

INTERVJU



Prijedlogom zakonskog rješenja, među ostalim, propisat će se uvođenje obveznog osiguranja od odgovornosti za štetu za zgrade i novi pravni pojam 'zajednica suvlasnika', koja će imati i svoj OIB, što će ubrzati sudske postupke i olakšati pravni promet, energetska obnovu i evidenciju zgrada.

Cilj je urediti i redovitu koordinaciju suvlasnika te definirati redovito i izvanredno održavanje

Branko Bačić,

ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine:

RAZMATRAMO UVOĐENJE PREKRŠAJNIH KAZNI ZA UPRAVITELJE ZGRADA I NEODGOVORNE SUVLASNIKE

Obnova od potresa, priuštivo stanovanje i stambena politika, pitanje zaštićenih najmoprimaca neki su od vrućih krumpira s kojima se ulovio ukoštac Branko Bačić, Plenkovićev 'komandos za specijalne akcije', kako ga neki nazivaju, u manje od godinu dana otkako je imenovan na funkciju ministra graditeljstva. Upravo su to bile i glavne teme intervjua u kojem smo se, naravno, dotaknuli i skorašnjih izbora, poreza na nekretnine, ali i jednog od, dugoročno gledano, najvećih hrvatskih problema – demografske politike.

• U posljednje vrijeme često se nagađa o datumu izbora. Kad će se održati?

– Izbori će se održati u ustavnom roku. Ova je godina superizborna: u njoj će se održati izbori za Europski parlament te parlamentarni i predsjednički izbori. U ovom trenutku okrenuti smo ispunjavanju Vladina programa, i to prema mojoj procjeni radimo iznimno uspješno. Preuzeli smo puno obveza koje moramo riješiti prije izbora. Cilj je Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine provesti Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu RH tako da decentraliziramo upravljanje državnom imovinom. Ujedno je cilj donijeti zakon o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta 'Statileo protiv Hrvatske' i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, odnosno riješiti pitanje zaštićenih najmoprimaca. Također, iznimno je važna, a vezana je uz resor, izrada nacionalnog plana stambene politike, koji će se donijeti do kraja prvoga kvartala ove godine, kako bismo osigurali da stanovi mladim ljudima budu priuštiviji ili da ih mogu povoljnije unajmiti.

razgovarala ANTONIJA KNEŽEVIĆ

antonija.knezevic@lidermedia.hr

• Koji su glavni obrisi te stambene politike?

– Cijene stanova na tržištu još su izrazito visoke, stoga se nacionalni plan stambene politike izrađuje multidisciplinarno sagledavajući sve aspekte demografske, socijalne, gospodarske, financijske, prostorne i okolišne politike. Osnovni je preduvjet za izradu kvalitetnog prijedloga stambene politike provedba sveobuhvatnih analiza i uspostava modela projekcija stambenih potreba. Svrha je toga strateškog dokumenta prije svega definirati pristupačno stanovanje, a u sklopu stambene politike moguće je težiti dodatnim ciljevima poput smanjenja iseljavanja, stambenog zbrinjavanja mladih, naseljavanja deficitarnim kadrom... U ovome trenutku Hrvatska provodi nekoliko modela potpore stambenom zbrinjavanju. Tu je Program društveno poticane stanogradnje prema kojem se stanovi grade za kupnju i najam, model subvencioniranja stambenih kredita ponajprije za kupnju stanova na tržištu te Program međuresorne suradnje, koji je uveden 2019. radi stambenog zbrinjavanja obitelji u potrebi i osigurava povoljnije uvjete najma za stanovnike na potpomognutim područjima. Prema Programu međuresorne suradnje završena je jedna zgrada u Belome Manastiru, a u tijeku je gradnja zgrada u Novskoj, Drnišu te uskoro u Benkovcu i Kninu. Tim modelom stanovi se daju u najam po cijeni znatno nižoj od tržišne, 36 centi po četvornome metru, uz mogućnost kasnijeg otkupa po znatno povoljnijim uvjetima.

• Možemo li očekivati neki novi model za priuštivije stanovanje, primjerice povoljniji najam s mogućnošću otkupa stanova, kao što je taj primjer iz Belog Manastira?

– To će se pokazati upravo u tom strateškom dokumentu. U analizi koju provodimo potrebno je pronaći ➔

➔ razloge kao i odgovore na iznimno visoke cijene stanova za kupnju, ali i najam. Državnim mjerama ključno je postići niže cijene stanova za ciljane skupine građana. Država ima na raspolaganju nekoliko poluga za provedbu, financijsku, poreznu, zemljišnu i ekološko-energetsku, no u izradu nacionalnog plana stambene politike uključili smo i predstavnike udruge gradova i općina jer i oni sa svojim nekretninama i cijenama komunalnih priključaka mogu pomoći u ostvarenju priuštivijeg stanovanja. Kad govorimo o stambenoj politici i priuštivijem stanovanju, želim poslati jasnu poruku: u fokusu nam je prepoznavanje i rješavanje potreba naših sugrađana.

• **Je li moguće i očekivati porezne promjene u segmentu nekretnina? Svi stručnjaci za nekretnine određuju ističu da je porez na najam apartmana pre-nizak u odnosu na klasični najam.**

– U sklopu izrade nacionalnog plana sigurno ćemo analizirati i poreznu problematiku. Kad je u pitanju kupnja stanova i kuća, naplaćuje se porez na promet nekretninama iako se prije nije plaćao porez na kupnju prve nekretnine. Ujedno smo u Hrvatskom saboru raspravili i o zakonu o porezu na nekretnine u prvom čitanju, no poslije se od njega odustalo. Zakon je podrazumijevao uvođenje poreza na nekretninu koji bi bio ekvivalent komunalnoj naknadi. Pobornici uvođenja poreza na nekretnine ujedno tumače kako bi time omogućili smanjenje porezne obveze na rad. Ali dok još izrađujemo strategiju i dok nismo pripremili zakonska rješenja, mogu samo reći kako će se strategijom, među ostalim, definirati porezna politika kojom se uređuje stanogradnja u Hrvatskoj. U ovom trenutku u Hrvatskoj postoji veliki fond praznih stanova, odnosno stanova koji se ne upotrebljavaju za stambenu namjenu. No ne treba na to pitanje gledati samo s negativnog aspekta.

• **Znači, bit će više mrkve, manje batine? Neće biti lako potaknuti vlasnike na stavljanje tih stanova u najam bez kazni...**

– Ne treba sve gledati kroz prizmu kažnjavanja, nego u kontekstu više integriranih politika. Kao što sam i rekao, u sklopu nacionalnog plana stambene politike cilj je sagledati i taj problem te pronaći način kako najbolje iskoristiti stambeni fond koji trenutno imamo na raspolaganju, a ne upotrebljava se. Pri tome ćemo svakako nastojati pronaći model da budu zadovoljni i vlasnici tih stanova i najmprimci.

• **Ako HDZ ponovno dođe na vlast, na kojoj se funkciji vidite?**

– Posvećen sam poslu koji obavljam i nisam o tome razmišljao. Moj je cilj ponajprije maksimalno pomoći da se svi postupci obnove dodatno ubrzaju, odrade kvalitetno i završe što je moguće prije. Uz obnovu od potresa fokusirani smo na rješavanje i ostalih započetih projekata za koje smo osigurali znatna europska i nacionalna sredstva.

• **Što očekujete od izbora?**



Dok još izrađujemo strategiju i dok nismo pripremili zakonska rješenja, mogu samo reći kako će se strategijom, među ostalim, definirati porezna politika kojom se uređuje stanogradnja u Hrvatskoj. U ovom trenutku u Hrvatskoj postoji veliki fond praznih stanova, odnosno stanova koji se ne upotrebljavaju za stambenu namjenu. No ne treba na to pitanje gledati samo s negativnog aspekta

– Vjerujem kako će dosadašnji rezultati rada ove vlade biti prepoznati i da će HDZ-ova vlada nastaviti voditi Hrvatsku. Podsjećam, prije osam godina u Hrvatskoj je bilo šest zaposlenih na jednoga nezaposlenog, a danas ih je šesnaest prema jedan. Naš investicijski rejting bio je na razini smeća, a sada se bližimo najboljem rejtingu. Povećane su plaće, mirovine i socijalne naknade, a s pomoću europskih fondova osigurali smo 25 milijardi eura za investicijske projekte u idućem razdoblju. Kad smo 2016. preuzeli vlast, hrvatski BDP bio je na razini 61,6 posto EU-a, a sada je na 73 posto. Rasli smo dakle brže nego drugi, s tim da smo sve to vrijeme imali krizni menadžment: Agrokor, COVID-19, rat u Ukrajini, energetska krizu, inflaciju... U sedam punih godina stvorili smo stabilno okruženje na temeljima konkretnih i odrađenih projekata, a, ono što je posebno važno, vjerujem da će prosječni hrvatski građanin, koji nije politički opredijeljen, na izborima birati one koji nude stabilnost, politiku koja jamči gospodarski rast i zapošljavanje. Mislim da u ovome trenutku nitko osim Andreja Plenkovića i Hrvatske demokratske zajednice to ne može ponuditi.

• **Koji bi trebao biti prioritet nove vlade? Na što treba staviti naglasak? Koje su promjene i reforme, prema vašemu mišljenju, prve na popisu prioriteta?**

– Prioritet je i naglasak ove vlade i sada i ubuduće demografija. Sretan sam kad gradimo vrtiče, škole, dvorane, muzeje, ali tek demografskom revitalizacijom svi ti projekti dobivaju puni smisao. Zato nam je u središtu svega čovjek, kojem želimo omogućiti da ima radno mjesto i krov nad glavom. I za to nam je potrebna demografska strategija, koja je također pri kraju. To je, prema mojemu mišljenju, tema broj jedan uz gospodarski rast i odgovarajuće socijalne politike, kao i završetak strateških prometnih pravaca uz rast industrijske proizvodnje. U turizmu smo dosegli visoke razine. Donijeli smo novi Zakon o turizmu kojim Hrvatsku želimo učiniti održivom turističkom destinacijom čuvajući svoj najvrjedniji resurs – prostor.

• **Jeste li zadovoljni procesom obnove? Što ide dobro, a što bi još moglo bolje? I koje su kočnice u tom procesu?**

– U više sam navrata, sudjelujući u procesima obnove, prije svega zgrada javne namjene, istaknuo kako je riječ o povijesnom zamahu i zahvatu u našoj Hrvatskoj. Zadovoljni smo postignutom dinamikom obnove od potresa. Obnova je u cijelosti završila na 11.050 objekata, sagrađene su 203 kuće. Trenutačno je aktivno 1445 gradilišta, a još dodatne 1373 lokacije u nabavi su radova. Na području Sisačko-moslavačke županije sagrađeno je 12 višestambenih zgrada s ukupno 180 stanova, u gradnji je još osam zgrada te se planira gradnja još 36 višestambenih zgrada sa 666 stanova. Istodobno je završena i 131 montažna kuća za privremeni smještaj sugrađana kojima obnova njihovih nekretnina još nije završena i još je 35 montažnih kuća u gradnji u Sisku. Gotova je nabava 140 energetski visokoučinkovitih kuća koje su izradene u pogonima hrvatskih tvrtki, a upotrebljavaju se za privremeni

smještaj onih sugrađana kojima obnova njihovih nekretnina još nije završila, a ne žele ih napustiti. Naravno da bismo voljeli da obnova bude još brža, no postoje objektivne okolnosti zbog kojih to nije moguće. Ministarstvo je samo prošle godine poništilo više od tristo nabava za obnovu, neke zbog višestruko većih iznosa zaprimljenih ponuda u odnosu na projektantske cijene, a na neke nabave nije ni bilo odaziva. U ovome trenutku više ne postoje administrativne kočnice obnove, no daljnja dinamika zasigurno će ovisiti o raspoloživosti građevinske operative i njenoj spremnosti i mogućnosti da se uključi u obnovu. Obnovom ćemo biti potpuno zadovoljni tek kad obnovimo i posljednju kuću, ali smatram da je Hrvatska dosad učinila veliki posao na o obnovi potresom pogođenoga područja, ali i njegovoj revitalizaciji.

• **Je li trebalo više poticati model samoobnove umjesto da država na sebe preuzima obnovu od potresa?**

– Uz organiziranu obnovu model novčane pomoći za obnovu svakako je dobro prihvaćen. Iznimno smo zadovoljni odazivom građana na novi model novčane pomoći, tzv. samoobnovu, koja je zakonski omogućena u veljači 2023., pri čemu se sva sredstva potrebna za provedbu obnove isplaćuju unaprijed. Do sada je na 439 zasebnih računa građana isplaćeno čak 32,9 milijuna eura. Građani su taj model prepoznali kao znatno brži put do obnove svoje nekretnine jer ne moraju provoditi postupke javne nabave i o cijelom procesu odlučuju samostalno te sami izabiru sudionike u gradnji, a država im stoji na raspolaganju u trenutku provjere izvedenih radova i u bilo kojem trenutku potrebe kao savjetodavno tijelo.

• **Koliko će još biti potrebno novca za potpuni završetak obnove zgrada od potresa?**

– Teško je to sada reći jer nisu obrađeni svi zahtjevi. Tijekom siječnja ili do sredine veljače objavit ćemo plan obnove s brojem kuća predviđenih za konstrukcijsku i nekonstrukcijsku obnovu te okvirnim procjenama troškova na temelju iskustva koje imamo.

• **Briga o svom vlasništvu u Hrvatskoj je na prilično niskim razinama. Kako to promijeniti? Je li na to usmjeren novi zakon o upravljanju i održavanju zgrada?**

– Zakon se još izrađuje. Njime će se pobliže urediti područje upravljanja zgradama i njihova održavanja. Zasad je to područje uređeno raznim propisima u kojima se vlasnici stanova i stanari ne snalaze. Prijedlogom zakonskog rješenja, među ostalim, propisat će se uvođenje obveznog osiguranja od odgovornosti za štetu za zgrade i novi pravni pojam 'zajednica suvlasnika', koja će imati i svoj OIB, što će ubrzati sudske postupke i olakšati pravni promet, energetska obnovu i evidenciju zgrada. Cilj je urediti i redovitu koordinaciju suvlasnika, kao i definirati redovito i izvanredno održavanje. Također je iznimno važno da se u ovome trenutku razmatraju mogućnosti kako tim zakon-



Naravno da bismo voljeli da obnova bude još brža, no postoje objektivne okolnosti zbog kojih to nije moguće. Ministarstvo je samo prošle godine poništilo više od tristo nabava za obnovu, neke zbog višestruko većih iznosa zaprimljenih ponuda u odnosu na projektantske cijene, a na neke nabave nije ni bilo odaziva

skim rješenjem propisati i prekršajne kazne za upravitelje i neodgovorne suvlasnike.

• **Nedavne izmjene Zakona o prostornom uređenju donijele su dvojbe vezane uz razvoj obnovljivih izvora energije (OIE). Naime, nije jasno je li taj zakon provedben i mogu li se na temelju njega izdavati akti kao što je građevinska dozvola ili jedinice lokalne samouprave moraju najprije integrirati odredbe novog zakona u svoje prostorne planove?**

– Posljednjim izmjenama Zakona, u skladu s Vladinim zaključkom o poticanju ulaganja u sunčane elektrane, poduzete su mjere kako bi se olakšala i ubrzala gradnja tih građevina. Konkretno, određene su površine na kojima je prema zakonskim odredbama moguće graditi sunčane elektrane, što znači da je za njih moguće dobiti akte za provedbu prostornih planova, odnosno lokacijsku i građevinsku dozvolu, na temelju zakonskih odredaba. Stoga nema potrebe za izmjenom prostornih planova.

• **Vaš prethodnik izdao je u listopadu 2022. uputu da se lokacijske i građevinske dozvole za OIE ne mogu izdavati bez javnog natječaja za energetska odobrenje jer su 2021. doneseni posebni zakoni koji reguliraju OIE i koji to propisuju. No do donošenja te upute mnogi županijski uredi izdavali su lokacijske i građevinske dozvole bez energetska odobrenja. Što će biti s tim dozvolama koje su izdane protivno pravilima?**

– Upute koje izdaje ovo ministarstvo nastoje osigurati ujednačenost u postupanju na razini cijele zemlje, pa je tako i ta uputa izdana nakon što je uočena složenost materije izdavanja akata za gradnju obnovljivih izvora energije, gdje se isprepleću propisi iz područja prostornog uređenja i gradnje i propisi iz posebnog područja obnovljivih izvora energije. U odnosu na dozvole županijskih ureda koje spominjete, svaka od njih izdaje se na temelju samoupravnog djelokruga jedinica lokalne i područne regionalne samouprave, i to u skladu s pravilima upravnog postupka, unutar kojeg postoje propisani instrumenti pravnih lijekova, tako da su za sudbinu svake dozvole odgovorni čelnici i rješavatelji u upravnim tijelima odnosno projektanti u tim postupcima. 