

Poljoprivredno zemljište, prenamjena i golf

Blog

Posted by:

Objavljeno: 2008/12/10 15:29:17

Do osamdesetih pripadnici političke elite morali su biti lovci. Jer je predsjednik bio lovac. Devedesetih su svi igrali tenis, Jer je predsjednik igrao tenis. Sada æe svi morati igrati golf. Jer su Bajs i Pankretia kupili palice i bijele rukavice.

U ovom tjednu u Saboru smo raspravljali o dva zakona koja su, iako na prvi pogled nemaju puno zajedničkog, izazvali ne samo veliki angažman oporbenih zastupnika nego i pokazala svu opasnost koja Hrvatskoj prijete od vladajuæe koalicije. Sada se vidi prava cijena koju Sanader plaæa Frišeiæu.

Prvi je Zakon o poljoprivrednom zemljištu. On, između ostaloga utvrðuje i mogućnost prenamjene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko ali istovremeno utvrðuje i takozvanu „naknadu za prenamjenu“, I tu , naravno ima izuzetaka pa zakon donosi i slijedeæu odredbu:

Investitor se oslobaða plaæanja naknade u slijedeæim sluæajevima:

- pri gradnji građevina koje služe za obranu od poplava, vodnih građevina odnosno sustava za melioracijsku odvodnju, vodnih građevina za zaštitu voda, vodnih građevina za korištenje voda, pri uređenju bujica, vodnih građevina odnosno sustava za navodnjavanje i drugih vodnih građevina prema posebnom propisu,
- pri gradnji objekata i ureðaja komunalne infrastrukture za opskrbu pitkom vodom i odvodnju i proèišæavanje otpadnih voda
- pri gradnji gospodarskih građevina namijenjenih iskljuèivo za poljoprivrednu djelatnost i preradu poljoprivrednih proizvoda,
- pri gradnji, rekonstrukciji i održavanju javnih cesta
- pri gradnji željezniæke infrastrukture
- pri gradnji žiæara za prijevoz osoba
- pri gradnji golf igališta
- pri gradnji poljskih puteva
- pri izgradnji i proširenju groblja
- pri gradnji građevina za zaštitu i spašavanje,
- pri gradnji građevina koje služe za zaštitu tla i zaštiæivanje šume koje služi za zaštitu tla,
- pri gradnji sustava za navodnjavanje i sustava za odvodnju suvišnih površinskih i podzemnih voda,
- pri gradnji građevina za smještaj prognanika i izbjeglica,
- pri gradnji građevina za javne namjene u mjestima u kojima su te građevine uništene u oružanoj agresiji te stanova i kuæa za stradalnike Domovinskog rata,
- kad zahtjev za promjenu poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe podnese hrvatski branitelj iz Domovinskog rata koji je proveo u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 3 mjeseca ili èlan obitelji smrtno stradalog i zatoèenog ili nestaloga hrvatskog branitelja, ako nije prema posebnim propisima ostvario pravo na stambeno zbrinjavanje.

- pri gradnji građevina za školstvo i zdravstvo i gradnji ustanova socijalne skrbi
- pri gradnji stambene građevine, kojom se rješava stambeno pitanje razvijene građevinske (bruto) površine do 400 m² ako se gradi unutar građevinskog područja
- pri gradnji objekata u poslovnoj zoni, kada je jedinica lokalne samouprave investitor gradnje
- pri gradnji stambenih objekata poticajne stanogradnje.

Naknada se plaća prema površini građevne čestice stambene ili druge građevine.

Za poljoprivredno zemljište koje se na dan stupanja na snagu ovoga zakona nalazi izvan granica građevinskog područja, a nakon izmjene prostornog plana je obuhvaćeno granicama građevinskog područja visina naknade određuje se u iznosu od 50 % od prosječne cijene zemljišta unutar granica građevinskog područja.

Za osobito vrijedno obradivo (P1) ili vrijedno obradivo (P2) poljoprivredno zemljište koje se na dan stupanja na snagu ovoga zakona nalazi izvan granica građevinskog područja, a nakon izmjene prostornog plana je obuhvaćeno granicama građevinskog područja visina naknade određuje se u iznosu od 100 % od prosječne cijene zemljišta unutar granica građevinskog područja.

Za poljoprivredno zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja visina naknade određuje se u iznosu od 25% prosječne cijene zemljišta.

Za osobito vrijedno obradivo (P1) ili vrijedno obradivo (P2) poljoprivredno zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja visina naknade određuje se u iznosu od 50% od prosječne cijene zemljišta.

Naknada je prihod državnog proračuna 70% za posebne namjene, a namijenjena je isključivo za financiranje troškova okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta koje provodi Agencija za poljoprivredno zemljište i 30% proračuna jedinica lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi.

Za razumijevanje veze ovog zakona s zakonom o golf igralištima, upamtite alineju

- pri gradnji golf igrališta

To je što se tiče prenamjene. A kako privatni vlasnici poljoprivrednog zemljišta s njime moraju gospodariti? Evo što piše zakon:

Poljoprivredno zemljište u privatnom vlasništvu koje se ne obrađuje sukladno agrotehničkim mjerama i nije obrađeno u prethodnom vegetativnom periodu može se dati u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi na rok do tri godine, uz naknadu zakupnine vlasniku zemljišta.

Poljoprivredno zemljište u privatnom vlasništvu koje je obraslo višegodišnjim raslinjem može se dati u zakup fizičkim ili pravnim osobama na rok do deset godina, uz naknadu zakupnine vlasniku zemljišta.

Upravno tijelo općine, grada odnosno Grada Zagreba nadležno za poljoprivredu imenuje povjerenstvo sastavljeno od tri člana pravne, geodetske i agronomske struke koje utvrđuje poljoprivredno zemljište.

Poljoprivredno zemljište iz stavka 1. i 2. ovoga članka daje se u zakup putem javnog natječaja.

Odluku o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta iz stavka 1. i 2. ovoga članka donosi općinsko ili gradsko vijeće, a za Grad Zagreb gradska skupština, na čijem se području zemljište nalazi.

Dakle, vlasnik poljoprivrednog zemljišta, stari i nemoćni ljudi ne obrađuju svoju zemlju. Zakon tada nalaže općini ili gradu da ona tu zemlju da u zakup. Ali što ako nitko zemlju ne želi u zakup? Zakon pronalazi rješenje:

Novčanom kaznom od 500,00 do 15.000,00 kuna kaznit će se fizička osoba za prekršaj iz stavka 1. ovog članka.

Dobro, zemlju nitko ne želi u zakup i vlasnik je odlučio prodati. Kome? Može je prodati samo državi! A u ime države općina ili grad će raspisati natječaj.

Eto kako to zakon rješava:

Natječajni postupak provode upravna tijela općine ili grada, odnosno Grada Zagreba nadležna za poljoprivredu koji objavljuju natječaj putem javnih glasila i na oglasnoj ploči. Zemljište iz stavka 1. i 2. ovoga članka daje se u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja je podnijela ponudu za zakup zemljišta, a čija ponuda je ocijenjena kao najpovoljnija, sukladno kriterijima za dodjelu poljoprivrednog zemljišta u zakup iz članka 36. ovoga Zakona. Ako se na dva uzastopna javna natječaja za zemljište iz stavka 1. i 2. ovoga članka nitko ne javi općinsko ili gradsko vijeće odnosno za Grad Zagreb gradska skupština može dati zemljište u zakup neposrednom pogodbom. Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta iz stavka 1. i 2. ovoga članka sklapa općinski načelnik, odnosno gradonačelnik.

Postupak prodaje i zakupa privatnog poljoprivrednog zemljišta provodi jedinica lokalne samouprave u ime i za račun Agencije.

Vlasnik poljoprivrednog zemljišta koji namjerava svoje poljoprivredno zemljište prodati ili dati u zakup, dužan je ponudu dostaviti jedinici lokalne samouprave i Gradu Zagrebu.

Ponuda sadrži slijedeće:

- podatke o vlasništvu
- podatke iz katastra
- predloženu cijenu
- uvjete prodaje ili zakupa.

A zakon pak daje pravo državi da NE otkupni ponuđeno zemljište.

I tada dolaze mešetari koji kažu: eto država je odbila otkupiti tvoje zemljište po cijeni koju su ponudio.

Ako ga nećeš obrađivati, platiti ćeš kaznu. Ja ti nudim pola od onoga što si ti ponudio državi.

I cijena poljoprivrednog zemljišta pada za 50 posto.

IDEMO SADA NA GOLF.

Prema prostranim planovima, u Hrvatskoj se planira izgraditi 62 golf terena.

Prema Zakonu o golf igralištima on ima teren od najmanje 85 hektara,

Vlada je ovaj zakon predstavila kao spasonosno rješenje za novu turističku ponudu.

Stoga i onaj prethodni zakon o poljoprivrednom zemljištvu predviđa da se za izgradnju golf terena na treba plaćati naknada za prenamjenu zemljišta. Ali to nije sve. Zakon koji je uveo „vodni doprinos“ također predviđa da za izgradnju golf terena ne treba plaćati vodni doprinos.

Ako ste pomislili da su ove dvije beneficije za golfere jedine, prevarili ste se.

A što ako investitor želi graditi golf teren na privatnom poljoprivrednom zemljištu?

A vlasnik ne želi prodati zemlju po ponuđenoj cijeni?

E, onda ide izvlašetene. Pogledajte kakao:

Ako ovim Zakonom nije drukčije određeno, na postupak izvlaštenja nekretnina radi građenja golf igrališta primjenjuju se posebni propisi o izvlaštenju.

U smislu posebnih propisa o izvlaštenju, odredba članka 4. ovoga Zakona primjenjuje se ako površina zemljišta kojeg treba izvlástiti ne prelazi 20% ukupne površine golf igrališta.

Površina iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju parcelacijskog elaborata ovjerenog u skladu sa posebnim propisima.

U ograničenju površine iz stavka 1. ovoga članka ne uračunavaju se površine šuma i/ili šumskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

Ako korisnik izvlaštenja želi stupiti u posjed nekretnina koje se izvlaštavaju prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, podnosi zahtjev za stupanjem u posjed nadležnom tijelu državne uprave u smislu posebnih propisa o izvlaštenju.

Zahtjev će se odobriti ako korisnik izvlaštenja podnese dokaz da je prijašnjem vlasniku isplaćena naknada sukladno posebnim propisima o izvlaštenju, odnosno da mu je navedena naknada stavljena na raspolaganje.

O stupanju u posjed izvlaštenih nekretnina rješenje donosi nadležno tijelo državne uprave iz stavka 1. ovoga članka. Žalba protiv tog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

Daakle, postupak izvlaštenja za izgradnju golf terena ide brže, jednostavnije i prije pravomoćnosti rješenja nego li naprimjer za izgradnju bolnice ili auto-cesta.

A što ako je zemlja u vlasništvo države, općine ili grada?

I tu je zakon vrlo precizan:

Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe koje su u njihovom vlasništvu ili su od njih osnovane, dužne su na zahtjev investitora koji je vlasnik zemljišta, po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja dio zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice na kojoj je u skladu s lokacijskom dozvolom ili urbanističkim planom uređenja planirana izgradnja građevina iz članka 2. podstavka 2. ovoga Zakona, ako taj dio ne prelazi 30% od ukupne površine na kojoj se planira izgradnja golf igrališta.

Zaključeno: ako neki poduzetnik želi izgraditi halu, pogon ili tvornicu na zemljištu koje je poljoprivredno, platiti će naknadu najmanje 25% od cijene građevinskog zemljišta (ako je parcela u granicama naselja) ili čak 100% ako parcela novim prostornim planom uđe unutar granica naselja. Naravno, uz to će platiti i vodni doprinos koji se izračunava po kvadratnom metru. A zemlju od općine, grada ili države može kupiti samo javnim natječajem. Pa tko da više.

A od privatnih vlasnika samo pogodbom.

A oni koji će graditi golf terene neće plaćati naknadu za prenamjenu zemljišta, neće plaćati vodni doprinos, privatnu zemlju će dobiti „izvlaštenjem“ (uz mizernu naknadu vlasniku) a državno, općinsko ili gradsko zemljište će kupiti bez natječaja.

To su prijedlozi zakona koje su u Saboru branili Pankretić i Bajs.