

# Provedba pet pilot projekata okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj

Ana BUDANKO PENAČIĆ

Ministarstvo poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja Republike Hrvatske, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb, Hrvatska  
(e-mail: ana.budanko@mps.hr)

## Sažetak

Cilj projekta 'Okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj' (u daljnjem tekstu: projekt) koji se provodi u trogodišnjem razdoblju je podržati razvoj hrvatske politike okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta te predložiti modele okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta temeljem iskustava stečenih provedbom pet pilot projekata okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta na pet pilot lokacija. Projekt se sastoji od nekoliko komponenti i to: provedba pet pilot projekata okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta na pet pilot lokacija temeljem važećih propisa koji uređuju promet poljoprivrednim zemljištem; uspostava i djelovanje struktura nadležnih za provedbu projekta; osnivanje 'zemljišnog fonda' i uvođenje popratnih mjera u svrhu unapređenja tržišta poljoprivrednim zemljištem i unapređenja strukture poljoprivrednog zemljišta koje koriste poljoprivredna gospodarstva; promotivne aktivnosti; te edukacija 'planera okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta' koji su provoditelji pilot projekata. Za sada, iskustva iz provedbe pilot projekta ukazuju na prepreke okrupnjavanju poljoprivrednog zemljišta u važećim propisima koje je nužno ukloniti kako bi se predložili provedivi modeli okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta. Prepreke su: dvostruko oporezivanje na promet poljoprivrednim zemljištem (kod zamjene) u postupcima okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, nedovoljno uređena zaštita vrijednog poljoprivrednog zemljišta od prenamjene u građevinsko zemljište, neobrađeno i zapušteno vrijedno poljoprivredno zemljište te uglavnom nesređeno zemljišno-knjižno i katastarsko stanje na poljoprivrednom zemljištu.

Ključne riječi: pilot projekti okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, modeli okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, prepreke poljoprivrednog zemljišta

## The Implementation of Five Pilot Projects on Land Consolidation in Croatia

### Abstract

The objective of the project 'Land Consolidation in Croatia' (hereinafter: project), being implemented during a three-year period, is to support the development of Croatian agricultural land consolidation policy, and to develop agricultural land consolidation models on the basis of experience gained during the implementation of five agricultural land consolidation pilot projects at five pilot locations. The project consists of several components, namely: implementation of five agricultural land consolidation pilot projects at five pilot locations on the basis of existing regulations regulating property transactions; establishment and operation of project structures; establishment of 'land fund' and implementation of accompanying measures aimed at enhancing agricultural land market as well as agricultural parcels structure used by agricultural farms; promotional activities; and education of 'planners of agricultural

land consolidation' who are pilot projects implementers. At present, the experience acquired during implementation of pilot projects points to obstacles to agricultural land consolidation in existing regulations which have to be removed so that implementable models for agricultural land consolidation can be developed. The obstacles are: double property taxation in cases of agricultural land cadastral units exchange within agricultural land consolidation proceedings, insufficiently regulated protection of valuable agricultural land from conversion to building land, uncultivated and neglected valuable agricultural land, and mostly not harmonized land book and cadastral situation on agricultural land.

Key words: agricultural land consolidation pilot projects, agricultural land consolidation models, obstacles to agricultural land consolidation

## I. Uvod

Okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta može se potaknuti prvenstveno mjerama poljoprivredne politike koje obuhvaćaju provedbu agrarnih operacija te su usmjerene na razvoj efikasnog tržišta poljoprivrednim zemljištem. Efikasno tržište poljoprivrednim zemljištem u smislu poljoprivredne politike može biti samo ono kod kojeg su uklonjene sve prepreke razvoju i koji je usmjeren prema unaprjeđenju strukture poljoprivrednog zemljišta kojeg koriste perspektivna poljoprivredna gospodarstva.

Cjelokupni cilj projekta je podržati razvoj hrvatske politike okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta te predložiti modele okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta temeljem iskustava stečenih provedbom pet pilot projekata okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta na pet pilot lokacija. Pet pilot lokacija se nalazi na području 6 jedinica lokalne samouprave (Općina Vidovec, Općina Krašić, Općina Tompojevci, Općina Vinodolska, Grad Vrbovec, Grad Novi Vinodolski), odnosno 4 jedinice regionalne samouprave (Vukovarsko-srijemska, Varaždinska, Primorsko-goranska i Zagrebačka županija) koje odlikuju posve različite prirodne i gospodarske karakteristike. Kako bi se predložili provedivi modeli okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta po okončanju provedbe projekta, namjera je da se provedbom pet pilot projekata po načelu 'odozdo prema gore' definiraju prepreke okrupnjavanju poljoprivrednog zemljišta te mogućnosti za njihovo uklanjanje.

Okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta u smislu pilot projekata je:

- povećanje ukupne površine poljoprivrednog zemljišta kojeg koristi jedno poljoprivredno gospodarstvo kao rezultat dodatne kupovine ili zakupa poljoprivrednog zemljišta; i/ili
- smanjenje usitjenosti i 'razbacanosti' katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta koje koristi jedno poljoprivredno gospodarstvo kao rezultat zamjene katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta između dva ili više poljoprivrednih gospodarstava.

Znači, okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta u smislu pilot projekata nije komasacija ni arondacija jer hrvatski propis koji uređuje agrarne operacije ne postoji, a pritom pilot projekti se isključivo provode sukladno važećim propisima (prvenstveno propisi koji uređuju promet poljoprivrednim zemljištem).

Polazna pretpostavka za provedbu pet pilot projekata je da efikasno tržište poljoprivrednim zemljištem uz primjenu instrumenta 'zemljišnog fonda' i drugih mjera poljoprivredne politike, kao što je primjenjivano u Švedskoj dugoročno može riješiti problem nepovoljne strukture poljoprivrednog zemljišta koje koriste poljoprivredna gospodarstva. 'Zemljišni fond' u smislu projekta je državni instrument kojim država: posreduje u kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta u privatnom vlasništvu; kupuje poljoprivredno zemljište od fizičkih i pravnih osoba koje se ne bave poljoprivredom ili se namjeravaju prestati baviti poljoprivredom; te prodaje ili daje u zakup poljoprivredno zemljište perspektivnim poljoprivrednim gospodarstvima sukladno jasno definiranim kriterijima. Važno je naglasiti da će 'zemljišni fond' efikasno djelovati samo ako se ograniči sada u potpunosti slobodno tržište poljoprivrednim zemljištem u privatnom vlasništvu, a jedan od načina je da se 'zemljišnom fondu' dodjeli pravo prvenstva kod kupovine poljoprivrednog zemljišta u privatnom vlasništvu i/ili obvezno posredovanje kod kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta između prodavatelja i kupca koji je obvezno poljoprivredni proizvođač. Druge mjere poljoprivredne politike koje mogu utjecati na razvoj efikasnog tržišta poljoprivrednim zemljištem su, između ostalog, mjesečne novčane naknade staračkim domaćinstvima i poljoprivrednim proizvođačima koji se odluče prestati baviti poljoprivredom i prodati ili dati u zakup svoje poljoprivredno zemljište.

Očekuje se da će se provedbom pilot projekata dobiti odgovor i na pitanje da li su pojedini elementi iz 'švedskog modela' primjenjivi i u hrvatskim prilikama i da li je u hrvatskim prilikama neizostavno provoditi i agrarne operacije (komasacije).

Osim već spomenute projektne komponente - provedba pet pilot projekata okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta na pet pilot lokacija temeljem važećih propisa koji uređuju promet poljoprivrednim zemljištem, ostale projektne komponente su: uspostava i djelovanje struktura nadležnih za provedbu projekta; osnivanje zemljišnog fonda i uvođenje popratnih mjera u svrhu unapređenja tržišta poljoprivrednim zemljištem i unapređenja strukture poljoprivrednog zemljišta koje koriste poljoprivredna gospodarstva; promotivne aktivnosti; te edukacija djelatnika (županijski voditelji pilot projekata i pomoćnici) odnosno 'planera okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta' koji su provoditelji pilot projekata i koji bi trebali biti nositelji svih budućih aktivnosti.

Važno je naglasiti da je za uspjeh cjelokupne provedbe projekta presudna efikasnost u djelovanju uspostavljenih projektne struktura. Uspostavljene projektne strukture koje više ili manje uspješno djeluju su: Nacionalno povjerenstvo za zemljište kao stručno tijelo i tijelo koje donosi odluke na državnoj razini te Jedinica za koordiniranje projekta u Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodnoga gospodarstva kao operativno tijelo; četiri županijska povjerenstva za zemljište kao stručna tijela te četiri županijska ureda za zemljište kao operativna tijela (na pilot projektima ukupno je zaposleno 7 djelatnika i to 4 županijska voditelja projekta i tri pomoćnika) koji djeluju na regionalnoj i lokalnoj razini.

Iako su sve projektne komponente vrlo važne i ovisne jedna o drugoj, ovim izvješćem će se usmjeriti pažnja na trenutnu situaciju na provedbi pet pilot projekata kako bi se ukazalo na postojeće prepreke okrupnjavanju poljoprivrednog zemljišta u važećim propisima. U nastavku izvješća neće se obraditi već dobro znani uzroci nepovoljne strukture poljoprivrednog zemljišta koje koriste poljoprivredna gospodarstva poput neograničene parcelacije katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta kao posljedica provedbe ostavinskih rasprava ili drugih oblika razvrgruća suvlasništva. Ipak, važno je naglasiti da se okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta neće efikasno provoditi sve dok se reverzibilan proces usitnjavanja poljoprivrednog zemljišta ne ograniči i obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo kao fizička jedinica ne zaštiti.

## II. Kako napreduje provedba pet pilot projekata okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta?

### 1. Faze u provedbi pet pilot projekata okrupnjavanju poljoprivrednog zemljišta

Osnovne tri faze u provedbi pilot projekata okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta na pet odabranih pilot lokacija su slijedeće:

1.1. Faza 1 ili inventarizacija postojećeg stanja na pilot lokaciji obuhvaća prikupljanje raznih podataka o poljoprivrednom zemljištu koje se nalazi u obuhvatu pilot lokacije i to katastarskih i zemljišno-knjižnih podataka, podataka iz prostorno-planske dokumentacije, podataka iz upisnika poljoprivrednih gospodarstava te ostalih podataka. Podaci o želji za sudjelovanjem i načinu sudjelovanja vlasnika/posjednika poljoprivrednog zemljišta u pilot projektu se prikupljaju putem javnih radionica i prezentacija te putem intervjuiranja vlasnika/posjednika poljoprivrednog zemljišta na pilot lokacijama. Važno je istaći da je sudjelovanje u pilot projektima isključivo na dobrovoljnoj osnovi. Svi prikupljeni podaci pohranjuju se u geografsko-informacijskom sustavu (alfanumerička baza podataka i grafički prikaz ili karta) i prikazuju situaciju na pilot lokaciji prije same provedbe okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta. U okviru faze 1. prema potrebi se provodi sređivanje zemljišno-knjižnog i katastarskog stanja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu/posjedu sudionika pilot projekta kako bi se osigurao pravno provediv promet poljoprivrednim zemljištem u svrhu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta.

1.2. Faza 2 ili izrada detaljnog plana okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji obuhvaća pregovore sa sudionicima pilot projekta temeljem kojih se izrađuje idejni detaljni plan okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta. Idejni detaljni plan okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta je uvijek dostupan sudionicima pilot projekta kako bi se temeljem njihovih primjedbi isti kontinuirano unaprjeđivao. Konačni prijedlog detaljnog plana okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta jest onaj koji je prihvaćen od strane svih sudionika pilot projekta, a sadrži prijedlog preraspodjele katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta u svrhu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta.

1.3. Faza 3 ili provedba detaljnog plana okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta na odabranoj pilot lokaciji podrazumijeva 'fizičko' okrupnjavanje katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu

sudionika pilot projekata sukladno prihvaćenom detaljnom planu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta i to temeljem ugovora o kupoprodaji, odnosno ugovora o zamjeni.

## 2. Stanje na provedbi pet pilot projekata okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta

Budući da su polazne situacije na različitim pilot lokacijama posve različite, jasno je da će se okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta na različitim pilot lokacijama u različitoj mjeri ostvariti. Polaznu situaciju, između ostalog, prvenstveno određuje stanje zemljišno-knjižnih i katastarskih evidencija, zatim struktura vlasništva (poljoprivredno zemljište u privatnom i državnom vlasništvu) i 'zemljišna mobilnost', ukupan broj vlasnika poljoprivrednog zemljišta koji žele sudjelovati u pilot projektima te jasna vizija i strategija razvoja ruralnih područja i poljoprivrede na nacionalnoj, regionalnoj i lokalnoj razini. 'Zemljišna mobilnost' u smislu pilot projekata predstavlja 'manevarski prostor' ili broj opcija za prijenos vlasništva na poljoprivrednom zemljištu između dvije ili više fizičkih ili pravnih osoba. Jasno je da je 'zemljišna mobilnost' veća ukoliko je više poljoprivrednog zemljišta ponuđeno na prodaju ili ukoliko se na pilot lokaciji nalaze površine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države (svojevrzni 'zemljišni fond').

U prvom kvartalu 2007. naglasak je bio na edukaciji djelatnika (županijski voditelji pilot projekata i pomoćnici) iako je istovremeno započela i sama provedba pilot projekata odnosno faze 1. Na većini pilot lokacija provedba faze 1. je još uvijek u tijeku jer postupcima intervjuiranja vlasnika poljoprivrednog zemljišta i detaljnom analizom zemljišno-knjižnih i katastarskih podataka ustanovljeno da je na četiri pilot lokacije (od ukupno pet pilot lokacija) u velikoj mjeri nesređeno zemljišno-knjižno i katastarsko stanje. Provedba faze 2. i faze 3. na većini pilot lokacija započeti će u prvom kvartalu 2008. te će se na pojedinim pilot lokacijama sve tri faze istovremeno provoditi.

Vrlo je važno naglasiti da uspjeh u provedbi pilot projekata ovisi prvenstveno o sposobnosti djelatnika županijskih ureda za zemljište, odnosno županijskih voditelja pilot projekata i njihovih pomoćnika koji su odgovorni za samu provedbu pilot projekata, a potom, i o stručnosti te zauzimanju članova županijskih povjerenstava za zemljište. U svemu tome, uspješni djelatnici su oni koji pozitivno pristupaju problemima, koji su kreativni i skloni kontinuiranom učenju kao i prilagođavanju te oni koji dobro poznaju psihologiju ljudi i uspješno upravljaju novonastalim situacijama i promjenama.

### 2.1. Stanje na pilot lokaciji u Općini Tompojevci u Vukovarsko-srijemskoj županiji

Pilot lokacija je smještena na obroncima Fruške gore i prostire se dijelom na k.o. Berk i dijelom na k.o. Čakovci. Brdovit krajolik i u potpunosti obrađeno poljoprivredno zemljište visokog boniteta sa izgrađenom putnom i kanalskom mrežom karakteriziraju pilot lokaciju. Na toj pilot lokaciji uspješno se uzgajaju ratarske kulture dijelom za potrebe stočarskih farmi (mliječne krave, svinjogojstvo), a dijelom za prodaju poljoprivrednim/prehrambenim tvrtkama koje su nasljednice bivših poljoprivredno-industrijskih kombinata (PIK-ova).

Ukupna površina koju obuhvaća ova pilot lokacija je 1015 ha od čega je 278,88 ha (27,48%) poljoprivredno zemljište u vlasništvu države koje je dano u zakup poljoprivrednim gospodarstvima sukladno Programu raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države i Zakonu o poljoprivrednom zemljištu. Procjena je da je ukupan broj poljoprivrednih gospodarstava prisutan na području spomenute pilot lokacije 74 i to 6 obrta, 1 tvrtka, 1 zadruga i 66 obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava. Kao posljedica provedene komasacije u prošlosti i Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države koji se kontinuirano provodi od 2002., prema procjeni prosječna površina poljoprivrednog zemljišta koje koristi jedno poljoprivredno gospodarstvo je 30,67 ha što je znatno više od hrvatskog prosjeka. Važno je naglasiti da je prosječna veličina jedne proizvodne parcele (jedna ili više katastarskih čestica) oko 1 ha.

Ukupan broj vlasnika poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji je 470. U razdoblju od 01. travnja 2007. do 30. studenog 2007. intervjuirano je 63 vlasnika poljoprivrednog zemljišta koji imaju u vlasništvu 205 ha poljoprivrednog zemljišta (intervjuima je obuhvaćeno ukupno 20% površina na pilot lokaciji). Od ukupnog broja intervjuiranih vlasnika poljoprivrednog zemljišta, 50 (79,36%) vlasnika poljoprivrednog zemljišta želi sudjelovati sa ukupnom površinom od 197,5 ha, a 13 (20,63%) vlasnika koji ukupno imaju u vlasništvu 7,5 ha poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji ne želi sudjelovati u pilot projektu. Zainteresirani vlasnici poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji žele sudjelovati na slijedeći način: 64% vlasnika kupovinom, 4% vlasnika prodajom i 100% vlasnika zamjenom poljoprivrednog zemljišta.

Tijekom provedbe faze 1. nisu uočene veće prepreke provedbi pilot projekta osim manjeg broja vlasnika poljoprivrednog zemljišta koji ne borave u Hrvatskoj i nisu dostupni za intervjuiranje. Početkom 2008.

započeti će provedba faze 2. i faze 3. pilot projekta tijekom kojih se očekuje da će se kod zamjena u postupku okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta pojaviti kao ozbiljne prepreke financijske i pravne prirode dvostruko oporezivanje na promet poljoprivrednim zemljištem te postojanje hipoteka i drugih zabilježbi na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu sudionika pilot projekta. Istovremeno će se postaviti pitanje kako postupati sa poljoprivrednim zemljištem koje su fizičke osobe dale u zakup poljoprivrednim gospodarstvima u postupcima okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta.

S obzirom na izraženu želju većine vlasnika poljoprivrednog zemljišta za sudjelovanjem u pilot projektu, pretpostavlja se da će tijekom provedbe faze 2. biti ponuđeno više opcija za okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji i da će jedna od njih odgovarati svim sudionicima pilot projekta. Ipak, rizik predstavlja relativno mala 'zemljišna mobilnost' jer će se sukladno rezultatima intervjuiranja na prodaju ponuditi male površine poljoprivrednog zemljišta, a poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države već je raspolagano.

## 2.2. Stanje na pilot lokaciji u Općini Vidovec u Varaždinskoj županiji

Pilot lokacija je smještena u neposrednoj blizini Grada Varaždina i prostire se dijelom na k.o. Zamlača i dijelom na k.o. Vidovec. Ravničarski krajolik bogat podzemnim vodama i u potpunosti obrađeno poljoprivredno zemljište sa izgrađenom putnom mrežom karakterizira ovu pilot lokaciju. Na pilot lokaciji uspješno se uzgajaju povrtlarske kulture i to posebno kupus i krumpir, a tržište osiguravaju brojni trgovački lanci prisutni na području Grada Varaždina.

Ukupna površina koju obuhvaća ova pilot lokacija je 745 ha poljoprivrednog zemljišta koje je u potpunosti privatno vlasništvo. Ukupan broj poljoprivrednih gospodarstava prisutan na području te pilot lokacije je 130 i to 7 obrta, 2 tvrtke i 121 obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo. Prema procjeni postoje tri kategorije prosječne površine poljoprivrednog zemljišta (na pilot lokaciji i izvan pilot lokacije) koje koriste poljoprivredna gospodarstva i to: manje od 3ha 63,7% poljoprivrednih gospodarstava, od 3 do 5ha 40% poljoprivrednih gospodarstava i veća od 5ha 17,98% poljoprivrednih gospodarstava. Prosječna veličina proizvodne parcele (jedna ili više katastarskih čestica) je 0,20 ha.

Ukupan broj vlasnika poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji je 1100. U razdoblju od 09. veljače 2007. do 1. studenog 2007. intervjuirano je 283 vlasnika/posjednika poljoprivrednog zemljišta koji imaju u vlasništvu/posjedu 894 ha (unutar i izvan granica obuhvata pilot projekta) poljoprivrednog zemljišta. Znači, prosječna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu fizičke osobe je 0,27. Od ukupnog broja intervjuiranih vlasnika/posjednika poljoprivrednog zemljišta, 254 (89,75%) želi sudjelovati sa ukupnom površinom od 862,57 ha, 17 (6,01%) ne želi sudjelovati i 12 (4,24%) još nije donijelo odluku. Zainteresirani vlasnici poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji žele sudjelovati na slijedeći način: 16 vlasnika kupovinom, 26 vlasnika prodajom i 208 vlasnika zamjenom poljoprivrednog zemljišta.

Tijekom provedbe faze 1. uočeno je neslaganje podataka između zemljišno-knjižnih i katastarskih evidencija te stanja na terenu što predstavlja prepreku provedbi pilot projekta. U tijeku je sređivanje zemljišno-knjižnih i katastarskih evidencija isključivo za poljoprivredno zemljište u vlasništvu/posjedu sudionika pilot projekta uz pomoć geodetskog stručnjaka i odvjetnika. Očekuje se da će navedena prepreka znatno usporiti cijeli proces okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji.

Početak 2008. započeti će provedba faze 2. i faze 3. pilot projekta (i to samo za ono poljoprivredno zemljište koje je zemljišno-knjižno i katastarski sređeno) tijekom kojih se očekuje da će se kod zamjena u postupku okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta pojaviti kao ozbiljne prepreke financijske i pravne prirode dvostruko oporezivanje na promet poljoprivrednim zemljištem te postojanje hipoteka i drugih zabilježbi na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu sudionika pilot projekta. Također, naglašena sentimentalna povezanost vlasnika za svoje poljoprivredno zemljište i tradicionalna zagorska ljubomora očekuje se će doći do izražaja tijekom provedbe faze 2 što bi moglo uzrokovati nezadovoljstvo pojedinaca, a time i odustajanje od sudjelovanja u pilot projektu.

S obzirom na izraženu želju većine vlasnika poljoprivrednog zemljišta za sudjelovanjem u pilot projektu, pretpostavlja se da će tijekom faze 2. biti ponuđeno više opcija za okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji i da će jedna od njih odgovarati većini sudionika pilot projekta. Ipak, rizik predstavlja relativno mala 'zemljišna mobilnost' jer će se sukladno rezultatima intervjuiranja na prodaju ponuditi male površine poljoprivrednog zemljišta, a na pilot lokaciji nema poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.

### 2.3. Stanje na pilot lokaciji u Gradu Novom Vinodolskom/Općini Vinodolska u Primorsko-goranskoj županiji

Pilot lokacija je smještena u Vinodolskoj dolini u neposrednoj blizini obalnih turističkih centara uz Jadransko more te se prostire dijelom na području k.o. Bribir i dijelom na području k.o. Novi (pilot lokacija dio A u Gradu Novi Vinodolski obuhvaća 130 ha + dio B u Općini Vinodolska obuhvaća 170 ha). Područje Vinodolske doline karakterizira uglavnom zapušteno poljoprivredno zemljište koje je prikladno za uzgoj višegodišnjih nasada (vinogradi) te bogatstvo podzemnim vodama koje se mogu koristiti za navodnjavanje poljoprivrednih površina.

Ukupna površina koju obuhvaća pilot lokacija je cca. 300 ha poljoprivrednog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu. Na dijelu A pilot lokacije nalazi se cca. 68 ha `nesređenog` poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na kojem je potrebno provesti geodetsku izmjeru i riješiti imovinsko-pravne odnose što je preduvjet za dodjelu koncesije sukladno Programu raspolaganja poljoprivrednim zemljištem i Zakonu o poljoprivrednom zemljištu. U tijeku je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države što obuhvaća postupak prijenosa vlasništva za 1153 katastarskih čestica (u naravi jedna proizvodna parcela) sa nosioca prava vlasništva Voćarsko-vinogradarske stanice na Republiku Hrvatsku te je u pripremi natječaj za geodetsku izmjeru. Trenutno navedenu površinu koristi jedno od nekolicine poljoprivrednih gospodarstava na području Vinodolske doline i to tvrtka Vupik d.o.o. Pavlomir. Također, na predmetnom poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države zajedničkom suradnjom projekta navodnjavanja i pilot projekta okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u 2008. predviđena je izgradnja sustava navodnjavanja koji će se koristiti za navodnjavanje dugogodišnjih nasada.

Na dijelu B pilot lokacije nalazi se cca. 50 ha `nesređenog` poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na kojem je potrebno provesti geodetsku izmjeru i riješiti imovinsko-pravne odnose što je preduvjet za provedbu natječaja za prodaju predmetnog poljoprivrednog zemljišta sukladno Programu raspolaganja poljoprivrednim zemljištem i Zakonu o poljoprivrednom zemljištu. Početkom 2008. započeti će rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države te priprema natječaja za geodetsku izmjeru na dijelu B pilot lokacije.

Ukupan broj vlasnika poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji je teško utvrditi radi nesređenog zemljišno-knjižnog i katastarskog stanja, odnosno vlasničkog i posjedovnog stanja. U razdoblju od 01. veljače 2007. do 01. studenog 2007. od 175 pozvanih vlasnika poljoprivrednog zemljišta na intervjuiranje na pilot lokaciji, intervjuirano je njih samo 28 koji imaju u vlasništvu ukupno 7 ha poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji dio A i dio B. Od navedenog broja, 25 vlasnika (90%) želi sudjelovati sa ukupnom površinom od 6,4 ha, 2 vlasnika (7%) ne žele sudjelovati i jedan vlasnik (3%) još nije donio odluku o sudjelovanju. Zainteresirani vlasnici poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji žele sudjelovati na slijedeći način: 10 vlasnika kupovinom, 12 vlasnika prodajom i 3 vlasnika zamjenom poljoprivrednog zemljišta. Važno je naglasiti da se od 170 upućenih poziva za intervjuiranje vlasnicima poljoprivrednog zemljišta čak 50 vratilo kao nepoznate adrese, iako se pozivi nisu uputili vlasnicima poljoprivrednog zemljišta koji ne borave u Hrvatskoj.

Uočene prepreke provedbi okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta koje su specifične za ovu pilot lokaciju su slijedeće: vrlo usitnjene katastarske čestice i vrlo velik broj suvlasnika na većini katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta te potpuno nesređeno zemljišno-knjižno i katastarsko stanje; visok postotak vlasnika poljoprivrednog zemljišta koji borave u prekooceanskim zemljama i ne vode brigu o svojim nekretninama te su kao posljedica zapuštena velike površine poljoprivrednog zemljišta; visoka očekivana cijena poljoprivrednog zemljišta čija posljedica je također neobrađeno vrijedno poljoprivredno zemljište, a uzrok je atraktivnost turističkog područja i očekivane prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište (moguća izgradnja trase autoceste); te nedovoljno atraktivan poljoprivredni sektor u odnosu na turistički sektor što potvrđuje samo nekoliko prisutnih poljoprivrednih gospodarstava na području Vinodolske doline.

Budući da je provedba okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji dio A i dio B iznimno otežana radi niza uočenih prepreka, poljoprivredno zemljište u vlasništvu države će se koristiti kao svojevrsni `zemljišni fond` osiguravajući `zemljišnu mobilnost` u postupcima okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta. Stoga, sve aktivnosti na ovoj pilot lokaciji su prvenstveno usmjerene na rješavanje problema poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države kako bi se istim moglo raspolagati sukladno programima raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države i Zakonu o poljoprivrednom zemljištu. Očekuje se da će se nakon provedenog raspolaganja stvoriti posjedi prihvatljive veličine koje će koristiti perspektivna poljoprivredna gospodarstva, te će sami proces raspolaganja potaknuti i procesa okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u privatnom vlasništvu.

#### 2.4. Stanje na pilot lokaciji u Općini Krašić u Zagrebačkoj županiji

Na području Općine Krašić je prisutan niz problema koji su posljedica povijesnih okolnosti, a neki od njih su: velik broj staračkih domaćinstava, kontinuirana migracija mlađeg stanovništva u veće sredine, neorganizirana poljoprivredna proizvodnja te nedovoljna educiranost poljoprivrednih proizvođača. Iako područje Općine Krašić ima perspektivu u razvoju vjerskog turizma, a time i poljoprivrede, još uvijek je nejasna cjelokupna vizija razvoja Općine Krašić. Važno je naglasiti da je pilot projekt okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta samo mali dio cjelokupnog razvoja Općine Krašić, a upravo njegova uspješna provedba ovisi o jasnoj viziji i jasnoći zacrtanih ciljeva razvoja lokalne sredine. Stoga, postoji visok rizik uspješnoj provedbi pilot projekta jer sam pilot projekt ne može riješiti dugogodišnje probleme krašićkog područja.

Pilot lokacija je smještena u blizini Grada Zagreba i prostire se dijelom na k.o. Krašić I i II, k.o. Pribić, k.o. Brlenić i k.o. Donja Kupčina uz sami tok rijeke Kupčine. Poljoprivredno zemljište visokog boniteta koje povremeno poplavljuje rijeka Kupčina i krajolik koji je nastao kao posljedica ekstenzivne poljoprivredne proizvodnje karakteriziraju pilot lokaciju. Problem nereguliranog toka rijeke Kupčine nužno je započeti rješavati te se vode pregovori sa Hrvatskim vodama d.o.o. u svezi mogućnosti reguliranja toka rijeke Kupčine.

Ukupna površina koju obuhvaća pilot lokacija je 778 ha poljoprivrednog zemljišta koje je u potpunosti privatno vlasništvo. Prema procjeni, ukupan broj obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava prisutan na području pilot lokacije je 119, što znači da je prema procjeni prosječna veličina poljoprivrednog zemljišta koje koristi jedno poljoprivredno gospodarstvo 2,16 ha, a sastoji se od 10 i više katastarskih čestica koje su udaljene jedna od druge.

Ukupan broj vlasnika poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji je 360. U razdoblju od 1. ožujka 2007. do kraja prosinca 2007. intervjuiran je 91 vlasnik poljoprivrednog zemljišta koji imaju u vlasništvu/posjedu 200 ha poljoprivrednog zemljišta. Gotovo svi intervjuirani vlasnici/posjednici poljoprivrednog zemljišta žele sudjelovati u pilot projektu. Zainteresirani vlasnici poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji žele sudjelovati na slijedeći način: 4 vlasnika kupovinom, 24 vlasnika prodajom i 63 vlasnika zamjenom poljoprivrednog zemljišta.

Tijekom provedbe faze 1. uočena prepreka je u velikoj mjeri nesređeno zemljišno-knjižno i katastarsko stanje u vlasništvu/posjedu potencijalnih sudionika pilot projekta kao i nedostatak komercijalno orijentiranih poljoprivrednih proizvođača. Početkom 2008. započeti će sređivanje zemljišno-knjižnih i katastarskih evidencija isključivo za poljoprivredno zemljište u vlasništvu/posjedu sudionika pilot projekta koji su većinom i predstavnici perspektivnih poljoprivrednih gospodarstava i to uz pomoć geodetskog stručnjaka i odvjetnika. Uz već navedene probleme krašićkog kraja, očekuje se da će navedena prepreka znatno usporiti cijeli proces okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji. U trećem kvartalu 2008. započeti će provedba faze 2. i faze 3. tijekom kojih se očekuje da će se kod zamjena u postupku okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta pojaviti kao ozbiljna prepreka financijske i pravne prirode dvostruko oporezivanje na promet poljoprivrednim zemljištem.

#### 2.5. Stanje na pilot lokaciji u Gradu Vrbovcu u Zagrebačkoj županiji

Pilot lokacija je smještena u tradicionalno stočarskom kraju u neposrednoj blizini Grada Zagreba i prostire se dijelom na k.o. Poljana, k.o. Poljanski Lug i k.o. Brčevac. Velikim dijelom neobrađeno slabo propusno poljoprivredno zemljište bez putne i kanalske mreže karakterizira pilot lokaciju na kojoj se uzgajaju ratarske kulture uglavnom za potrebe stočarskih farmi (mliječne krave, tov junadi, svinjogojstvo).

Ukupna površina koju obuhvaća ova pilot lokacija je 504 ha od čega je 200 ha 'nesređenog' poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države. Postojanje velikih površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države upravo je posljedica u prošlosti provedenih arondacija. Pritom, važno je naglasiti da je krajem 80-tih bila planirana provedba komasacije na pilot lokaciji, uključujući i izgradnju putne i kanalske mreže. Ukupan broj poljoprivrednih gospodarstava prisutan na području spomenute pilot lokacije prema procjeni je 183 i to 1 obrta, 6 tvrtka, 176 obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava. Prema procjeni postoje tri kategorije prosječne površine poljoprivrednog zemljišta (na pilot lokaciji i izvan pilot lokacije) koje koriste poljoprivredna gospodarstva i to: manje od 3ha 50% poljoprivrednih gospodarstava, od 3 do 5ha 40% poljoprivrednih gospodarstava i veća od 5ha 10% poljoprivrednih gospodarstava. Navedene površine su nedovoljne za konkurentnu ratarsku proizvodnju posebno ako se uzme u obzir da one nisu formirane u jednoj proizvodnoj parceli već su usitnjene i 'razbacane' na području cijele pilot lokacije i šire. Nedavna izgradnja brze ceste

Vrbovec-Zagreb koja je presjekla pilot lokaciju znatno je utjecala na pogoršanje strukture poljoprivrednog zemljišta koje koriste poljoprivredna gospodarstva upravo cijepajući parcele na dva dijela i onemogućavajući pristup istima.

Ukupan broj vlasnika poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji je 300. U razdoblju od 1. ožujka 2007. do 30. studenog 2007. intervjuirano je 62 vlasnika/posjednika poljoprivrednog zemljišta koji imaju u vlasništvu 93 ha poljoprivrednog zemljišta. Od navedenog broja, 44 (70%) vlasnika/posjednika poljoprivrednog zemljišta želi sudjelovati sa ukupnom površinom od 93 ha (u pilot lokaciji i izvan pilot lokacije) i 18 ne želi sudjelovati (30%). Zainteresirani vlasnici poljoprivrednog zemljišta na pilot lokaciji žele sudjelovati na slijedeći način: 30% vlasnika kupovinom, 10% vlasnika prodajom i 60% vlasnika zamjenom poljoprivrednog zemljišta.

Tijekom provedbe faze 1. uočeno je neslaganje podataka između zemljišno-knjižnih i katastarskih evidencija te stanja na terenu što predstavlja prepreku provedbi pilot projekta. U tijeku je sređivanje zemljišno-knjižnih i katastarskih evidencija isključivo za poljoprivredno zemljište u vlasništvu/posjedu sudionika pilot projekta uz pomoć geodetskog stručnjaka i odvjetnika. Također, kako bi se potaknuo proces okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta namjera je da se poljoprivredno zemljište u vlasništvu države imovinsko-pravno i katastarski sredi što je preduvjet za provedbu natječaja za prodaju predmetnog poljoprivrednog zemljišta sukladno Programu raspolaganja poljoprivrednim zemljištem i Zakonu o poljoprivrednom zemljištu. Početkom 2008. započeti će rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države te priprema natječaja za geodetsku izmjeru.

Preostale uočene prepreke specifične za ovu pilot lokaciju su: nepovjerenje vlasnika/posjednika poljoprivrednog zemljišta prema pilot projektu; visoka očekivana cijena poljoprivrednog zemljišta i neobrađeno poljoprivredno zemljište čemu je uzrok očekivana prenamjena vrijednog poljoprivrednog u građevinsko zemljište (moguće formiranje poduzetničke zone).

U drugom kvartalu 2008. započeti će provedba faze 2. i faze 3. pilot projekta (i to samo za ono poljoprivredno zemljište koje je zemljišno-knjižno i katastarski sređeno) tijekom kojih se očekuje da će se kod zamjena u postupku okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta pojaviti kao ozbiljna prepreka financijske i pravne prirode dvostruko oporezivanje na promet poljoprivrednim zemljištem.

S obzirom na visok udjel poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države koji osigurava `zemljišnu mobilnost` pretpostavlja se da će aktivnosti oko `sređivanja` poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države potaknuti i proces okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u privatnom vlasništvu.

### III. Zaključak

Pet pilot projekata se provodi na pet pilot lokacija koje karakteriziraju posve različite prirodne i gospodarske prilike te je jasno da je pristup provedbi okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta na pilot lokacijama posve različit. Pristup prvenstveno ovisi o slijedećim komponentama: važnost poljoprivrede u cjelokupnom gospodarstvu lokalne zajednice, interes vlasnika poljoprivrednog zemljišta za sudjelovanjem u pilot projektu i način sudjelovanja, stanje zemljišno-knjižnih evidencija, struktura vlasništva na poljoprivrednom zemljištu (državno, privatno), te moguće izmjene i dopune prostorno-planske dokumentacije. Naglašenost komponenti na pilot lokacijama odrediti će karakteristike modela koji će proizaći kao rezultati provedbe pilot projekata.

Za sada, iskustva iz provedbe pilot projekta ukazuju na prepreke okrupnjavanju poljoprivrednog zemljišta u važećim propisima i to posebno: dvostruko oporezivanje na promet poljoprivrednim zemljištem (kod zamjene) u postupcima okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, nedovoljno uređena zaštita vrijednog poljoprivrednog zemljišta od prenamjene u građevinsko zemljište, neobrađeno i zapušteno vrijedno poljoprivredno zemljište te uglavnom nesređeno zemljišno-knjižno i katastarsko stanje na poljoprivrednom zemljištu. Osim što je navedene prepreke nužno ukloniti, potrebno je i ograničiti slobodu tržišta poljoprivrednim zemljištem u privatnom vlasništvu te razvoj istog usmjeriti prema okrupnjavanju poljoprivrednog zemljišta koje koriste poljoprivredna gospodarstva.

Nužno je i ukloniti uzroke nepovoljnoj strukturi poljoprivrednog zemljišta koje koriste poljoprivredna gospodarstva poput neograničene parcelacije katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta kao posljedica provedbe ostavinskih rasprava ili drugih oblika razvrgnuća suvlasništva te spriječiti reverzibilan proces okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta.



Iskustvo iz provedbe pilot projekata je pokazalo da se poljoprivredna reforma mora suočiti sa nizom problema i prepreka koji onemogućavaju okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta koje koriste poljoprivredna gospodarstva te za iste iznaći sustavna i `pametna` rješenja.

sa2008\_0009