

TURISTIČKO ZEMLJIŠTE

Sto milijuna kvadrata moglo je proračunu donijeti milijarde eura

Prijedlogom zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu ne priznaje se činjenica da sporne posjede ne moraju godinama napustiti oni koji ih sada koriste, ali ih ni prepustiti drugima. Potencijalni kupci bit će zato destimulirani pri javljanju na bilo koji natječaj, a i ponudit će jako, jako malo

piše dr. sc. HRVOJE KAČER

lider@liderpress.hr

Na posljednjoj sjednici Hrvatskog sabora prije godišnjih odmora jedna od točaka dnevnog reda bilo je i već famozno tzv. turističko zemljište, a Prijedlog zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije prošao je prvo čitanje. Iako Prijedlog nema nikakvu pravnu snagu, ipak je riječ o vrlo ozbiljnoj temi za mnoge, od običnog građanina do države u cijelosti. Usput valja spomenuti da to nipošto nije prvi, nego četvrti pokušaj da se ta problematika zakonski uredi, ali je zato prvi čiji je stručni nositelj izrade bilo Ministarstvo pravosuđa.

Sve zbog recesije Činjenica je da je proteklo gotovo 20 godina, da je riječ o zemljištu koje obuhvaća (prema službenim podacima u obratku Prijedloga) 100 milijuna četvornih metara zemljišta, i to ne bilo kakvog zemljišta nego u pravilu prvoklasnog koje se sve vrijeme koristi i svojem posjedniku osigurava novčane i druge dobitke. Vjerojatno je jedini pravi ako ne razlog a ono barem povod, da se Prijedlog baš sada pojavi, aktualna recesija i gotovo neizdrživa potreba proračuna da se proračunske rupe nekako popune. Nitko, baš nitko nije pritome ozbiljno shvatio stajališta poslovne zajednice izražene putem Hrvatske udruge poslodavca (HUP). Barem dvije stvari nakon čitanja Prijedloga djeluju gotovo nevjerovatno u cijelom tom problemu. Prva je da se u prvi plan ne stavlja baš nikakva odgovornost svih koji su objektivno (po svojem položaju) krivi za to što je državni proračun u proteklih godinama ostao 'kratak' za iznos koji se mjeri u milijardama eura.

Druga je da se uopće ne poštuje realnost, ne priznaje se i ne prihvaća činjenica da onaj tko je sada u posjedu zemljišta, potpuno sigurno, godinama neće (točnije bez ovršne sudske odluke)



moći napustiti to zemljište i prepustiti ga nekom drugom, a taj drugi će, znajući da je tome tako, biti prilično destimuliran od javljanja na bilo koji natječaj, a ako se i javi, ponudit će jako, jako malo. Dakle, jedina mogućnost da se postigne tržišno natjecanje s trećima je osloboditi zemljište od osoba i stvari, a to zahtijeva vrijeme koje se ne mjeri tjednima ili mjesecima nego godinama.

Čekanje zastare Ako je pravi i razlog i povod Prijedlogu brzo punjenje proračuna (makar zbog vrlo komotnog roka za odluke Vlade od šest mjeseci nakon stupanja na snagu, prije sljedećeg ljeta baš ništa neće biti realizirano) što većim iznosima, tada treba sadašnje korisnike potaknuti na sklapanje nekog sporazuma. Pravi poticaji su samo oni financijski, a uvjeti već postoje. Jasno je da je gotovo nezamislivo da netko tko je godinama koristio nešto bez ikakva plaćanja (ali je nešto i trošio na održavanje i sl.) sada nešto dragovoljno plati i da se to nešto tržišno odredi. Kroz važeće propise (posebno Zakon o obveznim odnosima) svi koji se bez pravnog temelja obogate

užívaju zastarni rok u trajanju od šest godina - znači samo da bi se toliko unatrag od utuženja moglo putem suda tražiti i u nekoj budućnosti naplatiti.

Polazeći od toga vrlo dobar poticaj postoji. S tim bi poticajem sve te subjekte trebalo pozvati da naprave objektivne ponude temeljene na ekonomski održivim cijenama uz dodatak da unaprijed pristaju (što uz solemnizaciju kod javnog bilježnika jamči da neće biti parnice koja sve odgađa unedogled) napravi li netko drugi bitno bolju ponudu, dakle, predati zemljište pod uvjetom oslobođenja bilo kakvog plaćanja za proteklo razdoblje i, eventualno, i neki iznos kao otpremninu. Vjerujemo da bi se na taj način postigla brzina primjene, prilično jasno utvrdilo što je tržišna cijena, izbjeglo sudske postupke i osiguralo da za sljedeću sezonu sve bude vrlo jasno i da u velikoj mjeri svi zainteresirani budu zadovoljni, uključujući i sadašnje posjednike koji su, nužno, partneri (a ne neprijatelji) vlasti u projektu. Svi koji ne bi ušli u postupak pregovaranja izložili bi se riziku velikih odštetnih iznosa i, naravno, ne bi se uopće mogli prijaviti na natječaj. ■

Turističko zemljište: Sto milijuna kvadrata moglo je proračunu donijeti milijarde eura. Lider, 14.8.2009.