

Prof.dr.sc. Jože Perić  
Dipl.ek. Daniel Dragičević

## O NEKIM PROBLEMIMA RASPRODAJE ZEMLJE STRANCIMA I RENTE

### UVOD

Hrvatska je na dobrom putu da rasproda svoje prirodno bogatstvo kao najvredniju osnovu dugoročnog razvoja. U kontekstu neoliberalnog koncepta tranzicije prodani su strancima veliki profitabilni i često monopolni sustavi (banka, HT, INA ...) i ozbiljno se priprema privatizacija – prodaja strancima HŽ-e, HEP-a te drugih sustava od velikog značaja za funkcioniranje i razvoj gospodarstva (Jadrolinija, autoceste kroz koncesiju). Navedeni sustavi čine dio proizvodnog društvenog bogatstva i teorijski, dugoročno mogu inicirati tržišnu utakmicu, konkurentnost, proizvodnost i konačno, pozitivne ekonomske učinke na BDP blagostanje građana.

U novijem razdoblju, sve je snažniji trend ubrzanja prodaje strancima prirodnog bogatstva u obliku zemlje. Taj proces prisutan je u cijeloj zemlji, ali je najizraženiji i najosjetljiviji kada je riječ o priobalju i otocima. Za razliku od proizvodnog društvenog bogatstva, prirodno bogatstvo je ograničeno, ne može se uvećati i trajno rađa monopol prisvajanja temeljem jedinstvenih svojstava.

Po svojem teorijskom ishodištu proces (ras)prodaje zemlje strancima otvara pitanje rente i njenog prisvajanja. Prema praktičnom pristupu taj proces otvara pitanje u smislu što poduzeti da renta, u najširem smislu, ostaje na raspolaganju zajednici ljudi koji politički i ekonomski egzistiraju na predmetnoj zemlji.

Izloženim pristupom rad propituje rentu utemeljenu u vlasništvu nad priobaljem i otocima, ulaganja javnog sektora, prodaji i prisvajanju rente te moguće mjere za kontrolu procesa prodaje strancima u interesu pojedinaca i Hrvatske u cjelini.

## 1. RENTA PRIOBALJA I OTOKA U TURISTIČKE RENTE

U polaznom razumijevanju renta je dohodak od vlasništva nad zemljom i može se definirati kao cijena korištenja (uporabe) određene površine zemlje na određeno vrijeme<sup>1</sup>. Poput Zemlje ni površine zemlje ne mogu se povećavati ili smanjivati ovisno o potražnji već je ponuda i krivulja ponude potpuno ne-elastična.

Turistička renta je specifična modifikacija čiste ekonomske rente novijeg razdoblja, vezano uz pojavu i razvoj turizma kao sve učestalijeg kretanja ljudi izvan mjesta svog boravišta, iz različitih pobuda.<sup>2</sup>

Rječnik turizma definira turističku rentu kao "oblik ekstradobiti koji nastaje bilo kao višak nad prosječnom dobiti što ga polučuje poduzeće (poduzetnik) zbog razlika u prirodnim i povijesno kulturnim atraktivnostima nekog mjesta, područja ili destinacije<sup>3</sup>, odnosno zbog različite udaljenosti turističke destinacije od emitivnih turističkih područja (diferencijalna renta I), bilo kao posljedica dodatnih investicija kapitala u objekte ili mjesta s jednakom atraktivnošću, odnosno posljedica intenzivnijeg korištenja jednakih mogućnosti (diferencijalna renta II); temelji se na različitoj veličini potražnje za pojedinim objektima i područjima različitih privrednih i antropogenih vrijednosti."<sup>4</sup>

U kontekstu ovog rada, turistička se renta promišlja s polazištem u različitim prirodnim i antropogenim vrijednostima (atraktivnostima) znatnog dijela Hrvatske, jadranskog priobalja i otoka. Ni na koji način to ne znači da različitosti na kojima se temelji renta ne postoje i u drugim dijelovima Hrvatske, ali definirano područje kao cjelina dominira u propitivanju ekonomskih interesa u svezi s rentom.

<sup>1</sup> Samuelson, W. P., Nordhous, W. D.: *Economics*, McGraw – Hill, Inc., New York, 1995., str. 242.

<sup>2</sup> Prema: Cicvarić, A.: *Ekonomika turizma*, Zagreb, 1990., str.176.; o renti u turizmu prvi je pisao Michele Troisi: *Prime linee d'una teoria della rendita turistica*, Casa editrice dott. Antonio Milani, Padova, 1940.

<sup>3</sup> Destinacija predstavlja prostornu cjelinu ili mjesto na kojem se nalaze turistički resursi i privlačnosti, infrastruktura i uslužna poduzeća te druge prateće djelatnosti intenzivnog okupljanja turista.

<sup>4</sup> *Rječnik turizma*, urednici: dr. Boris Vukonić, dr. Nevenka Čavlek, Masmedia, Zagreb, 2001., str. 396

Jadransko priobalje i otoci zadovoljavaju polazne kriterije turističke rente, fiksnu ponudu i cijenu ovisno o potražnji. U pogledu fiksne ponude jasno je da se predmetno područje kao dio površine Republike Hrvatske, sa svim svojim obilježjima, na može ni povećati niti smanjiti. Kada je riječ o cijeni uporabe ovog dijela Hrvatske svrhom stvaranja i prodaje turističkog proizvoda nedvojbeno je, a novije razdoblje to iskustveno potvrđuje, da cijena ovisi o potražnji. U ovom slučaju riječ je, naravno, o turističkoj potražnji.

Jadransko priobalje i otoci isto tako, zadovoljavaju kriterije razumijevanja rente u pogledu specifičnih karakteristika koje se vezuju uz zemlju:

- **prirodna ograničenost**, jer je riječ o jedinstvenom krajoliku duž 5 835 kilometara morske obale i blizu tisuću otoka, očuvane prirode s jedinstvenim povijesno kulturnim nasljeđem i načinom života ljudi,
- **vlasnički monopol** (ključan u razumijevanju rente i turističke rente glede njenog prisvajanja); sa svim oblicima vlasništva u strukturi kojih je prisutna i država, kao vlasnik (još uvijek) znatnog broja gospodarskih subjekata i objekata i kao vlasnik velikih površina koje su sastavni dio ukupne fiksne ponude jadranskog priobalja i otoka,
- **zadovoljavanje egzistencijalnih potreba ljudi** kod čega se turizam (potreba za promjenom mjesta boravka radi odmora, zabave, zdravlja...) danas može razumjeti i kao egzistencijalna potreba, a jadransko priobalje i otoci svojim specifičnim atraktivnostima mogu takve potrebe zadovoljiti,
- **eksploatacija do granice prirodne izdržljivosti** u smislu da u kontekstu turističke rente, jadransko priobalje i otoci (osim u pojedinim slučajevima) nisu iscrpljeni u mjeri koja bi otklonila mogućnost stjecanja i prisvajanja rente.

Navedeno upućuje na spoznaju da je riječ o dijelu zemlje koji kroz turizam, a temeljem različitosti turističke potražnje zbog svojih prirodnih i antropogenih vrijednosti može svojim vlasnicima donositi rentu (turističku) svih oblika:<sup>5</sup>

- diferencijalnu rentu I zbog svojih posebnih, jedinstvenih prirodnih vrijednosti odnosno zbog svoga položaja u odnosu na tržišno - emitivna turistička područja,
- diferencijalnu rentu II zbog dodatnih ulaganja u izravnom smislu i u širem smislu zbog ulaganja koja mijenjaju stanje cijelog priobalja i otoka,
- monopolsku rentu zbog, u svijetu jedinstvenih, prirodnih (npr. Kornati) ili povijesno kulturnih atrakcija (npr. Dubrovnik, Eufrazijeva bazilika,...).

<sup>5</sup> Apsolutna renta nije uzeta u obzir jer se pretpostavlja da jadransko priobalje i otoci nikada neće doći u položaj "najgoreg zemljišta" u odnosu na turističku potražnju. Računski iskaz oblika turističke rente vidi u: Cicvarić, A.: *Ekonomika turizma*, Zagreb, str. 179

Za turističku rentu specifična je i pojava trajne kombinacije pojavnih oblika rente pri čemu nije jednostavno izlučiti udio pojedinih oblika u ukupnoj renti. Iz tih razloga u radu se podrazumijeva ukupna renta koje se formira na prostoru jadranskog priobalja i otoka.

## 2. ULAGANJA JAVNOG SEKTORA I RENTA

Turizam je prepoznatljiv, između ostalog, i kao gospodarska grana u kojoj se, u najvećoj mjeri, razvoj temelji na partnerstvu javnog i privatnog sektora. Naime, ni u jednoj drugoj grani potreba za ozbiljnim ulaganjima javnog sektora (npr. infrastruktura) kao preduvjet razvoja nije poznata u tako velikoj mjeri.

Posljednjih godina javni sektor u Hrvatskoj pokreće velika ulaganja, a tek ciljem ilustracije se navode:

- izgradnja autocesta prema priobalju, kod čega vrijedi istaći kako 90% turista u Hrvatsku dolazi cestama<sup>6</sup>,
- početak modernizacije željezničkog prijevoza (Zagreb – Split uz vremensko smanjenje na 5 sati),
- ubrzana modernizacija bijele flote J.P. "Jadrolinija" što je od izuzetnog značaja za povezivanje otoka,
- ulaganja u energetiku<sup>7</sup>, opskrbu vodom (otoci Pašman i Ugljan 2002.-2003. god.)

U ulaganja javnog sektora, ne toliko po financijskoj vrijednosti koliko po dugoročnom značaju, svakako treba ubrojiti ulaganja u izradu strateških marketinških planova županija, Strategije razvoja hrvatskog turizma<sup>8</sup>, Strateškog marketinškog plana Hrvatske. Ovom sadržaju pripadaju i radovi na Master (glavni) planovima razvoja turizma Istarske županije i Primorsko-goranske županije.

Pozitivnim aktivnostima javnog sektora treba pribrojiti i financiranje izrade programa (usvajanje mjera) zaštite okoliša, prostornih planova, obnove kulturne baštine i sl.

S motrišta formiranja i prisvajanja rente navedena aktivnost je od izuzetnog značaja jer bitno doprinosi rastu osnovom diferencijalne rente I (bliža emitivna tržišta, očuvanje prirodnih atrakcija – ograničenost prirode,...) i diferencijalne rente II u smislu dodatnih ulaganja (lokalna i regionalna infrastruktura).

<sup>6</sup> Privatnim automobilima 68,7%, karavanima 9,9%, kamper vozilima 4%, autobusima 10,8%, TOMAS 2001, Institut za turizam, Zagreb.

<sup>7</sup> Ilustrativan je rad o međuovisnosti turizma i energetike, Randić, A.: *Turizam i energetika*, XVII Međunarodni znanstveno stručni susret stručnjaka za plin, Opatija, 2002.

<sup>8</sup> Može se dati primjedba (autora rada) da je izrada povjerena stranim nositeljima, McKinsey & Company i German Institut & Development Company.

Kod ulaganja javnog sektora, međutim, treba imati na umu još neke elemente interesa društva za razvoj, ali i očuvanje jadranskog prostora. Pritom se, izravno i neizravno, uključuje pitanje interesa u pogledu turističke rente.

Prvo, turizam je jedinstven po konverzijskoj funkciji da prirodnu atrakciju (koja po sebi nije materijalni proizvodni činitelj) preobrazi u izuzetno vrijedan gospodarski činitelj. Iz te funkcije turizma proizlazi interes društva da potencijal prirode primjerenim ulaganjima pretvori u konkretne ekonomske učinke. Ovakvo djelovanje može se pojasniti i teorijom javnog izbora i djelovanjem javnog sektora (države) u interesu svih. Ipak, interes pojedinih grupa, fizičkih osoba ili gospodarskih subjekata, upravo zbog rente, posebno je izražen.

Drugo, upravo zbog ograničenosti zemlje - jadranskog prostora i njegovog ukupnog značaja, uključivo i formiranje rente, država mora brinuti o dva značajna područja:

- zaštititi prostora i njegovog očuvanja (i zbog rente)
- mjerama ekonomske i razvojne politike (npr. privatizacije) kojima se interes društva dugoročno štiti, uključivo i pitanje formiranja i prisvajanja rente.

### **3. PRODAJA I PRISVAJANJE TURISTIČKE RENTE**

Opredjeljenje da je prostor jadranskog priobalja i otoka jedinstven, između ostalog i po sposobnosti formiranja turističke rente i pristup da država ima, zbog ukupnih interesa – uključivo rentu, obvezu ulaganja, ali i pravo poduzimanja mjera s ciljem zaštite interesa od opće koristi, daje mogućnost da se istraže određena obilježja odnosa privatizacije jadranskog prostora i turističke rente, naročito njenog prisvajanja.

Za Republiku Hrvatsku odnos prodaje – privatizacije priobalja i otoka i prisvajanja turističke rente ima značaj koji se ne može usporediti s nekim sličnim odnosom u drugim zemljama. Kod zemalja koje karakterizira razvoj oblika vlasništva, i tom osnovom prisvajanja, sukladno povijesno logičnom razvoju društva i društvenih odnosa, uspostavljeni su primjereni odnosi prisvajanja rente između vlasnika i društva (države).

Kod zemalja tranzicije u pravilu nema razmjerno velikih dijelova države koji su po svojim obilježjima atrakcije za turističku potražnju, turizam nema značaj za gospodarstvo kao što je slučaj s Hrvatskom, pa stoga ni dohoci od turizma, uključivo turističku rentu nemaju utemeljenje za ozbiljna istraživanja. Ukoliko je riječ o povijesno – kulturnoj baštini tih zemalja, ona je, kao i kod drugih zemalja, u pravilu u vlasništvu države i renta se realizira kroz naplatu cijene (ulaznice) koja se plaća za zadovoljenje takvih, specifičnih potreba turista.

U slučaju Hrvatske problem odnosno potreba analize proizlazi iz procesa:

- privatizacije bivših društvenih poduzeća
- privatizacije (prodaje) zemljišta u vlasništvu lokalne samouprave
- iskorištavanja („privatizacije”) prostora, a sve i u kontekstu prakse da se u svim procesima javljaju i pravne/fizičke osobe iz inozemstva.

Uvjetno se može govoriti i o odnosu prisvajanja rente od strane privatnih vlasnika poduzeća i objekata koji uživaju dio rente i rezultate njenoga rasta temeljem dodatnih ulaganja javnog sektora. Ovdje je, međutim, riječ o uobičajenom odnosu (kao kod drugih zemalja) koji se uređuje u općem interesu (interesu društva) kroz sustav poreza.

### 3.1. PRODAJA BIVŠIH DRUŠTVENIH PODUZEĆA

Prva spoznaja koja se nameće za proteklo razdoblje je potpuna zanemarenost pitanja stvaranja i prisvajanja rente na području Jadrana (vrijedi naravno i za cijelu Hrvatsku). Neugodnost te činjenice je tim veća jer turistička renta u našim uvjetima nije bila nepoznata kategorija, ni teorijski ni u praksi.<sup>9</sup>

Formalna opravdanost može se temeljiti na velikom padu turističke potražnje u devedesetim godinama. Pad potražnje uzrokovan je, međutim, potpuno drugim uzrocima, koji se ni na koji način ne mogu povezati s jadranskim prostorom kao prirodnom i antropogenom atrakcijom.

#### 3.1.1. Razdoblje do 2003.godine

U razdoblju do 2003. godine, kroz svojevrsna tri vala privatizacije poduzeća<sup>10</sup> renta se ne spominje, osim u kontekstu činjenice da se prodajom hotelskih i ugostiteljskih poduzeća prodaje i vlasnički monopol nad poduzećem i prostorom (površinama) koji mu pripada kao izvorom rente. Isti okvir primjedbi usmjeren je na činjenicu da se prodajom poduzeća ili hotela u većem broju slučajeva (npr. Dubrovnik) prodaje i specifično pravo prisvajanja monopolske rente.

Svojevrsna ”rasprodaja” hotela i hotelskih poduzeća, ujedno i trajno odricanje od turističke rente često se opravdava činjenicom da nije bilo (nema) većeg interesa ulagača iz inozemstva. O takvom pristupu moguće je raspravljati na dvjaki način. Prvo, je li orijentacija na strane ulagače (npr. oglašavanje u Finacial

<sup>9</sup> Vidi npr. Cicvarić, A., Ibid, str. 173-183. Još puno ranije, u Opatiji 1977. godine, održano je npr. savjetovanje: Problemi rente kao dohodovne kategorije u socijalizmu, na kojem je isti autor (A. Cicvarić) imao izlaganje: Turistička renta – neka teorijska i praktična pitanja.

<sup>10</sup> Više u: Perić, J.: **Uvodno izlaganje: Privatizacija hrvatskog hotelijerstva**, 4. Kongres hrvatskih hotelijera i restoratera, Zagreb, Hotel Sheraton, 2000.

Times) bio jedini mogući put; drugo, a odnosi se na cijenu prodaje, ima razumljivu ekonomsku logiku jer je tražena stopa povrata za ulaganje u kapacitete koje treba obnoviti (na relativno osjetljivom političkom području) vrlo visoka.

Naravno, može se raspravljati i o modelu privatizacije u cjelini, vremenu privatizacije (pad turističke potražnje) i vrijednostima poduzeća obzirom na uzroke gubitaka. U svakom pristupu, međutim, renta nije uzeta u obzir, što znači da ni jadranski prostor nije uvažavan kao atrakcija dugoročnoga gospodarskog, kulturnog i natalitetnog značaja.

### 3.1.2. Aktualno razdoblje

Aktualno razdoblje karakterizira isti odnos prema preostalom državnom portfelju u turističkim poduzećima. Taj portfelj nije zanemariv i početkom godine (2003.) ima nominalnu vrijednost približno 5,0 mld kn u 148 društava (hoteli i restorani), od čega je preko 30,0% u većinskom vlasništvu države. Oko 30% portfelja je u samo 42 tvrtke pa je država (HFP) vlasnik ozbiljnih kompleksa hotela i marina, među kojima i svojevrsnih "bisera" poput "Liburnija hoteli" Opatija, "Jadran" Crikvenica, "Imperijal" Rab, ACI ...

Orijentacija na strane investitore i dalje je dominantna, štoviše, Strategija razvoja hrvatskog turizma<sup>11</sup> među strateškim ciljevima hrvatskog turizma na prvom mjestu ističe uređenje vlasničkih odnosa i okončanje privatizacije hotela, a na drugom mjestu konkurentnost Hrvatske na međunarodnom tržištu kapitala. Najviši rang ovih strateških ciljeva (2003. – 2006.) podrazumijeva angažiranje kapitala u inozemstvu, što je i razumljivo jer su autori strategije stranci<sup>12</sup>, koje ne brine problem prisvajanja rente Jadrana kao jedinstvenog prirodnog, klimatskog i povijesno kulturnog prostora.

### 3.1.3. Problem rente ipak postoji

Tijekom vremena, s naglašenim porastom turističke potražnje i prvim ozbiljnijim pozitivnim rezultatima poslovanja javili su se sukobi interesa privatiziranih poduzeća (u Istri npr.) i države u pogledu vlasništva nad zemljom koju konkretna turistička poduzeća koriste. Prilikom pretvorbe tih poduzeća (bivših društvenih) zemljište nije uzeto u obzir kod procjene vrijednosti, a u međuvremenu je svijest o vrijednosti tih površina, sadašnjoj i potencijalnoj, znatno narasla i kod privatnih vlasnika i kod države. Iz svih karakteristika tih zemljišta, naročito njihove uporabe i položaja jasno proizlazi da je riječ o sukobu prisvajanja rente.

<sup>11</sup> *Strategija razvoja hrvatskog turizma do 2010. godine*, prijedlog finalne verzije, Ministarstvo turizma RH, 2003.

<sup>12</sup> *Strategija razvoja hrvatskog turizma*, McKinsey 2003.; strategija turizma za Hrvatsku, DEG 2002.; Incentives Für Touristische Investitionen – eine vergleichende Analyse, Bearing point, DEG 2003.

Javljaју se i drugi problemi, preciznije inicijative, koji u pozadini imaju naraslo razumijevanje vrijednosti objekata i zemljišta u smislu dugoročnog izvora dohotka, uključivo dohodak u obliku rente. Takve su npr. inicijative djelatnika «Jadrana» Crikvenice i «Imperijala» Rab da se omogući većinsko vlasništvo djelatnicima i stanovnicima lokalne zajednice.

### 3.2. PRIVATIZACIJA (PRODAJA) ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU LOKALNE SAMOUPRAVE

Pojava prodaje zemljišta u vlasništvu lokalne samouprave prisutna je u cijelom razdoblju, ali se u posljednje vrijeme intenzivira. Interes lokalne samouprave je razumljiv. U vremenu skromnih financijskih mogućnosti, a naraslih potreba za različita ulaganja, u velikoj mjeri upravo zbog potreba turizma (slijedom u osnovu za uvećanje rente), prodaja zemljišta jedini je ozbiljan izvor neophodnih sredstava. Nažalost, kod toga se zaboravlja da se prodajom zemljišta prodaju i sva prava koja iz vlasništva nad zemljom proizlaze, odnosno da prijenos vlasništva na privatne osobe podrazumijeva i prijenos prava na buduću rentu. Takvo odricanje od vlasništva i rente dugoročno ima vrlo dvojben i upitan karakter stvarnog interesa lokalne samouprave i njenog stanovništva.

Uz prodaju zemljišta od strane lokalne samouprave vežu se i puno neugodnija iskustva (npr. u Istri). Nije, naime, rijetkost da se veliki kompleksi zemljišta prodaju po izuzetno povoljnoj cijeni za privatne kupce. Neugodna spoznaja slijedi kada ista lokalna samouprava donosi odluku o urbaniziranju (hoteli, apartmani...) zemljišta koje je prodano, čime se vrijednost zemljišta višestruko uvećava. Neovisno od vrste objekata koji će se graditi i načina na koji će se koristiti, izuzetno visoka cijena zemljišta ili m<sup>2</sup> izgrađenog prostora ima, najvećim dijelom, ishodište u renti.

### 3.3. ISKORIŠTAVANJE ("PRIVATIZACIJA") PROSTORA

U sadržaj privatizacije, konkretnije privatizacije dijela nacionalnoga prirodnog bogatstva mogu se ubrojiti i neki drugi, dobro poznati procesi poput:

- Građevinskog iscrpljivanja prostora (tzv. betonizacija) koji u pojedinim sredinama prerasta u svoju suprotnost. Zbog pretjerane izgrađenosti i problema koji iz toga proizlaze, opada i renta, sadržana u cijeni turističkog proizvoda koji se nudi. Dodajmo, u pravilu se radi o nedozvoljenoj gradnji što otvara i pitanje zadiranja (i intervencije) države u obranu općeg interesa.
- Ponuda privatnih vlasnika za prodaju zemljišta u posebno atraktivnim dijelovima jadranskog prostora (nacionalni parkovi), do prodaje cijelih otoka. U oba slučaja ozbiljno se ugrožava prostor koji kao cjelina daje

osnovu formiranja rente u pojedinačnom privatnom interesu i najširem, općem interesu Republike Hrvatske.

- Kupovine i iznajmljivanja objekata od strane stranih državljana koji ukupan ekonomski interes realiziraju u inozemstvu, najčešće u zemljama stalnog boravka (Mađarska, Austrija, Ukrajina...). Na taj način i renta u cijelosti odlazi izvan Hrvatske, odnosno izravno se šteti domaćim interesima.

Naprijed navedeno upućuje na zaključak da se u procesu tranzicije hrvatskog društva zanemaruju određeni vitalni interesi poput raspolaganja i prisvajanja ekonomskih učinaka proizvodnog i prirodnog nacionalnog bogatstva. U slučaju jadranskog priobalja i otoka takav je odnos posebno izražen.

#### **4. (RAS)PRODAJA ZEMLJE STRANCIMA – IMAMO LI VIZIJU?**

Sveukupan sadržaj razumijevanja turističke rente i njenog prisvajanja u velikoj se mjeri uslovljava prodajom zemlje priobalja i otoka strancima. Jednostavno rečeno, najvrednije nacionalno bogatstvo prenosi se u vlasništvo stranih fizičkih i pravnih osoba što može imati višestrano neželjene posljedice po Hrvatsku i njeno stanovništvo. U kontekstu ovog rada u vlasništvo stranih osoba prenosi se i prisvajanje rente utemeljene na jedinstvenoj vrijednosti zemljišta.

Takav, rastući trend rasprodaje strancima upućuje na potrebu da se, ukratko, propituju izabrani značajni aspekti procesa.

##### *4.1. NACIONALNI INTERES REPUBLIKE HRVATSKE*

Prema procjenama i dostupnim podacima, stranim državljanima, kroz različite pravne oblike prodano je oko 10 000 nekretnina (s pripadajućim zemljištem) na priobalju te otok Smokvica kod Primoštena i dva otoka ispred Medulina. Najbrojniji su razumljivo, kupci iz Njemačke, zatim Austrije, Mađarske, Velike Britanije i drugih zemalja.

Istodobno u usporedbi s obalom Mediterana na prostoru između Napulja i Barcelone izgrađeno je 75% zemljišta, dok je izgrađenost hrvatske obale oko 15%. Usporedba može uputiti na razmišljanje da nema mjesta upozorenjima na opasnost od daljnje (ras)prodaje zemljišta. Upravo zbog takvih razmišljanja koja se često transformiraju u konkretnu politiku nužno je upozoriti da je riječ o procesu koji ugrožava nacionalni interes Republike Hrvatske. Tome su, najmanje tri razloga:

Prvo, hrvatsko priobalje s otocima realno je danas, i bit će još dugo u budućnosti jedina komparativna prednost Hrvatske na makrorazini koja može prerasti u konkurentnu prednost glede sveukupnih ekonomskih odnosa s Eu-

ropom i svijetom. Pitanje je: Ako se prodaja nastavi i još više pojača, a interes raste, čija će to prednost biti, tko će uživati plodove – mi ili stranci?!

Drugo, rastuća potražnja stranaca za nekretninama bitno pridonosi tzv. betonizaciji naše obale i otoka jer, kako sada stvari stoje i kako se ponašamo, od pojedinaca i lokalne samouprave do državne razine, snagu novca izgleda da ništa ne može zaustaviti. Mi, koji se tako rado pozivamo na Europu i razvijeni svijet u ovom slučaju, uz domaća upozorenja, ne želimo poslušati dobronamjerna upozorenja Španjolaca, Talijana, Francuza – da nam prijete počast betona koje se oni sada ne mogu riješiti.

Treće, turizam je danas veliki generator društvenog proizvoda Hrvatske, zapošljavanja i dostignute razine blagostanja. Krajnji cilj ne može biti da cijela Hrvatska živi samo ili pretežno od turizma, ali će još barem 15-20 godina, turizam biti poluga rasta blagostanja. Najveći dio turizma počiva, tako govori 70-80% anketiranih turista, na ljepotama, raznolikosti i očuvanosti prirode. Iznimno je važno danas planirati odgovor na pitanje u 2020. godini: Čije je to, hrvatsko ili desetina tisuća stranih državljana? Može se i mora, taj proces svesti u okvire koji ne ugrožavaju dugoročan interes Hrvatske.

U protivnom, iz već poznate prakse može se predvidjeti kako mogu izgledati odnosi i interesi u pogledu koristi od prirodnog bogatstva priobalja i otoka. Naime, kada nema jasne vizije, strategije, programa razvoja, primjerice otoka, onda se prodaja zemljišta za gradnju turističkih sadržaja može činiti prilikom za izlaz iz zaostalosti. Što pokazuje praksa? Česta preprodaja zemljišta po puno višim cijenama, apartmanizacija, do 80% imputa poslovanja iz uvoza, uvoz radne snage, uplate gostiju u inozemstvu... Objektivno, dijelom je to rezultat naše nerazvijenosti i nekonkurentnosti i neće se moći izbjeći ni u budućnosti.

Ako je to tako, onda je razumno razmisliti što, gdje, kada i kako i pod kojim uvjetima prodavati strancima.

#### 4.2. GLORIFIKACIJA PRIVATNOG VLASNIŠTVA

Tijek tranzicije hrvatskog društva na najvišu je razinu ustoličio privatno vlasništvo i tim ciljem brzu rasprodaju svake imovine koja je unovčiva, često puta neovisno o cijeni. Ukupni rezultati takvog procesa su poznati. U kontekstu ovog rada i ekonomski gledano, razumljivo je nastojanje svakog investitora da što jeftinije kupi i što skuplje proda ili bolje oplodi uloženo. Ako je riječ o domaćim vlasnicima koji prodaju parcelu zemljišta teško se može nešto promijeniti prema samom tom činu i uvjetima kupoprodaje. Kada je, međutim, riječ o ozbiljnijim sadržajima kao što su veliki kompleksi zemljišta, hoteli, tvornice i slično, uvijek treba postaviti dva pitanja.

Prvo: Da je to vaše vlasništvo biste li prodali (primjerice hotel), i po kojoj cijeni? i drugo: Da je to vaše vlasništvo, što biste učinili da prevladate teškoće

u poslovanju? Naime, problem je najlakše riješiti prodajom, na primjer za 1 kunu. Puno je teže, ali moguće, na ekonomski opravdan način povezati interese vlasnika, zaposlenika, stanovnika i društva u cijelosti. Trud se, u svakom pogledu isplati, ekonomski, socijalno, demografski i ekološki.

Jedan od važnih zapreka takvom pristupu je često neumjerena glorifikacija privatnog vlasništva, naročito individualnog. A vlasništvo je u ekonomskom smislu podređeno upravljanju. Tko su vlasnici najbogatijih svjetskih kompanija; na kojem vlasničkom odnosu se razvila Pliva, Podravka, Kraš; zašto su uspješni Dalekovod, Tankerska plovidba ili u turizmu Jadranka iz Malog Lošinja! Dakle, svi razlozi za jeftinu prodaju samo dijelom stoje i vrijede za pojedinačne primjere individualnih prodaja. Kada su u pitanju velike imovinske cjeline, najčešće u vlasništvu države (Fonda) nema opravdanja za jeftine prodaje. Rješenje je u kvalitetnom upravljanju.

Istina, veliki su pritisci da se sve što prije rasproda, odnosno kako se to ljepše kaže, privatizira. Stvarnost je sljedeća: država ulaže velika sredstva u autoceste i drugu infrastrukturu prema obali i otocima; dugove vraćaju građani Hrvatske, a plodove će uživati oni kojima prodajemo po, već danas, niskim cijenama.

#### 4.3. NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA

Prodaja strancima se ne može zaustaviti. Može se, međutim, urediti i kontrolirati razvoj, u ovom sadržaju u prvom redu namjena i korištenje prostora. Ako treba promišljati redoslijed ili splet mjera u tom pravcu, onda se mora uzeti u obzir i sljedeće. Do krajnosti treba pooštriti kriterije primjene Zakona o prostornom uređenju i kaznenu odgovornost svih (urbanista, arhitekata, izvođača radova, investitora, inspektora) za njegovu provedbu. Prostor definiran uopćenom namjenom, recimo za turizam, treba precizno definirati u pogledu sadržaja. Suprotno, dakle, od postojeće prakse da se zelena polja u planovima u stvarnosti ispune prema snazi novca i zatajenih motiva mjerodavnih služba i pojedinaca! U ovaj kontekst ulazi i hitna izrada planova razvoja, prije svega turizma. Maksimalno treba poticati projekte i poduhvate koje povezuje izravan interes stanovnika lokalne zajednice kao vlasnika, upravljača i zaposlenika. Jako je važno poduprijeti mjerama porezne, monetarne i razvojne politike one procese koji idu u prilog demografskim kretanjima i očuvanju nacionalnog identiteta. Mogu se, naravno, navesti i druge mjere, ali čini bitnim uočiti da nije problem u pitanju može li se, već hoće li se!

Drugačije rečeno: postoji li spremnost da se opći interes i dobrobit svih stavi iznad pojedinačnih interesa koji vrlo često i nisu izvorno individualni već izvedeni iz pozicije moći. Najteža posljedica rasprodaje prostora je njegovo nepovratno gubljenje i to zbog trenutačnih interesa pojedinaca i njihovih prohoda. Štetu trpe svi stanovnici nekoga mjesta, u najširem smislu svi u Hrvatskoj.

## 5. (RAS)PRODAJA ZEMLJE – MOŽDA NIJE KASNO?

Izloženo upućuje na prepoznatljiv interes da se iskorištavanje prostora (u koji nije uloženi ljudski rad) uređuje na način koji može zadovoljiti i privatne vlasnike prostora (objekata, poduzeća) i društva za koje jadranski prostor predstavlja specifično "javno dobro" od općeg interesa.

Istodobno, negativno naslijeđe odnosa prema priobalju i otocima kao jedinstvenoj atrakciji i određeni procesi u tijeku nameću potrebu promišljanja mjera zaštite vitalnog interesa za očuvanje atraktivnosti prostora i za raspolaganje ekonomskim učincima, uključivo rentu, koje taj prostor proizvodi. Od najvećeg je značaja razumijevanje da se radi o prirodnoj ograničenosti i činjenici da svaki prijenos vlasništva znači trajno (zauvijek) odricanje od dijela atraktivnosti i učinaka (u ozbiljnoj mjeri) koje ono donosi društvu u cjelini.

Slijedom prepoznavanja interesa moguće je istaći ili predložiti mjere i atraktivnosti kroz nekoliko sadržaja:

**Prodaja stranim, pravnim i fizičkim, osobama** ne može se zaustaviti ili zabraniti. Moguće je, međutim, umjesto snažnog poticanja stranih ulagača za investiranje u jadranski prostor poticati druge (domaće) oblike (modele) strukturiranja vlasništva:

- organizacijom holdinga preostalog državnog portfelja u turizmu s dugoročno izglednom perspektivom razvoja prisvajanja rente,
- poticanjem domaćih investitora, bilo da je riječ o malim investitorima ili oblicima udruživanja velikih investitora; za otoke, npr. bilo bi od povijesnog značaja da se prijenos vlasništva ili uspostavljanje vlasništva kod novih projekata usmjeri na djelatnike, odnosno lokalno stanovništvo i lokalnu samoupravu,
- zadržavanjem države u pretežnom vlasništvu u slučaju od posebnih interesa kao npr. u slučaju hrvatskih marina

**Zabrana prodaje (osim izuzetno) zemljišta u vlasništvu lokalne samouprave**, odnosno isticanje koncesije kao jedinog oblika iznajmljivanja prostora. Na taj se način lokalne zajednice ne odriču vlasništva zauvijek već na određeno vremensko razdoblje pa je koncesija stvarno renta od davanja zemlje na upotrebu. Koncesija, posebno ako je riječ o dužem razdoblju, mora biti primjereno vrednovana i, bilo bi normalno, rastuća obzirom na očekivanu dugoročni rast turističke potražnje.

**Intervencija u proces iscrpljivanja („privatizacije“) prostora** na način koji ne ugrožava neprikosnovenost privatnog vlasništva:

- hitnom izradom i usvajanjem prostornih planova lokalnih samouprava,
- zakonskim sprečavanjem svih oblika bespravne gradnje na rigorozan način, umjesto malih iznosa sudskih kazni,

- uvjetovanjem prodaje privatnog zemljišta od naročitog interesa suglasnošću koja može podrazumijevati zabranu prodaje, ali i primjerenu odštetu (naknadu), uključivo i mogućnost isplate rente,
- rigoroznom kontrolom korištenja prostora od strane vlasnika iz inozemstva

Navedene mogućnosti podrazumijevaju, naravno, da se poduzimaju i sve druge mjere zaštite prostora (očuvanja okoliša npr.) i njegovog unapređenja (komunalne infrastrukture npr.) s ciljem realne valorizacije prostora koji upravo zbog svoje jedinstvene različitosti može trajno dati pozitivne ekonomske učinke. U kontekstu ovoga rada to se prvenstveno odnosi na sposobnost prostora da formira turističku rentu i, dodajmo, da se turistička renta prisvaja na način i od strane subjekata u najvećem nacionalnom interesu.

## 6. ZAKLJUČAK

Hrvatski prostor jadranskog priobalja i otoka predstavlja izuzetno vrijedan dio nacionalnog prirodnog bogatstva. Zbog svojih obilježja, u cjelini promatran, taj je prostor ishodište (izvor) turističke rente kao dohotka koji proizlazi iz turističke potražnje.

Očekivani dugoročni rast turističke potražnje za jadranskim priobaljem i otocima te ozbiljna ulaganja javnog sektora ukazuju na rastuću vrijednost tog područja i s gledišta formiranja i prisvajanja rente.

U proteklom razdoblju dominira odnos potpunoga zanemarivanja pitanja rente koja se ostvaruje neovisno od njenog uočavanja i ekonomskog valoriziranja od strane države. U procesu prodaje i privatizacije jadranskog prostora taj je odnos rezultirao negativnim učincima od kojih je najneugodnija spoznaja da se odvija proces trajnog odricanja dijela nacionalnog prirodnog bogatstva i učinaka koji ono proizvodi, uključivo rentu.

Obzirom na zatečeno stanje (ukupnu očuvanost) jadranskog prostora kao atrakcije koja može dugoročno (trajno) zadovoljavati turističku potražnju i formirati rentu tom osnovom, moguće je poduzeti odgovarajuće mjere ciljem zaštite nacionalnog interesa.

### **Sažetak**

Proces rasprodaje zemlje strancima pobuđuje veliki interes najšire javnosti. U svojem ishodištu taj proces, kao specifičan problem temelji se na renti i njenom prisvajanju.

Jadransko priobalje i otoci zadovoljavaju sve kriterije formiranja rente, odnosno turističke rente s tendencijom rastuće mogućnosti prisvajanja tom osnovom u budućnosti, prvenstveno zbog ograničenosti toga prostora i stalnih ulaganja javnog sektora.

Proces prodaje i prisvajanja turističke rente prisutan je kroz privatizaciju (prodaju) bivših društvenih poduzeća, zemljišta u vlasništvu lokalne samouprave i iskorištavanje ("privatizaciju") prostora.

Rasprodaja zemljišta strancima s rastućim trendom, iz više razloga ugrožava nacionalni interes Hrvatske (konkurentna prednost, "betonizacija", turizam je generator BDP). Glorificira se privatno vlasništvo i otvara pitanje namjene korištenja prostora.

Uz sva negativna i prijeteća obilježja ovaj se proces još uvijek može urediti promicanjem domaćih interesa, ograničavanjem slobode prodaje lokalnim samoupravama te intervencijom u proces "iscrpljivanja" prostora.

### **Ključne riječi**

(Ras)prodaja zemljišta, renta, strane osobe

### **Literatura**

Cicvarić, A.: *Ekonomika turizma*, Zagreb, Zagreb, 1990.

*Croatia, The Impact of Travel & Tourism on Jobs and the Economy*, World Travel & Tourism Council, London, United Kingdom, 2003.

Jovanović, M.: *Kapitalizam iznutra*, Pravni fakultet, Rijeka, 1993.

Kovačević, B.: *Osnove ekonomije*, Mikrorad d.o.o., Zagreb, 1999.

Mlinarević, M., Perić, J.: *I državno vlasništvo u turizmu* (Adriatic Nature Hotels and Marinas), HDE, Kongres, Opatija

Perić, J.: *Uvodno izlaganje - Privatizacija hrvatskog hotelijerstva*, 4. Kongres hrvatskih hotelijera i restoratera, Zagreb, Hotel Sheraton, 2000.

*Privredni vjesnik*, 04.11.2002., 20.01.2003., Zagreb

Randić, A.: *Turizam i energetika*, XVII Međunarodni znanstveno stručni susret stručnjaka za plin, Opatija, 2002.

*Rječnik turizma*, urednici: dr. Boris Vukonić, dr. Nevenka Čavlek, Masmedia, Zagreb, 2001.

Samuelson, W. P., Nordhaus, W. D.: *Economics*, McGraw-Hill, Inc., New York, 1995.

*Strategija razvoja hrvatskog turizma do 2010. godine*, prijedlog finalne verzije, Ministarstvo turizma RH, 2003.

*Tourism 2020 Vision, Europe*, World Tourism Organization, Vol. 4., 2000.

*Tourism 2020 Vision*, A New Forecast, Executive Summary, World Tourism Organization.

*TOMAS 2001*, Institut za turizam, Zagreb.

### **Bilješka o autorima**

Jože Perić, doktor ekonomskih znanosti, profesor na Fakultetu za turistički i hotelski menadžment, Opatija

Daniel Dragičević, diplomirani ekonomist, asistent na Fakultetu za turistički i hotelski menadžment, Opatija