

Zagreb 17.5.2011



## **Priopćenje: Izmjene Zakona o poljoprivrednom zemljištu potiču zemljišne špekulacije, lokalnu korupciju te nepovratno smanjenje hrvatskih poljoprivrednih površina**

**Koalicija udruga** (Zelena akcija, Transparency International Hrvatska, GONG, Pravo na grad, Zelena Istra, Eko - Zadar, Srđ je naš) zajedno sa nacionalnom mrežom 42 udruge za zaštitu okoliša "**Zeleni forum**" (među kojima su i Zeleni Osijek, Sunce - Split, Ekološka udruga "Franjo Košćec" - Varaždin, Ekološka udruga "Krka" - Knin, Eko društvo Pan - Karlovac, Brodsko ekološko društvo - Slavonski Brod, te Divina Natura - Metković) uputile su danas zahtjev Hrvatskom saboru u kojem traže da se **izmjene Zakona o poljoprivrednom zemljištu** povuku iz hitne procedure te da se zaštiti kvalitetno i visokokvalitetno poljoprivredno zemljište od prenamjene u građevinsko zemljište. Ovakve zakonske izmjene kojima se drastično (10 puta) smanjuju dosadašnje naknade za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta ne samo da potiču nepovratno uništavanje visoko vrijednog poljoprivrednog zemljišta kao resursa za budući razvoj Hrvatske, već i potiču zemljišne špekulacije te otvaraju prostor za korupciju prilikom izmjena prostornih planova.

Zaštita kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta je definirana *Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske* u kojem se navodi da treba poboljšati i provesti zakone i druge propise koji podržavaju održivo korištenje tla te osigurati provođenje i kontrolu **zabrane** pretvaranja poljoprivrednog zemljišta u druge namjene uz prethodno utvrđivanje onih kategorija koje se ne mogu prenamijeniti.

Vlada RH je nedavno uputila u saborsku proceduru izmjene Zakona o poljoprivrednom zemljištu, a Hrvatski sabor je 6. svibnja prihvatio hitnu proceduru za ove zakonske izmjene. Vlada RH je donošenje ovih izmjena po hitnom postupku obrazložila na sljedeći način: "Donošenje ovog Zakona predlaže se po hitnom postupku u cilju sprječavanja negativnih posljedica do kojih bi došlo zbog nemogućnosti bržeg raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem. Nadalje, predloženim izmjenama i dopunama poboljšat će se i ubrzati privatizacija jednog od najvrjednijih prirodnih resursa." **Ovakvo obrazloženje donošenja izmjena Zakona o poljoprivrednom zemljištu po hitnom postupku smatramo neprihvatljivim te stoga tražimo da se iste izmjene povuku iz hitne procedure kako bi se omogućila temeljita javna rasprava o ovom vrlo bitnom pitanju za budući razvoj Hrvatske.**

U obrazloženju izmjena Zakona navodi se kako se Zakon usklađuje s Odlukom Ustavnog suda od 30. ožujka ove godine na način da se za poljoprivredno zemljište koje se nalazi izvan granica građevinskog područja, a koje je nakon izmjene Prostornog plana obuhvaćeno granicama građevinskog područja mijenja visina naknade za utvrđivanje promjene namjene sa 50% na 5%, odnosno sa 100% na 10% za osobito

Zagreb 17.5.2011



vrijedno (P1) i vrijedno obradivo (P2) poljoprivredno zemljište, kao i promjena namjene poljoprivrednog zemljišta izvan granica građevinskog područja. Iako se Ustavni sud osvrnuo na nerazmjernu naknadu za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta izvan i unutar okolnog građevinskog područja u smislu nejednakosti koju pred zakonom imaju vlasnici takvih zemljišnih čestica, ne zahtjeva se smanjenje naknade za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta! Upravo suprotno, Ustavni sud ne odriče zakonodavcu pravo na ograničavanje prava vlasništva ukoliko je poduzeto u svrhu očuvanja poljoprivrednog zemljišta i njegovog privođenja poljoprivrednoj proizvodnji, te štoviše ističe da je to i zakonodavčeva obaveza, s obzirom na izraženu socijalnu funkciju poljoprivrednog zemljišta. U prilog tome ide i sljedeća formulacija iz Odluke Ustavnog suda "Iz same činjenice da je poljoprivredno zemljište neobnovljivo izvire obaveza države pružiti mu osobitu zaštitu i zaštitu ga od nepredvidljivih tijekova slobodnog tržišta i izolirane volje pojedinaca" (točka 27.). **Stoga smatramo da je deseterostruko smanjenje naknadi za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta suprotno Odluci Ustavnog suda jer se njome potvrđuje obaveza države da se zaštititi poljoprivredno zemljište od prenamjene u nepoljoprivredne svrhe.**

Ovakvo drastično smanjenje naknade za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta u praksi potiče špekuliranje zemljištem, koje je u Hrvatskoj već itekako prisutno. Naime, ovakve izmjene zakona potiču otkupljivanje jeftinog poljoprivrednog zemljišta te lobiranje za njegovu prenamjenu prilikom izmjena prostornih planova čime se cijena zemljišta na tržištu preko noći uvećava nekoliko puta. Smanjenjem naknade, takvo ponašanje postaje isplativo jer bi se plaćala samo cijena poljoprivrednog zemljišta koja je i više od 10 puta manja od cijene građevinskog plus naknada koja bi prema ovim zakonskim izmjenama bila u iznosu od samo 5 ili 10% cijene građevinskog zemljišta. **Stoga se protivimo deseterostrukom smanjenju naknade jer se time zapravo potiču špekulacije zemljištem koje su dosadašnjom visinom naknada bile otežane.**

Naprimjer, ako je cijena poljoprivrednog zemljišta 10 eura, a cijena građevinskog 200 eura po m<sup>2</sup>, u startu je ukupni trošak kupovine i prenamjene manje vrijednog poljoprivrednog zemljišta 20 eura po m<sup>2</sup>, što je 10 puta jeftinije od kupovine građevinskog zemljišta. Osim što je se time potiče nepovratno smanjenje ukupnih poljoprivrednih površina te špekulacije zemljištem, smanjuje se 10 puta i prihod od ove naknade za državni proračun te prihod jedinica lokalne uprave i samouprave<sup>1</sup>. Isto tako ovakve izmjene Zakona o poljoprivrednom zemljištu zapravo otvaraju veći prostor za korupciju prilikom izmjene prostornih planova jer potezom pera lokalnih vlasti poljoprivredna zemljišta praktički preko noći dobivaju barem 10 puta veću cijenu. **Stoga se protivimo deseterostrukom smanjenju naknade jer se time smanjuju i prihodi za državni i lokalni proračun, a otvara se veći prostor za mito i korupciju prilikom izmjena prostornih planova od strane lokalne vlasti.**

Gubitcima u proračunu treba pridodati i one uzrokovane činjenicom da su igrališta za

<sup>1</sup> 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, odnosno Grada Zagreba, na čijem se području zemljište nalazi.

Zagreb 17.5.2011



golf izuzeta od plaćanja bilokakve naknade za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta. Kako je u RH trenutno planirano 89 igrališta, a tome se pridodaju i nova u trenutnim izmjenama planova, te obzirom na vrlo velike površine igrališta (prosječno igralište je veće od 100 ha) ostvaruju se enormni gubici u državnom proračunu i proračunima jedinica lokalne uprave i samouprave. Naime, uz golf igrališta naknada za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta se jedino ne plaća kada su u pitanju Ustavom zaštićene vrednote tj. za potrebe sigurnosti (poplave, vojni objekti), javna dobra dostupna svima (prometnice, komunalna infrastruktura) zaštita okoliša (vode, tlo) te zaštita slabih, nemoćnih, socijalno ugroženih i skupina o kojima država posebno skrbi (stradalnici Domovinskog rata, branitelji). **Stoga tražimo brisanje igrališta za golf iz izuzetaka za koje se ne plaća naknada za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta jer je to jedina iznimka za koju se ne može naći opravdanje pozivanjem na Ustav RH.**

Kontakti:

Tomislav Tomašević, Zelena akcija (098 719 253)

Jagoda Munić, Zelena akcija (098 1795 690)

Zorislav Anton Petrović, *Transparency International Hrvatska* (098 719 275)



Ovo priopćenje je nastalo u okviru provedbe projekta "Održivo korištenje obnovljivih prirodnih resursa - SURE NaRe" koji financira Europska unija. Za sadržaj priopćenja odgovorna je Zelena akcija / Friends of the Earth Croatia i ni u kom slučaju se ne može smatrati stavom Europske unije.