Diana Car-Pusić, dipl.ing.građ.

ELEMENTI ZONIRANJA PROSTORA I GRAĐENJA U FUNKCIJI ZAHVAĆANJA GRADSKE RENTE

U uvjetima visokog stupnja urbanizacije u naseljima i gradskim centrima, prostor sve više poprima značenje jedinstvena i nenadoknadiva prirodnog resursa što ga, u skladu s tim obilježjima, treba na adekvatan način vrednovati i s njim racionalno gospodariti.

Možemo slobodno ustvrditi da dosad, u uvjetima netržišna gospodarenja prostor nije bio adekvatno vrednovan, njime se nije racionalno gospodarilo, pa društvo nije stjecalo adekvatna sredstva od prometa građevinskim zemljištem i njegova korištenja.

S obzirom na gospodarski zaokret koji se događa, ili će se tek dogoditi u našem društvu, potrebno je u sustav gospodarenja prostorom uvesti takve ekonomske kategorije i mehanizme, čija će primjena omogućiti da društvo od upravljanja i gospodarenja prostorom ima najveću moguću ekonomsku korist u određenim okolnostima. Jedna od tih ekonomskih kategorija je i gradska renta koja dosad u nas nije imala pravu ulogu u gospodarenju prostorom.

Gradska renta je ekstra-prihod koji pojedinac, organiziacija ili društvo ostvaruju zahvaljujući određenim karakteristikama prostora. Budući da je društvo uložilo velika materijalna sredstva u uređenje pojedinih prostora, opravdano je da predviđenim instrumentima zahvaća ekstra-prihod koji se zahvaljujući određenim pogodnostima i karakteristikama prostora ostvaruje. Istodobno, društvo na taj način osigurava sredstva koja će dijelom uložiti u fond za pripremu građevinskog zemljišta, te u fondove putem kojih je moguće poboljšati kvalitetu i atraktivnost pojedinih prostora, čime se stvara realna osnovica za podizanje visine rente.

U literaturi susrećemo se s raznim podjelama rente, pa tako i s podjelom na apsolutnu i diferencijalnu rentu I i II, pri čemu je apsolutna renta posljedica svojine nad određenim zemljištem i nekretninama, a "diferencijalna renta I zavisi od položaja zemljišta u odnosu na određene komunalne i infrastrukturne fondove-tržnice, vatrogasna zaštita, zdravstvene usluge, usluge zanatlija i sl. Sa druge strane ovaj oblik rente zavisi i od kvaliteta zemljišta za izgradnju. Diferencijalna renta II je posljedica povećanja vrijednosti određenog zemljišta i objekata podizanjem njihovog kvaliteta novim investicijama u izgradnju komunalnih i infrastrukturnih fondova - izgradnja vodovoda, kanalizacije, rasvjete, održavanja čistoće, izgradnje ulica, gradsko zelenilo, izgradnja objekata za zagrijavanje pojedinih dijelova grada i drugih objekata koji povećavaju vrijednosti nepokretnosti u gradovima. Pri tome irelevantno je pitanje subjekta izgradnje ovih fondova. Bitno je da oni povećavaju kvalitetu i poslovne rezultate korisnika određenihi nepokretnosti u gradu" (8, 52-53).

U elaboratu pod nazivom "Projekt organizacije sistema gospodarenja prostorom u centru grada Rijeke", nailazimo na sljedeću klasifikaciju gradske rente:

Položajna renta na zemljištu zavisi od:

- lokacije samog zemljišta u odnosu na strogi centar grada
- mogućnosti pristupa sa postojećih prometnica i blizina prometnih terminala i parkirališta
- namjena po urbanističkom planu.

Diferencijala renta zemljišta koja zavisi od:

- izgrađenosti područja (grada) kapitalnom infrastrukturom u širem smislu: magistralni i primarni sistemi, energetska infrastruktura i dr.
- izgrađenosti područja (grada) infrastrukturom općeg društvenog standarda: zdravstvo, predškolski odgoj, školstvo, javne službe i dr.

Vrijednost komunalne opreme na zemljištu u užem smislu koja zavisi od:

- izgrađenosti sekundarnim prometnicama
- izgrađenosti objektima za parkiranje i garažiranje
- izgrađenost objektima za rekreaciju i sport
- izgrađenost sekundarnom kanalizacijskom mrežom
- izgrađenost sekundarnom vodovodnom mrežom
- izgrađenost sekundarnom plinskom mrežom
- izgrađenost sekundarnim sistemom daljinskog grijanja
- izgrađenost sekundarnom mrežom elektrodistribucije
- izgrađenost sekundarnom mrežom telekomunikacija.

Gradska renta od uporabe građevinskog zemljišta (slobodnog ili izgrađenog) koja zavisi od:

- mogućnosti uporabe komunalnih i drugih uređaja na zemljištu (mogućnost priključka)
- položaja (lokacije) gradskog zemljišta
- djelatnosti koja se obavlja u gradskom zemljištu
- prikladna iskorištenost gradskog zemljišta
- mogućnost obavljanja ekstra-profitnih djelatnosti na gradskom zemljištu" (11,4).

Renta je promjenjiva ekonomska kategorija. Njezina se promjenjivost očituje u promjeni veličine i vrste. Mnogo je čimbenika što utječu na promjenu visine rente, tako npr. uređenje grada, komunalna opremljenost, tehnologija građenja, promjene društveno-gospodarske naravi. To je sada posebno aktualno u našem društvu, a ogleda se u uspostavljanju tržišnih odnosa, s tim u svezi promjene u prometu zemljištem, te u njegovoj upotrebi. Očito se radi o sustavu faktora koji utječu na visinu rente, pa između njih postoji i međusobna ovisnost.

Budući da je visina gradske rente usko povezana s kvalitetom prostora, očito je da će faktor građenja imati izuzetno važnu ulogu u formiranju veličine rente. Veličina rente ovisit će o položaju i kvaliteti građevinskog zemljišta i građevinskih objekata, o opremljenosti područja i parcele fondovima infrastrukture, te o ostvarenoj dobiti od korištenja tih objekata. S tim u svezi treba naglasiti potrebu istraživanja i utvrđivanja zakonitosti koje povezuju određene elemente izgrađenosti područja s ostvarenom veličinom rente. Pritom treba razlučiti osnovnu cijenu zemljišta, što je u literaturi u pojedinih autora prisutna pod nazivom apsolutna renta, od raznih oblika diferencijalne rente.

Bilo bi korisno istražiti zakonitosti po kojima izgrađenost pojedine parcele, šireg područja, pa i cijelog gradskog područja utječe na mogućnost povećanja rente. Znači, relacije koje postoje između izgrađenosti područja u vezi s opremljenošću kapitalnim infrastrukturnim objektima, te infrastrukturnim objektima općeg društvenog standarda i moguće visine rente. Temeljem tako stečenih spoznaja ustanovile bi se osnovne

smjernice modela zahvaćanja rente, uz uvažavanje ovisnosti o izgrađenosti parcele i područja, te zone u kojoj se objekt nalazi.

Visina zahvaćanja diferencijalne rente ovisit će o sljedećim grupama faktora:

1. faktori izgrađenosti
2. faktori položaja
3. faktori djelatnosti

1. **Faktori izgrađenosti**

1.1 izgrađenost područja primarnom infrastrukturom
1.2 izgrađenost područja infrastrukturom općeg društvenog standarda
1.3 vrijednost komunalne opreme na zemljištu

2. **Položajni faktori**

2.1 lokacija zemljišta u odnosu na strogi centar grada
2.2 namjena prema urbanističkom planu
2.3 pristup do zemljišta, blizina javnog gradskog prijevoza i parkirališta

3. **Faktori djelatnosti**

3.1 djelatnost koja se obavlja na zemljištu
3.2 djelatnost koja se obavlja na širem području, a utječe na obavljanje spomenute djelatnosti

Za navedene faktore utvrđuju se pokazatelji koji u modelu zahvaćanja rente trebaju poslužiti radi valorizacije njihova utjecaja na visinu rente.

Svi navedeni faktori zahtijevaju daljnju razradu i utvrđivanje elemenata modela zahvaćanja rente, koji će uvažiti sve specifičnosti područja u kojem se zemljište nalazi i osigurati adekvatnu korist za društvenu zajednicu koja je uložila sredstva u podizanje kvalitete zemljišta.

Jedan od bitnih preduvjeta uspješnosti formiranja i primjene modela zahvaćanja rente je uvođenje integralnog informacijskog sustava gospodarenja prostorom, koji bi omogućio kvalitetan pregled (formiranje baze podataka vezane uz postojeće stanje građevinskog zemljišta), analizu, planiranje i kontrolu primjene modela u praksi. Takav informacijski sustam u funkciji ostvarenja strateškog cilja - racionalnog gospodarenja prostorom, trebao bi svim zainteresiranim faktorima u gradu pružiti podatke o katastarskim česticama, vlasništvu, kulturama, površinama, zonama, planiranoj namjeni prostora, podatke o ulaganjima u prostor, fondu izgrađenosti prostora, cijenama, fizičkim i vrijednosnim pokazateljima komunalnog uređenja, urbanističkim podacima itd. Takav sustav predstavljao bi informacijsku osnovicu koja bi omogućila objedinjavanje i uvažavanje svih relevantnih podataka - elemenata potrebnih za primjenu modela naplate rente.

Takav integralni informacijski sustav trebao bi naći primjenu u svim relevantnim elementima cjelokupnog komunalnog sustava (općinske službe, komunalna poduzeća, geodetske službe itd.) u vidu formiranja parcijalnih informacijskih sustava koji koriste i daju podatke cjelovitom informacijskom sustavu prostora.

Literatura

1. Antić, L., Stefanović, D.: Stambeno komunalna politika, Ekonomski institut Zagreb, Zagreb 1973.
2. Birolla, H.: Kompjutorska obrada podataka, Liber, Zagreb 1981.
3. Đui, D.: Logika i teorija istraživanja, Nolit, Beograd 1962.
4. Kapustić, S.: Teorija i projektiranje organizacije, Samobor 1990.
5. Klemencić, T.: Komunalno gospodarstvo, Uradni list SR Slovenije, 1980.
6. Kuvačić, I.: Rasprava o metodi, Naprijed, Zagreb 1988.
7. Nejgel, E.: Uvod u logiku i naučni metod, Beograd 1965.
8. Nikolić, M.: Gradska renta - faktor izgradnje gradova, Savremena administracija, Beograd
9. Odluka o naknadi za korištenje gradskog zemljišta Općine Rijeka
10. Pavić, H.: Znanstvene informacije, Školska knjiga, Zagreb 1980.
11. Trzan, Jelenc: Projekt organizacije sistema gospodarenja prostorom u centru grada Rijeke, Ljubljana 1991.
12. Zelenika, R.: Metodologija i tehnologija izrade znanstvenog i stručnog djela, Beograd
13. *** Komunalni sistem kao osnovica i okvir razvoja grada Zagreba