



## Legalizacija gradnje može donijeti 13 milijardi kuna

**Marina ŠUNJERGA**

marina.sunjerga@vjesnik.hr

Prema izračunu Hrvatske udruge poslodavaca, napravljenom još 2009., samo od naknada za legalizaciju bespravno sagrađenih objekata država bi mogla ubrati oko 13 milijardi kuna, ne uračunavajući doprinose kroz plaćanje komunalne naknade u budućnosti.

Postoji podatak da oko polovice zgrada uopće nije zabilježeno ni u katastru ni u evidenciji komunalaca. Tu se gubi golem novac svake godine, s obzirom na to da pola ukupnog zgradarstva ne sudjeluje u plaćanju komunalnih naknada.

Dio tog problema zasigurno leži u nelegaliziranoj gradnji, pa je ukupan broj takvih zgrada i kuća narastao na oko 150.000. Premijerka Jadranka Kosor odlučila se obračunati s problemom koji muči građane, pa je najavila zakonsko rješenje koje bi omogućilo ozakonjenje zgrada koje su sagrađene bez propisane dokumentacije, kao i onih koji nisu u skladu s prostornim planovima.

Sličan zakon donesen je u Jugoslaviji 1968., kada su preko noći sve zgrade postale legalne, što je državu stajalo golemih izdataka za infrastrukturu. Ovaj bi, pak, zakon vratio državi izgubljeni novac u proračun, s obzirom na to da će se legalizirati samo oni objekti čiji vlasnici podnesu zahtjev i plate naknadu za legalizaciju. Taj će se novac dijeliti između lokalne samouprave, koja će ga namjenski trošiti na podizanje kvalitete infrastrukture i države, koja će njime pak platiti sređivanje zemljišnih knjiga. » 6



# Legalizacija gradnje u proračun može donijeti i 13 milijardi kuna

**Posao sređivanja zemljišnih i katastarskih knjiga mogao bi se riješiti za deset godina, tvrde u Hrvatskoj udruzi poslodavaca, ali bi tada trebalo uložiti 1 lipu po četvornom metru godišnje i pojednostavniti upis u katastar**

**Marina ŠUNJERGA**  
 marina.sunjerga@vjesnik.hr

**S**amo je 1,8 posto državnog teritorija 'uređena zemlja', a polovica zgrada nije ni upisana u katastar, pa se Hrvatska u sređivanju imovinsko-pravnih odnosa mora oslanjati na podatke iz 19. stoljeća. U projekt usklađivanja podataka iz katastra sa stvarnim stanjem uložilo se u posljednjih 20 godina oko 550 milijuna kuna, odnosno 1 lipa po četvornom metru površine, pa nije ni čudno da je u proceduri snimanja stanja tek 5,4 posto ukupne površine Hrvatske. Projekt »Uređena zemlja«, koji je digitalizirao 95 posto katastarskih podataka, bio je tek prijepis starih podataka u format prilagođen 21. stoljeću, ali je riječ o podacima starima do te mjere da se na internetu mogu pronaći zemljišni uloži u kojima je posljednji upis vlasništva nad zemljištem zabilježen 1891.

A posao sređivanja zemljišnih i katastarskih knjiga mogao bi se riješiti u roku od deset godina, tvrde u Hrvatskoj udruzi poslodavaca, njezini članovi iz geodetskog udruženja, ali bi tada trebalo uložiti 1 lipu po četvornom metru godišnje i pojednostavniti proceduru upisa u katastar. HUP-ovi geodeti tvrde da cijeli teret financiranja ne bi pao na leđa državnog proračuna, nego i na same vlasnike, koji su prema

iskustvu oko 100.000 potpisanih ugovora spremni sudjelovati u financiranju mjerenja, s obzirom na to da se prosječni trošak vlasnika kreće u rasponu od 2000 do 4000 kuna. Budući da su točne zemljišne evidencije preduvjet za pravnu državu i za razvoj investicija, iz HUP-a će Vladi dostaviti strategiju sređivanja zemljišne evidencije za koju se nadaju da će postati nacionalni plan.

Katastar koji još koristimo napravila je Marija Tereza upravo zbog ekonomske nužnosti. Naime, upravo je evidencija imovine njezinih podanika carici bila nužna kako bi mogla razrezivati poreze, pa je u 60 godina popisala cijelo carstvo. Primjer iz svježije povijesti nudi Njemačka, koja je nakon ujedinjenja Istočne Njemačke imovinsko-pravni nered u bivšoj komunističkoj državi sredila za 10 godina. I zemlje u okruženju poput Srbije, Crne Gore i Bosne i Hercegovine imaju uređeniji katastar, a Slovenija je otišla i korak dalje pa napravila registar zgrada.

U Hrvatskoj takvog registra nema, a postoji podatak po kojem oko polovice zgrada uopće nije zabilježeno ni u katastru ni u evidenciji komunalaca. Tu se gubi golem novac svake godine, s obzirom na to da pola ukupnog zgradarstva ne sudjeluje u plaćanju komunalnih naknada.

Dio tog problema zasigurno leži u nelegaliziranoj gradnji, pa je ukupan broj takvih zgrada i kuća narastao na oko 150.000.

**Oko polovice zgrada uopće nije zabilježeno ni u katastru ni u evidenciji komunalaca. Tu se gubi golem novac, s obzirom na to da pola ukupnog zgradarstva ne sudjeluje u plaćanju komunalnih naknada**

Premijerka Jadranka Kosor odlučila se obračunati s problemom koji muči građane, pa je najavila zakonsko rješenje koje bi omogućilo ozakonjenje zgrada koje su sagrađene bez propisane dokumentacije, kao i onih koji nisu u skladu s prostornim planovima.

Sličan zakon donesen je u Jugoslaviji 1968., kada su preko noći sve zgrade postale legalne, što je državu stajalo golemih izdataka za infrastrukturu. Ovaj bi, pak, zakon vratio državi izgubljeni novac u proračun, s obzirom na to da će se legalizirati samo oni objekti čiji vlasnici podnesu zahtjev i plate naknadu za legalizaciju. Taj će se novac dijeliti između lokalne samouprave, koja će ga namjenski trošiti na podizanje kvalitete infrastrukture i države, koja će njime pak platiti sređivanje zemljišnih knjiga.

Legalizaciju kroz poseban zakon predlagala je Hrvatska udruga poslodavaca još 2009., kao odgovor na problem proračunske rupe. Tada su izračunali da bi samo od naknada za legalizaciju država mogla ubrati oko 13 milijardi kuna, ne uračunavajući doprinose kroz plaćanje komunalne naknade u budućnosti.

A da je legalizacija i sređivanje zemljišnih knjiga preduvjet razvoja dokazuju podaci iz lokalnih jedinica koje su te poslove obavile. Proračuni tih jedinica su narasli za pet puta u prosjeku, a drastično je smanjen i broj imovinsko-pravnih sporova. Investicije su u jedinicama sa sređenim katastrom puno jednostavnije i brže.

Ne treba zaboraviti da zbog zanemarivanja knjiga Hrvatska ne može provesti niz nužnih reformi. Sustav osobnog identifikacijskog broja bez katastra neće funkcionirati u punom smislu, a bez popisivanja imovine nema ni porezne reforme u smislu uvođenja poreza na imovinu niti kvalitetne reforme socijalnih transfera.

