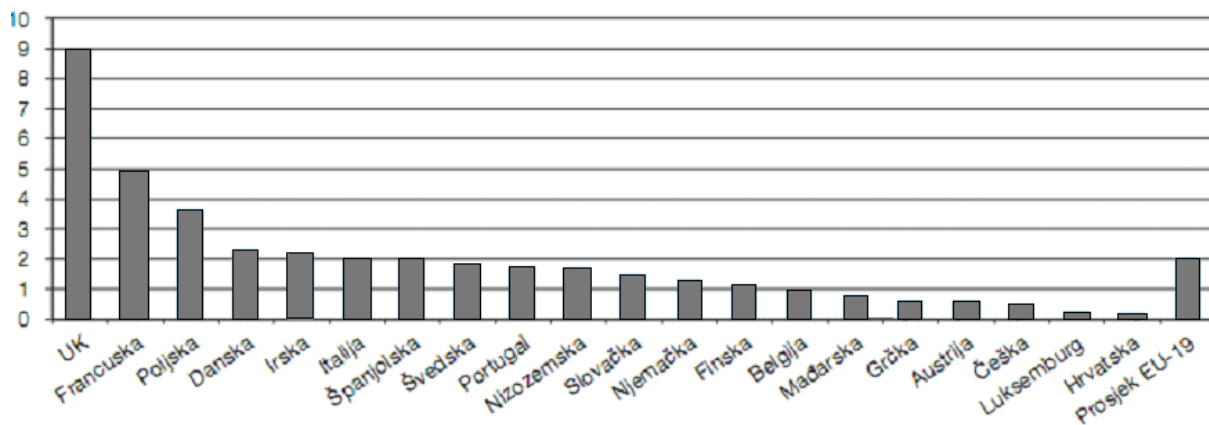
Propisima je bilo definirano da lokalne vlasti samostalno odlučuju o tome hoće li ih uvesti, s obzirom da je i prihod tih poreza spadao pod prihod lokalne samouprave.

U hrvatskoj proračunskoj statistici u okviru poreza na nekretnine, osim svih navedenih poreza koji terete vlasništvo ili korištenje nekretnina, prikazuje se i porez na korištenje javnih površina, koji teoretski ne spada među poreze na posjedovanje nekretninama. Taj porez plaćaju fizičke i pravne osobe koje koriste javne površine. Općina ili grad propisuje što se smatra javnom površinom, kao i visinu ovog poreza čiji prihod ide u lokalni proračun.

S obzirom da se u Hrvatskoj oporezuju samo kuće za odmor, jasno je da je iz sustava poreza izuzet većinski dio stambenih nekretnina, kao i sve poslovne nekretnine i zemljišta. Istovremeno se u svim zemljama Europske unije (EU-27), osim u Belgiji i Malti, koristi porez koji tereti korištenje i vlasništvo nekretnine, a u nekim zemljama odobravaju se oslobođenja ili olakšice za osnovno stanovanje, tj. za stambeni prostor u kojem stanuju vlasnici. Osnovice za obračun poreza su različite, a najčešće je to vrijednost nekretnine koju procjenjuje lokalna porezna uprava. Stope poreza kreću se od 0,1 % do 3%, a određuju ih lokalne vlasti.

Porez na nekretnine u zemljama Europske Unije (EU-19) čini od 0,2% ukupnih prihoda od poreza i doprinosa (Luksemburg) do 8,9% ukupnih prihoda od poreza i doprinosa (Velika Britanija), dok prosjek zemalja EU -19 iznosi 2%. Prosjek svih promatranih zemalja vidljiv je iz priloženog grafikona 45.

Grafikon 44. Udio poreza na nekretnine u ukupnim prihodima od poreza i doprinosa u EU-19 za 2006. (%)



Izvor: OECD (2008), Ministarstvo financija (2008), Institut za javne financije (2009)



U Hrvatskoj je u razdoblju od 2003. do 2007. udio poreza na nekretnine u ukupnim porezima i doprinosima iznosio u prosjeku 0,12%, a za očekivati je da će za razdoblje od 2008. do danas biti i niži zbog ukidanja poreza na neobrađeno obradivo poljoprivredno zemljište, poreza na neiskorištene poduzetničke nekretnine i poreza na neizgrađeno građevno zemljište. Udio poreza na nekretnine u ukupnim prihodima od poreza i doprinosa za Hrvatsku za razdoblje od 2003. do 2007. prikazan je u sljedećoj tablici.

Tablica 39. Udio poreza na nekretnine u ukupnim prihodima od poreza i doprinosa u Hrvatskoj za razdoblje od 2003. do 2007. (%)

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	Prosjek (2003.-2007.)
Ukupni porezi i doprinosi (milijuni kuna)	81.259	85.900	91.819	100.644	110.591	94.043
Porezi na nekretnine (milijuni kuna)	102	109	115	126	121	115
Udio poreza na nekretnine u ukupnim porezima i doprinosima (%)	0,13	0,13	0,13	0,13	0,11	0,12

Izvor: Ministarstvo financija (2008)

Uvođenje poreza na nekretnine koji bi teretio vlasnike svih vrsta nekretnina u Republici Hrvatskoj, a ne samo vlasnike kuća za odmor, pitanje je koje zahtijeva složene ekonomske i socijalne analize. Nužan uvjet za provođenje poreza na nekretnine je sređena baza podataka o nekretninama što uključuje točne podatke o veličini, smještaju i vlasniku nekretnine.

Pitanje poreza je iznimno složeno područje, a među ispitanicima u okviru istraživanja prisutna je apriorna tendencija da se ne uvode novi porezi i da se ne povećavaju postojeće stope, i ovo istraživanje je potvrdilo takve početne pozicije subjekata na tržištu nekretnina.

Naime, ispitivanjem u sklopu analize tržišta nekretnina uočeno je prevladavajuće mišljenje da je sadašnji sustav u kojem ne postoji porez na vlasništvo nekretnina koje vlasnici koriste za stanovanje, već samo porez na posebne nekretnine (kuće za odmor) ispravan. Smatra se da bi uvođenje poreza na sve nekretnine sigurno odbilo potencijalne kupce od kupnje nekretnina. Mnogi ispitanici imaju uvida u situaciju u zapadnim zemljama gdje postoje porezi na nekretnine koji se primjenjuju na sve nekretnine i gdje stope poreza značajno opterećuju vlasnike. U tome se vidi neiskorišteni potencijal za državu, posebno kada se srede vlasnički odnosi nad nekretninama, međutim, ispitanici su svjesni da preko 90% obitelji posjeduje vlastitu nekretninu i da bi uvođenje takvog poreza izazvalo veliki otpor u javnosti.



4.5. SUSTAV DOPRINOSA I KOMUNALNIH DJELATNOSTI

Sustav doprinosa i komunalnih djelatnosti u Republici Hrvatskoj usko je vezan za funkcioniranje lokalne samouprave i uz lokalne proračune, izuzevši vodni doprinos uveden 2006. godine koji predstavlja prihod Hrvatskih voda.

Procesom decentralizacije Republike Hrvatske temeljenom na Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, koji je stupio na snagu u lipnju 2001., na jedinice lokalne samouprave (gradovi i općine) preneseno je više poslova iz lokalnog djelokruga, a što se između ostalog odnosi na prostorno i urbanističko planiranje, gospodarski razvoj, zaštitu okoliša, prometnu infrastrukturu i sl. djelatnosti koje imaju značajan utjecaj na tržište nekretnina. U Hrvatskoj trenutno postoji 556 jedinica lokalne samouprave (127 gradova i 429 općina).

Izvore prihoda za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, vrste zajedničkih poreza koji se dijele između različitih razina vlasti i njihovu diobu između središnje države, županija, gradova i općina definira Zakon o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Prihodi gradova i općina koji se mogu povezati s nekretninama su slijedeći:

- Prihodi od nekretnina i vlasničko-imovinskih prava
- Porez na kuće za odmor
- Porez na korištenje javnih površina
- Komunalne naknade, doprinosi i druge pristojbe određeni posebnim zakonom
- Naknade za korištenje javnih površina
- Porez na promet nekretnina (60% iznosa predstavlja prihod proračuna jedinice lokalne samouprave, a 40% prihod državnog proračuna)

Za provedbu projekata od posebnog značaja (npr. izgradnja infrastrukture i gospodarski razvoj) jedinice lokalne samouprave mogu tražiti financijsku potporu resornih ministarstava.

Osim poreza opisanih u prethodnom poglavlju, na tržište nekretnina značajno utječe komunalni doprinos – novčano javno davanje koje se uplaćuje u proračun jedinica lokalne samouprave za građenje i korištenje objekata komunalne infrastrukture (javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i krematoriji, javna rasvjeta).

Obveznik plaćanja komunalnog doprinosa je investitor, odnosno vlasnik čestice na kojoj se gradi građevina, a uplata komunalnog doprinosa nužan je uvjet za ishođenje odobrenja za građenje.

Komunalni doprinos obračunava se po m³ građevine koja se gradi. Jedinice lokalne samouprave određuju jediničnu vrijednost komunalnog doprinosa u kn/m³ za pojedine zone u gradu ili općini, a u nekim gradovima i općinama cijene se razlikuju i ovisno o namjeni građevine koja se gradi (stambena, poslovna, proizvodna i sl.). Vrijednost je najviša za prvu zonu i ne može biti viša od 10% prosječnih troškova gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj. Podatak o prosječnim troškovima gradnje prema m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj posljednji put objavljen je 2000. godine i iznosi 1.800 kn/m³.

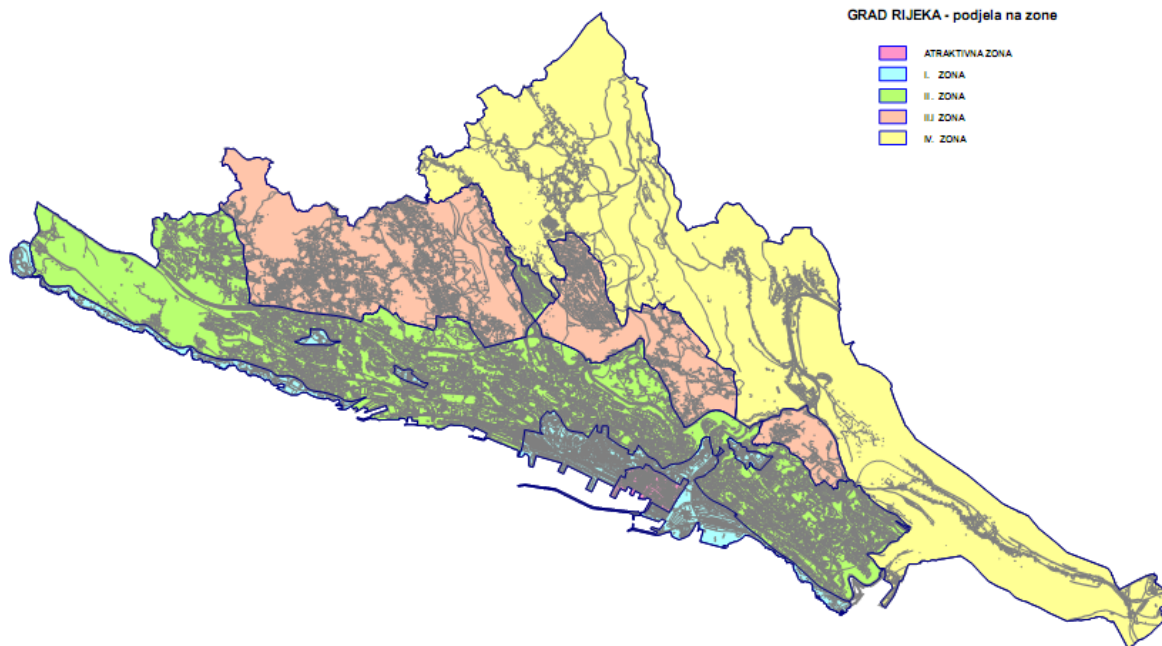
Tablica 40. Pregled visine komunalnog doprinosa u kn/m³ građevine koja se gradi na dan 30.06.2009. za odabrane gradove

zona	ZAGREB		SPLIT		OSIJEK		RIJEKA		ZADAR	
	stambeni prostor	poslovni prostor	stambeni prostor	poslovni prostor	stambeni prostor	poslovni prostor	stambeni prostor	poslovni prostor	stambeni prostor	poslovni prostor
I	160	160	180	180	80	90	126	180	70	74,9
II	135	135	171	171	60	90	113,4	171	59,5	65,1
III	100	100	135	135	45	45	100,8	171	49	55,3
IV	63	63	72	72			69,3	171	35	30,1

Izvor: Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (2009)

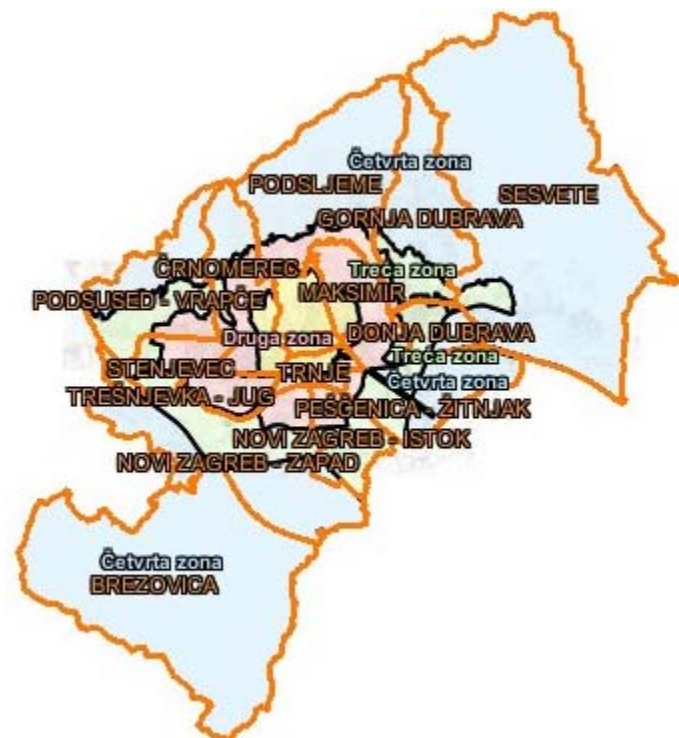


Slika 12 Prikaz zona naplate komunalnog doprinosa grada Rijeke



Izvor: www.rijeka.hr, * napomena: jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za atraktivnu i I. zonu je jednaka

Slika 13 Prikaz zona naplate komunalnog doprinosa grada Zagreba



Izvor: <https://e-uprava.apis-it.hr/gup/>

Kao što je ranije navedeno, sredstva prikupljena naplatom komunalnog doprinosa namijenjena su za građenje i korištenje objekata komunalne infrastrukture (javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i krematoriji, javna rasvjeta). Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, temeljem Zakona o



komunalnom gospodarstvu, dužno je svake kalendarske godine donijeti Program gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji obavezno sadrži opis poslova s procjenom troškova za gradnju objekata i uređaja i za nabavu opreme te iskaz financijskih sredstava potrebnih za ostvarivanje Programa s naznakom izvora financiranja djelatnosti.

Obveza jedinice lokalne samouprave na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture nije vezana za izgradnju i opremanje objektima i uređajima baš na građevinskoj čestici obveznika plaćanja komunalnog doprinosa, već se ista izvršava na području jedinice lokalne samouprave prema navedenom Programu.

Ovakav način postupanja donosi određene probleme u praksi, što se posebice odnosi na razdoblje od stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Naime, navedenim je Zakonom propisano da se odobrenje za građenje može izdati samo za građenje na uređenoj građevnoj čestici, što između ostalog podrazumijeva da čestica ima osiguran pristup na prometnu površinu uređenu prema važećem prostornom planu. U praćenju provedbe spomenutog Zakona uočeno je da jedinice lokalne samouprave u prošlosti nakon gradnje i rekonstrukcije prometnica i drugih javnih površina za koje su nadležne nisu evidentirale promjene u katastru i zemljišnoj knjizi, pa u postupku ishođenja dozvole nije moguće dokazati da građevna čestica ima pristup na prometnu površinu, iako takav pristup u naravi postoji. Osim toga uočeno je da su širine prometnih površina u nekim prostornim planovima određene na način da se nije vodilo računa o stanju i mogućnostima u prostoru, tj. neke od planiranih širina nisu ni potrebne niti ostvarive. Iz navedenih razloga Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva uputilo je jedinice lokalne samouprave da se kao prometna površina uzima ona koja se kao takva u naravi koristi i koja je na neki od načina navedenih u uputi¹ evidentirana u katastru te da se napravi analiza prostornih planova kako bi se racionaliziralo pitanje širina prometnih površina.

Spomenuta uputa samo je dijelom olakšala situaciju, no ostao je problem za investitore čija čestica ima pristup na prometnicu koja zaista treba rekonstrukciju, a koja nije predviđena Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Takvi su investitori da bi realizirali svoje projekte prisiljeni sami financirati rekonstrukciju prometnice, uz beskamatni povrat uloženi sredstava od strane jedinice lokalne samouprave nakon 3 ili 5 godina. Ovakav način financiranja investitora ne oslobađa od obveze plaćanja komunalnog doprinosa, što u konačnici predstavlja veliko opterećenje na investiciju.

Ispitanici obuhvaćeni ovim istraživanjem izrazili su veliko nezadovoljstvo takvom praksom. Građevinski investitori smatraju da je to dodatan namet za njih koji predstavlja vrlo destimulirajući trošak te da takva praksa odbija potencijalne investitore jer mnogi investitori više ne žele investirati zbog takve prakse. Istaknuta je i sumnja u povrat uloženi sredstava investitoru. Dio ispitanika smatra pristanak investitora na takve dogovore predstavlja njihov izbor i da imaju interesa u tome, a iznesena su i mišljenja kako investitori nemaju izbora, jedinice lokalne samouprave drže sve u svojim rukama i investitori su prisiljeni raditi onako kako im naloži lokalna samouprava.

Bitan izvor prihoda jedinica lokalne samouprave su sredstva prikupljena naplatom komunalne naknade. Sredstva komunalne naknade namijenjena su financiranju obavljanja slijedećih komunalnih djelatnosti: odvodnja atmosferskih voda, održavanje čistoće u dijelu koji se odnosi na čišćenje javnih površina, održavanje javnih površina, održavanje nerazvrstanih cesta, održavanje groblja i krematorija te javna rasvjeta.

Obveznici plaćanja komunalne naknade su vlasnici, odnosno korisnici stambenog prostora, poslovnog prostora, garažnog prostora, građevnog zemljišta koje služi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti i neizgrađenoga građevnog zemljišta.

Komunalna se naknada obračunava po m² površine i to za stambeni, poslovni i garažni prostor po jedinici korisne površine, a za građevno zemljište po jedinici stvarne površine. Iznos komunalne naknade po m² obračunske površine utvrđuje se množenjem vrijednosti boda (B), koeficijenta zone (Kz) i koeficijenta namjene (Kn). Vrijednosti koeficijenata utvrđuju se Odlukom o komunalnoj naknadi

¹ Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva: "Planiranje i evidentiranje prometnih površina u službenim registrima te utvrđivanje njihova postojanja u postupcima izdavanja akata kojima se provode prostorni planovi, dopušta građenje i "legaliziraju" bespravne zgrade" – obavijest o stanju, prijedlog mjera i objašnjenje, Klasa: 350-01/08-01/129, Urbroj: 531-01-08-1, 22.09.2008.;



koju donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, a iznos komunalne naknade obveznici su dužni plaćati svaki mjesec.

U tablici 41. prikazan je pregled minimalne i maksimalne jedinične vrijednosti komunalne naknade u kn/m² te broj zona za Zagreb, Split, Osijek, Rijeku i Zadar..

Tablica 41. Pregled minimalne i maksimalne visine komunalne naknade u kn/m² i broja obračunskih zona na dan 30.06.2009. za Zagreb, Split, Osijek, Rijeku i Zadar

	ZAGREB		SPLIT		OSIJEK		RIJEKA		ZADAR	
	Stamb. prostor	Posl. prostor	Stamb. prostor	Posl. prostor	Stamb. prostor	Posl. prostor	Stamb. prostor	Posl. prostor	Stamb. prostor	Posl. prostor
Minimalan iznos	0,17	1,74	0,16	1,45	0,29	1,89	0,23	1,60	0,32	3,20
Maksim. iznos	0,87	8,70	0,70	6,30	0,59	4,88	1,27	4,84	0,64	6,40
Broj zona	9	9	4	4	5	4	5	5	6	6

Izvor: Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (2009)

U nastavku su prikazane tablice s prihodima proračuna Zagreba, Rijeke, Zadra, Osijeka i Splita ostvarenim naplatom komunalnog doprinosa i komunalne naknade.

Tablica 42. Pregled prihoda proračuna Grada Zagreba ostvarenog naplatom komunalnog doprinosa i komunalne naknade u tisućama kuna za razdoblje od 2003. do 2008.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Komunalni doprinosi	174.692	227.760	481.380	375.254*	614.295	699.611
Komunalne naknade	269.144	263.616	257.368	348.987*	372.207	564.987

Izvor: Službeni glasnik Grada Zagreba, Godišnji obračuni proračuna

*dio podataka iz 2006. godine su projekcija zbog nedostatne razine detaljnosti podataka u Službenom glasniku

Tablica 43. Pregled prihoda proračuna grada Rijeke ostvarenog naplatom komunalnog doprinosa i komunalne naknade u tisućama kuna za razdoblje od 2003. do 2008.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Komunalni doprinosi	26.200	30.000	37.470	40.100	26.422	19.609
Komunalne naknade	94.890	96.730	94.559	101.643	104.579	107.829

Izvor: Proračun Grada Rijeke (s izmjenama i dopunama), svi su podaci dostupni na <http://sn.pgz.hr> (Službene novine - službeno glasilo Primorsko-goranske županije)

Tablica 44. Pregled prihoda proračuna grada Zadra ostvarenog naplatom komunalnog doprinosa i komunalne naknade u tisućama kuna za razdoblje od 2003. do 2008.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Komunalni doprinosi	1.660	5.687	18.177	27.078	40.955	8.095
Komunalne naknade	6.282	8.009	8.590	8.663	9.042	10.049

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od grada Zadra

Tablica 45. Pregled prihoda proračuna grada Osijeka ostvarenog naplatom komunalnog doprinosa i komunalne naknade u tisućama kuna za razdoblje od 2003. do 2008.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Komunalni doprinosi	13.281	17.909	30.578	56.572	37.914	40.416
Komunalne naknade	34.568	37.223	36.121	40.868	34.968	40.333

Izvor: Podaci ustupljeni na zahtjev od grada Osijeka



Tablica 46. Pregled prihoda proračuna grada Splita ostvarenog naplatom komunalnog doprinosa i komunalne naknade u tisućama kuna za razdoblje od 2003. do 2008.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Komunalni doprinosi i naknade	---	130.149	136.344	137.750	168.947	226.773

Izvor: Službeni glasnik grada Splita, Godišnji obračuni proračuna

Usporedbom gornjih tablica primjetno je da su jedino u Zagrebu prihodi od komunalnog doprinosa veći od prihoda od komunalne naknade od 2004. do 2008., u Zadru i Osijeku odnos varira iz godine u godinu, dok u Rijeci kroz sve godine prihodi od komunalne naknade višestruko nadmašuju prihode od komunalnog doprinosa.

Ispitanici iz svih skupina obuhvaćenih ovim istraživanjem, osim predstavnika jedinica lokalne samouprave ne znaju kako se koriste sredstva od komunalnih doprinosa, a postoji rašireno uvjerenje da je korištenje sredstava vrlo netransparentno, da jedinice lokalne samouprave žive od toga i koriste sredstva za vlastite plaće, a ne za izgradnju infrastrukture.

Predstavnici jedinica lokalne samouprave smatraju da se sredstva prikupljena od komunalnog doprinosa troše namjenski i vrlo racionalno, tj. troše se u funkciji izgradnje, pripreme i opremanja zemljišta, a kada se pogledaju proračuni točno se vidi koje se sve pozicije financiraju iz komunalnog doprinosa. Ističu da je problem što sredstva uvijek treba prvo prikupiti, pa tek onda graditi infrastrukturu, a to je spor postupak. U svakom slučaju brzina nije poticajna za ulagače.

Zaključak je da je potrebno transparentnije prikazivanje korištenja sredstava iz komunalnih doprinosa od strane jedinica lokalne samouprave, objavljivanje podataka na internetu ili ustupanje detaljne analize na zahtjev. Očito se to ne čini ili nije poznato raznim uključenim stranama na tržištu nekretnina pa se stvara plodno tlo za špekulacije, nezadovoljstvo i tumačenja koja ne moraju uvijek biti ispravna. Jedinice lokalne samouprave imaju priliku ispraviti takvo stanje i rasvijetliti pravo stanje stvari ostalim zainteresiranim skupinama.

U tablici 47. prikazane su glavne nepravilnosti u lokalnim proračunima u 2006. godini prema Državnom uredu za reviziju za Grad Zagreb, Splitsko – dalmatinsku županiju, Osječko – baranjsku županiju, Primorsko – goransku županiju i Zadarsku županiju

Tablica 47. Glavne nepravilnosti u lokalnim proračunima u 2006. godini

	Javna nabava	Komunalno gospodarstvo	Evidentiranje imovine i obaveza	Pojedini rashodi veći od planiranih	Prikupljanje prihoda	Potrošnja suprotna namjeni	Ukupan broj "DA" po Županiji / po svim jedinicama
Grad Zagreb	DA	DA	DA	DA	DA	DA	6
Splitsko-dalmatinska	DA	DA	NE	NE	DA	NE	3
Osječko-baranjska	NE	DA	NE	DA	DA	DA	4
Primorsko-goranska	DA	DA	DA	DA	DA	NE	5
Zadarska	DA	DA	NE	DA	NE	NE	3
Republika Hrvatska*	20	16	12	12	19	11	90/126

* podaci za Republiku Hrvatsku u pojedinim kategorijama pokazuju u kojem su broju od ukupno promatrane 21 jedinice područne samouprave otkrivene nepravilnosti

Izvor: Državni ured za reviziju (2007), Institut za javne financije (2009)



Iz tablice 47. vidljivo je da su u 76% županija uočene nepravilnosti u proračunu vezane za komunalno gospodarstvo, a u 52% županija uočene su nepravilnosti vezane za potrošnju sredstava suprotno namjeni.

Osim obaveze plaćanja komunalnog doprinosa, investitori su od 2006. pri ishođenju odobrenja za građenje dužni plaćati i vodni doprinos - novčano javno davanje koje se uplaćuje na račun Hrvatskih voda. Iznos vodnog doprinosa izražen u kn/m^3 građevine koja se gradi za 3 različite zone određuje Vlada RH uredbom. Sredstva prikupljena od naplate doprinosa koriste se za redovno tehničko i gospodarsko održavanje vodotoka, regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina i sl.

U provedenom ispitivanju gotovo bez iznimke svi su ispitanici izjavili da uvođenje vodnog doprinosa nije opravdano. Razlozi koji se navode su:

- o ionako postoji previše poreza, to je još samo jedno od dodatnih opterećenja u nizu,
- o sredstva za takve namjene trebaju biti namirena iz doprinosa koji se plaćaju za priključak na vodovod i za izgradnju vodovodne infrastrukture, a ne uvođenjem novih doprinosa,
- o predstavlja veliko opterećenje na investicije,
- o u mnogim mjestima nema kanalizacije pa nije jasno zašto uopće postoji taj doprinos,
- o nema transparentnosti u korištenju tih sredstava,
- o Hrvatska je zemlja bogata vodom, pa nema potrebe ulagati toliko u vodu.

U tablici 48. prikazan je jedinični iznos vodnog doprinosa izražen u kn/m^3 za pojedine zone. Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora, zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim zone A i zone C, a zonu C čine područja posebne državne skrbi.

Tablica 48. Jedinični iznos vodnog doprinosa izražen u kn/m^3 po zonama

	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Poslovne prostorije, osim proizvodnih pogona	70	42	21
Stambene građevine za stalno stanovanje			
a) obiteljske kuće do 400 m ²	30	20	7,5
b) ostale građevine za stalno stanovanje	42	28	10,5
Stambene građevine za povremeno stanovanje	56	35	17,5
Objekti društvenog standarda i religijski objekti	17,5	10,5	3,5
Proizvodni pogoni	12,5	7,5	2,5
Prometnice	4,9	1,4	0,7
Produktovodi	10,5	7	3,5
Telekomunikacijske kanalizacije	21	14	7
Otvorene poslovne građevine	35	21	7
Druge poslovne građevine	18	10,5	3,5

Izvor: Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 14/06 i 35/06)

U toku istraživanja niti jedna relevantna institucija nije odgovorila na upit o ostvarenim prihodima od naplate vodnog doprinosa.

Među ispitanicima obuhvaćenim ovim istraživanjem prevladava mišljenje da su komunalni i vodni doprinosi visoki i da predstavljaju veliku razinu opterećenja za investicije. Praktičari na tržištu su posebno osjetljivi na visinu komunalnog doprinosa i uvijek je uspoređuju s onim što dobivaju, a percepcija je da ne dobivaju puno, pa je i razina nezadovoljstva doprinosima velika. Predlaže se da se doprinosi otplaćuju kroz rate i duži vremenski period, da se za pojedine tipove nekretnina (trgovačke, industrijsko-poduzetničke i urede) razina doprinosa snizi i da doprinos na taj način postane svojevrsan poticaj ulaganju u proizvodnju i nova radna mjesta.

Predstavnici jedinica lokalne samouprave zauzimaju rezervirani stav, mnogi se i slažu da je razina opterećenja visoka, ali smatraju da je kod novih zgrada u npr. Zagrebu trošak doprinosa ustvari realna cijena izgradnje komunalne infrastrukture. Smatraju da je potrebno napraviti detaljne analize i vidjeti što je realno u svakoj od specifičnih situacija. Drže da kod starijih građevina građenih bez dozvole



obračunavati komunalne doprinose kao kaznu nije opravdano jer je komunalna infrastruktura već napravljena.

Dominantno je mišljenje da su nadležne službe pri donošenju rješenja o visini komunalnog doprinosa i rješenja o visini vodnog doprinosa brze. Mnogi cinično dodaju da kod nadležnih službi nema problema kada treba poduzeti korake kako bi se uzeli novci, za takva rješenja nema kašnjenja budući da su im u izravnom interesu. Ipak, javljaju se i navodi da se ta rješenja brže dostavljaju u okolici Zagreba negoli u samom Zagrebu.

Pri donošenju rješenja točnost je veći problem, percepcija je kontaktiranih ispitanika. Problemi nastaju jer je potrebno precizno utvrditi volumen građevine za utvrđivanje visine komunalnog doprinosa, a tu je moguće baratanje netočnim podacima.

U sklopu istraživanja ispitan je stav ispitanika o utjecaju osnivanja Zagrebačkog Holdinga na sustav komunalnog gospodarstva u Zagrebu te potencijal primjene takvog modela na druge gradove u Hrvatskoj. Dok predstavnici jedinica lokalne samouprave iz Zagreba tvrde da je utjecaj pozitivan i da se racionaliziralo poslovanje, ostali ispitanici smatraju da je utjecaj osnivanja Holdinga negativan i da nema osobitog potencijala da se model primijeni drugdje. Ispitanici navode sljedeće probleme vezane za Holding:

- Osnivanjem Holdinga koncentracija odlučivanja svedena je na jedno mjesto: Stvorena je zona iznimnog utjecaja na jednom mjestu, što predstavlja veliku prijetnju za zloupotrebe i korupciju (velika opasnost od namještenih natječaja). Velike su mogućnosti da Holding diktira tempo stvari u Gradu Zagrebu i preuzme neformalni utjecaj umjesto da bude efikasan servis građana i investitora.
- Osnivanjem Holdinga nisu snižene cijene komunalnih usluga. Ispitanici nisu primijetili da su komunalne usluge sada znatno jeftinije u Zagrebu. To povlači sumnju o racionalizaciji u poslovanju komunalnih poduzeća.
- Zagreb je specifičan i neusporediv s drugim gradovima u Hrvatskoj. Istaknuto je da Zagreb ima proračun koji je veći od zbroja svih proračuna ostalih gradova Hrvatske. Svojom veličinom i značenjem kao jedini centar svih zbivanja i aktivnosti u zemlji ne može se usporediti s drugim gradovima. Prema tome, rješenja koja možda i imaju smisla u Zagrebu ne bi uopće mogla biti primjenjiva u drugim gradovima.



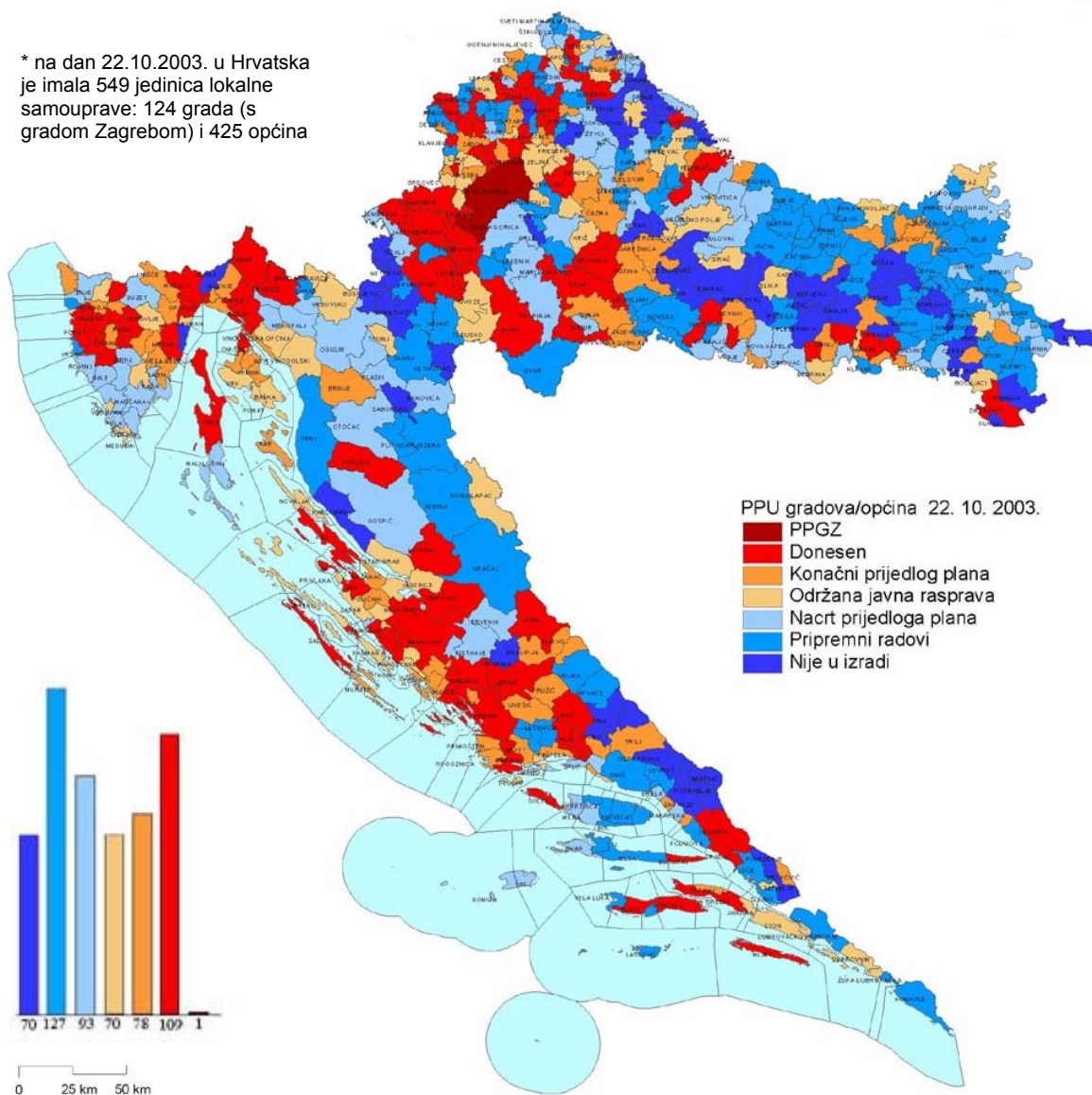
4.6. POSTUPAK DONOŠENJA PROSTORNIH PLANOVA

Prostorni planovi koji su bitni sa stanovišta tržišta nekretnina su prostorni planovi županija odnosno Grada Zagreba, prostorni plan uređenja velikog grada, grada, odnosno općine, urbanistički plan uređenja i detaljni plan uređenja, a definirani su Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09).

Na slici 14 prikazan je stupanj izrade i donošenja prostornih planova uređenja gradova i općina na dan 22.10.2003., u godini kada je pokrenut projekt Uređena zemlja.

Slika 14 Stupanj izrade i donošenja prostornih planova uređenja gradova i općina na dan 22.10.2003.

* na dan 22.10.2003. u Hrvatska je imala 549 jedinica lokalne samouprave: 124 grada (s gradom Zagrebom) i 425 općina



Izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, zaštite okoliša i graditeljstva, Zavod za prostorni uređenje, u suradnji s županijskim uredima za prostorno uređenje



Iz slike je vidljivo da je u čak 290 od ukupno 549 jedinica lokalne samouprave proces izrade prostornog plana uređenja još uvijek u jednoj od početne 3 faze: nije u izradi, u tijeku su pripremni radovi ili nacrt prijedloga plana, dok je postupak u potpunosti proveden u 110 ili ukupno 20% jedinica lokalne samouprave.

Na sljedećim stranicama prikazana je dinamika donošenja prostornih planova na razini Hrvatske. Do kraja 2008. godine, broj nezavršenih prostornih planova smanjio se za oko 90%. Kategorija općina i gradova koje nisu počele niti pripremne radnje za donošenje prostornog plana ne postoji nakon kraja 2005. godine, kad su zabilježene posljednje 4 općine koje još nisu bile pristupile donošenju prostornih planova.

Na razini Hrvatske, 2008. godine je 124 od 127 gradova imalo doneseni prostorni plan. Isto vrijedi za 413 od 429 općina. Bazni indeks pokazuje kako je najveći dio posla na donošenju prostornih planova obavljen između 2005. i 2007. godine.

Pregled prema županijama pokazuje da su se 2005. u lošijoj poziciji nalazile Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska, Koprivničko-križevačka te Osječko-baranjska županija (ispod prosjeka Hrvatske). Sve su ove županije u tri godine uspjele nadoknaditi ovaj zaostatak te su se svrstale na razinu cijele Hrvatske, uz iznimku Splitsko-dalmatinske županije koja je nešto lošija.

Tablica 49. Doneseni prostorni planovi gradova i općina

	2005.	2006.	2007.	2008.
Gradovi	81	110	122	124
Općine	198	295	385	413

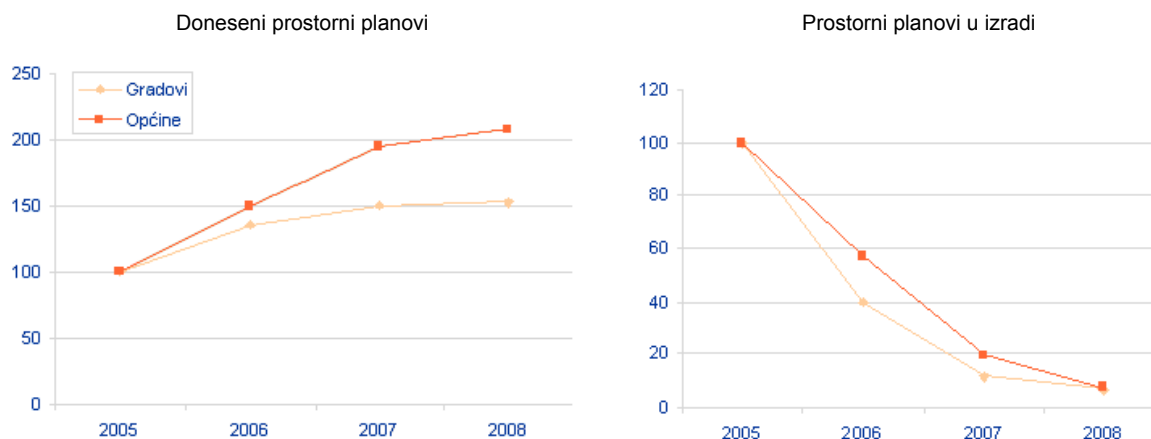
Izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, zaštite okoliša i graditeljstva

Tablica 50. Prostorni planovi gradova i općina u izradi

	2005.	2006.	2007.	2008.
Gradovi	43	17	5	3
Općine	224	128	44	16

Izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, zaštite okoliša i graditeljstva

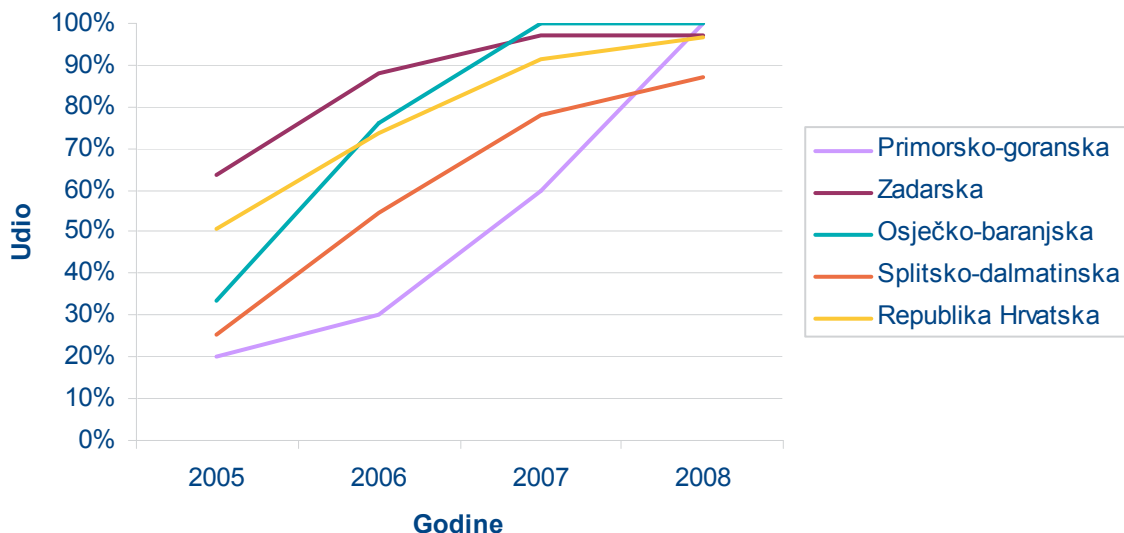
Grafikon 45. Kretanje broja donesenih prostornih planova gradova i općina i prostornih planova u izradi – bazni indeks (baza = 2005)



Izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, zaštite okoliša i graditeljstva

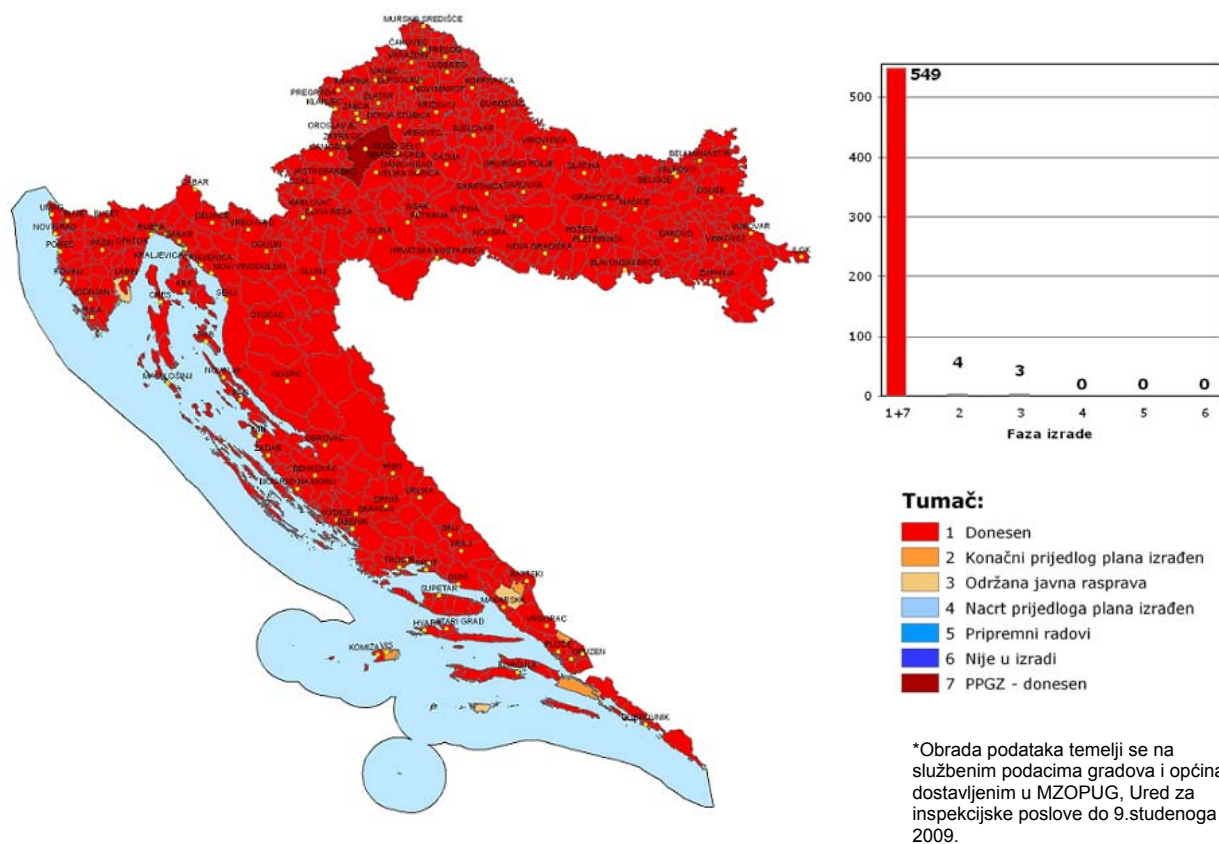


Grafikon 46. Kretanje udjela donesenih prostornih planova gradova i općina u odabranim županijama



Izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, zaštite okoliša i graditeljstva

Slika 15 Stupanj izrade i donošenja prostornih planova uređenja gradova i općina na dan 22.11.2009.



Izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, zaštite okoliša i graditeljstva



Na slici 15 prikazan je stupanj izrade i donošenja prostornih planova uređenja gradova i općina na dan 22.11.2009. iz kojeg je vidljivo da je 549 gradova i općina u potpunosti izvršilo svoju obvezu donošenja prostornog plana uređenja, a još je 7 gradova i općina smještenih u srednjoj i južnoj Dalmaciji u fazi održane javne rasprave i izrađenog konačnog prijedloga plana, što je značajan napredak u odnosu na 2003. godinu.

Postupak donošenja prostornih planova uređenja gradova i općina je složen i dugotrajan proces, čiji je rezultat dokument kojim se između ostalog definiraju osnovni pokazatelji namjene površina, uvjeti za gradnju u građevinskim zonama i zone obvezne izrade prostornih planova užih područja (urbanistički plan uređenja i detaljni plan uređenja).

U postupku donošenja prostornih planova, nakon izrade prijedloga prostornog plana, zakonom je propisana obveza održavanja javne rasprave tijekom koje zainteresirane osobe mogu podnijeti očitovanja, mišljenja, prijedloge i primjedbe na izrađeni prijedlog prostornog plana. Na temelju prihvaćenih ili odbijenih prijedloga zainteresiranih osoba izrađuje se konačni prijedlog prostornog plana koji stupa na snagu odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne i regionalne samouprave.

Bitno je napomenuti da predstavničko tijelo jedinice lokalne i regionalne samouprave može zabraniti izdavanje odobrenja za građenje za vrijeme postupka donošenja prostornog plana, što predstavlja veliki problem za potencijalne investitore, budući da taj proces traje najmanje godinu dana. Spomenuti rok dodatno se produžuje za one investitore čija je čestica smještena u zoni za koju je prostornim planom uređenja grada ili općine propisano donošenje urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja.

U sklopu istraživanja ispitan je stav sudionika na tržištu nekretnina o brzini donošenja novih prostornih planova ili izmjeni postojećih te o područjima RH pokrivenih ažuriranim prostornim planovima

Prevladava dojam da se prostorni planovi sporo donose, da postoje velika područja koja nisu pokrivena ažurnim prostornim planovima, a da izmjene i donošenje novih planova diktiraju razne interesne skupine, postoji sumnja na korupciju i nepotizam u tim izmjenama.

Razlozi koji se navode, a koji su u temelju sporog donošenja prostornih planova i u nepokrivenošću prostornim planovima su:

- Riječ je o vrlo složenom i zahtjevnom procesu kojega ne treba podcjenjivati. Izrazito je puno suglasnosti potrebno ishoditi prije donošenja prostornog plana, potrebno je jako puno sposobnih i kvalificiranih ljudi koji su u stanju napraviti dobre prostorne planove.
- Postoji veliki broj županija i jedinica lokalne samouprave koji trebaju donositi planove. Imamo i županijske planove, pa planove gradova i općina, puno je jedinica lokalne samouprave za tako složene i stručne poslove. Ako prostorni planovi županija u nekim stavkama nisu usklađeni sa zakonskom regulativom, automatski i niži prostorni planovi imaju problema. Potrebno je smanjiti broj županija i jedinica lokalnih samouprava kako bi bio i manji broj planova.
- Veliki utjecaj raznih interesnih skupina. Interesne skupine ugrožavaju društvene interese, prijetnja su struci i predstavljaju opasnost za kvalitetna i cjelovita rješenja pa ih je izrazito teško ili čak nemoguće uklopiti u kvalitetne planove. Ponekad mogu ubrzati proces, ali je onda riječ o nekvalitetnim rješenjima.

Istaknuto je i mišljenje predstavnika jedinica lokalne samouprave da se urbanistički planovi za velike gradove često stavljaju po strani, a ti planovi daleko bolje i preciznije od prostornih reguliraju područja velikih gradova. Građevinski investitori i ostali praktičari na tržištu ističu da je nepostojanje prostornih planova loše za strane i domaće investitore, ne zna se gdje se što može činiti.

Riječi hvale se nalaze samo za prostorne planove za Osijek i područje Slavonije, tamo se to relativno dobro radi. Razlog tome se nalazi i u činjenici da to područje nije toliko interesantno investitorima i raznim interesnim skupinama pa je manje sputano i bolje kontrolirano i upravljano od strane stručnih osoba. Najlošiji dojmovi se vežu za Split.



Prevladava mišljenje da je donošenje prostornih planova od odluke nadležnog tijela o donošenju prostornog plana do objave prostornog plana u praksi vrlo sporo. Uz navode o prisustvu interesnih skupina, korupciji, mitu i birokraciji navodi se i objašnjenje da je to i objektivno složen postupak. Plan ide na javnu raspravu, na sve moguće žalbe i dopune, što je obiman posao i uvijek iskrсну neki problemi i potrebe da se rješenja nadopunjuju ili mijenjaju. Uključena su komunalna poduzeća, javna poduzeća i razne stručne službe, pa se taj posao jednostavno ne može brzo provesti.

Činjenica da se neki planovi donose i po 10 godina izrazito je demotivirajuća za investitore, navode ispitanici. Situacija je najbolja u Osijeku i Slavoniji, najlošija je u Splitu.

Što se tiče javne rasprave, ispitanici smatraju da iako zakonski građani imaju pravo sudjelovati i to se formalno dozvoljava, oni često nemaju adekvatan i poželjan utjecaj u tom segmentu. U toku javne rasprave građani su pozvani da daju svoje prijedloge, mišljenja i žalbe, što se formalno oglašava na za to predviđenim mjestima. U praksi, odaziv građana je dosta slab. Razlozi zašto se može tvrditi da građani nemaju adekvatan i poželjan utjecaj u javnoj raspravi su sljedeći:

- Interesne skupine imaju dominantan utjecaj. Glas građana, bez obzira na konstruktivnost i opravdanost, često se i ne želi čuti.
- Građani najčešće imaju predvidive stavove i interese. To je u prvom redu da upravo njihova zemljišna parcela bude u građevinskoj zoni i da time ostvare najveći mogući financijski učinak. Naravno, takvim se stavovima ne može uvijek udovoljiti niti bi objektivno trebalo težiti samo tome da se maksimizira površina područja predviđena za gradnju. Druga stvar kojoj teže jest da u njihovom neposrednom susjedstvu ne bude ništa na što nisu navikli (industrijska zona, skladišta i sl.) i tome se u pravilu protive.
- Građani imaju skromna znanja, nisu upoznati s problematikom te je njima lako manipulirati. Strahom od izmjena i novih rješenja se može manipulirati radi nećijih parcijalnih interesa.

Može se zaključiti da doprinos građana nije veliki, a i kada postoji nije naročito kvalitetan i konstruktivan. Potrebno je pronaći model sudjelovanja koji bi uključio građane u većoj mjeri te podigao kvalitetu njihovog doprinosa. Dobra je stvar, smatraju kontaktirani ispitanici, što struka zadržava konačnu odluku što učiniti.

Ispitan je i stav sudionika o korupciji i ostvarivanju privatnih interesa pri donošenju prostornih planova, kao i korištenju povlaštenih informacija za stjecanje nekretnina kojima će vrijednost evidentno porasti donošenjem plana. Percepcija subjekata uključenih u tržište nekretnina jest da korupcije i ostvarivanja privatnih interesa, kao i korištenja povlaštenih informacija ima.

Navode se primjeri gdje se mijenjaju detalji o katnosti u planu nakon otkupa zemljišta od strane investitora, pretvaranje poljoprivrednih zemljišta u građevinska, medijski eksponirani slučaj kupovanja zemljišta na Pelješcu gdje je predviđena buduća cesta i most i sl.

Izneseno je mišljenje da povlaštena informacija može biti vjerojatno samo u prvoj fazi izrade plana kada nitko još ne zna detalje plana, odnosno kada detalje zna vrlo uzak krug ljudi, primjerice, gdje bi mogla ići cesta i onda u toj prvoj fazi može postojati povlaštena informacija gdje se može manipulirati zemljištima. Potrebno je postići transparentnost javnošću rada i javnošću planova, smatraju ispitanici.

Predstavnici jedinica lokalne samouprave drže, suprotno uvriježenom mišljenju i mišljenju iznesenom od strane ostalih skupina uključenih u tržište nekretnina da je teško govoriti o korupciji, da je takvo što teško izvedivo. S druge strane, iznose zanimljivo mišljenje po kojem su prostorni planovi dostupni javnosti, objavljuju se pa ako netko iskoristi takve informacije teško da se može govoriti o povlaštenim informacijama. Ističu da planiranje prostora ide i do 50 godina unaprijed, ako netko procjeni da ima novaca i vremena i da je isplativo, uvijek može kupovati zemlju na kojoj se predviđa buduća cesta s ciljem da kasnije na tome zaradi. Budući da je općenito govoreći u Hrvatskoj svijest o važnosti poslovnih informacija vrlo nerazvijena, moguće je da pojedinci istančanog poslovnog duha vješto koriste činjenicu da je nešto objavljeno, a da drugi nisu uopće upućeni i da ne znaju kolika im dobit izmiče zbog vlastite neinformiranosti.



Najviše nepravilnosti u obliku korupcije i nepotizma, raspolaganja povlaštenim informacijama kod izrade prostornih planova postoji u Splitu.

Vezano za brzinu provođenja odredbi donesenih planova, dominira mišljenje, posebno među praktičarima na tržištu (investitori, posrednici, banke) da se doneseni planovi sporo provode što negativno djeluje na interes stranih investitora. Posebno je loše za investicije što komunalna i prometna infrastruktura zaostaje umjesto da se financira prethodnim komunalnim doprinosima. Sama brzina provedbe planova ovisi o nekoliko faktora:

- Kvaliteta plana: Brzina provedbe ovisi o kvaliteti plana, kvalitetniji je plan lakše provesti. Iznesena su mišljenja da je ustvari kvaliteta same provedbe bitna, a ne brzina provedbe.
- Interesne skupine: Korupcija diktira tempo provođenja planova, planovi se brzo provode ako je u nečijem interesu, ako je stanogradnja u pitanju onda ide brže, ako su poljoprivredna zemljišta u pitanju, onda ide sporije.
- Financijska sredstva kojima grad raspolaže: Ranije je spomenuto da infrastruktura u pravilu zaostaje, ako jedinica lokalne samouprave nema novaca nemoguće je realizirati prostorne planove u kratkim rokovima.
- Riješenost imovinsko-pravnih odnosa: Ako su odnosi sređeni, lakše je realizirati plan, izvršiti potrebne kupoprodajne transakcije, zamjene zemljišta i slično.
- Razina spremnosti relevantnih sudionika planiranja da se slijede usvojena rješenja iz prostornog plana: Navedeno je da u izradi planova sudjeluju javna i komunalna poduzeća. Često se događa da ti isti subjekti u praksi nisu spremni sudjelovati i opredijeliti se za rješenja koja se nude u procesu izrade plana i onda kada se prostorni plan donese ne primjenjuju rješenja iz plana nego poslije traže neka nova rješenja koja odstupaju od plana i time se izazivaju problemi u provedbi.



4.7. STAMBENI KREDITI I STAMBENA ŠTEDNJA

Stambeno zbrinjavanje za pojedinca i obitelj predstavljaju jedno od najvažnijih životnih pitanja i potreba. S obzirom na to da su hrvatski građani tradicionalno skloniji kupnji vlastitog stambenog prostora, u odnosu na najam, tržište stambenih kredita u Hrvatskoj vrlo je razvijeno.

4.7.1. Stambeni krediti

Podaci Hrvatske narodne banke o kretanju stambenih kredita pokazuju da je ukupni iznos stambenih kredita porastao od oko 17 mlrd. kuna 2003. godine do oko 55 mlrd. kuna 2008. godine.

Tablica 51. Ukupan iznos stambenih kredita u Republici Hrvatskoj na kraju razdoblja od 2003. do 2008. u milijunima kuna

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Stambeni krediti - stambene štedionice	188	373	576	1.296	2.220	2.858
Stambeni krediti - banke	16.896	21.398	27.571	36.927	45.219	52.306
Stambeni krediti - ukupno	17.084	21.771	28.147	38.223	47.439	55.163
Udio kredita u stambenim štedionicama u stambenim kreditima	1%	2%	2%	3%	5%	5%

Izvor: HNB

Izračun: Puls d.o.o.

Tablica 52. Ukupan iznos stambenih kredita u Republici Hrvatskoj na kraju razdoblja od 2003. do 2008. u milijunima eura

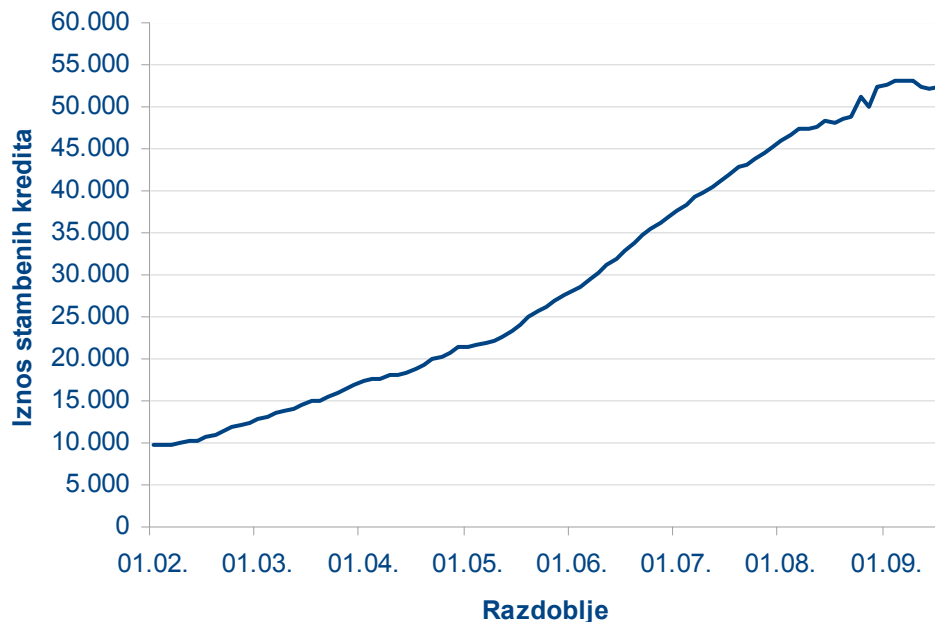
	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Stambeni krediti - stambene štedionice	24,6	48,6	78,1	176,4	303,1	390,2
Stambeni krediti - banke	2.209,5	2.789,4	3.738,1	5.027,4	6.173,1	7.141,3
Stambeni krediti - ukupno	2.234,1	2.838,0	3.816,2	5.203,9	6.476,2	7.531,4

Izvor: HNB

Napomena: Kanski iznosi preračunati u eure prema statistici tečaja HNB-a (Srednji devizni tečajevi HNB-a na kraju razdoblja - http://www.hnb.hr/publikac/bilten/statisticki_pregled/h10.xls)



Grafikon 47. Iznos stambenih kredita u milijunima kuna odobrenih od banaka u razdoblju od siječnja 2002. do srpnja 2009.



Izvor: HNB

Iz gornje tablice vidljivo je da je najznačajniji rast stambenih kredita odobrenih od strane banaka ostvaren u razdoblju od kraja 2005. do početka 2008., što je razdoblje u kojem je zabilježen i najveći rast naplaćenog poreza na promet nekretninama. U tom razdoblju ostvaren je porast iznosa odobrenih kredita od 144%. Razlog tome vidimo u iznimnom povećanju stambene izgradnje te velikoj potražnji građana za novim stanovima, koji su pod utjecajem drugih pozitivnih faktora na tržištu (npr. porast neto plaća, porast zaposlenosti, migracija prema većim gradovima i sl.) ostvarili mogućnosti za kupnju kvalitetnijeg ili većeg stambenog prostora. Početkom 2008., u vrijeme početka gospodarske krize, rast odobrenih kredita počinje stagnirati, a od sredine 2008. do srpnja 2009. vidljive su oscilacije u iznosu odobrenih kredita.

U provedbi istraživanja ispitanici su istaknuli dojam da trenutna situacija na tržištu utječe u smislu sve manjeg broja odobrenih kredita za kupnju nekretnina, trend koji je vidljiv i iz gornjih tablica i grafikona. Među ispitanicima bankarima postoji mišljenje da će doći do porasta loših potraživanja i aktiviranja hipoteka zbog sve većih problema u komercijalizaciji postojećih projekata, i sve manjim mogućnostima građana za otplatu stambenih kredita, pa će banke postati vlasnici velikog broja nekretnina. S tim u vezi iznesen je i zanimljiv stav da bi banke trebale kredite odobravati na temelju procjene potencijala klijenta, a ne samo na temelju vrijednosti nekretnine. Samo tako odobravat će se krediti koji će se moći vraćati. Ako je jedino osiguranje kredita hipoteka na maksimalni iznos, očekuje se porast broja hipotekarnih kredita u velikoj mjeri ali i broj onih koji neće moći vraćati te kredite. Bankama će pripasti nekretnine iz kojih neće moći adekvatno naplatiti kredite, budući da je tržište nekretnina urušeno i cijene su niže.

U ovom segmentu, trenutna gospodarska situacija zasjenila je pozitivan utjecaj projekta Uređena zemlja. Naime, jačanjem sigurnosti vlasničkih prava ostvarenim kroz Projekt postignut je zamašnjak u razvoju privatnog sektora, i domaćih i stranih investitora, prvenstveno kroz smanjenje administrativnih prepreka i kočnica. Kroz povećanu učinkovitost zemljišnih knjiga, kao i bržom i sigurnijom uknjižbom nekretnina, potpomognuto je funkcioniranje tržišta na efikasniji način, i temeljeno na čvrstim jamstvima, te su banke prepoznale mogućnosti koje su time otvorene u upotrebi nekretnina kao zaloga. Pod ovim pozitivnim utjecajem većina komercijalnih banaka odustala je od tradicionalno uvriježenog pristupa osiguranja stambenih kredita sustavom jamaca i sudužnika, te je danas većini banaka kao jedini instrument osiguranja kredita prihvatljiv zalog na nekretnini.



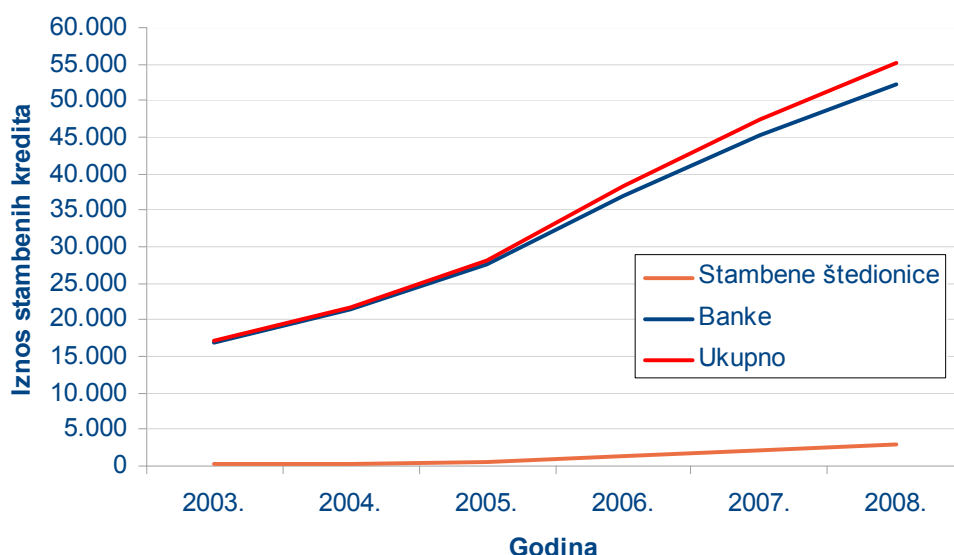
4.7.2. Stambena štednja

Iako je tradicija stambenih štedionica u Europi duga više od jednog stoljeća, prva stambena štedionica u Hrvatskoj, od ukupno 5 koliko ih danas posluje, osnovana je tek 1998.

Porast ukupnog volumena stambenih kredita popraćen je rastom relativne važnosti stambenih štedionica kod odobravanja kredita, tako da je 2008. godine oko 5% stambenih kredita bilo odobreno od strane stambenih štedionica. Na rast značaja stambenih štedionica ukazuje i činjenica da su se depoziti građana u njima gotovo udvostručili u razdoblju od 2003. do 2008. godine.

Iako parametri ukazuju na rast stambenih kredita ostvarenih putem stambenih štedionica, Hrvatska je po tom pitanju još uvijek daleko od prakse zemalja EU, jer u nekima od njih na kredite ostvarene putem stambenih štedionica otpada i polovica svih stambenih kredita.

Grafikon 48. Usporedba kretanja stambenih kredita u Republici Hrvatskoj – stanje na kraju pojedine godine



Izvor: HNB

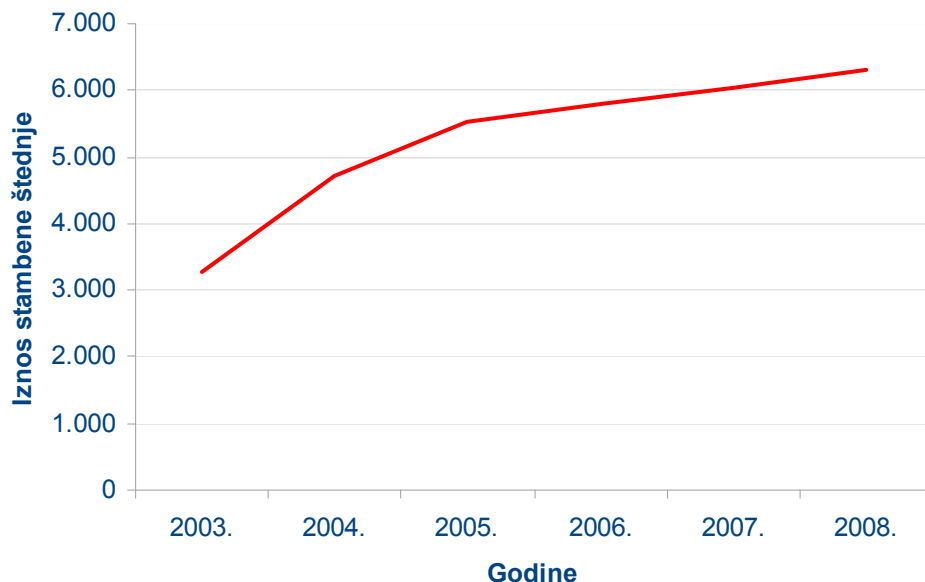
Tablica 53. Stambena štednja građana u stambenim štedionicama u milijunima kuna za Republiku Hrvatsku od 2003. do 2008.

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Štednja građana u stambenim štedionicama	3.265,2	4.728,2	5.514,7	5.803,6	6.037,9	6.297,6

Izvor: HNB



Grafikon 49. Stambena štednja građana u milijunima kuna u stambenim štedionicama u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2003. do 2008.



Izvor: HNB

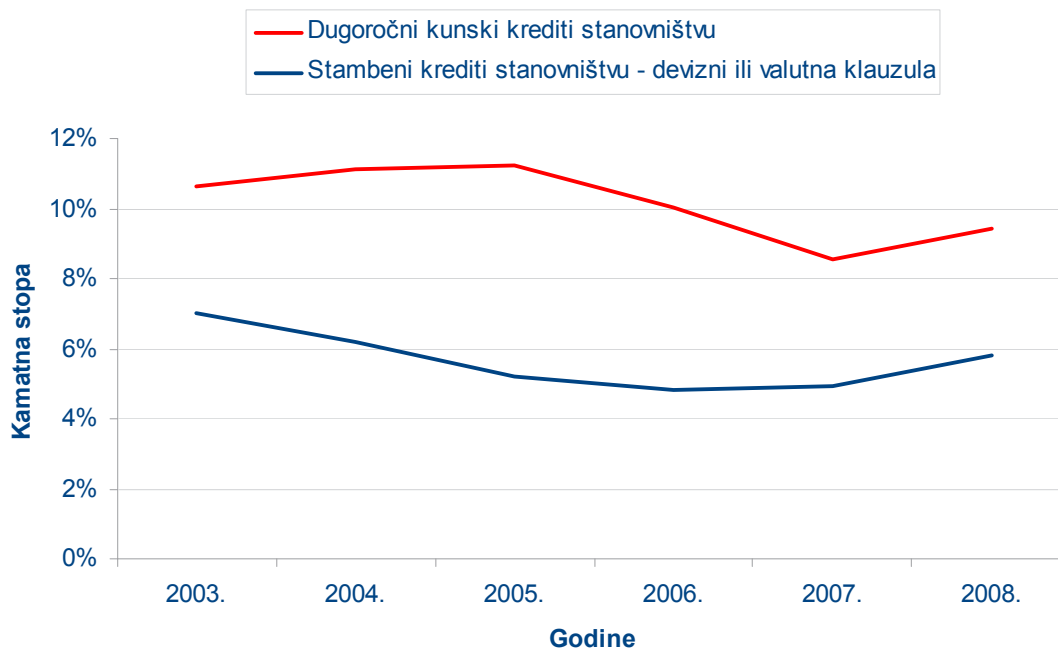
Na grafikonu 50 vidljiv je nagli rast stambene štednje do 2005. godine, kada se rast također nastavlja, ali u nešto blažoj mjeri. Na tu je činjenicu najvjerojatnije utjecala odluka o smanjenju državnih poticajnih sredstava na stambenu štednju. Naime do 2005. državni poticaj na stambenu štednju iznosio je 25% godišnje ili maksimalno 1250 kuna, a tada je zbog uštede države smanjen na 15% godišnje ili maksimalno 750 kuna, iako su ekonomski stručnjaci upozoravali da poticanje stambene štednje u dugoročnom razdoblju donosi državi značajniju korist od privremene uštede uzrokovane smanjenjem poticaja..

4.7.3. Kamatne stope na kredite i depozite u Hrvatskoj

Kamatne stope na kredite stabilno su padale do kraja 2007. godine, kad bilježimo njihovu najnižu točku. 2008. godine bilježi se porast kamatnih stopa na devizne i kunske kredite, koji postepeno traje do danas, dok se u idućim godinama očekuje ponovni blagi pad.



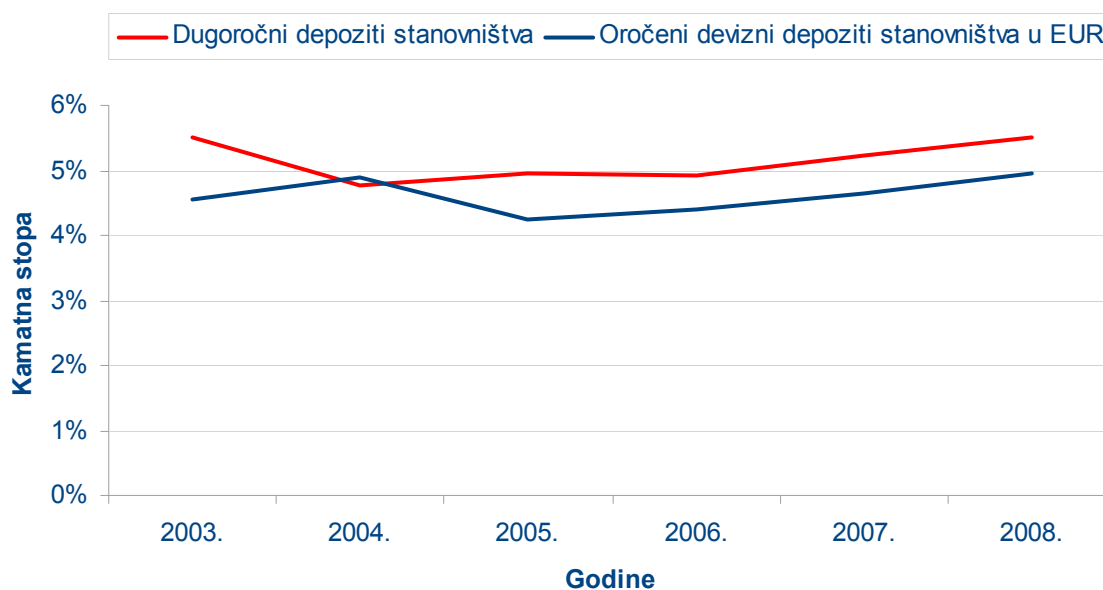
Grafikon 50. Prosječne kamatne stope na kredite u Republici Hrvatskoj od 2003. do 2008.



Izvor: HNB

Grafikon 52. prikazuje kretanje kamatnih stopa na depozite u Republici Hrvatskoj. U razdoblju od 2003. do 2005. primjetno je različito kretanje kamatnih stopa na dugoročne depozite stanovništva i oročene devizne depozite stanovništva u EUR, dok se od 2005. nadalje rast odvija podjednakim tempom za obje vrste depozita.

Grafikon 51. Pregled kretanja prosječnih kamatnih stopa na depozite u Republici Hrvatskoj od 2003. do 2008.



Izvor: HNB



UREĐENA ZEMLJA

Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra

Zbog problema s kojima su se banke susretale u odobravanju stambenih kredita, tijekom 2004. godine dvadeset hrvatskih banaka potpisalo je Društveni ugovor o osnivanju Hrvatskog registra obveza po kreditima d.o.o. (HROK). Po dobivanju suglasnosti Hrvatske narodne banke, u ljeto 2006. godine potpisan je Sporazum o korištenju HROK-a te je započeto sa slanjem podataka u bazu Registra. Od svibnja 2007. godine počinju se koristiti HROK-ova kreditna izvješća u svrhu odobravanja novih kredita, što predstavlja veliku promjenu u procesu provjere kreditne sposobnosti kreditoprimatelja te ocjeni kreditnog rizika u odobravanju kredita.



4.8. TRŽIŠTE NEKRETNINA ZA NAJAM I ZAKUP

Tržište najma i zakupa dijeli se na tržište najma stambenog prostora i tržište zakupa poslovnog prostora. U pripremi ovog dokumenta nije bilo moguće doći do mjerodavnih podataka o veličini spomenutih tržišta, te se nalazi u ovoj temi oslanjanju uglavnom na mišljenje ispitanika intervjuiranih u okviru istraživanja.

4.8.1. Tržište najma stambenog prostora

U provedbi ovog istraživanja većina ispitanika izrazila je mišljenje da je tržište najma stanova vrlo nerazvijeno, konkretni komentari glase da je tržište nekretnina za najam u iznimno lošoj i kaotičnoj situaciji, na tom tržištu ne postoji red, nema legalnog iznajmljivanja, već se transakcije uglavnom provode u "sivoj zoni", da bi se izbjeglo plaćanje poreza. Opći je dojam da tržište najma nije regulirano, odnosno da ga nitko ne kontrolira. Dodatni problem je taj što je cijelo tržište nekretnina za najam fokusirano praktički samo na Zagreb, ostali veći gradovi su slabije uključeni, na manjim mjestima tržište najma uopće nije niti zaživjelo.

Ispitanici smatraju da zakonski okvir nije adekvatan – nema jednostavnog rješenja u slučaju kršenja ugovora o najmu i procesa otkazivanja ugovora, nema regulative najмова u smislu otkazivanja ugovora, nema prave zaštite najmodavaca niti najmoprimaca te će bez značajnijih zahvata u zakonski okvir i puno bolju kontrolu provođenja zakona situacija na tržištu i dalje biti nesređena.

Prepoznat je ogromni i neiskorišteni potencijal tržišta nekretnina za najam, i u smislu dobiti za investitore i vlasnike nekretnina, i u smislu poreznih prihoda za državu, smatra se da će u budućnosti tek doći pravo vrijeme za to tržište, treba ga bolje regulirati i sustavno istražiti.

Kao jedan od problema razvoja tržišta nekretnina za najam identificiran je stav građana Hrvatske da se "jednostavno čovjek bolje osjeća kada je u svome". Posjedovanje nekretnine ima, dakle, izvjesnu psihološku vrijednost, ono prema sadašnjim iskustvima, okolnostima i dominantnom sustavu vrijednosti daje izvjesnu sigurnost, predstavlja vrijednost koja će se prenositi generacijski, tek vlastita nekretnina može dobiti naziv "dom". Dugotrajni najam ne nudi takvu sigurnost (posebno u uvjetima minimalne zakonske zaštite), već je percipiran kao neizvjesnost i situacija za koju se također mora plaćati, a ništa "ne ostaje iza nas".

Dio vlasnika prepoznaje da su takvom stavu pogodovala činjenice da u Hrvatskoj nema velike mobilnosti radno sposobne populacije (osim tendencije da se Zagreb odabere kao konačno odredište) pa vlasništvo nekretnine nije teret budući da nema učestalih promjena mjesta boravka; da u Hrvatskoj ne postoji porez na nekretnine u kojima se živi, nema poreza na vertikalno nasljeđivanje (dakle, relativno je isplativo imati nekretninu); da se u postojećim uvjetima dugoročni najam uvijek u praksi može otkazati pa zaista jest nesigurno rješenje. Postoji percepcija da se ne prolazi skuplje ako se investira u vlasništvo nad nekretninom u odnosu na cijenu koja se dugoročno plaća za iznajmljenu nekretninu.

U ovim razmišljanjima vlasnici nekretnina vrlo često zanemaruju činjenicu da je u vlastitu nekretninu potrebno ulagati, te troškove ulaganja ne uključuju u izračun isplativosti ulaganja u vlastitu nekretninu. Česta posljedica toga jest činjenica da dosta vlasnika stambenih nekretnina, pod teretom kreditnih zaduženja, nema sredstva za redovito ulaganje u održavanje nekretnine, pa je postojeći stambeni fond u Hrvatskoj relativno loše održavan, odnosno manje kvalitetan.

Nadalje, trenutno, građevinski investitori ne pomišljaju investirati u gradnju nekretnina za najam (do sada su u Zagrebu realizirana samo dva takva relevantna projekta). Smatraju da, sukladno iskustvima sa Zapada, u tome leži budućnost i jednom će vjerojatno biti interesantno. Sada je moguće da neki investitori iznajmljuju stanove u izgrađenim zgradama, ali samo zato što ne mogu pronaći kupce za te iste stanove. Glavni razlog zašto se ne pomišlja na investiranje u gradnju nekretnina za najam jest prespor povrat investicije u sadašnjim uvjetima cijena najma, cijena gradnje, cijena kredita za



investiranje, poreza i doprinosa, mali interes najmoprimaca koji tradicionalno preferiraju vlasništvo i koji najam smatraju nesigurnim i sl.

Kontaktirani predstavnici banaka su suglasni da bi banke svakako pokazale interes prema kreditiranju takvih projekata, bankama je to prihvatljivo ako se steknu određeni uvjeti (regulirano tržište nekretnina za najam, interes investitora, najmoprimaca i najmodavaca), dakle svi oni uvjeti koji bi bankama garantirali povrat kredita iz sredstava prikupljenih od najma.

4.8.2. Tržište zakupa poslovnih prostora

Tržište zakupa poslovnog prostora doživjelo je snažan razvoj u proteklih 10-tak godina, uglavnom pod utjecajem realizacije novih projekata izgradnje uredskog i trgovačkog prostora uglavnom od strane inozemnih ulagača. Potražnju za novim prostorom kreirale su uglavnom tvrtke koje su se nalazile u uredskim prostorima u stanovima i tvrtke s poslovnim prostorima u starim zgradama u centru gradova, na lokacijama koje će kroz novi urbanizam grada moći kapitalizirati, međunarodne kompanije koje su se pojavile u Hrvatskoj, domaće kompanije koje su željele reprezentativniji poslovni prostor od postojećeg, banke i osiguravajuća društva i sl. Paralelno je izgrađen i niz trgovačkih centara, uglavnom u Zagrebu i okolici Zagreba, koji su uveli moderne principe zakupa poslovnog prostora sa svim elementima relevantnim za to tržište (udio vlasnika nekretnine u dobiti zakupaca, stroga pravila korištenja poslovnog prostora, zaštita zakupaca i zakupodavatelja i sl).

Snažni razvoj tržišta zakupa poslovnih nekretnina nastavio se sve do sredine 2008. godine, kad je pod utjecajem globalne svjetske krize započela stagnacija u smislu obustave planiranih projekata i otežane komercijalizacije postojećeg poslovnog prostora na tržištu. Realizaciju planiranih projekata dodatno je usporila postrožena kreditna politika banaka, prije svega uvođenje uvjeta visokog stupnja ugovaranja zakupa prije početka gradnje (pre-lease).

Bez obzira na stanje na tržištu, stope nepopunjenosti poslovnih prostora vrlo su niske, premda je tijekom 2009. godine kao refleksija slabljenja gospodarstva vidljivo smanjen interes za zakup maloprodajnih prostora.

Tablica 54. Cijene zakupa, stopa povrata i nepopunjenosti uredskog prostora

	2008.	2009.	2010. (P*)	2011. (P*)
Prosječna najamnina (mjesečno EUR/ m ²)	15	14	12	12
Dobit investitora (%)	10	7	6	6
Nepopunjenost (%)	10	14	16	20

P* - projekcija

Izvor: interna baza Zane d.o.o.

Napomena: Pregled je rađen na bazi podataka za uredski prostor A klase u Zagrebu, dok će trend u drugim većim gradovima u Hrvatskoj moguće biti značajno drugačiji, ovisno o dinamici gradnje novih poslovnih prostora i o iskazu interesa tržišta.

Tablica 55. Cijene zakupa, stopa povrata i nepopunjenosti trgovačkog prostora

	2008.	2009.	2010. (P*)	2011. (P*)
Prosječna najamnina (mjesečno EUR/ m ²)	40	35	30	35
Dobit investitora (%)	7,5	7	6,5	7,5
Nepopunjenost (%)	4	5	6	5

P* - projekcija

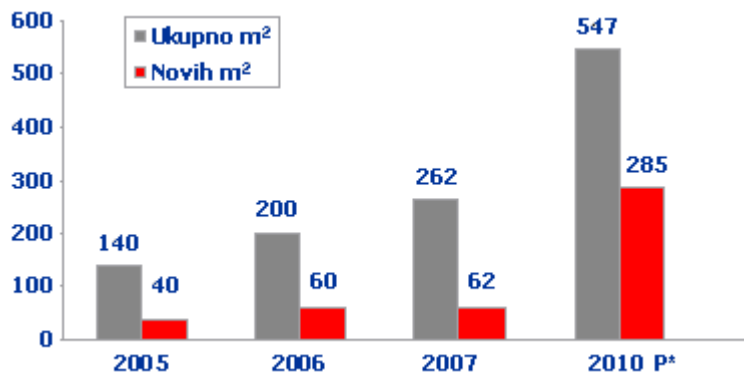
Izvor: interna baza Zane d.o.o.

Napomena: Pregled je rađen na bazi podataka za prodajni prostor u Zagrebu, ali sličan trend je za očekivati, u alikvotnim iznosima, i u drugim većim gradovima u Hrvatskoj.



S obzirom na izuzetan rast koji je ostvaren u segmentu trgovačkog prostora te općenito na njegov značaj na tržištu nekretnina, posebno je izdvojen prikaz dinamike rasta tog tržišta te očekivanja za iduću godinu.

Grafikon 52. Pregled dinamike rasta tržišta trgovačkog prostora za Republiku Hrvatsku u 1000 m²



P* - projekcija

Izvor: interna baza Zane d.o.o.

Tržište zakupa poslovnog prostora u svim segmentima uglavnom je koncentrirano u Zagrebu, premda u posljednjih nekoliko godina bilježimo značajan razvoj tržišta zakupa i u ostalim velikim hrvatskim gradovima.



4.9. DOSTUPNOST PODATAKA VEZANIH ZA TRŽIŠTE NEKRETNINA

Razvojem i korištenjem modernih tehnologija, u prvom redu interneta, značajno su porasle mogućnosti objave svih vrsta podataka koji su na taj način lako dostupne širem krugu ljudi. Taj se trend očituje i u dostupnosti podataka vezanim za tržište nekretnina.

U posljednjih nekoliko godina s razvojem tržišta nekretnina rastao je i broj različitih informacija vezanih za tržište, mediji su počeli pratiti i objavljujati podatke vezane za tržište nekretnina u svojim tiskanim i internet izdanjima, a na internetu se pojavilo i mnoštvo portala, agencija i oglasnika čija su tema isključivo nekretnine.

No velikom količinom objavljenih podataka ne jamči se i kvaliteta istih, što potvrđuju i odgovori sugovornika ispitanih u sklopu ovog istraživanja. Ispitanici uglavnom smatraju da su informacije o tržištu nekretnina općenito u sustavnom, organiziranom obliku nedostupne, odnosno, mišljenja su da se mišljenje javnosti o trendovima na tržištu nekretnina kreira na temelju subjektivnih informacija plasiranih u medijima, prikupljenih iz upitnih i nerelevantnih izvora.

Iz općenito negativne percepcije dostupnih podataka o tržištu nekretnina odskače iznimno pozitivna percepcija o javno dostupnim službenim podacima. Naime, u sklopu projekta Uređena zemlja pokrenute su službene internet stranice www.katastar.hr i www.e-izvadak.pravosudje.hr, a za vrijeme trajanja projekta dio jedinica lokalne samouprave počeo je s objavom prostornih planova na svojim službenim stranicama.

Internet preglednik www.katastar.hr pod nadležnošću je Državne geodetske uprave, a pokrenut je u studenom 2005. Preglednik omogućava uvid u 2.792.751 posjedovnih listova, u kojima je evidentirano ukupno 14.420.663 katastarskih čestica i 2.379.619 osoba. U tijeku je i postupak prenošenja svih katastarskih općina u digitalni oblik, u cilju objavljivanja baze podataka digitalnog katastarskog plana, a prema procjenama Državne geodetske uprave postupak prenošenja mogao bi biti dovršen do kraja 2010. godine.

Od pokretanja preglednika do danas broj upita na pregledniku premašio je 25.000.000, što potvrđuje potrebu za ovakvim načinom uvida u podatke te korisnost ukupnih nastojanja u digitalizaciji.

Internet stranica www.e-izvadak.pravosudje.hr pokrenuta je u svibnju 2005., a pod nadležnošću je Ministarstva pravosuđa. Na stranicama je omogućen uvid u zemljišnoknjižne uloške, poduloške knjiga položenih ugovora i status z-predmeta.

Ispisi objavljenih podataka s oba preglednika još uvijek imaju samo informativni karakter i ne mogu služiti kao službena isprava, službene isprave se i dalje izdaju u za to nadležnim katastarskim uredima i zemljišno knjižnim odjelima općinskih sudova.

Bitno je spomenuti i <https://e-uprava.apis-it.hr> - portal elektroničkih usluga koji pruža uvid u podatke javnih registara grada Zagreba, koji između ostalog uključuju interaktivnu kartu s integriranim podacima iz Prostornog plana Grada Zagreba i Generalnog urbanističkog plana te dodatnim podacima o detaljnijim planovima koji se mogu preuzeti u pdf obliku. Osim toga, moguć je uvid u stanje komunalnih računa i usluga te podatke o katastarskim česticama. Među podacima o katastarskim česticama je i informativni podatak o identifikaciji koji služi za povezivanje katastarskih čestica iz katastarskog operata s katastarskim česticama u zemljišnim knjigama. Odnosi se na one katastarske općine u kojima je provedena nova izmjera, a na temelju iste nije obnovljena zemljišna knjiga.



Slika 16 Povezivanje katastarskih čestica iz katastarskog operata s katastarskim česticama u zemljišnim knjigama na internet stranicama <https://e-uprava.apis-it.hr>

Odaberite vrstu upita

- po katastarskoj čestici u zemljišnim knjigama
- po katastarskoj čestici u katastarskom operatu

Katastarska čestica u zemljišnim knjigama

Odaberite katastarsku općinu i upišite broj katastarske čestice

Katastarska općina u katastarskom operatu: PEŠČENICA

Katastarska čestica u katastarskom operatu: 721 /

TRAŽI

Katastarska čestica broj 721 u katastarskoj općini Peščenica evidentirana je u zemljišnoj knjizi kao:

KATASTARSKA OPĆINA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA: GRAD ZAGREB

KATASTARSKA ČESTICA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA: 7705/83

Izvor: <https://e-uprava.apis-it.hr/katweb/servlet/Identifikacija>

Slika 17 Prikaz interaktivne karte Zagreba s integriranim podacima Generalnog urbanističkog plana na digitalnoj ortofoto karti

PRIKAŽI NA KARTI:

- Prostorni plan Grada Zagreba
- GUP Zagreba i Sestrva
 - Namjena
 - Gospodarstvo
 - Uvjeti za korištenje i zaštitu prostora
 - Pravila
 - Procedure
 - Priroda
 - Kultura
 - Prometna i komunalna mreža
 - Promet
 - Infra
 - Voda
 - Granica GUP-a
 - Mreža karata 1:5 000
- Detaljniji prostorni planovi
- Prostorne jedinice i podloge
- Preuzimanje otpada
- Škole i vrtići
- Komunalni doprinos

Pretraživanje

Naselje (prema RPJ): Sva naselja...

Prikaži

Ulica: illica

Kućni broj:

Traži Obrisi

Odaberite adresu: ZAGREB, ILICA 1A, ZAGREB, ILICA 1

otpadan

Namomna korisnicima aplikacije | Uvjeti korištenja | Podrška | RPIS IT ...

Izvor: <https://e-uprava.apis-it.hr/gup/>

U okviru istraživanja ispitanici su upitani za mišljenje o pristupu informacijama općenito i pristupu informacijama u digitalnom obliku (prostorni planovi, katastarski planovi, posjedovni listovi, vlasnički listovi, dozvole za gradnju, uporabne dozvole, Z – predmeti).

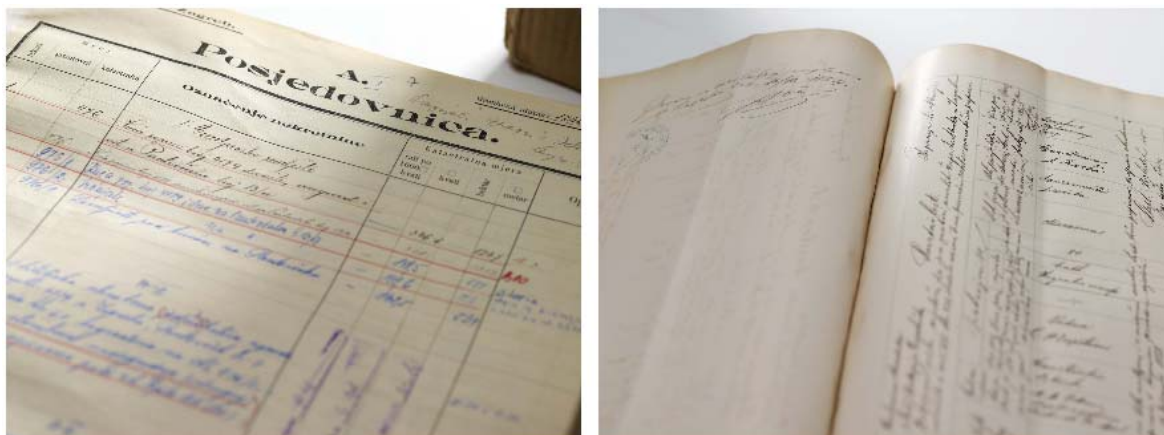
Vežano za digitalizaciju i informatizaciju sustava zemljišnih knjiga, ispitanici imaju jedinstveno mišljenje da je to odličan potez od velike koristi za pravovremeno informiranje, potez koji šteti vrijeme zainteresiranih strana. Istaknuto je mišljenje da je to trebalo i ranije realizirati, jer je iznimno važno i osjeća se pozitivna promjena u odnosu na situaciju od prije par godina. Ispitanici smatraju da je dalje potrebno širiti svijest da se te informacije nalaze na internetu, mnogi potencijalni korisnici to još ne znaju. Pohvale idu i ažuriranju podataka koje se obavlja na dnevnoj bazi.

Jedinstveno je mišljenje ispitanika da je u razdoblju od prvih objava do danas učinjen veliki napredak zbog činjenice da se s ručno vođene zemljišne knjige prešlo na elektronski vođenu zemljišnu knjigu (EOP) i podaci su postali dostupni javnosti putem interneta te cijeli sustav sada u praksi funkcionira.



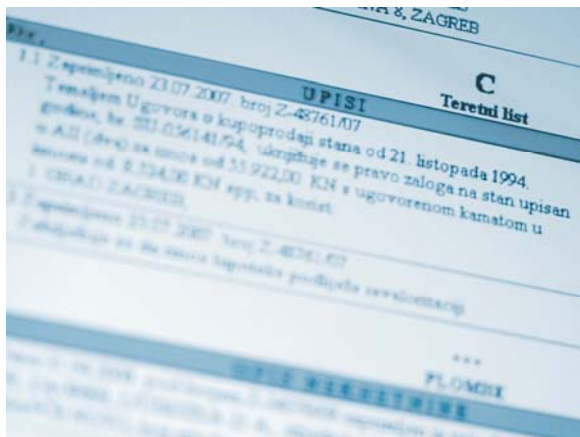
Izvrstan iskorak je napravljen, ali nije dovoljan. Osim dostupnosti informacija o tome čije je nešto, puno je veći problem riješiti stvarna imovinsko-pravna pitanja i regulirati stvarno vlasništvo, a što u postojećim uvjetima izuzetno sporih sudskih postupaka, još uvijek predstavlja veliki problem.

Slika 18 Ručno vođene zemljišne knjige iz kojih se zemljišnoknjižni izvadak izdavao ručnim prijepisom upisanih podataka



Izvor: Uređena zemlja

Slika 19 Prikaz dijela službenog zemljišnoknjižnog izvzatka iz elektronski vođene zemljišne knjige



Izvor: Uređena zemlja

Osim brzog informiranja o stanju, kao dodatne pogodnosti pristupa informacijama u digitalnom obliku vide:

- Rasterećenje institucija - sada se institucije poput zemljišnih knjiga mogu rasteretiti pritiska upita, jer zainteresirane osobe ne trebaju ići u institucije i čekati da bi dobile informacije o vlasništvu i slično;
- Ostvarenje preduvjeta za transparentno funkcioniranje - postoji brzina pristupa informacijama i dostupnost za sve, pa se smanjuju mogućnosti manipulacije, nema potrebe za korupcijom i nepotizmom.

Zanimljivo je da dostupnost vlasničkih i posjedovnih listova na internetu u početku nije smanjila broj stranaka u katastru i gruntovnici. Kada su se podaci počeli objavljivati na internetu, katastar i gruntovnica su bili dosta opterećeni telefonskim pozivima korisnika koji su pregledavali podatke na



internetu, ali ih nisu razumjeli te su tražili pojašnjenja. Mnogi su čak i dolazili i tražili dodatna objašnjenja oko onoga što im se činilo nelogičnim. Korisnici su uvidom u podatke na internetu shvatili da nešto nije u redu s njihovim vlasništvom pa su dolazili provjeravati u čemu je riječ. Dojam je da ima dosta podataka, a malo znanja što ti podaci znače, pa se pogrešno interpretiraju i dolazi se u institucije po ispravno tumačenje.

Ovaj nalaz ističe važnost edukacije korisnika i upozorava na to da su zemljišnoknjižni i gruntovni podaci izrazito stručne prirode, te je potrebno pažljivo rukovanje s objavljivanjem tih podataka.

Kod upita o potrebi za lakšom identifikacijom katastarskih i gruntovnih čestica raširen je stav da postoji velika potreba za lakšom identifikacijom katastarskih i gruntovnih čestica. Tu je u praksi identificiran problem ukoliko je dvojna numeracija za određenu katastarsku općinu, smatra se da je potrebno uložiti napor za konačan ispravak dvojnih numeracija, jer je ista za stranke strašno zbunjujuća.

Kod upita o stavu o nemogućnosti uvida u Z-predmete, osim za stranke u postupku postoje oprečna mišljenja da li je, osim strankama u postupku, potrebno ili ne dopustiti svima uvid u Z-predmete. Ispitanici koji smatraju da je to potrebno, svoj stav potkrepljuju činjenicom da je riječ o javnim knjigama i da postoji moguća potreba da širi krug ljudi (npr. posrednici, prvi susjedi) vide u kojem je postupku neki predmet, a ujedno treba omogućiti da se predmet zaštiti od zloupotrebe. Neki ističu da možda postoje pojedinci, posebno javne osobe, koje ne žele da se zna što sve posjeduju i kakve imaju imovinsko - pravne probleme. S druge strane, stav koji ističe da nije potrebno omogućiti svima uvid bazira se na pretpostavci da je privatnost ključna stvar. Dojam je da je riječ prvenstveno o pravnom pitanju zaštite prava na informaciju i prava na privatnost, jedino pravni stručnjaci mogu odlučiti što bi bilo ispravno, ostali se, kao u istraživanju, mogu samo pitati za mišljenje.

Što se tiče potrebe za dostupnošću katastarskih i prostornih planova u digitalnom obliku, opći je stav ispitanika da postoji velika potreba za dostupnošću takvih podataka te da je javnost vrlo zainteresirana za takve grafičke prikaze. Opća je ocjena da su vidljivi pozitivni pomaci u tom segmentu, da su se stvari pokrenule s mrtve točke i vidljiv je optimizam kod ispitanika oko daljnjeg razvoja u ovom dijelu.

Problemi koje su ispitanici istaknuli pri digitalnom prikazu katastarskih planova su:

- nesklad u podacima između katastra i gruntovnice
- složenost katastarskih prikaza koje mogu razumjeti samo stručnjaci, laici bi se tu mogli samo zbuniti i krivo protumačiti plan, što bi za sobom moglo povući niz problema
- zbog obilne količine podataka te planove bi bilo teško ažurirati.

S prostornim planovima ne bi bilo takvih problema, dok bi se zbog ovih ograničenja katastarski planovi mogli koristiti intenzivnije samo od strane stručnjaka.



4.10. PROCJENA UČINKOVITOSTI TRŽIŠTA NEKRETNINA SA STAJALIŠTA STRANIH INVESTITORA

Temeljem saznanja s tržišta te u razgovorima sa stranim investitorima (i fizičkim i pravnim osobama), opće je stajalište da je Hrvatska u proteklih nekoliko godina napravila određene korake u smislu unapređenja učinkovitosti elemenata na tržištu nekretnina potrebnih za poticanje stranih ulaganja u tom segmentu, no još uvijek ne dovoljno. To se prije svega odnosi na donošenje pozitivnih propisa koji reguliraju tržište nekretnina, ali i na stvaranje preduvjeta za „čišćenje“ imovinsko-pravnog statusa nekretnina.

Potvrda tome su i nalazi analize Svjetske banke i njene Međunarodne financijske korporacije u sklopu projekta „Doing business“ u kojoj se na temelju 10 različitih parametara analiziraju uvjeti za poslovanje u 183 zemlje svijeta (parametri su pokretanje tvrtke, ishođenje odobrenja za građenje, zapošljavanje radnika, uknjižba vlasništva nad nekretninom, dobivanje kredita, zaštita investitora, plaćanje poreza, međunarodna trgovina, prisilna provedba ugovora nakon trgovinskih sporova i zatvaranje poduzeća), a za svaki parametar analizira se trajanje postupka, broj procedura i trošak postupka.

Prema posljednjem izvješću „Doing business 2010“ Hrvatska zauzima 103. od ukupno 183 mjesta, dok u regiji Istočne Europe i Srednje Azije² zauzima 21. od ukupno 26 mjesta. U parametrima koji su bitni za tržište nekretnina vidljiv je određeni napredak, ali Hrvatska je u odnosu na promatrane zemlje još uvijek u donjem dijelu ljestvice.

Proces ishođenja odobrenja za građenje (uključujući proces priključenja objekta na komunalnu infrastrukturu, ishođenje uporabne dozvole i registraciju novosagrađenog objekta u katastru i zemljišnim knjigama), prema izvješću „Doing Business 2006“, u kojem je u sklopu ovog istraživanja 1. put analizirana Hrvatska, uključivao je 27 različitih procedura za koje je bilo potrebno 394 dana. Prema najnovijem izvješću „Doing Business 2010“, broj procedura je smanjen na 14, ali je trajanje procesa produženo na ukupno 420 dana, što za ovaj proces Hrvatsku svrstava na 144. od ukupno 183 mjesta. Proces uknjižbe vlasništva nad nekretninom, uključujući proces kupoprodaje, prema izvješću „Doing Business 2006“, uključivao je 5 različitih procedura za koje je bilo potrebno 956 dana, dok je prema najnovijem izvješću „Doing Business 2010“ za jednaki broj procedura potrebno 104 dana. To je u svakom slučaju značajan napredak, ali još uvijek svrstava Hrvatsku u donji dio ljestvice – na 109. od ukupno 183 mjesta.

S obzirom na to da strana ulaganja predstavljaju jedan od najvažnijih ekonomskih pokazatelja, posebno kad je riječ o zemljama s ograničenim internim izvorima kapitala, ovaj segment vrlo je bitan i za tržište nekretnina, te je u tom smislu potrebno uložiti daljnje napore u stvaranju kvalitetnijih uvjeta za daljnja ulaganja stranih investitora u nekretnine (i fizičkih i pravnih osoba). Podaci o inozemnim vlasničkim ulaganjima u nekretnine prikazani su u tablici 56. te pokazuju da se iznos izravnih inozemnih ulaganja u nekretnine kreće oko 50 milijuna kuna, što iznosi oko 1,5% ukupnih izravnih inozemnih ulaganja, što je daleko ispod razne koja bi bila zadovoljavajuća.

Tablica 56. Izravna inozemna vlasnička ulaganja u nekretnine – u milijunima eura

	2007.	2008.	1. i 2.tr.2009.**
Inozemna vlasnička ulaganja u nekretnine	52,5	56,5	50,1**
Ukupna inozemna izravna ulaganja	3.670,2	3.353,1	913,0**

Izvor: HNB

* podaci prije 2007. nisu iskazani u izvoru

** preliminarni podaci

² Regija Istočne Europe i Srednje Azije obuhvaća slijedeće države: Albanija, Armenija, Azerbejdžan, Bjelorusija, Bosna i Hercegovina, Bugarska, Cipar, Crna Gora, Estonija, Gruzija, Hrvatska, Kazahstan, Kirgistan, Kosovo, Latvija, Litva, Makedonija, Moldavija, Poljska, Rumunjska, Rusija, Slovenija, Srbija, Tadžikistan, Turska, Ukrajina i Uzbekistan.



Nezadovoljstvo razinom stranih ulaganja u tržište nekretnina jasno je vidljivo i kroz razgovore s ispitanicima u okviru ovog istraživanja.

Ispitanici redom smatraju da Hrvatska nije privlačna stranim investitorima i da Hrvatska jednostavno ne postoji na investicijskoj karti svijeta. Prema mišljenju većine ispitanika strani investitori koji su dovedeni u Hrvatsku prethodnih godina su jednostavno pobjegli, u ovom trenutku strani investitori nisu prisutni niti dolaze, smatraju da niti jedan ozbiljan investitor u zadnjih godinu i pol dana nije ušao u Hrvatsku.

Glavni razlozi takvom stanju prema mišljenju ispitanika sljedeći su:

- Prenapuhane cijene: Cijene nekretnina su nerealne s obzirom na globalnu ponudu.
- Spora realizacija investicije u gradnji: Neki domaći investitori su naveli da je potrebno čak i deset godina od kupnje zemljišta do prodaje izgrađene nekretnine. To je nezamislivo za strane investitore, oni to doživljavaju kao birokratsku prepreku.
- Vlasti ne daju adekvatne poticaje: Ispitanici smatraju da država misli da je na dobitku ako nije učinila ustupak nekom investitoru, a ustvari je obrnuto, država treba investirati u infrastrukturu, dati povoljno zemlju i investicija će biti, a ne da se u startu samo gleda kako više uzeti od potencijalnog investitora. Takav pristup samo šteti.
- Hrvatska nije učinila ništa marketinški da privuče investitore: Na globalnoj razini nije prisutan marketing koji bi Hrvatsku predstavio kao ulagačku destinaciju. Poznati smo kao turistička zemlja, kao lijepa zemlja, ali ne i kao zemlja za investicije.
- Nesigurni okviri za investiranje: Neadekvatni zakoni, nesređena situacija, velika razina korupcije i sl. nisu elementi koji bi privukli strane investitore.
- Nedostatak infrastrukture: Prometna i komunalna infrastruktura su bitni aspekti, infrastruktura mora biti razvijena i dobro održavana.

Ipak, bez obzira na relativno negativna stajališta ispitanika o stanju stranih ulaganja u nekretnine, nepobitno je da su u periodu nezavisnosti Hrvatske strana ulaganja u nekretnine odigrala značajnu ulogu u razvoju tržišta nekretnina. Ovo se najviše odnosi na ulaganja u infrastrukturu i turizam, ali i na razvoj tržišta poslovnog prostora, logistike i u manjem dijelu tržišta stambenog prostora.

Budući da strani investitori u tržište nekretnina odluci o ulaganjima pristupaju vrlo kompleksno, kroz izradu različitih studija, tržišnih provjera, i slično, te je u izradi takvih dokumenata presudna dostupnost relevantnih podataka različitih lokalnih institucija, prema mišljenju stranih investitora koji su već prisutni u Hrvatskoj, ili razmatraju ulaganja u Hrvatsku, u ovom segmentu bi trebalo napraviti najviše, u smislu uspostavljanja sustavnih i organiziranih podataka o tržištu nekretnina.

Dodatni indikator stanja stranih ulaganja u ovom segmentu je i pregled suglasnosti za stjecanje nekretnina danih inozemnim fizičkim i pravnim osobama u Hrvatskoj. Naime, inozemne fizičke i pravne osobe mogu uz pretpostavku uzajamnosti odnosno reciprociteta, što uređuju ugovori između Republike Hrvatske i države u kojoj inozemni kupci imaju prebivalište ili sjedište djelatnosti, stjecati vlasništvo nad nekretninama u Republici Hrvatskoj samo uz suglasnost ministra pravosuđa. Izuzetak su državljani i pravne osobe iz država članica EU koji od 1. 2. 2009. stječu pravo vlasništva nekretnina u RH uz iste uvjete koji su propisani za domaće osobe.

U tablici 57. i grafikonu 54. vidljivo je da broj zaprimljenih i prihvaćenih suglasnosti relativno stabilno raste zadnjih godina, uz iznimku 2006. godine. Pokazalo se također da je stupanj prihvaćanja zaprimljenih zahtjeva prilično stabilan i iznosi oko 60%, ali je u apsolutnom iznosu još uvijek riječ o relativno malom broju zahtjeva u odnosu na ukupni broj kupoprodaja. Ovdje treba zadržati određenu rezervu, budući da ovi brojevi ne sadrže kupoprodaje realizirane kroz razvoj projekata, te kupnju i prodaju vlasničkih udjela tvrtki osnovanih u specijalne svrhe poslovanja s nekretninama (nekretnine unesene u kapital ili imovinu društva).

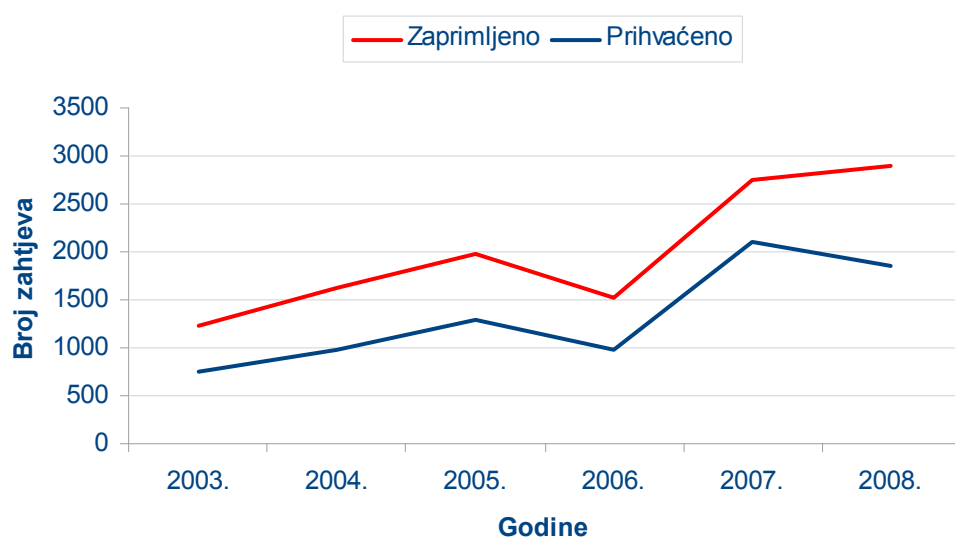


Tablica 57. Pregled suglasnosti za stjecanje nekretnina danih inozemnim fizičkim i pravnim osobama

	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.
Zaprimljeno	1.239	1.615	1.969	1.526	2.748	2.887
Prihvaćeno	747	983	1.286	981	2.096	1.856

Izvor: Ministarstvo pravosuđa, podatak ustupljen od HGK

Grafikon 53. Pregled kretanja suglasnosti za stjecanje nekretnina inozemnim fizičkim i pravnim osobama



Izvor: Ministarstvo pravosuđa, podatak ustupljen od HGK



4.11. PRIKAZ FORMALNIH I NEFORMALNIH ODNOSA SUDIONIKA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

4.11.1. Pozicija institucija i proces registracije nekretnina

Iz odgovora ispitanika na sva pitanja tijekom razgovora može se sastaviti sažeti prikaz neformalne pozicije svakog segmenta prisutnog na tržištu nekretnina:

- **Vlasnici nekretnina:** vlasnici nekretnina imaju slabu razinu poznavanja tržišta, zakona, imovinsko-pravne situacije i prostornih planova, pa je lako moguća manipulacija nad njima od strane interesnih skupina. U procesu kupnje nekretnina često su ovisni o bankama bez čijih kredita ne mogu. Potrebna im je pomoć i posrednika u prometu nekretnina, odvjetnika, geodeta i javnih bilježnika u procesu kupnje i registracije nekretnina. Mogu vrlo ograničeno utjecati na jedinice lokalne samouprave u pogledu donošenja prostornih planova. Sami su stoga ograničeni u pogledu moći, ne raspolažu polugama moći, osim na izborima iako ni tu nisu sposobni kanalizirati svoje interese po tim pitanjima. Stoga je jasno da se osjećaju osamljenima, da imaju dojam da drugi ostvaruju svoje interese a oni ne te da imaju dojam da su institucije birokratizirane i da žive na njihov račun, a ne služe im kao učinkoviti servis.
- **Banke:** banke imaju izrazito dominantnu i moćnu poziciju. Investitori i vlasnici nekretnina ih trebaju jer bez njihove kreditne moći ne mogu krenuti u investicije, tj. u kupnju nekretnine. Svojim pravilima pri kreditiranju i polaganju hipoteka (uvjeti o sredeanim vlasničkim odnosima) bacile su interes šire javnosti na probleme vlasništva. Zemljišne knjige i katastar su time postale institucije u središtu pažnje javnosti jednako kao i njihovi problemi. Dakle, riječ je o institucijama koje mogu diktirati trendove i promjene, moderirati procese na tržištu. Povećanjem kamatnih stopa zaustavile su strelovit rast tržišta rezidencijalnih nekretnina prisutan u posljednjem desetljeću. Bez banaka nema odvijanja tržišta, bez obzira na specifičnosti tržišta, pravne i druge potporne stupove tržišta nekretnina. Banke su jednostavno pogonska snaga tog tržišta.
- **Građevinski investitori:** građevinski investitori imaju poslovne interese i velike pritužbe na rad institucija podrške (banke, zemljišne knjige, jedinice lokalne samouprave, katastar, zakonodavna središnja vlast), smatraju da ih ne razumiju i da im ne služe. Vrlo često su i sami glavna interesna skupina koja radi pritisak na jedinice lokalne samouprave u vezi prostornih planova, te na središnju vlast u pogledu raznih zakona i izmjena zakona (npr. zakon o golf igralištima). Imaju motiv i situaciju koja im nalaže da probleme pokušaju rješavati i lobiranjem, korupcijom i nepotizmom ako ne ide drukčije. Definitivno čine skupinu koja ima najsnažnije interakcije, pokušavaju aktivno djelovati prema drugima, ali i drugi (jedinice lokalne samouprave, banke) mogu uspješno oblikovati njihovu poziciju.
- **Katastarski uredi:** katastarski uredi su institucija koja osjeća ponajveći pritisak. Njihovom uslugom nezadovoljni su vlasnici nekretnina i investitori, dok zakonodavci pokušavaju dati smjernice koje ih se tiču, a banke i odvjetnici prate njihov rad. Stručnjaci osjećaju pritisak, neadekvatno su plaćeni, velika je fluktuacija zaposlenih, osjeća se nedostatak kvalitetnog i educiranog osoblja, poslovi su složeni i obimni, a iako katastar i osoblje nisu krivi za glavni izvor problema (sustavno zanemarivanje vlasništva i poslova katastra u prošlom društvenom sustavu), ponajviše ispaštaju zbog toga zajedno s vlasnicima nekretnina.
- **Zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova:** zemljišnoknjižni odjeli su također institucija koja osjeća veliki pritisak. Problemi su veliki, očekuju se brzina u radu i rješavanju problema vlasničke prirode, središnje vlasti su učinile dosta po pitanju kadrovske pomoći i procesa modernizacije (digitalizacija).



- **Ovlašteni geodeti** imaju savjetodavnu, funkciju pomoćnika. Budući da su njihove usluge tražene, tržišna pozicija im je odgovarajuća, a pozicija relativno neovisna, geodeti iz katastarskih ureda žele raditi kao ovlašteni geodeti. Zakonodavna vlast je ta koja im potencijalno stvara probleme ako njihovom poslu ne pristupi s kvalitetnim uvidom i ako ponudi neadekvatna zakonska rješenja u tom osjetljivom području.
- **Odvjetnici:** odvjetnici imaju također savjetodavnu funkciju, funkciju pomoćnika. Također su neovisni, mogu biti nezadovoljni lošim zakonima i lošom primjenom zakona, mogu sa strankama dijeliti nezadovoljstvo stanjem u pogledu pravnih aspekata, ostali ne mogu na njih bitno utjecati, isto kao što niti oni ne mogu bitno utjecati na druge skupine na tržištu.
- **Posrednici na tržištu nekretnina:** uz odvjetnike, javne bilježnike i ovlaštene geodetske urede također spadaju u skupinu pomagača. Ipak, riječ je o skupini najmanjeg ugleda (neriješena situacija na tržištu posredovanja, puno agencija bez licenci), u zemljišnim knjigama nemaju status službene osobe (kao npr. odvjetnici ili geodeti) što ih stavlja u inferioran položaj. Očekuju da zakonodavac riješi njihov status i da zauzmu bolju poziciju na tržištu. Potrebni su i investitorima i kupcima, tu je izvor njihove snage na koji računaju u budućnosti.
- **Jedinice lokalne samouprave:** jedinice lokalne samouprave donose prostorne planove, naplaćuju komunalne naknade i doprinose i izdaju odobrenja za građenje. Samim time imaju istaknutu poziciju u neformalnim odnosima moći. Interesne skupine, vlasnici nekretnina i ostala šira javnost vrši pritisak na njih kada su u pitanju prostorni planovi, a zakonodavac daje okvir za njihovo djelovanje. Kao i središnje i županijske vlasti, mogu biti izvor frustracije za ostale skupine prisutne na tržištu nekretnina.
- **Središnja vlast:** središnja vlast određuje zakone i pravila, a često je izvor nezadovoljstva zbog nelogičnih ili složenih zakonskih rješenja za sve sudionike na tržištu. Nisu upleteni u svakodnevnicu tržišta kao npr. jedinice lokalne samouprave zbog prostornog planiranja i izdavanja dozvola. Osjeća se nezadovoljstvo kod drugih sudionika, jer ne mogu utjecati na središnju vlast, a ona je vrlo bitna.

4.11.2. Institucionalno mapiranje tipskih situacija pri kupoprodaji nekretnina

Uvodne napomene


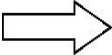


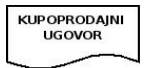



U ovom prikazu iznosi se institucionalno mapiranje tipske situacije osnovne kupoprodaje - prodavatelj i kupac, u ovom slučaju tipično fizičke osobe, sklapaju dogovor o kupoprodaji nekretnine kojeg potvrđuju kupoprodajnim ugovorom kao središnjim dokumentom u procesu prijenosa vlasništva.

Metodologija izrade prikaza

Prikaz institucionalnog okruženja pri kupoprodaji nekretnina općeg je karaktera, odnosno prikazuje različite moguće potprocese i sudionike koji se mogu, ali i ne moraju nužno pojaviti u svakom pojedinom slučaju. Na primjer, prodavatelj nekretnine se može odlučiti na prethodnu pripremu zemljišta (poput parcelizacije ili etažiranja), ali taj korak nije nužno poduzeti u svakoj instanci tipske situacije koju se prikazuje mapiranjem. Naravno, ukoliko poduzmu određenu (neobaveznu) radnju njene pokretače će dočekati neke obavezne, za taj slučaj pozitivnim propisima predviđene institucije odnosno sudionici. Dijelovi procesa koji nisu obavezni prikazani su iscrtanim linijama, dok su obavezni dijelovi prikazani punim linijama.

Osnovno značenje simbola na prikazu određeno je legendom. Procesu su prikazani punim strelicama uzduž kojih su navedeni osnovni dokumenti koji proizlaze iz njegove izvedbe, kao i popratni dokumenti potrebni za podnošenje zahtjeva odnosno donošenje službenog rješenja. Simbolika razlikuje institucije i sudionike čije je sudjelovanje u procesu ili nekoj njegovoj posebnoj grani obavezno od onih čije sudjelovanje nije obavezno, ali se uobičajeno susreće u praksi. Linijske strelice ukazuju na vezu institucija i osnovnih dokumenata, odnosno na ingerenciju njihova donošenja.

Tablica 58. Elementi prikaza

Simbol	Značenje
	Početak osnovnog procesa
	Tijek procesa ili potprocesa
	Obavezni sudionici
	Neobavezni sudionici
	Osnovni dokument
	Popratni (uvjetni) dokument
	Javnobilježnička ovjera
	Osnovne ingerencije

Opis tipske situacije

Slijedi tekstualni i slikovni opis tipske situacije pri kupoprodaji nekretnina gdje prodavatelj i kupac sklapaju dogovor o kupoprodaji nekretnine kojeg potvrđuju kupoprodajnim ugovorom kao osnovnim dokumentom u procesu prijenosa vlasništva. Situacija predviđa mogućnost prethodne pripreme zemljišta za prodaju i pripreme financijske konstrukcije za kupnju. Nakon sklapanja osnovnog ugovora o prijenosu vlasništva proces se nastavlja evidentiranjem novonastalog stanja u zemljišnim knjigama i katastru, te izvršavanjem poreznih obaveza prema državi.

- Prodavatelj nekretnine i njen kupac sklapaju dogovor o kupoprodaji kojeg potvrđuju sklapanjem kupoprodajnog ugovora u pisanom obliku. Zainteresirane strane pritom se mogu, ali i ne moraju poslužiti uslugama odvjetnika i posrednika na tržištu nekretnina.
- Prodavatelj može prije ili tijekom dogovora o prodaji poduzeti proces pripreme nekretnine koji uključuje izmjene u katastarskoj evidenciji, na primjer parcelaciju zemljišta. Pritom je obavezan kod ovlaštenog geodeta zatražiti izradu geodetskog elaborata na temelju kojeg katastarski ured izdaje rješenje o izmjeni ili dodavanju podataka.
- Radi pripreme financijske konstrukcije za kupnju nekretnine kupac može poduzeti proces ugovaranja kredita, tipično na način da se zahtjevom obrati financijskoj instituciji poput banke. Poslovna politika banaka kao uvjet izdavanja kredita za kupnju nekretnine tipično zahtjeva ugovaranje sigurnosti kroz provođenje privremenog upisa hipoteke na vlasništvo evidentirano u zemljišnim knjigama još prije isplate kupoprodajnog iznosa prodavatelju.
- Nakon sklapanja ugovora kupoprodaja nekretnine se prijavljuje poreznoj upravi, a ukoliko kupac ima osnove uz prijavu podnosi zahtjev za oslobođenjem od plaćanja poreza pri čemu prilaže dokumente propisane od strane porezne uprave.
- Prijenos vlasništva u zemljišnim knjigama provodi se temeljem zahtjeva kupca nekretnine popraćenog određenim pratećim (uvjetnim) dokumentima, prije svega tzv. tabularnom ispravom ili izjavom (samostalnim dokumentom ili dijelom kupoprodajnog ugovora) kojom prodavatelj daje dopuštenje za prijenos vlasništva. Tijekom postupka promjene stanja u zemljišnim knjigama na predmet se stavlja tzv. plomba koja traje do završetka postupka.

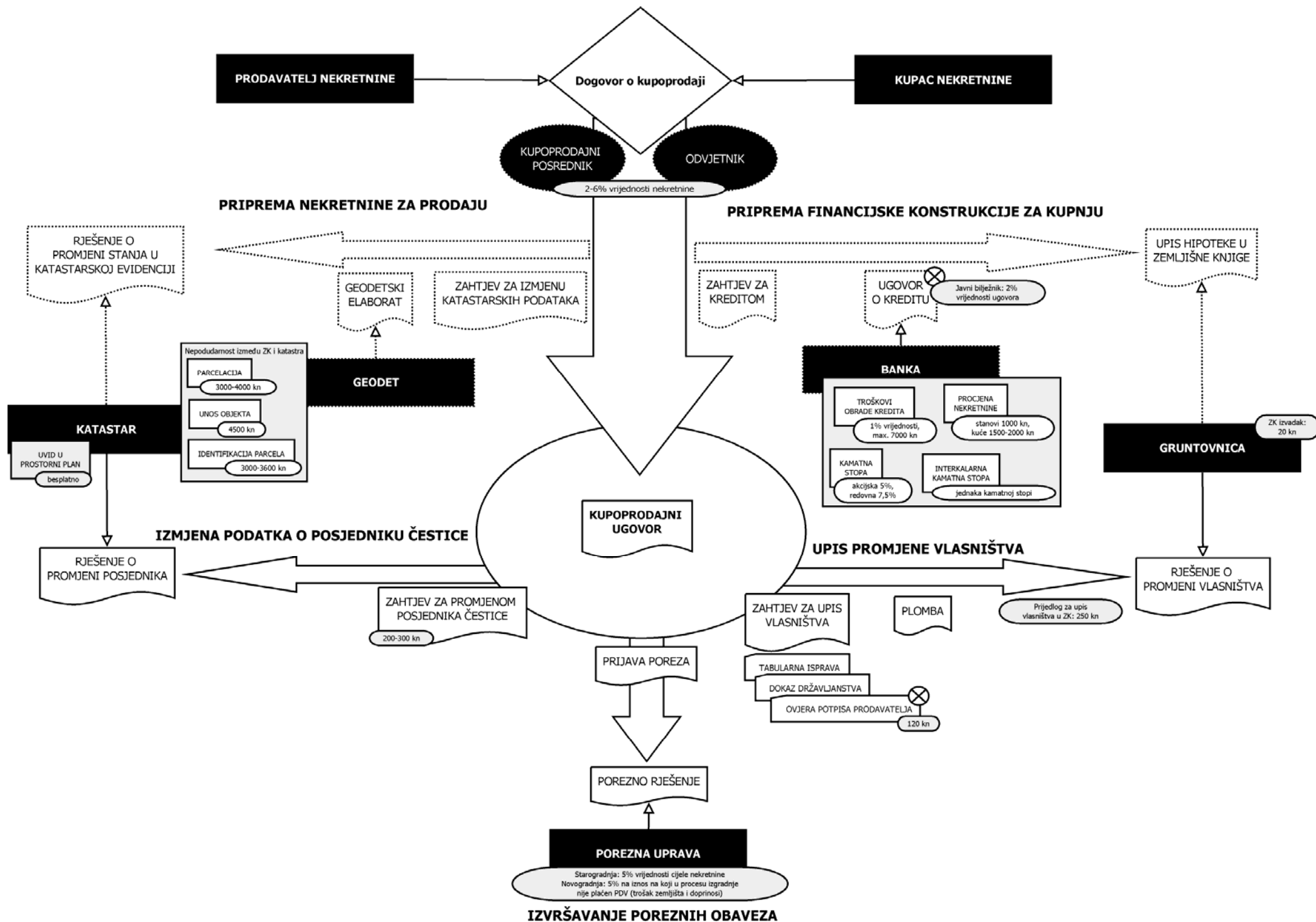


UREĐENA ZEMLJA

Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra

- Izmjena podatka o posjedniku katastarske čestice provodi se kroz upravni postupak na temelju zahtjeva kojeg podnosi prodavatelj nekretnine (ili njegov ovlaštenik), a rezultira upravo-pravnim rješenjem o promjeni stanja i dokumentom o novom stanju.

Na sljedećoj stranici prikazana je institucionalna mapa s troškovima.





5. PREPREKE RAZVOJU UČINKOVITOG TRŽIŠTA NEKRETNINA I UČINCIMA PROVEDBE PROJEKTA UREĐENA ZEMLJA TE PREDLAGANJE SMJEROVA RAZVOJA UČINKOVITOG TRŽIŠTA NEKRETNINA

U posljednjoj temi ove studije obrađene su prepreke razvoju tržišta nekretnina općenito i posebno vezano za projekt Uređena zemlja, te prijedlozi smjernica za razvoj učinkovitijeg tržišta nekretnina.

5.1. Utvrđivanje prepreka razvoju učinkovitog tržišta nekretnina i učincima provedbe projekta Uređena zemlja

Iako je tržište nekretnina u proteklih nekoliko godina doživjelo nagli procvat, uvjetovan velikim brojem različitih političkih, ekonomskih i socijalnih čimbenika, u posljednjih godinu dana došlo je do stagnacije tržišta, a kao glavni razlog stagnacije navodi se ekonomska kriza.

Negativne aspekte ekonomske krize dodatno su pojačale nerealno visoke cijene nekretnina na tržištu i nepovoljni uvjeti investicijskih i stambenih kredita banaka, što predstavlja glavne prepreke potencijalnim kupcima i zbog kojih se sve manje građana odlučuje na kupnju nekretnine. Osim toga, u vrijeme procvata tržišta nekretnina dio investitora pristupio je gradnji bez prethodne analize tržišta, pa novoizgrađene nekretnine ne odgovaraju profilu kupaca te njihovim željama i mogućnostima.

Sa stajališta potencijalnih investitora prepreke su brojne, a većina je vezana za birokraciju, funkcioniranje jedinica lokalne samouprave i neke troškove koje investitori smatraju nepotrebnim.

Problem birokracije javlja se u svim fazama investicije: ishođenje dozvola, donošenje odluka nadležnih tijela, neprovođenje zakona, proces registracije nekretnina i slični čimbenici bitno usporavaju povrat uloženi sredstava investitorima. To za sobom povlači dodatni problem korupcije, koji je usko vezan s birokracijom i/ili nefunkcioniranjem potpornih stupova tržišta nekretnina. Kada stvari ne funkcioniraju ili ne funkcioniraju dovoljno brzo, velika je opasnost od rješavanja problema kroz korupciju i nepotizam.

Prepreke vezane za funkcioniranje lokalne samouprave uglavnom se očituju kroz nedovoljno razvijenu infrastrukturu, čiju su izgradnju investitori često prisiljeni sami financirati te zbog, po mišljenju većine investitora, previsokih iznosa doprinosa koje su obavezni platiti u toku ishođenja odobrenja za građenje. Vezano za komunalni doprinos, investitorima osim velikog troška problem predstavlja i po njihovom mišljenju neracionalno i netransparentno trošenje sredstava prikupljenih komunalnim doprinosima.

Problem infrastrukture najčešće je vezan i za neprovedivost planirane infrastrukture tamo gdje nema sređene i usklađene situacije u katastru i zemljišnim knjigama.

Unatoč značajnom napretku ostvarenom u proteklih nekoliko godina, prepreka koja se tiče svih sudionika na tržištu nekretnina jest postojanje neusklađenosti zemljišnih knjiga i katastra, što još uvijek usporava kupoprodajne transakcije, raspolaganje nekretninama i prostorno planiranje.

Unatoč svim pozitivnim aspektima realiziranim kroz projekt Uređena zemlja, potrebni su dodatni naponi u ujednačavanju sudske prakse, kako unutar pojedinog zemljišnoknjižnog odjela, tako i između zemljišnoknjižnih odjela raznih sudova. Ujednačavanje sudske prakse je nužno s aspekta pravne sigurnosti i razvoja tržišta nekretnina te se ne bi smjelo događati da u identičnim pravnim situacijama razni zemljišnoknjižni odjeli postupaju različito i donose različite odluke.

Osim toga, potrebno je dodatnu pažnju usmjeriti na poboljšanje kvalitete prilikom rješavanja zemljišnoknjižnih predmeta, budući da se brzo rješavaju uglavnom samo oni predmeti koji su, pravno gledano, jednostavni, dok se složeni predmeti rješavaju vrlo sporo ili se uopće ne rješavaju. Navedeno je posljedica nedovoljnog broja stručnih, iskusnih i visoko educiranih osoba koja mogu i znaju rješavati složene predmete.

U kompliciranijim predmetima dodatnu prepreku predstavlja nemogućnost kontakta stranke ili njenog opunomoćenika sa zemljišnoknjižnim referentom i/ili sucem koji rješava predmet, a kakva je trenutna situacija na nekim zemljišnoknjižnim odjelima. Iako takvo rješenje zasigurno ima i svojih dobrih strana u smislu smanjenja mogućnosti utjecaja na osobe koje rješavaju predmet te osiguravanje potrebnog mira tim osobama, postoje i negativni aspekti koji se ogledaju u tome da nije moguća izmjena pravnih



mišljenja i prethodnih iskustava. Ponekad bi mogućnost komunikacije zasigurno olakšala rješavanje složenih predmeta, a ne smije se zanemariti činjenica kako postoji veliki broj uistinu izrazito složenih i kompliciranih predmeta koji su teško rješivi bez kvalitetne komunikacije sa zemljišnoknjižnim odjelom.

5.2. Prepreke vezane za učinke projekta Uređena zemlja

Premda je po jedinstvenom mišljenju ispitanika projekt Uređena zemlja nedvojbeno donio brojne pozitivne promjene te značajno utjecao na razvoj tržišta nekretnina, postoje određeni segmenti i problemi vezani za funkcioniranje katastra i zemljišnih koji još uvijek nisu riješeni i koji još uvijek ne doprinose optimalno daljnjem razvoju tržišta nekretnina.

Rješenje iz Izmjena i dopuna Zakona o zemljišnim knjigama iz srpnja 2004. (NN 100/04), prema kojem je propisano da će se neuredni i nepotpuni predmeti odbaciti, nije najsretnije za rješavanje velikog broja zemljišnoknjižnih predmeta, budući da je većina prijedloga koja je bila na taj način odbačena ponovno vraćena tj. predana zemljišnoknjižnim odjelima, čime nisu riješeni problemi, već se samo postigao "statistički" učinak formalnog rješavanja zaostalih predmeta. Nadalje, procijenjeno je da je odbacivanje predmeta u pojedinim slučajevima moglo imati ili je imalo značajne posljedice na stjecanje knjižnih prava, budući da je pojedini predlagatelj zbog gubitka prvenstvenog reda mogao izgubiti svoje pravo. Kao posebno osjetljivo procijenjeno je i to što je ta odredba Zakona imala retroaktivni učinak te je djelovala i na prijedloge koji su podneseni prije stupanja na snagu izmjena Zakona. Niti postojeće rješenje iz Izmjena i dopuna Zakona o zemljišnim knjigama iz listopada 2007. (NN 107/07) nije najbolje, budući da propisuje mogućnost da sud može pozvati predlagatelja nepotpunog prijedloga da naknadno dostavi isprave (koje ne predstavljaju tabularne isprave), čime se uvodi mogućnost diskrecione odluke osobe koja predmet rješava o tome da li će pozvati predlagatelja da nadopuni prijedlog ili ne.

Prilikom prijepisa ručno vođenih zemljišnih knjiga u digitalno vođene zemljišne knjige, na manjem broju zemljišnoknjižnih uložaka dogodile su se određene pogreške prilikom prijepisa (što zbog velikog broja podataka koji su se prepisivali, što zbog nedovoljne stručnosti određenih osoba koje su provodile prijepis), a koje mogu imati značajne posljedice za pravnu sigurnost, i za prava osoba na čiju štetu je izvršen pogrešan prijepis. Posljedice pogrešnog prijepisa mogu biti posebno teške kod verificiranih zemljišnoknjižnih uložaka kod kojih se primjenjuje načelo potpunog povjerenja u zemljišne knjige.

Osim navedene pogreške u prijepisu, uočeni su i nedostaci samih računalnih aplikacija koje primjenjuju zemljišnoknjižni odjeli što u pojedinim slučajevima dovodi do pogrešnih i/ili nelogičnih upisa i nemogućnosti da se te takvi upisi isprave.

5.3. Predlaganje smjerova razvoja u svrhu stvaranja učinkovitog tržišta nekretnina

Za stvaranje učinkovitog tržišta nekretnina nužno je uklanjanje prethodno spomenutih prepreka, odnosno dovršenje započetih unapređenja.

Sa stajališta investitora i kupaca bitna je dostupnost povoljnijeg kapitala (kredita). Ispitanici smatraju da je u uvjetima potpune paralize, u kojima se trenutno nalazi tržište nekretnina, izuzetno bitno pokrenuti nove projekte, odnosno omogućiti bržu komercijalizaciju postojećih, a što je nemoguće bez uključivanja državnih tijela i komercijalnih banaka. Iznese su različite ideje oko mogućnosti rješavanja pitanja trenutno nepovoljnih uvjeta i investicijskog i stambenog kreditiranja, od ideja da država subvencionira dio kamate na kredite kako bi se omogućilo da tržište nekretnina ponovno normalno profunkcionira, do ideja o osnivanju državnog fonda koji bi imao za cilj ocjenjivati kvalitetu projekata i istima davati potporu. Ovdje je presudan utjecaj aktivnosti projekta Uređena zemlja, budući da će, osim aktivnosti koje su već donijele značajne pozitivne promjene, kroz daljnje sređivanje stanja registara i uspostavu režima jednostavnije provjere stanja vlasništva nad nekretninama, te ujednačavanja katastarskog stanja, stanja u zemljišnim knjigama i stvarnog stanja na terenu, biti ostvaren jedan od osnovnih preduvjeta za daljnji ulazak kapitala na tržište nekretnina. Usklađivanje podataka katastra i zemljišnih knjiga ostaje ključan posao kojeg institucije nadležne za registraciju nekretnina moraju rješavati u narednim fazama reforme. U okviru projekta Uređena zemlja dane su



smjernice kako što efikasnije provoditi aktivnosti usklađivanja, a detaljnije informacije iznesene su u Analizi utjecaja katastarskih izmjera i obnove zemljišnih knjiga na jedinice lokalne samouprave.

Značajan napredak u ovom segmentu ostvarit će se postizanjem osnovnog cilja projekta Uređena zemlja: osnivanjem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS), jedinstvene baze podataka katastra i zemljišne knjige.

ZIS je jedinstven sustav za vođenje i održavanje navedenih podataka koja će omogućiti da se usklađeni podaci katastra i zemljišnih knjiga više ne razilaze, dokinut će se procedure koje su dobrim dijelom bile dvostruko vođene (smanjenje birokracije), a centralizirana baza podataka će omogućiti još kvalitetniju reprodukciju podataka na Internetu (u stvarnom vremenu) što je dodatan iskorak u pravnoj sigurnosti na tržištu nekretnina i jedan od glavnih ciljeva projekta. Migracijom podataka iz svih baza širom mreže katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela u ZIS steći će se preduvjeti za preciznu procjenu usklađenosti podataka i ostvariti pretpostavke za ubrzano usklađivanje podataka koji su dobrim dijelom manja odstupanja kao rezultat povijesnog nasljeđa i dvojnog vođenja evidencije.

ZIS kao jedinstvena baza podataka o nekretninama otvara mogućnosti komunikacije ključnih dionika na tržištu nekretnina (javni bilježnici, banke, geodeti, odvjetnici, posrednici u prometu nekretnina i dr.)

Za kvalitetniju migraciju podataka u ZIS potrebno je dovršiti proces verificiranja digitalnih prijepisa zemljišnih knjiga, što pored bolje dostupnosti podataka osigurava i brže postupanje te proces vektorizacije katastarskih planova kojim će se ostvariti pretpostavke za jednostavan i brz uvid u prostorne katastarske podatke i potpunost budućeg ZIS-a koji je trenutno u završnoj fazi razvoja i testiranja.

Bitan je i nastavak smanjenja zaostataka na zadovoljavajuću razinu koja je preduvjet za brže rješavanje zemljišnoknjižnih predmeta, a povećanje broja ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata na području čitave Hrvatske, čime bi se još više proširio krug osoba ovlaštenih za rješavanje predmeta, uz dodatnu edukacija pospješilo bi rješavanje složenijih predmeta.

Investitori bi svoj doprinos učinkovitom tržištu nekretnina mogli dati planiranjem novih projekata izgradnje i investicija koje oslušuju potrebe tržišta. Kako bi se ponuda što je više moguće približila potrebama kupaca, prema mišljenju ispitanika potrebno je znati što kupci žele i što traže od nekretnina iz raznih segmenata te tim željama prilagoditi strukturu prostora u projektima. Za provođenje ovog cilja bitno je uspostavljanje i vođenje sustavnih i organiziranih izvora informacija o stanju i kretanjima na tržištu nekretnina.

Nužno je povećanje učinkovitosti institucija i povećanje brzine rada te edukacija zaposlenih u relevantnim institucijama. Neučinkovitost institucija osnovni je uzrok korupcije, pa je glavna smjernica suzbijanju korupcije ubrzanje procesa i učinkovitosti institucija, a ne represija.

Jedinice lokalne samouprave svoj bi doprinos mogle dati razvojem prometne i komunalne infrastrukture, posebno kada su u pitanju industrijsko-poduzetničke zone, poticanjem gradnje kroz snižavanje troškova ishođenja dozvola, uvođenjem poticaja za investitore i smanjenjem davanja te prekrivenošću područja za koje su nadležne transparentnim prostornim planovima svih razina, koji bi trebali biti funkcionalni i primjenjivi u praksi. Njihov doprinos nužan je za privlačenje stranih investitora.

Potrebna je dodatna regulacija uloge posrednika na tržištu nekretnina. Iako je postignut određeni napredak, potrebni su dodatni pomoci kako bi se olakšale kupoprodajne transakcije i postupak dolaženja do kupoprodajnih rješenja što bi bitno utjecalo na brzinu provedbe tih procesa.

Svi sudionici na tržištu nekretnina trebali bi poštivati zakonske propise, bez mogućnosti "neformalnih prečica". Pitanje zakonskog okvira uključuje i donošenje boljih zakonskih rješenja tamo gdje je to potrebno, dok s druge strane postojeće propise ne bi trebalo prečesto mijenjati. Ovaj element ocijenjen je kao preduvjet za ostvarivanje reda na tržištu nekretnina.



6. POPIS LITERATURE

1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09)
2. Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08)
3. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08)
4. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07)
5. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07)
6. Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09)
7. Zakon o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09)
8. Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji (NN 152/08)
9. Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 152/08 i 25/09)
10. Zakon o igralištima za golf (NN 152/08)
11. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)
12. Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09)
13. Oporezivanje poreza nekretnina, brošura Porezne uprave, Ministarstvo financija RH
14. Oporezivanje najma ili zakupa nekretnina i pokretnina, brošura Porezne uprave, VII. dopunjeno i izmijenjeno izdanje, Ministarstvo financija RH
15. Marina Kesner-Škreb: "Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina" – newsletter Instituta za javne financije, 2009.
16. Planiranje i evidentiranje prometnih površina u službenim registrima te utvrđivanje njihova postojanja u postupcima izdavanja akata kojima se provode prostorni planovi, dopušta građenje i "legaliziraju" bespravne zgrade" – obavijest o stanju, prijedlog mjera i objašnjenje, Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa: 350-01/08-01/129, Urbroj: 531-01-08-1, 22.09.2008.
17. Božo Vilušić, dipl.iur.: "Usklađivanja zemljišnoknjižnog s katastarskim stanjem i izvanaknjižnim pravnim stanjem nekretnina – najprioritetnije rješavanje problema u RH", stručni rad, www.pravnadatoteka.hr, 2006.
18. Jakob Nakić, dipl. iur. i Anđelko Vukšić, geometar: "Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, s posebnim osvrtom na etažni plan i prostorno etažiranje", stručni rad, objavljeno u Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro, 2005
19. Zoran Pucić, dipl.ing.geod., "Površina parcele – što je to ?", hgk.biznet.hr
20. Boris Gospodnetić, dipl.iur., "Komunalni doprinosi i komunalna naknada", stručni rad, Hrvatska gospodarska komora – sektor za trgovinu, Dvanaesti forum poslovanja nekretninama
21. mr.sc. Marijana Bađun: Decentralizacija, korupcija i nadzor lokalnih proračuna u Hrvatskoj – newsletter Instituta za javne financije, siječanj 2009.
22. Službene statistike projekta Uređena zemlja



23. Službeni podaci Ministarstva pravosuđa
24. Službeni podaci Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva
25. Službena statistička izvješća Državnog zavoda za statistiku
26. Službena izvješća Hrvatske narodne banke
27. Službena izvješća Hrvatske gospodarske komore
28. Baza podataka Zane d.o.o.
29. www.doingbusiness.org
30. polis.hr – portal lokalne samouprave

Izjava o ograničavanju odgovornosti ZANE za iznesene podatke:

U ovom dokumentu izneseni podaci predstavljaju stajališta ZANE d.o.o., uvjetovana trenutnim okolnostima na tržištu nekretnina u Hrvatskoj i kao takva vrijede za period od 6 mjeseci od dana predaje ovog dokumenta klijentu. Po isteku tog vremena, odnosno u slučaju većih poremećaja na tržištu i prije isteka tog vremena, ZANE pridržava pravo izmjene ovdje iznesenih stajališta.

U izradi ovog dokumenta, ZANE se u cijelosti oslanjao na točnost podataka prikupljenih od strane relevantnih institucija. Kod svakog takvog podatka naveden je njegov izvor.