

Nives Vidak*, Joško Sindik**

**PRODAJA NEKRETNINA U STAROJ
DUBROVAČKOG GRADSKOJ JEZGRI – ČINJENICE,
GLEDIŠTA PRODAVATELJA I LOKALNOG
STANOVNIŠTVA**

**SALE AND PURCHASE OF REAL ESTATE IN THE OLD
CITY OF DUBROVNIK - FACTS, VIEWS OF THE
SELLERS AND THE LOCAL RESIDENTS**

Abstract

Tourism has become a promoter of global social changes, but the question is to what extent are the changes induced by the sale of real estate, in this case in the old town of Dubrovnik, positive. In this research, we tried to get answers to three main questions about real estate sellers and their motives, the opinions and attitudes of the residents in relation to the change of ownership in the historic nucleus of Dubrovnik, the interaction between indigenous and foreign investors. We analysed the contents of semi-structured interviews with real estate sellers in the old town of Dubrovnik, residents and prominent public figures, and representatives of city and state agencies. Changes of ownership in the old city were then tracked in the study period as well as the number of children enrolled in the first grade of elementary school with a residential address in the old city. The results showed that changes in the tourism supply associated with the sale and purchase of real estate in the old city by foreign investors were poorly represented in official circles in Dubrovnik. The structure of the population is visibly changed and reflected in the empty houses and streets in the winter. The number of young families and children in the city has decreased. There are few reactions from authorities on the issue and little attempt to find concrete solutions regarding the emigration of the local population. The authorities offer almost no solutions or suggestions for preventing sale of historical buildings to foreign

Primljeno: 03.02.2015; Prihvaćeno: 19.05.2015

Receieved: 03-02-2015; Accepted: 19-05-2015

* Ph. D. Nives Vidak, Sveučilište u Dubrovniku, Dubrovnik

** Joško Sindik, Institut za antropologiju, Zagreb. E-mail: josko.sindik@inantro.hr

investors, and in a few cases only the pre-emption right was used, due to lack of funds, often shifting responsibility to the state authorities. The reactions of the local residents are somewhat more pronounced, but without concrete actions. There is the prevailing negative attitude towards the arrival of foreign investors, while the possibility of financial gain remains attractive to a part of the local population, as the sale continues.

Keywords: *Dubrovnik, records, globalisation, interviews, tourism.*

Sažetak

Turizam postaje promotor globalnih društvenih promjena, ali upitno je u kolikoj su mjeri pozitivne promjene koje inducira prodaja nekretnina, u ovom slučaju u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika. U ovom smo istraživanju nastojali dobiti odgovore na tri glavna pitanja: o prodavateljima nekretnina i njihovim motivima; o mišljenjima i stavovima stanovnika u odnosu na promjene vlasništva u povijesnoj jezgri Dubrovnika; o interakciji između stranih ulagača i starosjedioca. Analizirali smo sadržaje polustrukturiranih intervjua s prodavateljima nekretnina u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika, stanovnicima i istaknutim javnim osobama, kao i predstavnicima gradskih i državnih ustanova. Potom su evidentirane promjene vlasništva u staroj gradskoj jezgri u istraživanom periodu te podaci o broju djece upisane u prvi razred s adresom stanovanja u staroj gradskoj jezgri. Rezultati su pokazali da su promjene u turističkoj ponudi vezane uz kupnju nekretnina u staroj gradskoj jezgri od strane stranih ulagača slabo zastupljene u službenim krugovima u Dubrovniku. Struktura stanovništva se vidljivo mijenja i ogleda u polupraznim kućama i ulicama u zimskom periodu. Broj mladih obitelji i djece u Gradu sve je manji. Rijetke su reakcije službenih vlasti na problematiku i malo je pokušaja konkretnih rješenja u vezi s iseljavanjem domicilnog stanovništva. Vlasti nemaju skoro nikakva rješenja niti prijedloge za sprečavanje kupnje starine od strane stranih ulagača, a u vrlo malo slučajeva iskorišteno je pravo prvokupa, zbog nedostatka sredstava, uz često prebacivanje odgovornosti na državne instance. Reakcije domicilnog stanovništva nešto su izraženije, ali bez konkretnih radnji. Prevladava negativan stav prema dolasku stranih ulagača, dok je mogućnost financijske koristi i dalje privlačna dijelu domicilnog stanovništva, pa se prodaja nastavlja.

Ključne riječi: *Dubrovnik, evidencije, globalizacija, intervjui, turizam.*

UVOD

Jedan od ciljeva suvremenog turizma je da turizam postane promotor pozitivnih globalnih društvenih promjena (Krippendorff, 1986). U kolikoj su mjeri pozitivne

promjene koje inducira prodaja nekretnina u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika, na koje nedvojbeno direktno ili indirektno utječe upravo turizam, tema je ovog članka.

Stari grad Dubrovnik kao povijesna sredina, u svijetu u kojemu nezaustavljiva tehnološka i informatička revolucija stvaraju globaliziranu i tipiziranu životnu sredinu, predstavlja jednu vrstu prirodnog i kulturnog rezervata. Dubrovnik je još od postojanja Dubrovačke republike bio otvoreni grad. Svatko je mogao ući i uživati dobrodošlicu Grada i stanovnika. Suvremeni turizam je doprinio da turistički snovi postaju realnost, a mnoga nedirnutu područja koja su i ranije svojom atraktivnošću bila zanimljiva, postala su dostupna posjetiteljima (Cohen, 2008). Proglašenjem nezavisnosti Republike Hrvatske i prestankom ratnih događanja na njenom teritoriju počele su političke, ekonomske i socijalne promjene u zemlji. U političkom je okruženju danas cjelokupni ljudski život, cijeli planet Zemlja (Vukonić (1994). Politička situacija koja je stranim državljanima onemogućavala kupnju nekretnina u Dubrovniku promijenila se sredinom 90-ih godina 20. stoljeća. Prestanak političke nesigurnosti ubrzao je interes za mjesta poput Dubrovnika. S otvaranjem mogućnosti porastao je i interes stranih državljana za kupnju nekretnina u povijesnoj jezgri Dubrovnika. Stara gradska jezgra posebno je atraktivna zbog statusa zaštićenog kulturnog dobra i srednjevjekovnog spomenika, pa je taj dio grada Dubrovnika bio prvi na meti stranih državljana. Stari grad, kao turistička destinacija, nudi poseban ugođaj, vrijeme koje se zaustavilo, stanovitu romantiku, poseban, neobičan doživljaj, nešto nesvakodnevno (Krippendorf, 1986). Kasnijih godina interes se proširio i na ostale dijelove Dubrovnika. Dakle, u novije doba, krajem 90-ih godina 20. stoljeća, Dubrovnik je iznova potvrdio svoju otvorenost cijelom svijetu – postao je dostupan na jedan novi način: dolazak u Dubrovnik može se utvrditi kupnjom nekretnine i trajnim ostankom u autohtonoj spomeničkoj cjelini. Suvremeni turist stalno pomiče granice turističkog doživljaja, kao na primjer *time-sharing* ili kupnja stanova i kuća u turističkim središtima. Trgovina nekretninama uznapredovala je do glavnog posla u turizmu (Krippendorf, 1986).

Stara gradska jezgra Dubrovnika stalno se mijenja, s negativnim populacijskim trendom: starijedioci iseljavaju iz gradske jezgre, izbjegavajući buku i gužvu, dok cijene osnovnih živežnih namirnica, prilagođenih masovnoj turističkoj destinaciji, bivaju previsoke za stalne stanovnike (Vidak i Sindik, 2013). Stare kuće donose visoke troškove održavanja, osim toga, a očuvanje te spomeničke baštine podložno je strogim pravilima. Stari Grad nije atraktivan mladima, jer ne nudi dovoljno njima primjerenih sadržaja, a malo je trgovačkih, poslovnih i društvenih resursa još uvijek locirano na tom području. U staroj jezgri (u daljem tekstu – Gradu) smješteno je samo gradsko poglavarstvo i nekoliko gradskih ureda (Vidak i Sindik, 2013). Potražnja za jedinstvenim nekretninama u spomeničkoj cjelini krajem prošlog stoljeća i početkom ovog bila je u izrazitom porastu: starijedioci su prodavali kuće, tražeći prebivalište u drugim dijelovima Dubrovnika, jeftinijim i povoljnijim za život. Novac koji su dobili naslijeđene nekretnine mogao je potencijalno riješiti stambene probleme njihove djece i unuka: prodane nekretnine, saniraju se i pretvaraju u raskošne apartmane i vikendice (Šubić, 2005). Društvene promjene nastale ovim oblikom tranzicije reflektiraju se u

dolasku doseljenika (najčešće inozemnog porijekla), koji imaju drugačije zahtjeve za opremu stana, zgrade, okoliša. Žele kupiti proizvode na koje su navikli, tražeći usluge i standarde koje uživaju u svojim zemljama. Dolaze vikendima ili tijekom praznika, dok su tijekom većeg dijela godine kuće prazne (Štifanić, 2002). Putovanja u moderno doba reflektiraju društveni status (Wang, 2000). Zarada je cilj modernog čovjeka i modernog društva (Štifanić, 2002): suvremeni ljudi traže nove i neponovljive doživljaje. Susreti i druženja s prijateljima i obitelji atraktivnija su ako se događaju na najneobičnijim i najprivlačnijim mjestima širom svijeta (Vidak i Sindik, 2013). Zbog povećane potražnje, cijene nekretnina u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika krajem 90-ih godina 20. stoljeća naglo rastu, pa inozemni državljani kupuju kuće i preprodaju ih uz dobru zaradu, ili ih koriste za iznajmljivanje (Vidak, 2012). Kao najčešći razlozi kupnje navode se materijalna korist u obliku preprodaje ili iznajmljivanja, te za potrebe odmora sebi, prijateljima i obitelji (Vidak i Sindik, 2013). Kao pozitivne strane ističu se prisutnosti inozemnih ulagača koji kupuju, preprodaju ili iznajmljuju nekretnine ističe manji broj stanovnika, većinom visokoobrazovanih, a među tim pozitivnim aspektima ističu važnost obnove kuća pri kojoj stranci vode računa da održe autentičnost starina i autohtoni izgled (Vidak, 2012). S druge strane, nitko ne može odnijeti nekretninu sa sobom, a Dubrovnik je uvijek bio i trebao ostati kozmopolitski grad (Vidak, 2012). Negativne strane kupnje nekretnina u Gradu očituju se u pustim kućama tijekom cijele godine, osim u ljetnoj sezoni. nadalje, lokalni stanovnici smatraju da stranci zarađuju na njihovoj djedovini. Gube se stari običaji, mali je broj djece koja se igraju na gradskim poljanama (Vidak, 2012). S aspekta lokalnih i državnih vlasti, malo je konkretno poduzetih radnji da bi se spriječila rasprodaja nekretnina u Gradu. Lokalne vlasti koriste pravo prvokupa nekretnina koje se nude na prodaju tek u manjoj mjeri, zbog ograničenog budžeta (Vidak, 2012). Naime, prilikom prodaje nekretnine u staroj gradskoj jezgri, prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (1999-2012), svaka prodaja kulturnog dobra mora prvo biti ponuđena Republici Hrvatskoj (Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi. Grad Dubrovnik je obnovio dio oštećenih kuća u Starom gradu i zauzvrat stavio založno pravo na rok od dvadeset godina na te nekretnine, te je tako spriječena prodaja obnovljenih nekretnina u daljnjih dvadeset godina (Planić Lončar, 1980). Ulagачi pak vide povijesne gradove kao potencijal za ulaganje s dosta prednosti: centralna pozicija, simbolička vrijednost, itd. (Čaldarović, 1991). Međutim, u spomeničkoj jezgri primjenjuje se konzervativna konzervacija (Čaldarović, 1991), jer se sve intervencije vezane uz starine moraju izvoditi u skladu sa striktnim zakonskim pravilima, dok se niti jedna građevinska intervencija ne smije se izvesti bez suglasnosti Konzervatorskog odjela. Sveukupno, premda se zbog recesije intenzivnost prodaje nekretnina u Gradu smanjila, polarizacija mišljenja o prodaji nekretnina u zaštićenoj spomeničkoj cjelini Grada strancima traje: želja za zaradom i težnja globalizacije sukobljava se sa željom da se zadrži djedovina i autohtoni turistički resurs (Vidak i Sindik, 2013). Struktura stanovništva mijenja se, a broj stanovnika u staroj gradskoj jezgri opada pod utjecajem posljedica suvremenih

turističkih trendova. Kako bi se dobio uvid u stanje u staroj gradskoj jezgri u ovom radu, bilo je potrebno ustanoviti i sljedeće: reakciju gradskih vlasti na probleme koji bi mogli nastati uslijed promjene strukture stanovništva i dolaska novih ljudi i kultura u zaštićenu povijesnu jezgru; reakcije stanovnika i lokalnih vlasti na tendencije u kretanju broja autohtonih stanovnika; opseg i posljedice interakcija između stranih ulagača i starosjedioca; identitet i motive prodavatelja nekretnina; mišljenja i stavove stanovnika u odnosu na globalizacijske promjene u povijesnoj jezgri; opseg mjera koje poduzimaju gradske i državne vlasti za smanjenje posljedica globalizacije turizma u srednjevjekovnoj zaštićenoj jezgri.

U ovom istraživanju analizirali smo sadržaje polustrukturiranih intervjua s prodavateljima nekretnina u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika, stanovnicima i istaknutim javnim osobama te predstavnicima gradskih i državnih ustanova. Potom su evidentirane promjene vlasništva u staroj gradskoj jezgri u istraživanom periodu. Konačno, evidentirani podaci o broju djece upisane u prvi razred s adresom stanovanja u staroj gradskoj jezgri.

Na temelju dobivenih rezultata, nastojali smo dobiti odgovore na tri glavna pitanja:

1. Tko su prodavatelji nekretnina i koji su njihovi motivi?
2. Kakva su mišljenja i stavovi stanovnika u odnosu na promjene vlasništva u povijesnoj jezgri?
3. Kakva je interakcija između stranih ulagača i starosjedioca?

1. METODE ISTRAŽIVANJA

1.1. *Metode prikupljanja podataka*

U svrhu prikupljanja podataka za ovo istraživanje, korišteno je nekoliko istraživačkih metoda (Halimi, 1999, 2005):

- a. intervju,
- b. analiza relevantnih dokumenata o promjenama vlasništva u zemljišnim knjigama,
- c. analiza relevantnih dokumenata o upisima u osnovnu školu u staroj gradskoj jezgri.

Za potrebe prikupljanja podataka za izradu rada primijenili smo nekoliko metodoloških postupaka:

1. Analiza podataka dobivenih iz **intervjua** s ciljanim grupama ispitanika u razdoblju od veljače 2006. do kolovoza 2007. Ispitana su i analizirana mišljenja, stavovi, prijedlozi ispitanika koji su direktno uključeni u globalizacijske procese. Također je istražen i utvrđen opseg mjera koje poduzimaju lokalne i državne vlasti za smanjenje posljedica vezanih uz ovu problematiku:
 - a. analiza odgovora prodavatelja nekretnina,
 - b. ispitivanje stavova predstavnika lokalnih i državnih vlasti i ustanova,

- c. ispitivanje stavova istaknutih pojedinaca i stanovnika stare gradske jezgre o postojećim promjenama u Gradu pod utjecajem turizma.
U tri grupe ispitanika ukupno je ispitan 21 ispitanik:
- 4 prodavatelja nekretnina,
 - 11 stanovnika i istaknutih javnih osoba, i
 - 6 predstavnika gradskih i državnih ustanova.
2. Analiza relevantnih dokumenata o **izmjenama u vlasničkim listovima** u Zemljišno-knjižnom uredu na Općinskom sudu u Dubrovniku u periodu od 1. siječnja 1991. do ožujka 2006. godine. Proučene su zemljišne knjige koje se odnose na promjene vlasništva i registrirane sve promjene vlasništva u navedenom periodu. Posebno su izdvojene i analizirane promjene u korist stranih ulagača;
3. Analiza relevantnih dokumenata o **upisima djece u prvi razred osnovne škole „Marina Getaldića“** koja se nalazi u staroj gradskoj jezgri, s obzirom na iseljavanje domicilnog stanovništva. Na temelju školske evidencije pokušalo se uočiti i potvrditi tendencije u broju upisanih đaka u prvi razred osnovne škole u periodu od školske godine 1995./1996. do 2006./2007. Od školske godine 2000./2001. do 2006./2007. posebno su izdvojeni i analizirani podaci o broju upisane djece koja stanuju u Starom gradu.

1. Intervjuiranje se temeljilo na principu dobrovoljnosti, informiranosti i povjerljivosti. Podaci o prodavateljima prikupljeni su i evidentirani prema dokumentaciji u zemljišno-knjižnim ulošcima i vlasničkim listovima. Dio podataka prikupljen je i u jednoj agenciji za promet nekretnina. U toku istraživanja kontaktirano je još nekoliko agencija za promet nekretnina, ali nažalost bez rezultata. Prodavatelji su nepristanak na razgovor obrazlagali strahom od osude domaćeg stanovništva i javnosti zbog rasprodaje starine.

Pokazalo se da su ispitanici iz redova stanovnika i istaknutih javnih osoba najpristupačnija grupa ispitanika. Odabir ispitanika u kategoriji stanovnika obavljen je po kriteriju da su starosjedioci, rođeni i žive u Gradu. Istaknute javne osobe su pojedinci koji su dobro poznati stanovnicima Dubrovnika zbog svojih poslovnih aktivnosti i aktivnosti u javnom životu Grada. Sve intervjuirane istaknute javne osobe redom su rođene i odrasle u Starom gradu. Stoga je ovaj segment populacije direktno uključen u promjene koje se događaju u staroj gradskoj jezgri, a pored svega bave se zanimanjima koja su indirektno uključena u predmet istraživanja: arhitekti, urednici i novinari, odvjetnici.

Nakon obavljenih brojnih telefonskih poziva, posjeta uredima i pismenih molbi, kontaktirano je svega nekoliko predstavnika gradskih i državnih vlasti. Naime, da bi se utjecalo na razvoj povijesne jezgre Dubrovnika, potrebno je provoditi odgovarajuće aktivnosti. Od sredine 70-ih godina 20. stoljeća do danas (Đukić i Jerković, 2008), za područje koje obuhvaća Dubrovnik donesena su tri razvojna plana. Niti jedan od tih planova na sadržava smjernice i mehanizme koji se bave usmjeravanjem razvoja stare gradske jezgre.

Planirano je vođenje audio zapisa iz zasebnih intervjua, kako bi se omogućila detaljnija analiza prikupljenih podataka. To se pokazalo neizvedivim zbog straha ispitanika od citiranja ili identificiranja u maloj sredini. Ispitanici su trebali iznijeti svoja vlastita iskustva, mišljenja i stavove o promjenama u strukturi stanovništva koje se odvijaju u staroj gradskoj jezgri. Značajan broj potencijalnih ispitanika odbio je sudjelovati u intervjuu. Zbog objektivnih poteškoća, straha od publiciteta i odbijanja suradnje potencijalnih ispitanika, naišlo se na poteškoće pri strukturiranju uzorka, ali ipak na temelju njega može se steći uvid u stanje i tendencije sociokulturnih promjena koje se odvijaju u Starom gradu. Također se mogu dobiti osnovne smjernice na temelju kojih svi segmenti uključeni u procese socijalnih promjena u staroj gradskoj jezgri mogu zauzeti stavove i potaknuti potrebne mjere.

Intervjui su obavljani u staroj gradskoj jezgri i na Sveučilištu u Dubrovniku u razdoblju od veljače 2006. do kolovoza 2007. Intervjui s grupama ispitanika prodavatelji i predstavnici vlasti obavljani su u staroj gradskoj jezgri, dok su intervjui sa stanovnicima i istaknutim javnim osobama obavljani dijelom u staroj gradskoj jezgri, a dijelom u zgradi Sveučilišta u Dubrovniku. Prosječni intervju s pojedinim predstavnikom grupe ispitanika trajao je petnaest minuta uz simultano zapisivanje bilješki.

Za potrebe intervjua sastavljen je poseban protokol za svaku grupu ispitanika. Protokol intervjua sastojao se od dva dijela. U prvom dijelu intervjua prikupljeni su opći podaci o ispitanicima: državljanstvo, mjesto boravka, spol, dob, stupanj obrazovanja, zanimanje, godine života u staroj gradskoj jezgri. Drugi dio intervjua sastojao se od naznačenih osnovnih natuknica za razgovore s ispitanicima na temu globalizacije turizma koja se očituje kroz ubranu kupnju nekretnina u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika od strane stranih ulagača. Podaci prikupljeni od *prodavatelja nekretnina* podijeljeni su na sljedeće kategorije: osnovni razlozi prodaje nekretnine, osobine novog stana, mogućnost trajnog preseljenja u neko drugo mjesto, žale li zbog preseljenja iz starog stana, što im najviše nedostaje, čega su se riješili, i razlozi zbog kojih bi se eventualno vratili. Informacije primljene od *stanovnika i istaknutih javnih osoba* podijeljene su na sljedeće kategorije: konkretni primjer, osobni stav, i prijedlog rješenja. Od *predstavnika gradskih i državnih ustanova* prikupljeni su sljedeći podaci: službeni stav, poduzete ili planirane mjere, osobni stav, i prijedlog za rješenje. Na kraju intervjua svakom ispitaniku dana je prilika dodati nešto po vlastitom nahođenju.

2. Analiza relevantnih dokumenata o promjenama vlasništva u zemljišnim knjigama provedena je na temelju podataka Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar te Upravnog ureda za gospodarenje nekretninama. Nema pravih podataka o promjenama u vlasništvu od 1993. godine. Stoga je u Područnom uredu za katastar, na pisanu zamolbu, pribavljen katastarski plan stare gradske jezgre, prema kojemu je napravljen popis svih čestica zgrada u Starom gradu. S popisom čestica zgrada provedeno je istraživanje na Općinskom sudu u Dubrovniku, u Zemljišno-knjižnom uredu, u periodu od siječnja do ožujka 2006. godine. Pregledane su zemljišne knjige i zemljišno-knjižni ulošci, posjedovnice i vlastovnice i prikupljeni podaci o svim

evidentiranim promjenama vlasništva. Ukupno su pregledane sve zemljišne knjige i izmjene u knjigama od 1.01.1991. godine do ožujka 2006. godine, koje su se odnosile na staru gradsku jezgru Dubrovnika.

Na početku ovog istraživanja, u Hrvatskoj strani državljani nisu mogli kupovati nekretnine i uknjižiti vlasništvo, pa su koristili zakonske mogućnosti koje su im bile dostupne. Jedna od tih mogućnosti je osnivanje fiktivne tvrtke u Hrvatskoj, za čiji račun bi se onda ostvarivale kupovine nekretnina. Evidentirane su sve promjene vlasništva u istraživanom periodu u korist i hrvatskih i stranih državljana.

3. Analiza relevantnih dokumenata o upisima u osnovnu školu provedena je jer je jedan od problema koji se javlja zbog globalizacije turizma i sve brojnijeg prisustva stranih ulagača u staroj gradskoj jezgri istaknuto iseljavanje domicilnog stanovništva iz stare gradske jezgre i demografske promjene. Vukonić (1994) smatra da će nova svjetska populacijska politika sasvim sigurno iz temelja izmijeniti sudbinu svijeta, pa tako i sudbinu turizma. Zbog toga je u sklopu istraživanja proučena evidencija o upisima učenika u prvi razred osnovne škole u staroj gradskoj jezgri kao jedan od pokazatelja promjena. U arhivu osnovne škole „Marin Getaldić“ koja se nalazi u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika prikupljena je evidencija o upisu učenika u prve razrede od školske godine 1995./1996. do 2006./2007. Također je prikupljena evidencija o upisu učenika s adresom stanovanja u staroj gradskoj jezgri od školske godine 2000./2001. do 2006./2007.

1.2. Plan i realizacija istraživanja

1. Istraživanje i prikupljanje podataka za ovaj rad u Zemljišno-knjižnom uredu na Općinskom sudu u Dubrovniku provedeno je od siječnja do ožujka 2006. godine. Prema brojevima čestica zgrada pronađeni su i evidentirani brojevi zemljišno-knjižnih uložaka. Sistematski je proučena relevantna dokumentacija u zemljišno-knjižnim ulošcima, posjedovnicama i vlastovnicama. Uočene su i evidentirane promjene vlasništva u staroj gradskoj jezgri u istraživanom periodu. Evidentirane su sve promjene vlasništva u korist i hrvatskih i stranih državljana.
2. U sljedećoj fazi istraživanja sastavljen je protokol za polustrukturirani intervju, koji se sastoji od dva dijela. U prvom dijelu prikupljeni su opći podaci od pojedinih segmenata ispitanika: državljanstvo, spol, dob, zanimanje. Drugi dio protokola sastoji se od natuknica i pitanja koja se odnose na teme istraživanja i ulogu ispitanika u globalizacijskom procesu u povijesnoj jezgri. Na temelju podataka prikupljenih u zemljišno-knjižnom uredu identificirani su prodavatelji nekretnina u staroj gradskoj jezgri. Nažalost, vrlo mali broj prodavatelja odazvao se na intervju. Velika većina prodavatelja nije pristala na intervju, dok je većina kupaca bila nedostupna. Sličan problem ponovio se u segmentu ispitanika predstavnici gradskih i državnih vlasti. Najveći dobiveni uzorak je segment grupe ispitanika stanovnici i istaknute javne

osobe. Ovaj dio istraživanja za ovaj rad obavljen je u periodu od veljače 2006. do kolovoza 2007.

3. Zadnji dio istraživanja proveden je u rujnu 2006. godine u arhivu osnovne škole „Marin Getaldić“. Prikupljeni su i evidentirani podaci iz relevantne dokumentacije o broju upisane djece u prvi razred osnovne škole za razdoblje od školske godine 1995./1996. do 2006./2007. Dodatno su prikupljeni i evidentirani podaci o broju djece upisane u prvi razred s adresom stanovanja u staroj gradskoj jezgri – od školske godine 2000./2001. do 2006./2007. Podaci su prikazani statistički i deskriptivno.

1.3. Metode interpretacije rezultata

Podaci prikupljeni u istraživanju obrađeni su deskriptivno, kvalitativnom i kvantitativnom analizom, ovisno o tipu podataka i željenom rezultatu (Halmi, 1999, 2005). Pokušalo se istražiti:

- najrelevantnije promjene koje se mogu registrirati obzirom na aktivnost stranih ulagača, odnosno kupaca nekretnina,
- tendencije smanjenja broja autohtonih stanovnika,
- promjene u strukturi stanovnika stare jezgre,
- opseg navedenih promjena,
- reakcija stanovnika na promjene,
- reakcija vlasti na probleme i posljedice koje se mogu očekivati.

(1) Interpretacija rezultata primjene metode intervjua

Na temelju prikupljenih odgovora, mišljenja i stavova izrađeni su transkripti intervjua. Prema transkriptima intervjua određene su osnovne kategorije za interpretaciju rezultata primjene metode intervjua, grupirani su podaci prema odabranim značajkama. Osobni podaci o ispitanicima obrađeni su statistički i prikazani tabelarno, a podaci su interpretirani prema dobivenim vrijednostima iz tablica. Ostali prikupljeni podaci obrađeni su deskriptivno i u postotcima, ovisno o zastupljenosti kategorija (zbog sažetosti u tekstu članka nismo prezentirali podatke iz tablica).

(2) Interpretacija rezultata primjene metode analize relevantnih dokumenata o promjenama vlasništva u zemljišnim knjigama

U periodu od siječnja do ožujka 2006. u Zemljišno-knjižnom uredu na Općinskom sudu u Dubrovniku prikupljen je arhivski sadržaj iz zemljišnih knjiga, zemljišno-knjižnih uložaka i spisa u kojemu su pronađene sve promjene vlasništva u proučavanom periodu. Prikupljeni podaci o stanju u vlasničkim listovima podijeljeni su na dvije kategorije: kupci strani državljani i kupci Hrvati. Podaci o kupcima stranim državljanima podijeljeni su u kategorije po godinama i po zastupljenosti država, čime se dobio uvid u tendencije kupovine nekretnina kroz određeni vremenski period i prema državljanstvu. Uočeno je da je prva evidentirana kupnja na ime stranog državljanina ostvarena 1999. godine, dok u razdoblju od 1991. do 1998. postoji evidencija o

ostvarenim kupovinama nekretnina samo na hrvatske državljane. Prikupljeni podaci prikazani su tabelarno i grafičkim prikazima i shodno tome analizirani (zbog sažetosti u tekstu članka nismo prezentirali podatke iz tablica).

(3) Interpretacija rezultata primjene metode analize relevantnih dokumenata o upisima u osnovnu školu

Dio istraživanja u ovom radu obavljen je u osnovnoj školi „Marin Getaldić“ koja se nalazi u staroj gradskoj jezgri. Prikupljeni su podaci iz evidencije upisa djece u prvi razred u svrhu utvrđivanja demografskih promjena u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika u istraživanom periodu. U arhivu škole pronađeni su i popisani podaci o upisima od školske godine 1995./1996. do 2006./2007. Također, zasebno su prikupljeni podaci o upisima djece s mjestom stanovanja u staroj gradskoj jezgri od školske godine 2000./2001. do 2006./2007. Na temelju prikupljenih podataka u tablici 1 izražene su tendencije u broju upisane djece u relevantnom periodu. Posebno je prikazan odnos broja ukupno upisane djece i djece s mjestom stanovanja u Gradu. Dobiveni podaci deskriptivno su interpretirani.

2. REZULTATI

2.1. *Rezultati analize intervjua*

Kada se govori o kulturnim akterima, bitan je uvid u način njihove interakcije. Stanovnici uglavnom govore o prijeljama njihovom okružju; vlasti i javne ustanove o ograničenjima s kojima se susreću (nedostatak sredstava, pravne prepreke); planeri vole razmišljati o prostoru; dok poslovni ljudi žele zaraditi (Deelstra i Yanitsky, 1991).

Metodom polustrukturiranog intervjua obuhvaćeno je ukupno 26 osoba direktno - prodavatelji ali i kupci (Vidak i Sindik, 2013, ali i indirektno (predstavnici gradskih i državnih ustanova i stanovnici) uključenih u globalizacijski proces koji izaziva promjene u strukturi stanovništva u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika. Globalizacijski proces ogleda se u ubrzanoj kupnji nekretnina u staroj jezgri od strane stranih državljana. Intervjui su vođeni u periodu od veljače 2006. do kolovoza 2007. godine. Pregledom evidencija u zemljišno-knjižnim ulošcima i stanja u vlasničkim listovima na Općinskom sudu u Zemljišno-knjižnom uredu prikupljeni su podaci o promjenama u vlasništvu u Starom gradu u periodu od 1995. do 2006. godine. U tom periodu, slijedom političkih promjena u zemlji i novonastalih okolnosti koje su u svijetu označene kao prestanak političke nesigurnosti i otvaranje mogućnosti za ulaganje stranog kapitala u Hrvatskoj, strani državljani počeli su pokazivati zanimanje za ulaganje u nekretnine na području Dubrovnika. Istraživanja pokazuju da se ovisno o vrsti i težini oružanog sukoba mogu očekivati i različite reperkusije na turističkom planu, kako onom globalnom i regionalnom, tako i užem nacionalnom i lokalnom (Vukonić, 1994). Podaci prikupljeni u Zemljišno-knjižnom uredu poslužili su kao polazište za odabir ispitanika za intervjue s

kupcima i prodavateljima. Istraživanje je nastavljeno obilaskom agencija za promet nekretninama, ali bez uspjeha. Naime, agencije za promet nekretninama su sve osim jedne odbile dati bilo kakve podatke o kupoprodajnim aktivnostima preko njihove tvrtke i podatke o kupcima ili prodavateljima, unatoč garancijama o anonimnosti i znanstvenoj svrsi istraživanja. U istraživanju smo naišli na još jednu poteškoću. Naime, pokušaj vođenja audio zapisa obavljenih intervjua nije se realizirao. Audio zapis omogućio bi detaljniju analizu prikupljenih podataka, ali ispitanici nisu pristali na snimanje razgovora. Njihovo odbijanje moglo bi se protumačiti strahom ispitanika od citiranja ili identificiranja u javnosti, ili možda službenih provjera o prometu i slično.

2.2. Prodavatelji nekretnina

U intervjuima koji su vođeni u staroj gradskoj jezgri ispitana su četiri prodavatelja nekretnina. Svi su državljani Republike Hrvatske. Tri ispitanika žive u Starom gradu od rođenja, a jedan je rođen u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i živi u staroj gradskoj jezgri od 1953. godine. Jedna ispitanica je ženskog spola, a tri ispitanika su muškog spola. Raspon godina kreće se od 29 do 74 godine starosti. Dva prodavatelja imaju srednju stručnu spremu, jedan visoku stručnu spremu, a jedan se nije želio izjasniti.

Na pitanje o osnovnom razlogu prodaje najzastupljeniji odgovor je loši uvjeti stanovanja. Takav odgovor dala su tri prodavatelja. Pod lošim uvjetima stanovanja smatraju buku, nedovoljno svjetlosti, vlagu, loše instalacije. Visoki troškovi održavanja i poteškoće vezane uz održavanje na drugom su mjestu kao razlog za prodaju. Svega jedan ispitanik naveo je materijalnu korist kao osnovni razlog za prodaju. Jedan ispitanik, starije životne dobi, naveo je lošu financijsku situaciju kao razlog. Zanimljivo bi bilo napomenuti da su rezultati sociološke studije provedene još 1985. godine naznačili kao najčešće pritužbe stalnih stanovnika na život u staroj gradskoj jezgri skućeni prostor, buku, vlagu, starost građevina i probleme s održavanjem (Čaldarović, 1991).

Kao najvažniju karakteristiku novog stana u koji su preselili nakon prodaje, prodavatelji navode da je „bolji“ i manji. Obzirom na izjave da su veliki troškovi održavanja predstavljali jedan od najvećih problema i razloga za prodaju, moglo bi se pretpostaviti da su novi stanovi manji i time lakši za održavanje. Tri ispitanika odlučila su se obavezno za neko drugo mjesto, a jedan je nakon prodaje kupio nekretninu ponovno u Starom gradu, ali na drugom mjestu, po njemu pogodnijem za život.

Na pitanje „Žalite li što ste odselili?“ tri ispitanika odgovorila su da ne žale, s time da je jedan priznao da je možda žalio u početku, ali sada više ne. Sentimentalna veza s mjestom u kojem se proveo život, rasla djeca, najočitija je kod jedne ispitanice koja jako žali i plače dok govori o prodaji i odlasku iz Grada. Posljednjih desetljeća posvuda se događa da cijene i najamnine vrtoglavo rastu, stanovnici tu više ne mogu ostati, ili ostaju samo oni bogatiji među njima (Krippendorf, 1986).

Na pitanje „Što Vam najviše nedostaje?“ jednom ispitaniku nedostajat će baš sve, jednom ispitaniku ništa ne nedostaje. Jedan od ispitanika na ovo pitanje odgovorio je da će mu nedostajati balkon, a drugom ispitaniku nedostajat će pogled na Stradun. Iz ovih

odgovora vidljivo je da je između ove grupe ispitanika prevladala emotivna vezanost uz staru sredinu i specifični ambijent, usprkos manama stare gradske jezgre i razlozima odlaska.

Na molbu da navedu čega misle da su se riješili, dva ispitanika ponovno navode buku kao nešto čega su se rado riješili, kao i stalno održavanje i popravke koji su stvarali visoke troškove. Jednom ispitaniku smeta ograničenost prostora i uske, strme ulice u staroj gradskoj jezgri, a susjedi su preblizu jer prozori susjednih kuća gledaju jedan na drugi. Nema sumnje da su objekti u povijesnim jezgrama izgrađeni po danas zastarjelim principima stambene izgradnje. (Prelog, 1973).

Na upit „Pod kojim uvjetima biste se eventualno vratili?“ najčešći odgovor je nikako. Uz ovo pitanje uglavnom navode promjene u strukturi stanovništva kao razlog zašto se ne bi vratili.

Pored predviđenih pitanja, na kraju intervjua prodavatelje smo upitali za podatke o kupcima njihovih nekretnina: njihov identitet i namjere s novim stanom ili kućom. Odgovor su dala samo dva ispitanika. U oba slučaja radi se o Hrvatima čiji su bračni partneri američki državljani i žive u Sjedinjenim Američkim Državama. U jednom slučaju, prema informacijama koje ima prodavatelj, kupci namjeravaju živjeti u kupljenoj nekretnini.

Na pitanje imaju li još nešto za dodati na kraju intervjua, jedan ispitanik odgovorio je da je Dubrovnik zimi prazan grad, s malo poznatih lica, pa ima osjećaj praznine i tuge. To dodatno ukazuje na sve zamjetniju promjenu strukture stanovništva u staroj gradskoj jezgri, nestanak domaćeg stanovništva i sve više praznih kuća i stanova.

Rezultati analize intervjua s istaknutim javnim osobama i stanovnicima

U uzorak istaknutih javnih osoba i stanovnika izabrani su isključivo starosjedioci, ljudi koji su rođeni i žive u Starom gradu, osim jednog stanovnika koji živi u Gradu 10 godina, ali je suvlasnik agencije za promet nekretninama. Zbog toga je njegovo iskustvo i mišljenje zanimljivo za ovo istraživanje. Ukupno je ispitano jedanaest istaknutih javnih osoba i stanovnika, pet ženskog spola i šest muškog spola. Raspon godina kreće se od 24 do 74 godine starosti. Tri ispitanika imaju srednju stručnu spremu, dva višu stručnu spremu, pet ispitanika imaju visoku stručnu spremu i jedan je doktor znanosti.

Svi ispitanici izjavili su da su jako dobro upoznati s problematikom i prije postavljenog pitanja o njihovom mišljenju ili stavu na spomenutu problematiku, samoinicijativno su izražavali svoja mišljenja. U razgovoru su uočene snažne emocije koje su se javljale pri podsjećanju i razgovoru o temi globalizacije turizma koja se ogleda i u ubrzanom kupnji nekretnina u staroj gradskoj jezgri i posljedicama koje ona donosi. Od jedanaest ispitanika šest ispitanika imaju negativno mišljenje o ubrzanom kupnji nekretnina u staroj gradskoj jezgri od strane stranih državljana i socijalnim posljedicama koje uslijed tog procesa nastaju. Dva ispitanika imaju pozitivno mišljenje, a troje ispitanika nema ni pozitivno ni negativno mišljenje. Većina ispitanika izjavila je da „oni ne bi prodali“, a neki bi prodali ako budu morali. Svi ispitanici izrazili su nezadovoljstvo

zbog odlaska domaćih stanovnika govoreći o pustom gradu u kojem je sve manje domaćeg stanovništva, sve više praznih kuća. Izrazi poput 'mrtvi grad' i 'Sveti Stefan' često se koriste. Najočitiiji pokazatelji života u mediteranskom gradu su djeca koja se igraju na ulicama, pune tržnice kao mjesta gdje se ljudi susreću i družu, ljudi na ulicama, prozorima ili vratima u razgovoru sa susjedima i prijateljima. Javni prostori su fizički prostori u kojima se reflektiraju kultura, običaji, osobne impresije, javne vrijednosti i svakodnevne prakse jednog društva, on je zajedničko dobro gdje se upravo javnost pokazuje i postoji. To je 'ogledalo' individualnog ponašanja, socijalnih procesa i javnih vrijednosti" (Čaldarović, 2011). Ovi pokazatelji dokaz su u očima ispitanika da Grad zaista odumire i da se osjeti nostalgija za prošlim vremenima i običajima.

Stavovi stanovnika i istaknutih javnih osoba o prisustvu stranaca u Gradu podijeljeni su. Na jednoj strani, prisutan je otpor prema strancima kao uljezima koji žele zaraditi na nacionalnom blagu, ne plaćaju doprinose i donose neke nove običaje, ne poštujući običaje starosjedilaca. Pojašnjavajući zaradu stranaca na nacionalnom blagu, ispitanici uglavnom navode iznajmljivanje kupljenih prostora i preprodaju. Pri tome je veliki problem, po mišljenjima ispitanika, činjenica da kupljeni prostori zjape prazni veći dio godine. Ispitanici u svojim izjavama najčešće spominju razliku između ljetne i zimske sezone u Starom gradu. Stara gradska jezgra razvila se na načelu turističke sezone aktivnosti, a „razlike između sezone i vansezonske aktivnosti postaju sve veće (Đukić i Jerković, 2008). Ova grupa ispitanika najčešće ističe da se groze zime i pustoši koja vlada gradom, ali, nasuprot tome, ne osjećaju se ugodno ni ljeti kada ne mogu živjeti od gužve i buke. Otuđenost je još jedna pojava koja se vezuje uz život u Gradu iz perspektive stanovnika Grada. Prilično česta pritužba ispitanika je da se uvjeti života u Gradu sve više prilagođavaju strancima i turistima, a ne građanima. Jedan ispitanik napominje dodatne opasnosti koje se vežu uz kupnju nekretnina od strane stranih državljana preko fiktivnih tvrtki, kao na primjer kriminal.

Na drugoj strani, dio ispitanika smatra da su stranci nositelji pozitivnih promjena. Naime, ispitanici navode da stranci ulažu u održavanje i renoviraju kupljene prostore pokazujući da cijene starinu, zapošljavaju lokalne profesionalce na adaptaciji i održavanju svojih stanova i kuća i kulturnije se ponašaju. Dio ispitanika navodi da je stara gradska jezgra služila za iznajmljivanje velikom broju domaćih ljudi i prije dolaska stranaca. Daljnja egzistencija stare jezgre ugrožena je time što se svi tokovi suvremenog života postupno i jednostrano koncentriraju u novoizgrađenim dijelovima naselja (Prelog, 1973).

Od jedanaest ispitanih istaknutih osoba i stanovnika Starog grada, dva ispitanika nisu znala za konkretne primjere kupoprodaje nekretnina u Gradu. Ostali ispitanici navodili su konkretne primjere za koje su znali. Prema prikupljenim podacima iz iskaza stanovnika, među hrvatskim državljanima koji su kupili nekretnine u Starom gradu, u dosta slučajeva radi se o ljudima koji žive vani i čiji bračni partneri nisu iz Hrvatske. Moglo bi se zaključiti da su među kupcima ljudi čiji su korijeni u Hrvatskoj i žele ponovno ostvariti vezu s domovinom kupnjom nekretnine, u ovim slučajevima u atraktivnom Dubrovniku. Među „domaćim“ kupcima su i političari, televizijski voditelji,

glumci i uspješni poslovni ljudi iz drugih dijelova Hrvatske. Njih stanovnici također doživljavaju kao strance. Od stranih državljana, najčešće se spominju Irci, Britanci, Amerikanci, ali i dosta kupaca iz raznih krajeva Europe i svijeta: Belgijanci, Austrijanci, Šveđani, Norvežani, Francuzi, Talijani, Kanađani, Kinezi i Indijci. To bi se moglo smatrati potvrdom globalnog karaktera turizma u Dubrovniku i Dubrovnika kao svjetske destinacije. Prema izjavi suvlasnika jedne agencije za nekretnine, postoji veliki interes i kupci su ozbiljni.

Na pitanje "Kako biste predložili rješenje?" većina ispitanika smatrala da bi vlasti trebale osigurati neku vrstu pomoći pri održavanju nekretnina. Održavanje i obnova prema iskazima stanovnika jedan su od najvećih problema s kojim se susreću stanovnici stare gradske jezgre obzirom na specifične uvjete življenja. Kuće u zaštićenoj spomeničkoj cjelini ne mogu se popravljati i održavati prema volji vlasnika, već u skladu s propisima o zaštiti spomenika. Pored toga, opskrba do kuća koje se nalaze u uskim strmim uličicama Grada u koji ne smiju automobili ili kamioni teško se obavlja, posebno teško je dopremiti građevinski materijal. Takva usluga plaća se znatno više nego u drugim dijelovima Dubrovnika. Stanovnici predlažu različite vrste pomoći, kao: ukidanje poreza, subvencije za grijanje. Krediti i financijska potpora mladima također su česti prijedlozi. Parking se spominje kao specifičan problem koji bi gradske vlasti trebale riješiti. Stanovnici se žale da plaćaju parking, a ipak često ljeti satima čekaju mjesto na parking. Oni predlažu da se pronađe način kojim bi im se omogućio besplatan parking. Neki predlažu rangiranje spomeničke baštine i određivanje zona u kojima stranci neće moći kupovati. Većina intervjuiranih stanovnika predlaže da vlasti iznađu neko rješenje da bi se spriječilo iseljavanje i vratilo autohtono stanovništvo, i to mladi, u staru gradsku jezgru.

2.3. Predstavnici gradskih i državnih ustanova

U ovom istraživanju ispitani su stavovi 6 predstavnika gradskih i državnih ustanova. Ustanove u kojima su obavljeni intervjui su: Zavod za zaštitu spomenika kulture, Ured za katastar, Zemljišno-knjižni ured, Društvo prijatelja dubrovačke starine, Upravni ured za gospodarenje nekretninama, Ceh ugostitelja i turističkih djelatnika Hrvatske gospodarske komore Dubrovnik.

Zavod za zaštitu spomenika kulture bavi se zaštitom graditeljske baštine kao dobra od općeg interesa. Obavljen je intervju s pravnikom Zavoda kao predstavnikom ustanove. Prvo pitanje odnosilo se na upućenost Zavoda u postojeće promjene vlasništva na nekretninama u staroj gradskoj jezgri, sve većem prisustvu stranih vlasnika i iseljavanju stanovništva. Pravnik je potvrdio da ustanova neslužbeno zna za promjene, pa stoga nema službeni stav, i uputio nas na Narodne novine br. 69/99 i 151/03 i članak 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, koji kazuje da svaka prodaja kulturnog dobra mora prvo biti ponuđena Republici Hrvatskoj – Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje. Prema riječima

pravnik, strani državljani mogu kupiti nekretnine uz dozvolu Ministarstva unutarnjih poslova, ali napominje: „Grad polako umire, a traže se i koriste rupe u zakonu. Postoji zakonska procedura koje se rijetki drže." Na postavljeno pitanje "Može li Zavod utjecati na adaptaciju unutrašnjosti zgrada i prenamjenu prostora?", pravnik se poziva na Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, članak 35. koji navodi da je za promjenu namjene kulturnog dobra vlasnik dužan prethodno ishoditi odobrenje nadležnog tijela. Nema nikakvih podataka o unutrašnjoj adaptaciji prostora, ali Zavod može utjecati na prenamjenu prostora, jer novi vlasnici moraju tražiti dozvolu. Nažalost, rijetki tu dozvolu traže „a radi se svašta". Prema informacijama koje je dao predstavnik Zavoda, Zavod može pružiti zaštitu od neprimjerene intervencije samo ukoliko je to vidljivo ili prijavljeno. Smatra da je potrebno naglasiti da se vlasnici obrate za mišljenje, ali kasnije nema povratne informacije provodi li se u djelo ono što je dozvoljeno. Na kraju zaključuje: "Grad polako ruše, a Zavod ne može utjecati na to." Poseban položaj onih dijelova kulturne baštine koje nazivamo „spomenici kulture" određen je skupom različitih interesa zajednice, a učvršćen je i posebnim Zakonom o zaštiti spomenika kulture (Prelog, 1973). Premda taj zakon daje široke ovlasti službi zaštite spomenika kulture dosadašnja praksa pokazala je da se odnosi prema tako golemoj i kompleksnoj kulturnoj baštini ne mogu regulirati samo formalno-pravnim putem, a posebno je to nemoguće kad je riječ o prijelazu od pasivne k aktivnoj zaštiti (Prelog, 1973).

U uredu *Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar*, intervjuiran je pročelnik ureda. Pročelnik je potvrdio da je ustanova upućena u problem i pojasnio kupoprodajnu proceduru:

1. Svaki kupoprodajni ugovor zaključuje se na Općinskom sudu,
2. ugovor se ovjerava kod javnog bilježnika,
3. briše se stari vlasnik i upisuje novi,
4. donosi se rješenje koje se dostavi u Područni ured za katastar i
5. katastar provodi promjene.

Sve izmjene saznaju se službeno i podaci se usklađuju sa sudskom evidencijom. Sud vodi podatke prema staroj izmjeri, austrijskoj, to je katastarska općina Gruž, a katastar vodi po novoj izmjeri, to je katastarska općina Dubrovnik. Pročelnik ureda za katastar osobno smatra da je važno raspravljati i donijeti određene mjere i zaključke o problemu prodaje nekretnina stranim državljanima i iseljavanju domaćih stanovnika. Ipak, potvrđuje da ustanova nema službeni stav, pa time ni rješenje. Njegov osobni stav naglašava emotivnu povezanost s Gradom i ispitanik smatra Grad najodgovornijom institucijom koja treba imati program mjera.

Ispitani predstavnik *Zemljišno-knjižnog ureda pri Općinskom sudu u Dubrovniku* je voditelj ureda. Voditelj je izjavio da se službeno nije raspravljalo o problematici, ali su primili naputke kako postupati u obavljanju posla u takvim slučajevima. Osobno smatra da bi problemu trebalo posvetiti više pažnje i donijeti određene mjere. Na pitanje „Kakav je Vaš osobni stav?", odgovora da je stav dvojak. Ako je nekretnina samo za uživanje kupca, onda smatra da je u redu. Ali, ukoliko je za preprodaju, onda je odlučno protiv,

kao što je i protiv onih koji iz cijelog procesa izvlače zaradu bez napora. Napominje da i osobno posjeduje nekretninu u Starom gradu, koju bi prodala u svrhu rješavanja ekonomske situacije i stambenog pitanja, ali da ne bi voljela biti prisiljena na prodaju, posebice strancu ili mešetaru. Kao rješenje predlaže sprečavanje stihijske prodaje i češće korištenje prava prvokupa u korist Grada.

Društvo prijatelja dubrovačke starine osnovano je 1952. godine kao društvo građana čija je namjera bila senzibiliranje šire javnosti za dubrovačko kulturno-povijesno nasljeđe. Ugledom i zalaganjem steklo je povjerenje društvene zajednice, te mu je povjereno održavanje i upravljanje najvećim spomenikom Grada, dubrovačkim gradskim zidinama. Najvažnija zadaća društva je skrb o održavanju, zaštiti, konzervaciji, rekonstrukciji i restituciji fortifikacija u dubrovačkom kraju, posebno gradskih zidina i fortifikacija Dubrovnika i Stona, koje su mu povjerene na upravljanje i korištenje, te o kulturno-povijesnim spomenicima u svom vlasništvu - tvrđavi "Sokol" u Konavlima i Domu društva u palači Gozze-Basegli-Katić u Dubrovniku. Društvo prijatelja dubrovačke starine predstavlja udruhu od javnog značaja u Dubrovniku, a njeni članovi istaknuti su pojedinci i javne ličnosti Grada, te je zato odabrano za segment u ovom istraživanju. Intervju je dao član Malog vijeća ovog društva i profesor emeritus na Sveučilištu u Dubrovniku. Predstavnik društva izjavio je da je društvo raspravljalo i još uvijek raspravlja o problemu ubrzane kupnje nekretnina u staroj jezgri od strane stranih državljana. Društvo nema niti može imati službeni stav, ali njegov osobni stav je da nije siguran da se proces može na bilo koji način spriječiti. Kao moguće rješenje, navodi veliku akciju koju bi Sveučilište moglo provesti izgradnjom stambenih zgrada u jednom dijelu Starog grada (Pustijerni) koje bi naselili mladi i obitelji profesora. Po njemu to bi bila „intelektualna elita bez političkog utjecaja, Grad bi postao kozmopolitski i svi bi bili Dubrovčani." Njegovo mišljenje o prisutnosti stranih ulagača u Gradu je pozitivno, ali ga brine iseljavanje domaćih stanovnika.

S obzirom da gradonačelnica Dubrovnika nije mogla dati intervju, upućeni smo na *Upravni ured za gospodarenje nekretninama* u čije je ime intervju dao pročelnik ureda. Prema izjavi pročelnika o problematici globalizacije turizma u staroj gradskoj jezgri trajno se raspravlja na razini Poglavarstva i gradonačelnice. Tehnički se operacionalizira preko Upravnog ureda koji postoji od 1993. godine, a bavi se upotrebom i skrbljenjem za nekretnine u vlasništvu Grada: stanovi, poslovni prostori i javne površine. Uvid u evidenciju ili preslike evidencije nekretnina u vlasništvu Grada prema izjavi pročelnika nije bio moguć. Pročelnik je usporedio bivšu i sadašnju upravu i naglasio kako je ranija uprava vrlo malo kupovala. Ispitanik kaže da ne postoji prava evidencija o kupovini i promjenama vlasništva od 1993. godine do danas. „Nema uvida u stvarne kupce, jer sklapaju ugovore van Hrvatske i nastupaju u tuđe ime". Kao jednu od konkretnih mjera Uprave navodi kupnju kompleksa Svete Marije. Namjena tog kompleksa bila bi osnovna škola i arheološki muzej. Iz ovih odgovora vidljivo je da je Ured za gospodarenje nekretninama jedina ustanova koja ima službeni stav i aktivno djeluje u rješavanju problema koji se javljaju uz dolazak novih, stranih, vlasnika u staru gradsku jezgru.

S obzirom da je najveći broj poslovnih prostora u staroj gradskoj jezgri namijenjen ugostiteljskim i turističkim djelatnostima, intervjuiran je predstavnik *Ceha ugostitelja i turističkih djelatnika Hrvatske gospodarske komore Dubrovnik*. Na intervju se odazvao predsjednik Ceha, koji je ujedno vlasnik ugostiteljske tvrtke u Starom gradu. Potvrdio je da su svi u Cehu upućeni u problematiku, ali Ceh nema službenog stava. Njegov osobni stav je pozitivan prema kupovini, ali treba provjeravati tko kupuje. Rješenje problema vidi u primjeni rješenja iz drugih država gdje su ti zakoni ustaljeni. Također, smatra da stranci kupuju isključivo zbog profita, i to većinom Irci, Englezi i rjeđe Rusi.

2.4. Rezultati analize relevantnih dokumenata o promjenama vlasništva u zemljišnim knjigama

Prema stanju u vlasničkim listovima u Zemljišno-knjižnom uredu, u periodu od 1. siječnja 1991. do ožujka 2006. godine evidentirane su ukupno 143 promjene vlasništva na području stare gradske jezgre Dubrovnika. Iz podataka u zemljišnim knjigama vidljivo je da je jedna trećina nekretnina koje su prodane u periodu od 1991. do 2006. godine u staroj gradskoj jezgri uknjižena na strane državljane. Naime, 40 promjena, ili 28%, upisano je na ime stranih vlasnika ili njihovih fiktivnih hrvatskih tvrtki, a 103 promjene, ili 72%, upisane su na ime hrvatskih državljana. U razdoblju od 1991. do 1998. nema evidentiranih kupnji nekretnina na ime stranih državljana, a zabilježeno je ukupno 25 prijenosa vlasništva na hrvatske državljane. Nije moguće ustanoviti jesu li i u kolikom broju neki od hrvatskih građana u tom periodu kupovali nekretnine na svoje ime kao opunomoćenici stranih državljana, koji su tako postajali pravi vlasnici nekretnina koristeći rupe u Zakonu o vlasništvu. Prva kupnja nekretnine na ime stranog državljanina zavedena je 1999. godine. Najveći zabilježeni promet nekretnina u Starom gradu, prema evidenciji na Općinskom sudu u Dubrovniku, a time i najveći interes stranih državljana, odvijao se u razdoblju od 2001. do 2005. godine. U tom periodu zabilježeno je 37 kupoprodajnih transakcija na ime stranih državljana od ukupno 40, što čini 92,5% od ukupno evidentiranih kupoprodaja na ime stranih državljana u istraženom periodu. Najveći promet nekretnina zabilježen je 2005. godine, kada je prodano 12 nekretnina stranim državljanima, ili 44%, i 15 nekretnina hrvatskim državljanima, tj. 56% u toj godini.

Prema državljanstvu, najveći broj kupnji ostvarili su državljani Velike Britanije – ukupno 13, ili 32,5% od ukupnog broja kupnji na ime stranih državljana. Državljanima Sjedinjenih Američkih Država i Republike Irske između 1991. i 2006. godine ostvarili su po pet kupnji nekretnina, ili po 12,5% svaki. Ukupno su evidentirane 4 prodaje nekretnina državljanima Belgije, ili 10%, 3 prodaje državljanima Nizozemske, te po dvije prodaje državljanima Austrije, Njemačke i Izraela. Evidentirana je po jedna prodaja državljanima Francuske, Turske i Južnoafričke Republike. Iz ovih podataka vidljivo je da postoji zanimanje za kupnju nekretnina u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika na globalnoj razini, što još jednom potvrđuje da je srednjevjekovni grad Dubrovnik svjetski poznata i

cijenjena destinacija. Uklanjanje barijera između pojedinih zemalja i liberalizacija kretanja ljudi, usluga i kapitala osnovne su pretpostavke za razvitak turizma (Koncul, 2004).

2.5. Rezultati analize relevantnih dokumenata o upisima djece u osnovnu školu „Marin Getaldić“ u staroj gradskoj jezgri

Na temelju evidencije o upisu djece u prvi razred osnovne škole u školskoj godini 1995./1996. upisano je ukupno 59 osnovaca (tablica 1). Sljedeće školske godine taj broj je znatno porastao i iznosio je 72 djece. 1997./1998. godine upisano je 68 djece, a 1998./99. 63 djece. Školske godine 1999./2000. upisano je 57 djece. Od 1998. godine zamjećuje se tendencija kontinuiranog pada broja upisane djece u osnovnu školu u Starom gradu. Precizniji podaci o broju djece koja žive u staroj gradskoj jezgri i kreću u prvi razred osnovne škole dobiveni su od školske godine 2000./2001. do 2006./2007. U školskoj godini 2000./2001. od 58 djece koja su upisana u prvi razred, svega 25, ili 43% djece stanuje u staroj gradskoj jezgri. U narednoj godini 2001./2002. u osnovnu školu upisano je 60 đaka, od čega nešto manje od pola, tj. 29 djece koja žive u staroj gradskoj jezgri. 2002./2003. upisano je 53 djece – 21 dijete s adresom stanovanja u Starom gradu, što čini 40% ukupno upisanog broja djece u toj školskoj godini. U 2003./2004. upisano je 45 djece, a svega 31% djece, njih 14, stanuje u Gradu. Školske godine 2004./2005. od 44 upisane djece 18 ih je iz Starog grada, a 2005./2006. od 49 djece svega 45%, ili 22 djece, stanuje u staroj gradskoj jezgri. U školsku godinu 2006./2007. upisalo se 42 djece, a od toga 15 djece – 36% – iz Starog grada. Iz dobivenih podataka vidljivo je da broj upisane djece u osnovnu školu kontinuirano pada. Od ukupno upisanih prvašića djeca iz Starog grada čine manje od polovice, a u pojedinim godinama malo manje od jedne trećine. To bi moglo ukazati na demografske promjene koje se događaju u staroj gradskoj jezgri. Osim što se domicilno stanovništvo iseljava, omjer starije i mlađe populacije mijenja se i sve je manje mladih obitelji u Starom gradu. „Uz negativan prirodni priraštaj stanovništvo unutar stare gradske jezgre je sve starije, dok je mlađih naraštaja sve manje. Primjerice, prije 20-ak godina u osnovnu se školu upisivalo po 130 učenika, sada je to svedeno na jedan i po razred, što predstavlja pad od oko 35 posto" (Đukić, 2004).

Tablica 1. Broj upisane djece u osnovnu školu iz starog dijela Grada (1995-2007)

Školska godina	Ukupno upisano	Od toga mjesto stanovanja u Gradu	Relativni % stanovanja u Gradu
1995/1996	59		
1996/1997	72		
1997/1998	68		
1998/1999	63		
1999/2000	57		
2000/2001	58	25	43,10

2001/2002	60	29	48,33
2002/2003	53	21	39,62
2003/2004	45	14	31,11
2004/2005	44	18	40,91
2005/2006	49	22	44,90
2006/2007	42	15	35,71

Napomena: nema točnih podataka za mjesto stanovanja u Gradu za god. 1995/1996. do 1999/2000.

3. RASPRAVA

Zaključci svih provedenih polustrukturiranih *intervjua* mogu se svesti na sljedeće:

1. Ispitanici **prodavatelji nekretnina** odbijali su dati intervju zbog straha od osude javnosti u maloj sredini. Ovo opravdanje navodi na zaključak da dubrovačka javnost drži prodaju nekretnina strancima negativnim i nepoželjnim. Prodavatelji nekretnina kao razloge za prodaju navode gužvu, buku i visoke troškove održavanja. Prodavatelji su većinom opisali novi stan u koji su preselili nakon prodaje kao manji. Možda je razlog tome lakše i jeftinije održavanje. Naime, u staroj gradskoj jezgri kuće su građene tako da se soba za dnevni boravak nalazi u prizemlju, spavaće sobe na katu, a kuhinja u potkrovlju. Većinom se radi o velikom i nefunkcionalnom prostoru. Dva prodavatelja izjavili su da ne žale što su odselili i da se ne bi vratili. Jedan od četiri prodavatelja nije mogao sakriti tugu što mora odseliti, pa plače i govori. Radilo se o najstarijem ispitaniku (74 godine). Iz ovih podataka moglo bi se zaključiti da se mlađa populacija lakše odlučuje na prodaju i odlazak, za razliku od starijih koje uz kuće vežu uspomene.
2. Najviše podataka prikupljeno je od grupe ispitanika **stanovnici i istaknute javne osobe**. Stupanj obrazovanja ove grupe ispitanika većinom je visoka stručna sprema, a radi se o pojedincima različitih zanimanja. Značajan broj ispitanika bio je izvor preciznih i relevantnih podataka na temu istraživanja budući da dva ispitanika sudjeluju u poslovima s nekretninama, jedan je odvjetnik, jedan arhitekt i dva novinara. Od 11 ispitanika devet ispitanika znali su za konkretne primjedbe kupnje nekretnine od strane stranih ulagača. Mišljenja i osobni stavovi su podijeljeni. Nekoliko ispitanika bilo je čvrsto protiv promjena i dolaska stranaca u malu sredinu žaleći se da zarađuju na tuđem nacionalnom blagu, dok je nekoliko zagovaralo kozmopolitski pristup, argumentirajući svoje stavove uljudnim i pažljivim ponašanjem stranih ulagača koji su ulagali u nešto što neće moći odnijeti sa sobom. Prema podacima koji su prikupljeni od ove grupe ispitanika moglo bi se zaključiti da najveći broj stranih ulagača kupuje u želji za ostvarenjem zarade, bilo preprodajom bilo iznajmljivanjem. Prema izjavama ispitanika postoji, međutim, mali broj onih koji istinski uživaju u investiciji, makar rijetko dolaze. Na pitanje o mogućim rješenjima, svi ispitanici složili su se da bi vlasti trebale nešto poduzeti u tom smislu. Neki od najčešće spominjanih prijedloga odnosili su se na:
 - financijsku pomoć (subvencije, krediti),

- pomoć u vidu smanjenja cijena i troškova života u gradu,
- pomoć pri održavanju,
- određivanje zona u kojima strani ulagači neće moći kupovati, te
- određivanje taksi i poreza na iznajmljivanje.

3. Od šest **predstavnika gradskih i državnih ustanova** prikupljeni su podaci o službenom stavu ustanove u vezi teme istraživanja. Svega jedna ustanova ima službeni stav i aktivno djeluje na rješavanju problematike ubrzane kupnje nekretnina i iseljavanja domicilnog stanovništva, a to je Upravni ured za gospodarenje nekretninama. Ako uzmemo u obzir da je temeljna funkcija Upravnog ureda upravo briga za nekretnine, onda se može očekivati da postoji službeni stav. Reakcija ureda na problem odnosi se uglavnom na iskorištavanje prava prvokupa od strane Grada Dubrovnika i planiranje namjene kupljenih nekretnina za stanovnike. Tako je kupljen kompleks Svete Marije koji bi trebao biti muzej i osnovna škola. Drugi kompleks s kojim Ured ima planove je predio Pustijerne u kojem je trebao biti stambeni kompleks za mlade obitelji. Predstavnici ostalih ustanova potvrdili su da nema službenog stava i da se u njihovim ustanovama nije službeno raspravljalo o posljedicama globalizacije turizma u staroj gradskoj jezgri. Iz toga bi se moglo zaključiti da gradske i lokalne ustanove većinom ne djeluju aktivno u rješavanju problematike promjena koje se odvijaju u staroj gradskoj jezgri.

Zaključci analize stanja u vlasničkim listovima mogu se svesti na sljedeće: prema stanju u vlasničkim listovima pronađene su i popisane sve promjene vlasništva u periodu od siječnja 1991. do ožujka 2006. godine.

1. Evidentirane su 143 promjene vlasništva u tom periodu, od toga 103 u korist hrvatskih državljana i 40 u korist stranih državljana. Nije bilo moguće evidentirati koliko hrvatskih državljana je kupilo nekretnine kao opunomoćenici stranih ulagača.
2. Najveći promet nekretninama u korist stranih ulagača uočen je u razdoblju od 2001. do 2005. U tom periodu pojednostavljena je zakonska regulativa koja je omogućavala strancima lakšu kupovinu nekretnina.
3. Uočeno je da je više stranih ulagača kupovalo po nekoliko nekretnina u manjim vremenskim periodima. Iz toga bi se moglo zaključiti da nekretnine nisu kupljene za njihovu upotrebu i stanovanje, već možda za ostvarivanje zarade kroz preprodaju ili iznajmljivanje.
4. Prema evidenciji u vlasničkim listovima, najveći broj kupnji ostvarili su kupci iz Velike Britanije (13 kupnji ili 32%), zatim Sjedinjenih Američkih Država i Irske (po 5 kupnji ili 12,5%). Četiri nekretnine kupili su kupci iz Belgije (10%). Na temelju ovih podataka može se zaključiti da postoji interes stranih ulagača sa svih strana svijeta za ulaganje u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika.

Zaključci na temelju **evidencije o upisima djece u osnovnu školu** u staroj gradskoj jezgri od školske godine 1995./1996. do 2006./2007., broj upisane djece u stalnom je opadanju. U školsku godinu 2005./2006. upisano je 59 djece, dok je u školsku godinu 2006./2007. upisano 42 djece, ili svega dva razreda učenika. U školsku godinu 2000./2001. upisano je 25 djece iz Grada dok je 2006./2007. upisano 15 djece iz grada. Vidljivo je da je također i broj upisane djece iz Grada u opadanju. Pored toga, nešto manje od pola od ukupnog broja djece koja su upisana u prve razrede stanuje u staroj gradskoj jezgri. Na temelju ovih podataka o broju upisane djece moglo bi se zaključiti da je broj mlađe populacije, mladih obitelji i njihove djece konstantno u opadanju i da se demografska struktura u Gradu mijenja.

Na temelju interpretacije podataka prikupljenih u terenskim istraživanjima za potrebe ovog rada uočene su i potvrđene tendencije i izvedeni osnovni zaključci:

1. Mediji nedovoljno prate globalizacijske procese koji se odvijaju u staroj gradskoj jezgri zbog promjena u turističkoj potražnji. Stanovnici Dubrovnika osobito su ponosni na svoju zaštićenu spomeničku baštinu. Zbog toga se moglo očekivati da će globalizacijske promjene unutar stare jezgre biti značajno zastupljene u najčitanijem lokalnom listu, posebice jer je uloga medija informirati javnost i tako skrenuti pažnju na temu o kojoj izvještavaju i izazvati reakcije. Prema rezultatima istraživanja koji su izvedeni iz analize sadržaja novinskih napisa pronađeno je samo 30 napisa u periodu od 12 godina u kojima se direktno ili indirektno piše o temi ovog rada. Budući da je u polovici objavljenih članaka ova tema sporedna, a skoro polovica naslova nije povezana s temom, može se zaključiti da lokalni list ovoj temi nije posvetio očekivanu pozornost.
2. Glavni razlozi za prodaju nekretnina u Starom gradu su loša materijalna situacija i loši uvjeti stanovanja starosjedilaca. Najvažniji problemi s kojima se suočava domicilno stanovništvo, a koji se ističu kao osnovni razlozi za prodaju nekretnina, su visoki troškovi održavanja, buka i gužva. Stalni stanovnici Starog grada voljeli bi bolju uslugu dnevne nabave, uvođenje specijalnih prodavaonica, bolje zdravstvene usluge, dječjih vrtića, klubova za starije ljude i mnogih drugih usluga, a nisu sretni s pretjeranim brojem kafića koji stvaraju buku danju i noću (Čaldarović, 1991). Dodatni razlog je materijalna korist, ili, preciznije, mogućnost da se s novcem od prodaje riješe egzistencijalni problemi obitelji. Pritužbe stranih ulagača na život u Gradu također se odnose na buku i gužvu.
3. Autohtono stanovništvo stare gradske jezgre iseljava se i Grad se pretvara u apartmansko naselje. Stalni stanovnici masovno iseljavaju iz Grada potaknuti visokim životnim troškovima i troškovima održavanja. Dio stanovnika koji ostaje pretežno živi od iznajmljivanja. Masovnost i sezonski karakter osnovna su obilježja dubrovačkog turizma. Životni uvjeti u staroj gradskoj jezgri sve se više prilagođavaju zahtjevima i potrebama turista, a sve manje domaćim stanovnicima. Nepodnošljive gužve ljeti i pustoš zimi dodatni su problemi s kojima se suočavaju starosjedioci. Budući da srednjovjekovne građevine nisu prilagođene modernim uvjetima stanovanja, sve je manje mladih obitelji i djece. Sve je više pustih kuća i Grad polako

odumire. Povijesna jezgra danas je postala poslovna zona u kojoj ima više radnih mjesta nego stanovništva (Đukić i Jerković, 2008).

4. Postoje razlike između društvenih i kulturnih shvaćanja domaćih stanovnika i stranaca koje onemogućuju nesmetanu interakciju. Rezultati analize relevantne dokumentacije o promjenama vlasništva pokazuju da strani ulagači koji kupuju nekretnine u staroj gradskoj jezgri dolaze sa svih strana svijeta. Najčešći kupci su Britanci, Amerikanci i Irci. Prodavatelji nekretnina izrazili su strah od identifikacije u javnosti i osude sugrađana. Rezultati analize sadržaja novinskih napisa i obavljenih intervjua dodatno su ukazali na tendenciju negativnog stava starosjedilaca prema dolasku i ostanku stranih ulagača u staroj jezgri. Najčešće primjedbe stanovnika na doseljenike odnose se na razlike u mentalitetu, uvođenje drugih običaja, neplaćanje doprinosa i zaradu na tuđem nacionalnom blagu. Ipak, postoji i dio stanovnika koji imaju pozitivan stav. Njihovi argumenti su da su stranci bogatiji, kulturniji, zapošljavaju domaće stanovnike i ne mogu odnijeti nekretninu sa sobom. Strani ulagači su suzdržani u izjavama o domaćim stanovnicima, ali ističu razliku u mentalitetu.
5. Gradske i državne ustanove nemaju adekvatno rješenje za zaustavljanje ili usporavanje trenda iseljavanja i dolazak stranih ulagača u spomeničku jezgru. Predstavnici gotovo svih gradskih i državnih vlasti nemaju službeni stav o problemu globalizacije turizma u staroj gradskoj jezgri. Cjelovitom gospodarenju starom gradskom jezgrom nije se pridavalo dovoljno važnosti. Nije izrađena strategija razvoja za njezino korištenje, pa se zbog toga može reći da su neki procesi izmaknuli kontroli (Đukić i Jerković, 2008). O problemu dolaska stranih ulagača i iseljavanja stanovnika raspravljalo se na nekim instancama lokalnih vlasti, ali bez konkretno poduzetih mjera. Gradske vlasti iskoristile su pravo prvokupa i u okviru tih mjera kupljena su dva kompleksa u staroj jezgri. Među rijetkim mjerama za sprečavanje iseljavanja domicilnog stanovništva bila je i namjera izgradnje stambenog kompleksa u predjelu Pustijerna. Ovaj projekt se za sada ne može ostvariti zbog visokih troškova realizacije.

Na realizaciju terenskih istraživanja utjecalo je nekoliko otegotnih okolnosti, koje se ne mogu zanemariti prilikom donošenja zaključaka:

1. ne postoji evidencija o broju stambenih i poslovnih prostora u staroj gradskoj jezgri,
2. ne postoji evidencija o promjenama vlasništva unutar zaštićene gradske jezgre, pa tako ni evidencija stranih ulagača,
3. opunomoćenici stranih ulagača kupuju nekretnine na svoje ime, pa je takve promjene vlasništva nemoguće precizno evidentirati,
4. strani ulagači registriraju fiktivne tvrtke preko kojih lakše ostvaruju kupnju, pa je takve promjene vlasništva teško evidentirati,
5. prodavatelji odbijaju dati intervju u strahu od osude javnosti,
6. kupci su većinom nedostupni,

7. predstavnici gradskih i državnih vlasti nerado pristaju na razgovor i pružanje informacija.

Navedene okolnosti uvjetovale su brojnost ispitanika koji su ispitani metodom polustrukturiranog intervjua.

Teško je preciznije predvidjeti kako će teći proces međusobne interakcije doseljenika i domicilnog stanovništva. Stanovnici stare gradske jezgre pokazali su većinom negativan stav prema promjenama koje globalizacija turizma donosi u njihovu sredinu. Kako navodi Za istinski susret među ljudima potrebno barem nešto zajedničko (Krippendorf, 1986). Čvrsto je ukorijenjena svijest o razlikama između kultura koje se susreću u ograđenom prostoru, a osnovne razlike koje predstavljaju smetnju su mentalitet, običaji i materijalna situacija. Tijekom istraživanja i razgovora sa stranim ulagačima uočena je želja za sudjelovanjem u odlučivanju na mjesnoj razini. Prisutnost doseljenika izazvalo je promišljanje o vlastitom identitetu, očuvanju tradicije i prirodne baštine. Isto tako, činjenica je da kontakt kultura koji se odvija pri turističkoj aktivnosti naglašava razlike, odnosno sličnosti identiteta. Turizam kao suvremena pojava, naizgled je u suprotnosti s baštinom kao izrazom povijesti i kulture jednog naroda. Trenutni globalni trendovi u turizmu idu u korist ovakvoj interakciji. Možda su ovo naznake nekog novog trenda globalnog turizma: isprepliću se emotivna i receptivna okružja i postaju jedno? Turist više nije primatelj usluge već nudi i pruža uslugu: turizam budućnosti postaje posljedica ukupnog čovjekova ponašanja u budućnosti" (Vukonić, 1994).

ZAKLJUČCI

Ukupna analiza terenskih istraživanja u ovom radu govori u prilog sljedećem:

- Tema globalizacije turizma koja se očituje kroz promjene u turističkoj ponudi koje potiču ubranu kupnju nekretnina u staroj gradskoj jezgri od strane stranih ulagača slabo je zastupljena u lokalnim novinama i službenim krugovima u Dubrovniku. Potpunija evidencija i time točan broj stranih ulagača ne može se dobiti, jer se koriste rupe u zakonu.
- Struktura stanovništva se vidljivo mijenja i ogleda u polupraznim kućama i ulicama u zimskom periodu. „Postoji pad broja stanovništva povijesne jezgre od druge polovice 20. stoljeća do danas" (Đukić i Jerković, 2008). Također, broj mladih obitelji i djece u Gradu sve je manji.
- Zabilježene su rijetke reakcije službenih vlasti na problematiku i nekoliko pokušaja konkretnih rješenja u vezi s iseljavanjem domicilnog stanovništva. Vlasti nemaju skoro nikakva rješenja niti prijedloge za sprečavanje kupnje starine od strane stranih ulagača. U vrlo malo slučajeva iskorišteno je pravo prvokupa. Kao najčešći razlog za slabu reakciju, vlasti navode nedostatak sredstava, uz često prebacivanje odgovornosti na druge instance (državne).

- Reakcije domicilnog stanovništva nešto su izraženije, ali bez konkretnih radnji. Prevladava negativan stav prema dolasku stranih ulagača, ali se ništa po tom pitanju ne radi niti planira uraditi. Mogućnost financijske koristi i dalje je privlačna dijelu domicilnog stanovništva, te se prodaja nastavlja.

Zaključci ovog rada mogu poslužiti kao poticaj za cjelovitije sagledavanje ukupne situacije u jednoj od najjačih turističkih destinacija u Hrvatskoj i regiji. Obzirom na uočene trendove globalizacije turističke ponude i potražnje može se utvrditi opseg promjena i dobiti uvid u posljedice koje se još mogu očekivati (Butler, 2003). Rezultati ovog istraživanja mogli bi poslužiti i kao poticaj za konkretniju reakciju mjerodavnih institucija u Dubrovniku i Hrvatskoj. Sudjelovati u procesu globalizacije u turizmu znači biti prepoznatljiv u globalizaciji (Koncul, 2004). Stoga bi prioritet svih segmenata u receptivnom okružju Dubrovnika bio smanjivanje nepovoljnih posljedica turizma za domaće stanovništvo i poticanje suvremenih pravaca razvoja turizma vodeći računa o socijalnoj i kulturnoj ravnoteži ove atraktivne turističke destinacije.

Zahvala

Zahvaljujemo prof. dr. sc. Ognjenu Čaldaroviću s Odsjeka za sociologiju Filozofskog fakulteta na Sveučilištu u Zagrebu, koji je svojim savjetima, znanjima i nesebičnom potporom bitno doprinio nastanku ovog rada.

LITERATURA

- 1) Butler, R. (2003), *Tourism_Area Life Cycle: Theoretical and Conceptual Implications*, Clevedon: View Publications.
- 2) Cohen, E. (2008), "The Changing Faces of Contemporary Tourism", *Society*, 45(4), p. 330-333.
- 4) Čaldarović, O. (1991), „Public Participation and Restoration in Historic Cities. The Case of Zagreb and Dubrovnik", u: T. Deelstra i O. Janitsky (eds.), *Cities of Europe: The Public's Role in Shaping the Urban Environment*, Mezhdunarodnye otnoshenia Publishers, Moskva, pp. 163-173.
- 5) Čadarović, O. (2011), *Urbano društvo na početku 21. stoljeća, Osnovni sociološki procesi i dileme*, Zagreb: Jesenski i Turk.
- 6) Đukić, A., Jerković, S. (2008), *Utjecaj turista s brodova na kružnim putovanjima u povijesnoj jezgri Grada Dubrovnika*, Dubrovnik: Sveučilište u Dubrovniku.
- 7) Halmi, A. (1999), *Temelji kvantitativne analize u društvenim znanostima*, Zagreb: Alinea.
- 8) Halmi, A. (2005), *Strategije kvalitativnih istraživanja u primijenjenim društvenim znanostima*, Jastrebarsko: Naklada Slap.
- 9) Krippendorf, J. (1986), *Putujuće čovječanstvo*, Zagreb: SNL i Zavod za istraživanje turizma.

- (10) Planić Lončar, M. (1980), Planirana izgradnja na području Dubrovačke Republike, Zagreb: Institut za povijest umjetnosti.
- (11) Prelog, M. (1973), Prostor – vrijeme, Zagreb: Društvo historičara umjetnosti Hrvatske.
- (12) Supek, R. (1981), Ispitivanje javnog mnijenja, Zagreb: SNL.
- (13) Štifanić, M. (2002), Sociologija turizma, Rijeka: Adamić.
- (14) Šubić, N. (2005), O turizmu u kolumnama, Dubrovnik: Vlastita naklada.
- (15) Vukonić, B. (1994), Turizam – u susret budućnosti, Zagreb: Mikrorad d.o.o. i Ekonomski fakultet Zagreb.
- (16) Vidak, N. (2012), Globalizacija („amerikanizacija“) turizma i njegove socijalne posljedice: primjer stare gradske jezgre Dubrovnika, neobjavljeni magistarski rad, Zagreb: Sveučilište u Zagrebu – Filozofski fakultet.
- (17) Vidak, N., Sindik, J. (2013), “Iskustva kupaca nekretnina u staroj gradskoj jezgri Dubrovnika”, *Tranzicija*, 32 (16), p. 74-91.
- (18) Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara - pročišćeni tekst zakona (1999-2012).
- (19) Narodne novine 66/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12.
- (20) Wang, N. (2000), *Tourism and Modernity: A Sociological Analysis*, Oxford: Pergamon Press.