Okrupnjavanje poljoprivrednih površina u funkciji razvoja poljoprivrede Republike Hrvatske: primjer Varaždinske županije

Detelj, Zvonimir

Master's thesis / Diplomski rad

2021

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Agriculture / Sveučilište u Zagrebu, Agronomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:204:910610

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

Download date / Datum preuzimanja: **2024-03-29**



Repository / Repozitorij:

Repository Faculty of Agriculture University of Zagreb







Sveučilište u Zagrebu
Agronomski fakultet
University of Zagreb
Faculty of Agriculture

OKRUPNJAVANJE POLJOPRIVREDNIH POVRŠINA U FUNKCIJI RAZVOJA POLJOPRIVREDE REPUBLIKE HRVATSKE: PRIMJER VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

DIPLOMSKI RAD

Zvonimir Detelj

Zagreb, rujan, 2021.

Sveučilište u Zagrebu
Agronomski fakultet

University of Zagreb
Faculty of Agriculture

Diplomski studij:

Agrobiznis i ruralni razvitak

OKRUPNJAVANJE POLJOPRIVREDNIH POVRŠINA U FUNKCIJI RAZVOJA POLJOPRIVREDE REPUBLIKE HRVATSKE: PRIMJER VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

DIPLOMSKI RAD

Zvonimir Detelj

Mentor:

prof.dr.sc. Ivo Grgić

Zagreb, rujan, 2021.

Sveučilište u Zagrebu
Agronomski fakultet

University of Zagreb
Faculty of Agriculture

IZJAVA STUDENTA

O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, **Zvonimir Detelj**, JMBAG 0178107700, rođen/a 24.07.1996. u Varaždinu, izjavljujem da sam samostalno izradila/izradio diplomski rad pod naslovom:

OKRUPNJAVANJE POLJOPRIVREDNIH POVRŠINA U FUNKCIJI RAZVOJA POLJOPRIVREDE REPUBLIKE HRVATSKE: PRIMJER VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

Svojim potpisom jamčim:

- da sam jedina autorica/jedini autor ovoga diplomskog rada;
- da su svi korišteni izvori literature, kako objavljeni tako i neobjavljeni, adekvatno citirani ili parafrazirani, te popisani u literaturi na kraju rada;
- da ovaj diplomski rad ne sadrži dijelove radova predanih na Agronomskom fakultetu ili drugim ustanovama visokog obrazovanja radi završetka sveučilišnog ili stručnog studija;
- da je elektronička verzija ovoga diplomskog rada identična tiskanoj koju je odobrio mentor;
- da sam upoznata/upoznat s odredbama Etičkog kodeksa Sveučilišta u Zagrebu (Čl. 19).

U Zagrebu, dana _____

_____
Potpis studenta / studentice

Sveučilište u Zagrebu
Agronomski fakultet

University of Zagreb
Faculty of Agriculture

IZVJEŠĆE

O OCJENI I OBRANI DIPLOMSKOG RADA

Diplomski rad studenta **Zvonimir Detelj**, JMBAG 0178107700, naslova

OKRUPNJAVANJE POLJOPRIVREDNIH POVRŠINA U FUNKCIJI RAZVOJA POLJOPRIVREDE REPUBLIKE HRVATSKE: PRIMJER VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

obranjen je i ocijenjen ocjenom _____ , dana _____ .

Povjerenstvo:			potpisi:
1.	prof.dr.sc. Ivo Grgić	mentor	_____
2.	izv.prof.dr.sc. Lari Hadelan	član	_____
3.	doc.dr.sc. Branka Šakić Bobić	član	_____

Zahvala

Zahvaljujem mentoru doc. dr. sc. Ivu Grgiću na savjetima, idejama i nesebičnoj pomoći koju mi je pružio prilikom izrade mojeg diplomskog rada.

Posebno zahvaljujem svojoj obitelji koja mi je bila podrška i oslonac tijekom čitavog školovanja.

Sadržaj

1. UVOD 1

1.1. Predmet i cilj istraživanja 2
1.2. Materijali i metode rada 2

2. PREGLED LITERATURE 3

3. TEORETSKI ASPEKT FRAGMENTACIJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA 6

4. AGRARNE OPERACIJE OKRUPNJAVANJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA 9

4.1. Agrarna reforma i kolonizacija 9
4.2. Izvlaštenje 9
4.3. Zakup 10
4.4. Arondacija 11
4.5. Komasacija 11
4.6. SWOT analiza okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj 15

5. ANALIZA RASPOLAGANJA POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM U REPUBLICI HRVATSKOJ 17

5.1. Zemljišna politika Republike Hrvatske 18
5.1.1. Evidencija poljoprivrednih površina u Republici Hrvatskoj 18
5.1.2. Web sustavi za evidenciju prostornih podataka 19
5.1.3. Institucije koje se bave poljoprivrednim zemljištem 21
5.1.4. Neki aspekti (ne) uspješnosti zemljišne politike 22
5.1.5. Zemljišno – knjižni sustav 23
5.1.6. Razmatranje problema objedinjavanja podataka katastra zemljišta i zemljišne knjige 23
5.2. Nekorišteno poljoprivredno zemljište 26
5.2.1. Uloga komunalnih redara u rješavanju problema zapuštenog poljoprivrednog zemljišta 28
5.3. Cijena poljoprivrednog zemljišta 28

6. RASPOLAGANJE POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM U VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJI 32

6.1. Teritorijalni ustroj Varaždinske županije 32
6.2. Gospodarska struktura Varaždinske županije 33

7. REZULTATI EMPIRIJSKOG ISTRAŽIVANJA 36

8. ZAKLJUČAK 40

9. POPIS LITERATURE 42

10. PRILOZI 45

Popis tablica 45
Popis slika 45
Anketa - intervju o okrupnjavanju poljoprivrednih površina 46
Životopis 48

Sažetak

Diplomskog rada studenta **Zvonimira Detelja**, naslova

OKRUPNJAVANJE POLJOPRIVREDNIH POVRŠINA U FUNKCIJI RAZVOJA POLJOPRIVREDE REPUBLIKE HRVATSKE: PRIMJER VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

Obiteljska poljoprivredna gospodarstva Hrvatske su površinski prosječno mala, ali i s velikim brojem parcela. Ovo predstavlja veliko ograničenje daljnjeg poljoprivrednog razvitka te se traže načini rješenja ovoga problema. Dok jedni zagovaraju proizvodno, horizontalno povezivanje proizvođača, drugi kao rješenje vide u okrupnjavanju površina, a treći zagovaraju oba procesa. Malo primjera okrupnjavanja površina se često pojašnjava emotivnim iako neracionalnim odnosom vlasništva prema posjedu kao i nedostatnim naporima države da se taj proces pokrene. Hrvatska ima povijesnog iskustva u provođenju komasacije, te se ova agrotehnička mjera ponovo navodi kao dio nove poljoprivredne politike. Cilj rada je bio utvrditi razinu usitnjenosti poljoprivrednih površina na području Varaždinske županije te istražiti stavove poljoprivrednih proizvođača u vezi okrupnjavanja površina. U radu se polazi od hipoteze da "Poljoprivrednici Varaždinske županije podržavaju proces okrupnjavanja poljoprivrednih površina". ZA potrebe rada proveden je intervju sa deset poljoprivrednih gospodarstava s područja Varaždinske županije pomoću kojeg je utvrđeno da poljoprivrednici Varaždinske županije žele proces okrupnjavanja, ali u svome nastojanju okrupnjavanja parcela nailaze na razne prepreke kao što su problemi s vlasništvom zemljišta, neujednačenost gruntovnice i katastra, kompliciranа papirologija, odbojnost ljudi prema prodaji ili zamjeni zemljišta i sl. Rješenje problema treba potražiti u sustavnom procesu komasacije i arondacije te stavljanju nekorištenih poljoprivrednih površina u zemljišni fond.

Ključne riječi: fragmentacija, poljoprivredno zemljište, Varaždinska županija, okrupnjavanje, komasacija

Summary

Of the master's thesis – student **Zvonimir Detelj,** entitled

CONSOLIDATION OF AGRICULTURAL AREAS IN THE FUNCTION OF AGRICULTURAL DEVELOPMENT OF THE REPUBLIC OF CROATIA: THE EXAMPLE OF VARAŽDIN COUNTY

Croatia's family farms are averagely small, but also with a large number of agricultural plots. This presents a major limitation of further agricultural development and ways to solve this problem are being sought. While some advocate production, horizontal connection of producers, others see the consolidation of agricultural lands as a solution, and still others advocate both processes. Few examples of land consolidation are often being explained by the emotional, though irrational attitude of ownership towards property as well as the insufficient efforts of the country to initiate this process. Croatia has historical experience in implementing land consolidation, and this agro-technical measure is again being mentioned as part of the new agricultural policy. The aim of this study was to determine the level of fragmentation of agricultural land in the Varaždin County and to explore the attitudes of farmers regarding the consolidation of land. This study starts from the hypothesis that "Farmers of the Varaždin County support the process of consolidation of agricultural land". For the purpose of the research, an interview with ten farms from the Varaždin County was conducted, which established that farmers in the Varaždin County really want the process of consolidation, but in their efforts to consolidate land, they encounter various obstacles: problems with land ownership, inequality of land and cadastre, complicated paperwork, people's aversion to selling or exchanging land, etc. The solution to the problem should be sought in the systematic process of land comasation and arondation and also putting unused agricultural land into the land fund.
Keywords: fragmentation, agricultural land, Varaždin County, consolidation, comasation

1. UVOD

Fragmentacija poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj vrlo je izražena pojava koja predstavlja velik problem i djeluje kao kočnica napretka ukupne poljoprivredne proizvodnje. Fragmentacija poljoprivrednog zemljišta definirana je kao situacija u kojoj se jedno poljoprivredno gospodarstvo ili vlasništvo sastoji od brojnih prostorno raspršenih poljoprivrednih čestica koje su vrlo često malih veličina i nepravilnih oblika. Više od 50% poljoprivrednih gospodarstava Republike Hrvatske u svojem vlasništvu ima manje od 3 hektara i to u pravilu vrlo usitnjenih poljoprivrednih posjeda koji su osobito mali za određene proizvodnje. Čak i među onima koji imaju veće površine malo je vitalnih i tržišno usmjerenih gospodarstava koja bi se u sadašnjim okolnostima mogla ravnopravno nositi s uvoznom konkurencijom.

Glavni nedostaci fragmentiranog to jest rascjepkanog zemljišta su neučinkovitost u proizvodnji i nemogućnost pristupa mehanizacije, što uzrokuje smanjenje prihoda poljoprivrednika. Unatoč povoljnim uvjetima za poljoprivrednu proizvodnju, obradive površine smanjuju se i u Varaždinskoj županiji, a gubitak poljoprivrednog zemljišta uz istovremenu njegovu veliku usitnjenost, ostavio je veliki trag u padu konkurentnosti i visini poljoprivredne proizvodnje.

Poljoprivreda Varaždinske županije sa svojom proizvodnjom u pogledu produktivnosti i konkurentnosti značajno zaostaje za EU, što se bitno odražava na ukupan financijski rezultat, a nerijetko dolazi i do potpunog prestanka bavljenja poljoprivredom, zbog nemogućnosti konkuriranja kvantitetom i kvalitetom. Posjedovnu strukturu poljoprivrednog zemljišta Varaždinske županije karakterizira velik broj parcela i velik broj vlasnika. Republika Hrvatska je jedna od rijetkih europskih zemalja koja uslijed dobrih prirodnih uvjeta i resursa te vrlo niske potrošnje ne uspijeva biti samodostatna, odnosno ne proizvodi dovoljno hrane za vlastite potrebe.

Postavlja se pitanje da li poljoprivredno zemljište u Hrvatskoj pa tako i u Varaždinskoj županiji s obzirom na njegovo nekorištenje predstavlja teret za državnu administraciju ili pak poželjan resurs te zašto se već godinama vode rasprave na ovu temu, a jasna rješenja još uvijek nisu ponuđena.

1.1. Predmet i cilj istraživanja

Obiteljska poljoprivredna gospodarstva Hrvatske su površinski prosječno mala, ali i s velikim brojem parcela. Ovo predstavlja veliko ograničenje daljnjeg poljoprivrednog razvitka te se traže načini rješenja ovoga problema. Dok jedni zagovaraju proizvodno, horizontalno povezivanje proizvođača, drugi kao rješenje vide u okrupnjavanju površina, a treći zagovaraju oba procesa. Malo primjera okrupnjavanja površina se često pojašnjava emotivnim iako neracionalnim odnosom vlasništva prema posjedu kao i nedostatnim naporima države da se taj proces pokrene. Hrvatska ima povijesnog iskustva u provođenju komasacije, te se ova agrotehnička mjera ponovo navodi kao dio nove poljoprivredne politike.

Cilj rada je utvrditi razinu usitnjenosti poljoprivrednih površina na području Varaždinske županije te istražiti stavove poljoprivrednih proizvođača u vezi okrupnjavanja površina. U radu se polazi od hipoteze da "Poljoprivrednici Varaždinske županije podržavaju proces okrupnjavanja poljoprivrednih površina".

1.2. Materijali i metode rada

U radu je korištena analiza sekundarnih izvora podataka - radova kao što su Malenica (2015), Boban (2012) i drugi, u kojima se istražuje međuzavisnost veličine posjeda, broja parcela te poljoprivredne proizvodnje. Nadalje, podaci dobiveni putem ankete obrađeni su koristeći programski paket SPSS (Statsitical Package for Social Sciences) te su prikazani pomoću tablica i grafova. Anketa je provedena s deset poljoprivrednih proizvođača u srpnju 2021. godine neposrednim kontaktom i namjernim odabirom ispitanika. Anketa se sastoji od 23 pitanja od kojih je 10 bilo vezano uz problem komasacije.

Rad je strukturiran u četiri cjeline:

- pregled literature koja tematizira problem veličine posjeda
- opis i primjeri agrarnih operacija okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta
- deskriptivna analiza strukture poljoprivrednih površina Varaždinske županije
- istraživanje stavova poljoprivrednika u vezi okrupnjavanja poljoprivrednih površina

2. PREGLED LITERATURE

Fragmentacija poljoprivrednog zemljišta definirana je u literaturi kao situacija u kojoj se jedno poljoprivredno gospodarstvo ili vlasništvo sastoji od brojnih prostorno odvojenih (raspršenih) parcela koje mogu biti malih veličina i nepravilnih oblika (King i Burton, 1982.).

Slično tome, određeni autori smatraju fragmentaciju zemljišta kao ozbiljnu prepreku za optimalan razvoj poljoprivrede jer ona onemogućuje pristup mehanizaciji, uzrokuje neučinkovitu proizvodnju i uključuje velike troškove za ublažavanje njenih negativnih učinaka, što rezultira smanjenjem neto prihoda poljoprivrednika (Blaikie i Sadeque, 2000.).

Još je uvijek malo krupnih obiteljskih gospodarstava koja imaju proizvodne površine iznad prosječnog gospodarstva Europske unije. Zapravo još nedostaju okrupnjena vitalna gospodarstva koja se u sadašnjim tržišnim uvjetima mogu ravnopravno nositi s uvoznom konkurencijom. Istina, postupno se, ali sporo, povećavaju gospodarstva od njihova početnog prosjeka od 1,9 ha (prije oko 25 godina) pa do 2,4 ha te do prosječne vrijednosti 5,6 ha, zahvaljujući provedbi „Programa gospodarenja državnim poljoprivrednim zemljištem“ te postupcima zakupa i prodajom manjeg dijela državnog zemljišta. Tako se procjenjuje da je prosjek gospodarstva sada nešto veći od 5,6 ha. Dakle, postupno se poljoprivredna gospodarstva okrupnjavaju, ali time ne možemo biti zadovoljni, jer prosječno gospodarstvo u Europskoj uniji iznosi 16,1 ha. Osim toga, naše proizvodne parcele još su uvijek usitnjene, a prosjek im je 0,87 ha. Dakle, obiteljska poljoprivredna gospodarstva imaju usitnjene i dislocirane parcele – prosječno na šest lokacija – što je velik poslovni i ekonomski problem gospodarstva. Nepovoljni uvjet poljoprivredne proizvodnje koji čine mala gospodarstva i usitnjenost zemljišta postoji u svim županijama (Tomić, 2014.).

U skladu s problemima malih gospodarstava koji prevladavaju u Republici Hrvatskoj i njihovim usitnjenim zemljištem, važan je podatak Tomića (2020.) da poljoprivredna gospodarstva veća od 20 ha u svijetu sada zauzimaju oko 2% ukupno korištenih površina i gospodare hranom na svjetskom tržištu. Prema tome, veličina domaćeg prosječnog gospodarstva jedan je od ograničavajućih čimbenika u razvoju naše poljoprivrede. Stoga je nužno nastaviti ubrzanije okrupnjavati gospodarstva primjenjujući komasaciju.

Pod komasacijom[1] zemljišta podrazumijevamo agrarno-tehničke operacije kojima je svrha sakupljanje razbacanoga i usitnjenoga posjeda u jednu cjelinu ili, ako to nije moguće, u nekoliko zaokruženih površina. Koncentracijom zemljišta omogućuje se optimalnije korištenje znanstvenih dostignuća i suvremenih metoda rada. Konačna je svrha komasacije poljoprivrednog zemljišta proizvoditi maksimalno uz minimalne troškove. Komasacijom se, osim što se zemljišta grupiraju u veće i pravilnije parcele, osigurava i izgradnja mreže prometnih i infrastrukturnih objekata te zemljište za javne potrebe. Njome se reguliraju i vlasničko-pravni odnosi na zemljištu, izrada katastarskih planova i operata, a koristi se i kod regulacija vodotokova, hidromelioracije, hidrografskih i drugih zahvata te u šumarstvu i zaštiti okoliša (Pačar, 2017.).

Kako navode Vincek i Bogović (2015.) poljoprivreda Varaždinske županije sa svojom proizvodnjom u pogledu produktivnosti i konkurentnosti značajno zaostaje za EU, što se bitno odražava na ukupan financijski rezultat poljoprivrednih proizvođača, a nerijetko dolazi i do potpunog prestanka bavljenja poljoprivredom, zbog nemogućnosti konkuriranja kvantitetom i kvalitetom. Unatoč povoljnim uvjetima za poljoprivrednu proizvodnju, obradive površine u Varaždinskoj županiji stalno se smanjuju. Gubitak poljoprivrednog zemljišta uz istovremenu njegovu veliku usitnjenost, ostavio je veliki trag u padu konkurentnosti i visini poljoprivredne proizvodnje. Posjedovnu strukturu poljoprivrednog zemljišta karakterizira velik broj parcela, što ujedno i predstavlja najveći problem pri određivanju neke dugoročnije i ozbiljnije projekcije razvoja poljoprivrede varaždinskog kraja (Vincek i Ernoić, 2014.).

Dodatni problem predstavlja rasparceliranost posjeda. Tako ove dvije karakteristike (mali posjed i rasparceliranost) predstavljaju glavni ograničavajući čimbenik u stvaranju modernih obiteljskih gospodarstva (Posavi i sur., 2008.), odnosno mogućnost organskog rasta onih koji to žele, mogu i hoće. Kako ne postoji jedna jedinstvena evidencija (već veći broj izvora informacija; katastar, ARKOD, popis poljoprivrede i sl.), ne mogu se egzaktno utvrditi površine pod poljoprivrednom proizvodnjom za područje Varaždinske županije. Taj raspon se kreće od cca. 30.000 ha (ARKOD) pa do cca. 65.000 ha (katastar), a prosječna veličina parcele od 0,15 - 0,33 ha.

Dosadašnja orijentacija Republike Hrvatske na intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju, unatoč povećanju troškova inputa (bez opravdanog povećanja produktivnosti) nije osigurala dostatne

[1] Riječ "**komasacija**" dolazi od latinske riječi "commassare" (con massare), što znači sakupljati u masu, gromadu.

količine hrane. Zbog sve veće konkurencije jeftine hrane iz Europe i Svijeta uvoz hrane u Hrvatskoj je značajno povećan.

Hrvatska je jedna od rijetkih europskih zemalja koja pored izuzetno dobrih uvjeta i vrlo niske potrošnje ne proizvodi dovoljno hrane za vlastite potrebe (Kovač i sur., 2012.). Podaci pokazuju da se po jednom članu kućanstva u Varaždinskoj županiji dnevno konzumira hrane u vrijednosti od oko 4 EUR-a (€), što znači da se u županiji (Vincek i Ernoić, 2014.), dnevno „pojede“ hrane ukupne vrijednosti oko 736 tisuća € ili oko 5,4 milijuna kuna. Budući da je Republika Hrvatska prehrambeno ovisna zemlja, najmanje 50% hrane je uvozno, oko 2,7 milijuna kn dnevno plaćamo proizvode koje možemo uglavnom (izuzev banana i kave) sami proizvesti.

Svržnjak (2012.) polazi od pretpostavke da dosadašnje mjere zemljišne politike u pravcu okrupnjavanja nisu rezultirale odgovarajućim pomacima u konkurentnosti, a kao jedan od uzroka navodi se nefunkcioniranje Agencije za poljoprivredno zemljište, koja je u vrijeme tog istraživanja tek bila u osnivanju. U kasnijim istraživanjima utvrđeno je da je raspolaganje državnim poljoprivrednim zemljištem „procvalo“ početkom rada Agencije, odnosno da je informacijski sustav kojeg je uvela Agencija alat za donošenje pravnih, administrativnih i ekonomskih odluka te podloga planiranja i razvoja.

3. TEORETSKI ASPEKT FRAGMENTACIJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Važnost poljoprivrednog zemljišta proizlazi iz činjenice da je isto člankom 52. Ustava Republike Hrvatske (NN 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14) proglašeno dobrom od interesa za Republiku Hrvatsku te uživa njezinu osobitu zaštitu.

Poseban pravni režim poljoprivrednog zemljišta koji vrijedi u Republici Hrvatskoj uređen je Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19; u daljnjem tekstu: Zakon) koji u članku 2. utvrđuje važnost istog ponavljajući navedenu odredbu Ustava te propisuje da nositeljima prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu ne mogu biti strane pravne i fizičke osobe uz iznimku stjecanja prava vlasništva nasljeđivanjem.[2]

U članku 3. stavku 1. Zakona, je definirano poljoprivredno zemljište te se istim smatraju: poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredno zemljište je i pojedino zemljište izvan građevinskog područja koje je po načinu uporabe u katastru opisano kao oranica, vrt, livada, pašnjak, voćnjak, maslinik, vinograd, trstik i močvara, a u naravi je zapušteno poljoprivredno zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji uz troškove koji su manji od tržišne vrijednosti ili ukupnog iznosa zakupnine kroz cijelo vrijeme trajanja zakupa toga zemljišta, a koje je dio šumskogospodarskog područja može se izdvojiti iz šumskogospodarskog područja sukladno posebnom propisu iz upravnog područja šumarstva.

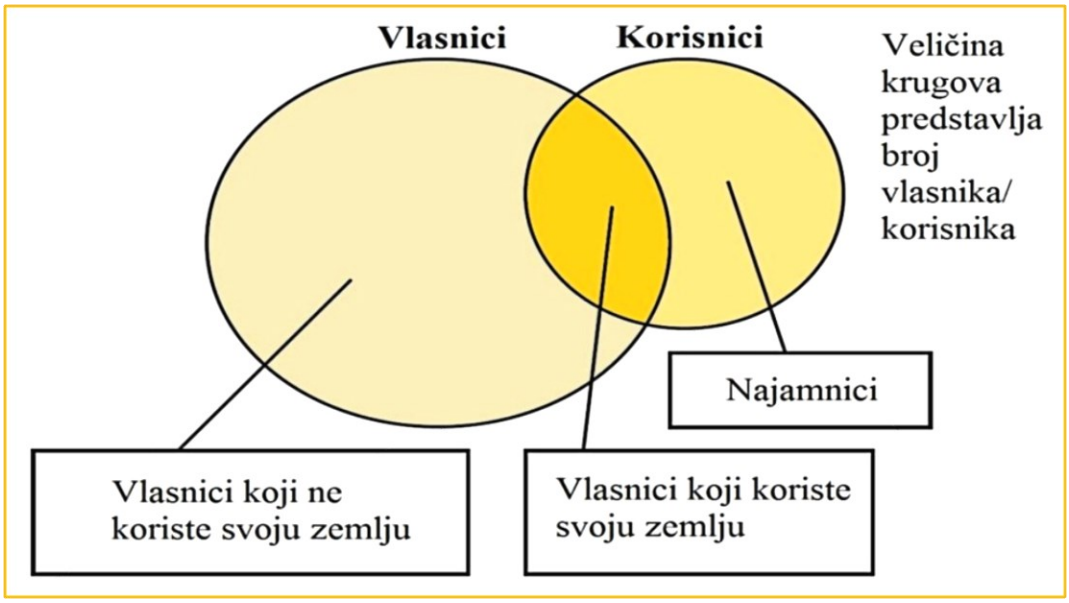
Pojam disperzija ili raspršenost se obično koristi kada želimo objasniti nejednakomjernu distribuciju nekih pojava ili stvari u prostoru, dok se pojam fragmentiranost ili rascjepkanost koristi kada se jedna cjelina zapravo sastoji od više manjih dijelova, to jest fragmenata.

[2] Zakon o poljoprivrednom zemljištu; https://www.zakon.hr/z/133/Zakon-o-poljoprivrednom-zemlji%C5%A1tu – pristup 09.06.2021.

U literaturi se pojam fragmentacija zemljišta (engl. Land fragmentation) koristi za opis rascjepkanosti parcela/posjeda, ali i za opis raspršenosti parcela jednog posjeda, pa se može zaključiti da autori često ne razlučuju razlike između ova dva pojma.

Na problem definiranja pojma fragmentacije zemljišta ukazuje Van Dijk (2004.) te u svom istraživanju određuje četiri vrste fragmentacije zemljišta (na osnovu podataka prikupljenih u regiji centralne Europe):

- fragmentacija vlasništva (veliki broj vlasnika istog zemljišta) ,
- fragmentacija zemljišta (veliki broj parcela u okviru jednog vlasništva),
- unutarnja fragmentacija (svaka parcela ima drugu vrstu uporabe) i
- nesklad između vlasnika i korisnika



Slika 1 Shematski prikaz tri vrste fragmentiranosti (prema Van Dijk 2004)
Izvor: Analiza fragmentiranosti zemljišnih posjeda i primjena rezultata u gospodarenju poljoprivrednim zemljištem; Hrvatska znanstvena bibliografija: https://www.bib.irb.hr/ - pristup 04.06.2021.

Van Dijk (2004.) zaključuje da će doći do smanjenja fragmentiranosti zemljišta onda kada broj vlasnika i/ili korisnika pada, broj parcela po poljoprivrednom gospodarstvu pada, a povećava se udio vlasnika koji koriste svoje zemljište.

King i Burton (1982.) su identificirali više relevantnih čimbenika koji utječu na fragmentiranost:

1. veličina posjeda,
2. broj parcela,

3. veličine parcela,

4. distribucija veličina parcela,

5. prostorna raspodjela parcela i

6. karakteristike oblika parcela.

Uzročnike fragmentacije dijele u 4 kategorije:

- socio-kulturološke,
- ekonomske,
- fizičke,
- operativne.

4. AGRARNE OPERACIJE OKRUPNJAVANJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Upravljanje zemljištem odvija se agrarnim operacijama koje se mogu podijeliti u dvije grupe:

- prva grupa: agrarna reforma i kolonizacija, izvlaštenje (eksproprijacija)
- druga grupa: arondacija i komasacija

Provedbom operacija u prvoj grupi dolazi do daljnjeg usitnjavanja parcela dok se provedbom operacija u drugoj grupi okrupnjavaju veći kompleksi zemljišta, smanjenjem broja katastarskih čestica i formiranjem pravilnih oblika.

4.1. Agrarna reforma i kolonizacija

Provedbom agrarne reforme i kolonizacije mijenjala se posjedovna i vlasnička struktura zemljišta. Cilj je bio da se iz socijalnih i nacionalnih interesa sprovede promjena na način da se iz velikih zemljišnih kompleksa osigura zemljište manjih površina za određeni sloj ljudi (Bogdanović, 1989.) Agrarna reforma bila je najintenzivnija iza Drugog svjetskog rata, a istom su se katastarske čestice usitnjavale po osnovi propisanog zemljišnog maksimuma od 10 ha. Zakonom o agrarnoj reformi i kolonizaciji od 28. kolovoza 1945. godine (Službeni list FNRJ 64/45) člankom 3. je eksproprirano[3] poljoprivredno zemljište:

- zemljoposjednicima s više od 45 ha odnosno 25 do 35 ha obradivog zemljišta
- bankama, poduzećima, crkvama
- zemljoposjednicima s površinama iznad zakonski određenog maksimuma
- posjednicima koji su nestali za vrijeme trajanja rata
- narodnim neprijateljima

Na osnovi toga stvoren je zemljišni fond koji je ušao u agrarnu reformu i kolonizaciju. Zemljište je dodijeljeno državnim poljoprivrednim gospodarstvima (poljoprivrednim dobrima, zemljoradničkim zadrugama, šumskim gospodarstvima, ekonomijama državnih ustanova) te zemljoradnicima – bezemljašima ili onima koji je nisu imali dovoljno.

4.2. Izvlaštenje

Postupak izvlaštenja podrazumijevao je oduzimanje imovine i prava nad nekretninama uz odgovarajuću naknadu i bez suglasnosti vlasnika. Izvlaštenjem u ime viših društvenih interesa

[3] **eksproprijacija** (latinski: expropriare izvlastiti) ili izvlaštenje, prisilno, zakonom predviđeno i regulirano oduzimanje imovine u privatnom vlasništvu, ili ograničenje određenoga imovinskog prava koje se aktom vlasti nalaže zbog općih, javnih interesa.

na osnovi zakona oduzima se određenu nekretninu ili njen dio radi izgradnje objekata ili izvođenja radova od općeg interesa (Bogdanović 1979.).

U većini zemalja posebnim propisima određeno je u kojim slučajevima se može izvršiti izvlaštenje.
Najčešći slučajevi u kojima se poduzima ovaj postupak su:

- izgradnja prometne infrastrukture s pratećim objektima na kopnu (ceste, mostovi, željeznice, kanali, aerodromi)
- izgradnje zdravstvenih, prosvjetnih i kulturnih objekata
- izgradnja objekata energetike (elektrane)
- izgradnja pomorskih objekata (pristaništa, lukobrani, obala)
- izgradnja objekata telekomunikacije
- izgradnja objekata obrane
- istraživanja i eksploatacija rudnog blaga

4.3. Zakup

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države daje se u zakup putem javnog poziva na rok od 50 godina. Poziv za zakup raspisuje se prvenstveno za katastarske čestice koje čine proizvodno-tehnološke cjeline, površine najviše do 100 hektara. Dokumentacija i zahtjevi podnose se prvenstveno za proizvodno-tehnološke cjeline.[4]

Sudionik poziva za zakup može biti:

- nositelj OPG-a,
- zadruge koje se bave poljoprivrednom djelatnošću, zadruge čiji su zadrugari poljoprivredni proizvođači,
- druge fizičke ili pravne osobe, koje su do isteka roka za podnošenje ponuda platile sve obveze s osnova korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države, protiv kojih se ne vodi postupak radi predaje u posjed poljoprivrednog zemljišta, o čemu dostavljaju izjavu uz ponudu na poziv.

[4] Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske: https://www.vusz.hr/ - pristup 20.07.2021.

4.4. **Arondacija**

Sa svrhom racionalnog iskorištavanja poljoprivrednog zemljišta, provođenja melioracijskih mjera, podizanja višegodišnjih nasada i boljeg korištenja mehanizacije provodila se arondacija. Arondacija je posebna agrarno-upravna mjera koja služi stvaranju većih kompleksa obradive površine poljoprivrednog zemljišta. Arondacija je postupak zamjene, razmjene ili kupnje zemljišta među subjektima unutar arondacijskog područja i pripajanje tog zemljišta u korist drugog subjekta, radi okrupnjavanja parcela i racionalizacije obrade zemljišta. To je tzv. mehaničko spajanje parcela gdje se na jednom području 10, 15 ili pak 30 vlasnika dogovori oko podjele, zamjene ili kupnje parcela tako da se te parcele povećaju i da budu povoljnijeg oblika radi podizanja višegodišnjih nasada i boljeg korištenja mehanizacije. Arondacijom se zaokruživalo zemljište u društvenom vlasništvu. Poljoprivredno zemljište koje je arondacijom pripojeno kompleksu postaje društveno. Arondacija se provodila na kompleksima na kojima je društveno vlasništvo zauzimalo više od definiranog postotka u odnosu na ukupnu površinu.

Geodetski radovi kod arondacije zemljišta jesu:

- izrada preglednog plana sa katastarskim česticama u mjerilu 1:2500 (obojane su jednom bojom parcele korisnika arondacije, a drugom bojom ostale parcele)
- popis zemljišta koje je predmet postupka arondacije (izrađuje se na osnovu popisa parcela iz posjedovnog lista)
- popis svih zgrada i objekata na zemljištu koje je u postupku arondacije (izrađuje se neposrednom identifikacijom)
- izmjera i evidentiranje promjena na zemljištu
- kartiranje na planovima
- numeriranje parcela, računanje površina
- sastavljanje popisa parcela i izrada prijavnih listova

4.5. **Komasacija**

Komasacija zemljišta je agrarna operacija koja ima za cilj spajanje većeg broja malih čestica, tj. stvaranje većih, za obradu pravilnijih zemljišnih čestica. Na taj način se pospješuje poljoprivredna proizvodnja na tom zemljištu. Rješavaju se različiti gospodarski problemi, a u postupku sudjeluju i druge struke: pravnici, agronomi, hidrotehničari, urbanisti, krajobrazni inženjeri i dr. To je proces okrupnjavanja zemljišta koji uključuje provođenje dodatnih zahvata kao što su hidromelioracijski zahvati poput navodnjavanja, gradnje kanala, postavljanja drenaže i slično. U Republici Hrvatskoj bi se provedbom komasacija zemljišta riješilo više aktualnih

problema vezanih uz zemljište, a ne samo okrupnjavanje zemljišta. Tako se može tvrditi da bi se komasacijom moglo riješiti (Ivković i sur., 2008):

1. imovinsko-pravne odnose na zemljištu,
2. usitnjenost zemljišta,
3. ekonomičnost poljoprivredne proizvodnje,
4. usklađivanje katastra i zemljišne knjige,
5. pitanje staračkih domaćinstava,
6. potrebe navodnjavanja ili odvodnja,
7. potrebe zemljišta za opće potrebe,
8. potrebe novih digitalnih geodetskih planova za stvaranje GIS baze podataka,
9. potrebe uređenja prostora,
10. potrebe zaštite prirodnog okoliša,
11. potrebe izgradnje objekata infrastrukture i
12. postupak održavanja katastra

Iz nabrojanog se vidi da se postupkom komasacije zemljišta mogu riješiti vrlo raznoliki problemi, a gotovo svi su vezani uz geodetsku i agronomsku struku. Ekonomske učinke je teško u potpunosti sagledati, ali je razvidno da bi područje obuhvaćeno komasacijom zemljišta trebalo postati jedan uređen prostor, vrlo primamljiv za ulaganje, kako domaćih tako i stranih investitora. (Ivković i sur. 2008).

Prednosti koje donosi ova operacija mogu se svesti na nekoliko glavnih točaka:

- Uspješno grupiranje privatnih, zadružnih i državnih posjeda,
- Sređivanje posjedovnih odnosa,
- Povećavanje obradivih površina i prinosa različitih kultura od 20 do 50%,
- Produktivni troškovi kod komasacije se smanjuju,
- Omogućuje se melioracija[5] zemljišta
- Stvaraju se uvjeti za primjenu i drugih agrotehničkih mjera,
- Omogućuje se pravilna uporaba mehanizacije,
- Provodi se regulacija naselja,
- Suradnjom između sudionika komasacije stvaraju se uvjeti za unapređenje poljoprivredne proizvodnje

[5] **Melioracija** (prema kasnolat. *melioratio:* poboljšanje), osposobljavanje neplodnoga tla za biljnu proizvodnju poboljšavanjem njegovih svojstava; uređivanje vodenih prilika, ispravljanje reljefa te popravljanje fiz., kemijskih i biol. svojstava tla.

Prema Zakonu o komasaciji poljoprivrednog zemljišta[6] komasacija se može pokrenuti u slijedećim uvjetima:

- ako se zbog rascjepkanosti i nepravilnog oblika zemljište ne može svrhovito obrađivati,
- ako se zbog postojećih stvarno-pravnih odnosa ili zbog velike rascjepkanosti zemljišta ne može organizirati proizvodnja koja osigurava svrhovitost uloženih sredstava na području na kojem se izgrađuju ili su već izgrađene vodne građevine za melioracije,
- ukoliko izgradnja nove prometne infrastrukture (prometnice, željezničke pruge) ili drugih građevina (nasipi, kanali i slično), kao i uređenje većih vodotoka izaziva ili će izazvati daljnje rascjepkavanje postojećih katastarskih čestica i poremećaj putne i kanalske mreže,
- ukoliko se komasacija predlaže zbog izgradnje vodnih građevina za melioracije, komasacija se može pokrenuti ako su među ostalim uvjetima ispunjeni i uvjeti za izgradnju tih sustava propisani posebnim zakonima.

S druge strane, također prema odredbama *Zakona o komasaciji poljoprivrednog zemljišta*, komasacija se neće pokrenuti u slijedećim uvjetima:

- ukoliko se utvrdi da bi se njezinim provođenjem mogli pogoršati uvjeti za poljoprivrednu proizvodnju sudionika komasacije,
- ako troškovi komasacije ne bi bili razmjerni koristima koje se očekuju od komasacije,
- ukoliko se bez istodobne melioracije ne mogu postići zadovoljavajući rezultati u poljoprivrednoj proizvodnji,
- ako nisu osigurane propisane mjere zaštite tla, bioraznolikosti i krajobrazne raznolikosti.

[6] Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta - Zakon.hr – pristup 25.06.2021.



Slika 2 Primjer izgleda poljoprivrednog zemljišta prije komasacije
Izvor: „Značenje primjene komasacije u prošlosti i sadašnjosti uz vrednovanje nekoliko specifičnih lokacija u Požeško-slavonskoj županiji“: http://hrcak.srce.hr/97378 - pristup 08.06.2021.



Slika 3 Primjer izgleda poljoprivrednog zemljišta nakon komasacije
Izvor: „Značenje primjene komasacije u prošlosti i sadašnjosti uz vrednovanje nekoliko specifičnih lokacija u Požeško-slavonskoj županiji“: http://hrcak.srce.hr/97378 - pristup 08.06.2021.

4.6. SWOT analiza okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj

Tablica 1 SWOT analiza okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta

JAKOSTI	SLABOSTI
▪ Prisutne su velike površine zapuštenog poljoprivrednog zemljišta koje su potencijalne površine za okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta	▪ Kontinuirano i nedovoljno kontrolirano se prenamjenjuje vrijedno poljoprivredno zemljište u građevinsko zemljište
▪ Prisutne su velike površine usitnjenog privatnog poljoprivrednog zemljišta koje su potencijalne površine za okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta	▪ Neograničeno se parcelira poljoprivredno zemljište kao posljedica nasljeđivanja i drugih oblika razvrgnuća suvlasništva što je reverzibilan proces okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta
▪ Potiče se kupovina privatnog poljoprivrednog zemljišta u svrhu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta	▪ Nije uspostavljena jedinstvena baza podataka o raspolaganju državnim poljoprivrednim zemljištem što onemogućava korištenje informacija u svrhu unaprjeđenja okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta
▪ Provodi se usklađenje zemljišno-knjižnog i katastarskog stanja na poljoprivrednom zemljištu putem katastarskih izmjera i zemljišno-knjižnih pojedinačnih postupaka što je uvjet pravno sigurnom okrupnjavanju poljoprivrednog zemljišta	▪ Prisutne su velike površine usitnjenog i raspršenog poljoprivrednog zemljišta što poljoprivrednicima otežava promet i povećava troškove
▪ Provodi se raspolaganje državnim poljoprivrednim zemljištem putem transparentnih javnih natječaja usmjereno okrupnjavanju poljoprivrednog zemljišta	▪ Prisutne su velike površine poljoprivrednog zemljišta sa neusklađenim zemljišno knjižnjim i katastarskim stanjem što uzrokuje pravno nesigurno okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta
• Relativno niske cijene poljoprivrednog zemljišta u usporedbi s većinom država članica EU	▪ Dugotrajne su procedure usklađenja zemljišno-knjižnog i katastarskog stanja na poljoprivrednom zemljištu
	▪ Ne postoje sistematizirani podaci o ponudi i potražnji privatnog poljoprivrednog zemljišta što onemogućava korištenje informacija u svrhu unaprjeđenja okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta
	▪ Ne provode se sustavne mjere uređenja poljoprivrednog zemljišta putem komasacija

PRILIKE	PRIJETNJE
▪ Postojanje jasne političke volje i podrške unaprjeđenju poljoprivredne proizvodnje i razvoju ruralnih područja u Republici Hrvatskoj	▪ Prisutnost administrativnih barijera unutar Republike Hrvatske
▪ Sinergijsko djelovanje brojnih reformskih aktivnosti poput reforme zemljišne administracije, reforme poreznog sustava i ostalo	▪ Konkurencija poljoprivrednih proizvoda iz zemalja članica Europske unije
▪ Povećanje cijena poljoprivrednih proizvoda na svjetskom i domaćem tržištu te porast strateškog značaja proizvodnje hrane	▪ Odbojnost poljoprivrednika prema prodaji vlastitih zapuštenih poljoprivrednih površina
▪ Korištenje fondova Europske unije	

Izvor: „Prijedlog programa okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u RH“: https://vlada.gov.hr

5. ANALIZA RASPOLAGANJA POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM U REPUBLICI HRVATSKOJ

Hrvatske županije su različito „bogate“ poljoprivrednim površinama ali značajne su i razlike u veličini poljoprivrednih gospodarstava uvjetovano mnoštvom povijesnih, zemljopisnih i drugih čimbenika.

Tablica 2 Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta i broj poljoprivrednih gospodarstava u Republici Hrvatskoj po županijama 2020. godine

Županija	Broj poljoprivrednih gospodarstava	Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta	Prosječna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu poljoprivrednog gospodarstva (ha)
Bjelovarsko-bilogorska	34.204	88.213,17	2,58
Brodsko posavska	25.960	64.283,18	2,48
Dubrovačko-neretvanska	10.419	7.756,60	0,74
Grad Zagreb	10.247	16.923,56	1,65
Istarska	18.428	21.845,99	1,19
Karlovačka	25.220	30.454,51	1,21
Koprivničko-križevačka	35.624	70.571,73	1,98
Krapinsko-zagorska	36.740	20.405,32	0,56
Ličko-senjska	21.633	48.020,13	2,22
Međimurska	13.301	28.694,58	2,16
Osječko-baranjska	30.805	209.950,20	6,82
Požeško-slavonska	18.395	43.407,84	2,36
Primorsko-goranska	3.769	14.078,04	3,74
Sisačko-moslavačka	25.314	63.483,55	2,51
Splitsko-dalmatinska	13.305	17.239,30	1,29
Šibensko-kninska	9.663	21.217,35	2,19
Varaždinska	28.757	28.772,21	1,01
Virovitičko-podravska	21.905	83.012,55	3,79
Vukovarsko-srijemska	21.832	129.804,51	5,95
Zadarska	21.262	34.998,54	1,65
Zagrebačka	38.991	59.332,90	1,52

Izvor: ARKOD

Iz gore navedene tablice može se uočiti da Dubrovačko-neretvanska županija ima najmanje raspoloživog poljoprivrednog zemljišta i to 7.756,60 ha dok na prostoru Osječko-baranjske ima 209.950,20 ha poljoprivrednog zemljišta što je uvjerljivo najviše sagledavši sve županije. Najveći broj poljoprivrednih gospodarstava nalazi se u Zagrebačkoj županiji (38.991), a najmanji u Šibensko-kninskoj (9.663). Prosječna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu jednog poljoprivrednog gospodarstva najveća je u Osječko-baranjskoj županiji gdje iznosi 6,82 ha, a najmanja u Krapinsko-zagorskoj sa samo 0,56 ha po gospodarstvu.

Prema podacima ARKOD-a iz 2020. godine Republika Hrvatska broji 159.063 poljoprivredna gospodarstva. Ukupna poljoprivredna površina iznosi 1.150.308,14 ha, a raspodijeljena je na 1.377.027 parcela.

Tablica 3 Broj registriranih ARKOD parcela prema veličini u Hrvatskoj 2020. godine

<3 ha	≥3 i <20 ha	≥20 i <100 ha	≥100 i <1.500 ha	≥1.500 ha
454.275	600.487	237.397	80.429	4.439

Izvor: ARKOD

Prema podacima ARKOD-a iz 2020. godine u Republici Hrvatskoj registrirano je 454.275 parcela koje su svojom veličinom manje od 3 hektra. Parcela koje su veličine od 3 do 20 ha ima 600.487, a parcela koje su veličine od 20 do 100 ha ima 237.397. Broj registriranih ARKOD parcela koje su veličine od 100 do 1.500 ha je 80.429, a broj parcela većih od 1.500 ha je 4.439.

5.1. Zemljišna politika Republike Hrvatske

Zemljišna politika je važan aspekt ukupne politike razvoja poljoprivrede. Dio je agrarne politike koji se odnosi na poljoprivredno zemljište, a obuhvaća: vlasništvo na poljoprivrednom zemljištu, veličinu posjeda, posjedovnu strukturu, uređenje zemljišta i dr. (Grahovac, 2007.). Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem je ključno za održivi razvoj svake zemlje. Poljoprivredno zemljište je neprocjenjivi ograničeni prirodni resurs kojim raspolažemo te ga moramo održivo koristiti na način da mu se ne smanjuje kvantiteta niti kvaliteta. Ono je nepokretno, ograničeno i ne može se povećavati ili smanjivati. Zemljište ima veliku važnost za gospodarski i društveni razvoj (Roić i sur., 2014.) Da bi se njime moglo učinkovito upravljati država treba utjecati na načine i uvjete koji bi olakšali raspolaganje poljoprivrednim zemljištem, omogućili ostanak ljudi, pogotovo mlađe populacije u ruralnim područjima, okrupnjavanje zemljišta, stavljanje u funkciju zapuštenog poljoprivrednog zemljišta i državnog poljoprivrednog zemljišta koje nije u funkciji poljoprivredne proizvodnje. Kao jedan od glavnih instrumenata koji država koristi za dobro gospodarenje i učinkovito korištenje poljoprivrednog zemljišta je svakako „Zakon o poljoprivrednom zemljištu“ (Jelčić, 2013.).

5.1.1. Evidencija poljoprivrednih površina u Republici Hrvatskoj

Hrvatski sustav registriranja nekretnina i prava na njima zasniva se na dva službena registra – katastru (u kojem se nekretnine opisuju njihovim tehničkim karakteristikama) i zemljišnoj knjizi. Katastar nekretnina evidencija je o česticama zemljine površine, zgradama i drugim

građevinama koje trajno leže na zemljinoj površini ili ispod nje te o posebnim pravnim režimima na zemljinoj površini, ako zakonom nije drukčije određeno (Narodne novine 2007). Katastarska čestica dio je područja katastarske općine, odnosno katastarskog područja na moru, određen brojem katastarske čestice i njezinim granicama. Dakle, katastarski podaci obuhvaćaju podatke o katastarskim česticama kao osnovnim prostornim jedinicama katastra nekretnina (položaj, oblik, pripadnost rudini, ulici ili trgu, načinu uporabe te zgradama i drugim građevinama na njima) te su to službeni podaci za opis katastarske čestice u pravnom prometu nekretnina. Grafički prikaz katastarskih čestica i zgrada na njima prikazuje se na katastarskom planu koji sadrži podatke o brojevima katastarskih čestica, međama i drugim granicama katastarskih čestica, granicama načina uporabe dijelova katastarskih čestica, zgradama i drugim građevinama, kućnim brojevima zgrada i nazivlju što je također propisano i u Pravilniku o katastru zemljišta (Narodne novine 2007.b i 2009.b). Upisom u zemljišne knjige (gruntovnica) ostvaruju se stvarna i druga prava na zemljištem koje je u Zakonu o zemljišnim knjigama definirano kao dio zemljine površine koji je u katastru nekretnina označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica) (Narodne novine 1996). Zemljišne knjige vodi općinski sud kao zemljišnoknjižni sud prvog stupnja. Elektronički pristup zemljišnim knjigama je osiguran ovlaštenim korisnicima (javni bilježnik, odvjetnik i pravna osoba koja ima javne ovlasti) izravno putem osobnog korisničkog računa (korisničko ime i lozinka) te drugim korisnicima koji pristup ostvaruju putem osobnog korisničkog pretinca u sustavu e-Građani (Narodne novine 2015.d).[7]

5.1.2. Web sustavi za evidenciju prostornih podataka

1) ARKOD

ARKOD[8] je evidencija uporabe poljoprivrednog zemljišta u digitalnom grafičkom obliku na području Republike Hrvatske kojeg vodi i održava Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju. Upis u ARKOD obavezan je za sve poljoprivredne površine koje

[7] Odak I. (2017) Analiza fragmentiranosti zemljišnih posjeda i primjena rezultata u gospodarenju poljoprivrednim zemljištem, Doktorski rad https://www.researchgate.net/publication/322578030_ANALIZA_FRAGMENTIRANOSTI_ZEMLJISNIH_POSJEDA_I_PRIMJENA_REZULTATA_U_GOSPODARENJU_POLJOPRIVREDNIM_ZEMLJISTEM - pristup 30.06.2021.

[8] NN 54/2019 (29.5.2019.), Pravilnik o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta; http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/cro186506.pdf - pristup 01.07.2021.

poljoprivrednik koristi, a obavlja se u regionalnim uredima Agencije. ARKOD podaci su javni i dostupni na internetskim stranicama *www.ARKOD.hr.*

Osnovna jedinica upisa u ARKOD je ARKOD parcela (s površinom jednakom ili većom od 0,05 ha uz izuzetak površina pod staklenicima/plastenicima, vinogradima i iskrčenim vinogradima čija najmanja površina može biti 0,005 ha).

ARKOD prema Pravilniku o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta (Narodne novine 2017) sadrži:

1. *Podaci o ARKOD parceli* (identifikacijski broj (ID) ARKOD parcele, vrsta uporabe zemljišta sa pripadajućom šifrom, naziv ARKOD parcele, površina ARKOD parcele, ostali atributni podaci)

2. *Prostorni i alfanumerički podaci iz nadležnosti vanjskih institucija potrebni za redovito vođenje i održavanje ARKOD-a i IAKS-a te za evidenciju nastalih promjena u prostoru koji su podijeljeni u tematske cjeline*: geodezija, ekologija, šumarstvo, hidrografija, prometna infrastruktura, energetika, prostorno uređenje, graditeljstvo, poljoprivreda.

Podaci o ARKOD parcelama dobivaju se na temelju izjave poljoprivrednika, uz pomoć podataka iz Upisnika poljoprivrednika i programske podrške koja omogućuje fotointerpretaciju poljoprivrednih površina na DOF-u. U svrhu kontrole točnosti ARKOD podataka Agencija provodi terenske provjere finalnih ARKOD podataka te brze terenske provjere.

2) Katastar.hr (DGU)

Katastar infrastrukture[9] osniva se i vodi na temelju evidencija koje su za pojedinu vrstu infrastrukture dužni u skladu s Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, osnovati i voditi vlasnici, odnosno njihovi upravitelji. Katastar infrastrukture sadržava podatke o vrstama, odnosno namjeni, osnovnim tehničkim karakteristikama, trenutačnom korištenju i položaju izgrađene infrastrukture te imenima i adresama njihovih vlasnika, odnosno upravitelja. Katastar infrastrukture sastoji se od pisanog i grafičkog dijela. Pisani dio katastra infrastrukture sastoji se od popisa infrastrukture i popisa vlasnika i

[9] Katastar infrastrukture, Državna geodetska uprava Državna geodetska uprava - Katastar infrastrukture (gov.hr) – pristup 01.07.2021.

upravitelja infrastrukture. Grafički dio katastra infrastrukture sastoji se od plana infrastrukture i zbirke geodetskih elaborata infrastrukture.

3) Zajednički informacijski sustav

Zajednički informacijski sustav (ZIS) pruža mehanizam za organiziranje, integraciju i koordinaciju informacija, a uključuje planove, protokole, postupke i strukture koji se koriste za pružanje javnih informacija.

a) Geoportal DGU

Državna geodetska uprava (DGU) kao državna upravna organizacija koja obavlja upravne i stručne poslove iz područja geodezije, kartografije, katastra i fotogrametrije, vodi brigu i o uspostavi nacionalne infrastrukture prostornih podataka, informatizaciji katastra i geodetsko-prostornog sustava, državnoj službenoj kartografiji (1:5 000, 1:25 000, 1:100 000, 1:200 000), geodetskoj dokumentaciji, statističkim podacima o katastru nekretnina, prostornim jedinicama i vodovima, geodetsko-katastarskim poslovima za državnu granicu. Geoportal DGU predstavlja središnje mjesto pristupa prostornim podacima te jedan od temeljnih elemenata Nacionalne infrastrukture prostornih podataka.[10]

b) Geoportal NIPP-a

Nacionalna infrastruktura prostornih podataka (NIPP) definirana je kao skup tehnologija, mjera, normi, provedbenih pravila, usluga, ljudskih kapaciteta i ostalih čimbenika koji omogućavaju djelotvorno objedinjavanje, upravljanje i održavanje dijeljenja prostornih podataka u svrhu zadovoljenja potreba na nacionalnoj, kao i na europskoj razini, a koji će biti sastavni dio europske infrastrukture prostornih podataka definirane INSPIRE[11] direktivom

5.1.3. Institucije koje se bave poljoprivrednim zemljištem

Zemljištem, u najširem smislu riječi, bave se u Republici Hrvatskoj sve grane vlasti, zakonodavna, sudbena i izvršna, naravno svaka u granicama svojih ovlasti i nadležnosti. Vlada Republike Hrvatske, pomoću svojih ministarstva i agencija, priprema propise i strategije razvoja vezane za zemljišnu politiku koje kao najviše zakonodavno tijelo, Sabor Republike

[10] Državna geodetska uprava, Republika Hrvatska https://dgu.gov.hr/o-nama/9 - pristup 02.07.2021.
[11] Europska infrastruktura prostornih podataka (engl. INfrastructure for SPatial InfoRmation in Europe – INSPIRE) je inicijativa pokrenuta s namjerom uspostave infrastrukture prostornih podataka Europske unije, a definirana je INSPIRE direktivom koju je usvojila Europska komisija s ciljem postavljanja pravnog okvira za uspostavu i djelovanje infrastrukture za prostorno informiranje u Europskoj zajednici (INSPIRE 2007.)

Hrvatske, donosi. Uz rad pojedinih ministarstva usko su vezane različite državne agencije, zavodi, uprave koji se bave zemljištem. U Republici Hrvatskoj postoji dualni sustav evidencija o nekretnina - posjedovni i vlasnički. Državna geodetska uprava ima važnu ulogu za vođenje posebne katastarske evidencije zemljišta. Zajedno sa zemljišnoknjižnim sudovima i Ministarstvom pravosuđa Državna geodetska uprava djeluje u stvaranju Zajedničkog informacijskog sustava zemljišne knjige i katastra. Oni su dio sustava upravljanja zemljištem i nužni su za kvalitetno definiranje i provođenje zemljišne politike. Agencija za poljoprivredno zemljište je agencija u sklopu Ministarstva poljoprivrede koja upravlja i raspolaže poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske. Ona vodi evidenciju uporabe poljoprivrednog zemljišta, a ujedno vodi i održava informacijski sustav o raspolaganju državnim poljoprivrednim zemljištem. Navedena evidencija poljoprivrednog zemljišta se preklapa s katastrom odnosno zemljišnom knjigom. Također je važna i uloga Agencije za plaćanje u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju, bavi se obrađenim poljoprivrednim zemljištem i isplatama poticaja.[12]

5.1.4. Neki aspekti (ne) uspješnosti zemljišne politike

Neuspješnost hrvatske poljoprivredne politike očituje se velikim uvozom hrane, budući da Hrvatska uvozom zadovoljava čak 50% svojih potreba za hranom. Poljoprivredna politika se u Republici Hrvatskoj temelji na obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima koji imaju ključnu ulogu u održivom ruralnom razvoju Republike Hrvatske. Zbog velike rascjepkanosti poljoprivrednog zemljišta prosječna veličina posjeda je oko 2 hektara, a čak više od polovice posjeda je manje od 1 hektara. Također je problem dostupnosti podataka o poticajima, ali još veća je nedostupnost podataka o raspolaganju poljoprivrednim zemljištem u državnom vlasništvu. Veliki problem predstavlja struktura upravljanja zemljištem, jer je većina zemljišta u rukama velikih proizvođača, oko 1% najvećih poljoprivrednih proizvođača ubire oko 40% svih poljoprivrednih poticaja. Također je porazna činjenica da samo 5% najvećih poljoprivrednih proizvođača koristi oko 50% poljoprivrednog zemljišta, a poznato je da je zemljište ključan kriterij za visinu poticaja, pa se može zaključiti da politika raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u Republici Hrvatskoj pogoduje velikim proizvođačima. Sve veći trend su i „špekulacije“ poljoprivrednim zemljištem koje su se omogućile brojnim zakonskim rješenjima posljednjih godina, pa se poljoprivredno zemljište sve manje stavlja u

[12] Filipović T. (2014) Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem Zakona o poljoprivrednom zemljištu - https://zir.nsk.hr/islandora/object/vguk:574/datastream/PDF

poljoprivrednu funkciju, već se preprodaje i prenamjenjuje u građevinsko zemljište. Konstantno se smanjuje kvantiteta i kvaliteta poljoprivrednog zemljišta zbog tzv. razvojnih projekata u cilju povećanja kvalitete života, a s druge strane čovječanstvo ovisi o proizvodnji hrane.

5.1.5. Zemljišno – knjižni sustav

Svržnjak (2012) upozorava da je jedan od preduvjeta dobrog gospodarenja i zaštite tla za buduće naraštaje dobro ustrojena ubilježba poljoprivrednog zemljišta. Osnovni problem tada i danas nakon dvadeset godina je nepovezanost nadležnih tijela u provođenju učinkovite zemljišne politike - Državne geodetske uprave, Županijskih ureda za katastar i geodetske poslove, Ministarstva poljoprivrede i šumarstva, Uprave za gospodarenje poljoprivrednim zemljištem, Državnog zavoda za statistiku i sl., odnosno što ne postoji jedinstvena evidencija o poljoprivrednom zemljištu, te oblicima uporabe i raspolaganja. Takav zemljišno - knjižni sustav ne odgovara potrebama tržišnog gospodarstva.

U Vladinom planu reformi upisano je i uređivanje zemljišnih knjiga kao preduvjet za oživljavanje investicijske aktivnosti. A kakvo je stanje zemljišnih knjiga u Hrvatskoj, najbolje je dočarao Mladen Fogec, predsjednik Udruge stranih investitora u Hrvatskoj koji ističe kako katastar nije usklađen s gruntovnicom, a to dvoje nije usklađeno sa stvarnim stanjem. U Hrvatskoj postoji 3500 katastarskih općina, od njih 220 uopće nema knjige, a 70 posto njih je ažurirano u 19. stoljeću. Ministarstvo uprave je još u 2017. godini najavilo velike projekte za iduću godinu, među kojima i intenzivan rad na spajanju zemljišnih knjiga i katastra, te na uspostavi Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU), usavršavanje sadašnjih i izrada novih modula: e-dozvola, e-inspekcija, e-nekretnina, e-arhiva. Kao jednu od reformskih mjera, Vlada je prihvatila spajanje katastra i zemljišnih knjiga u jednu instituciju. Nesređeno stanje u katastru i zemljišnim knjigama sprječava velike investicije i stvara probleme svim građanima Republike Hrvatske bilo da je riječ o velikim investicijama, nasljeđivanju, kupoprodaji ili nečemu drugome. Vlada je prepoznala problem i prihvatila tu reformsku mjeru.

5.1.6. Razmatranje problema objedinjavanja podataka katastra zemljišta i zemljišne knjige

Kako navodi Butorac (2017.) na području Republike Hrvatske u službenoj je uporabi 75-80% izvornih austrijskih (austrougarskih) katastarskih planova grafičke izmjere i knjižnih katastarskih upisa, danas u digitalnom obliku, koji se redovno (više od 100 godina) održavaju temeljem predviđene zakonske procedure provođenjem prijavljenih promjena u katastru zemljišta, a ažurnost spomenutih katastarskih podataka je različita na području Republike

Hrvatske. Obzirom da katastar i gruntovnica nisu usklađeni, gotovo da nema samo-vlasništva (vlasništva u omjeru 1/1), također često nisu upisani točni podaci o vlasništvu ili su upisane umrle osobe, a treba uzeti u obzir da takve okolnosti usporavaju obavljanje poslova i rješavanje predmeta.

U posljednjih deset godina provedena je digitalizacija katastarskih planova i katastarskih operata (neki katastarski uredi i znatno prije), čime se dosta pročistilo „papirnato“ stanje i olakšalo svakodnevno vođenje i održavanje katastarskih podataka. Također su u navedenom razdoblju i zemljišnoknjižni sudovi proveli digitalizaciju zadnjeg stanja zemljišnoknjižnih upisa, no nisu obavili unos u bazu podataka ili skeniranje svih podataka iz zemljišnih knjiga, tako da su i danas – svakodnevno, iste zemljišne knjige, često u raspadnutom stanju – fizički potrebne za rješavanje predmeta ili izdavanje izvadaka iz evidencije.

Već je spomenuto da su na 75–80% područja RH u službenoj uporabi katastarski planovi temeljeni na austrijskoj (austrougarskoj) grafičkoj izmjeri, knjižni katastarski podaci o česticama (broj čestice, titular, kultura, klasa i površina) te zemljišnoknjižni podaci (broj čestice, titular, kultura, površina te upisana stvarna prava u različitim omjerima), što znači da su na spomenutom području i danas u uporabi evidencije izvorno uspostavljene u 19. st.

Neusklađenost koja se tu pojavljuje pretežno se svodi na različite upise titulara (posjednik/vlasnik) za istu česticu zemlje, a često u zemljišnim knjigama nedostaje upisana površina u odnosu na podatke katastra zemljišta (nije prvotno upisana). Budući da se zemljišnoknjižna evidencija izvorno temeljila na podacima katastra, brojevi čestica su i u katastru i u zemljišnim knjigama bili isti za neku česticu zemlje, što je i danas tako. Opisana „neusklađenost“, odnosno nesuglasje (ali samo titulara čestica), bilo je dakle opravdano. Naime, austrijska monarhija početkom 19. st. pokrenula je i danas neshvatljivo opsežne geodetske radove, osim dakako zbog vojnih potreba, ali i zbog izrade prvog stabilnog katastra, ponajprije zbog obuhvata poreza i pravednije naplate poreza na prihod od korištenja zemljišta, gdje je bilo važno, osim drugih podataka, ustanoviti titulara – posjednika koji koristi/posjeduje neku zemljišnu česticu i kojem će se procijeniti porezna obveza. Jasno je da titular koji (poljoprivredno) obrađuje neku česticu nije morao biti i vlasnik, ali je kao korisnik – posjednik bio zadužen plaćati porez na obračunati katastarski prihod carskoj blagajni. Stoga tadašnja, takva, sudsko-katastarska „neusklađenost“ podataka o zemljišnim česticama nije bila rezultat nereda već opravdanog razloga. Za pripomenuti je činjenicu da se u drugoj polovici 20. st. katastarska evidencija puno bolje ažurirala i održavala u odnosu na zemljišne knjige, a potonje

su se, često i iz ideoloških razloga u SFRJ, tretirale kao relikt prošlosti, pa je katastarska evidencija sve više poprimala „vlasničke“ konotacije. Naime, često se dešavalo da stvarni vlasnik, koji je stekao vlasništvo nekim pravnim poslom (kupoprodajni ugovor i dr.), uopće ne bi izvršio upis prava vlasništva u zemljišnoj knjizi (primjerice radi izbjegavanja plaćanja poreza, aljkavosti i sl.), već je registrirao samo pravo posjeda u katastru. K tomu, sukladno važećim propisima za katastarsku službu, redovito su rađene tzv. katastarske revizije zemljišta „en masse[13]“, čime su se ažurirale katastarske evidencije. Sve to dovelo je do još veće količine različitosti upisa u spomenutim evidencijama, poglavito zbog desetljetne zapuštenosti, odnosno slabog ili nikakvog održavanja zemljišnih knjiga. Bilo je slučajeva na otocima da u pojedinoj zemljišnoj knjizi nije bilo nikakvog upisa o promjeni punih sto godina, iako su vlasničke transakcije izvršene, ali izvanknjižno. Dakle, ovdje se javlja problem koji je u današnjim hiperaktivnim okolnostima sve veća smetnja glede različitih procesnih radnji s nekretninama, zbog toga što je u pravilu katastarsko stanje titulara u odnosu na zemljišnoknjižno stanje titulara potpuno različito, posebice kada je riječ o provedenim nasljedstvima u zemljišnim knjigama.

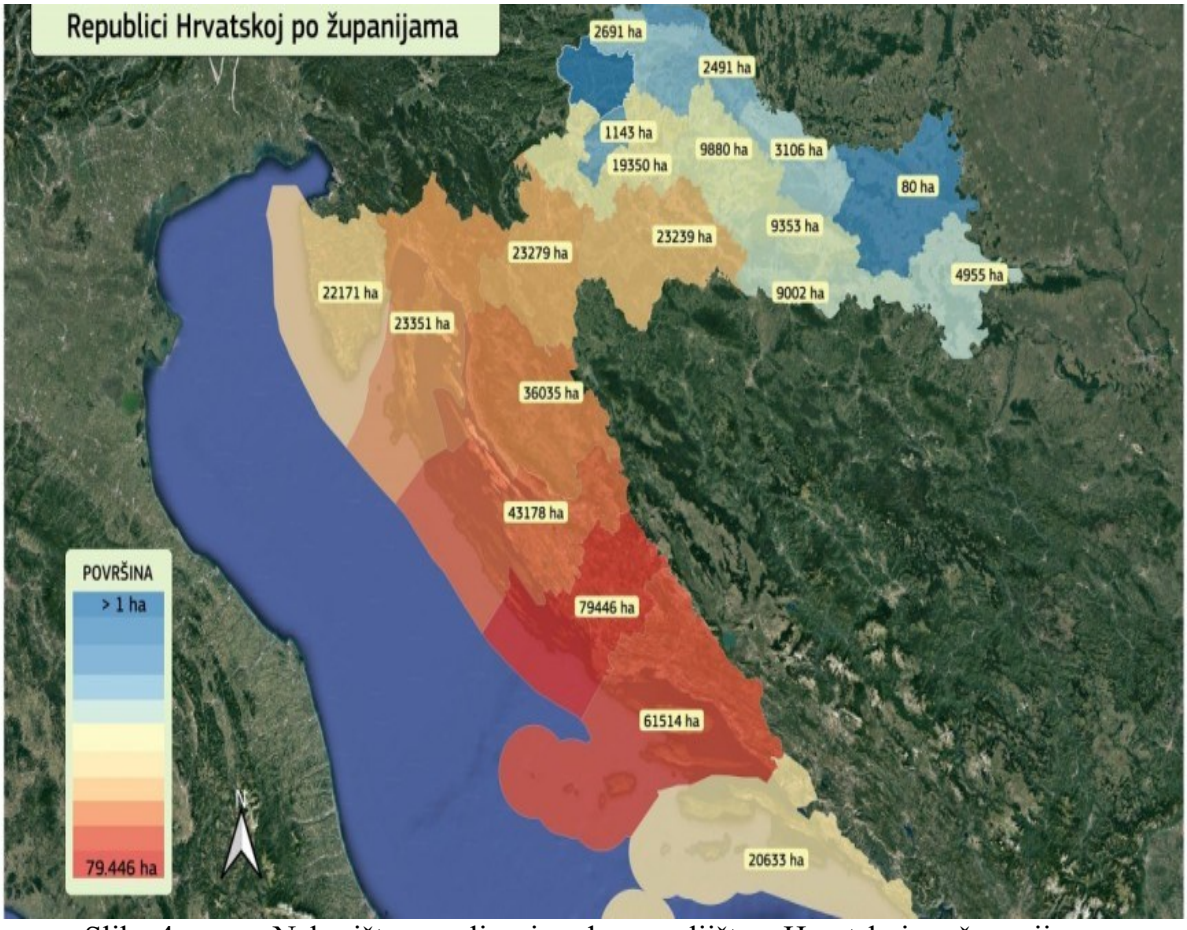
Često je u katastarskoj evidenciji na nekoj čestici zemlje upisan jedan posjednik, u pravilu sadašnji izvanknjižni vlasnik, a u zemljišnim knjigama je upisano na desetke, pa i stotine suvlasnika, od kojih većina više nije živa. Razvidno je da kod izvorne neusklađenosti evidencija nemamo problem s tzv. dvostrukom numeracijom, već s izrazitom različitosti upisanih titulara u katastru zemljišta u odnosu na zemljišne knjige. Na 15–20% područja Republike Hrvatske (ponajprije urbanog) od 1950-ih do 1990-ih godina provedene su nove numeričke katastarske izmjere zemljišta i stavljanjem tih podataka u službenu primjenu zamijenjena je austrijska (austro-ugarska) grafička izmjera zemljišta. Međutim istovremeno nisu osnovane/obnavljane zemljišne knjige na navedenom području, iako je to zakonom i tada bilo propisano, već su i dalje ostale na snazi postojeće zemljišne knjige, pa je nesklad podataka bio potpun. Naime, tek nakon stupanja na snagu nove katastarske izmjere, pri osnivanju/obnovi zemljišne knjige, naknadno su se predočavale isprave ili drugi dokazi o vlasništvu. Ali kako je već rečeno, na području RH, do 2000. godine u pravilu se nisu osnivale/obnavljale zemljišne knjige nakon nove katastarske izmjere, te su takvi slučajevi zapravo bili iznimke, već se nastavilo s uporabom starih zemljišnih knjiga. Tako je, dakle, na tih 15–20% područja RH došlo do potpune neusklađenosti katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka, ponajprije glede numeracije

[13] *en masse* (izg. än mäs) pril. masovno, u velikom broju

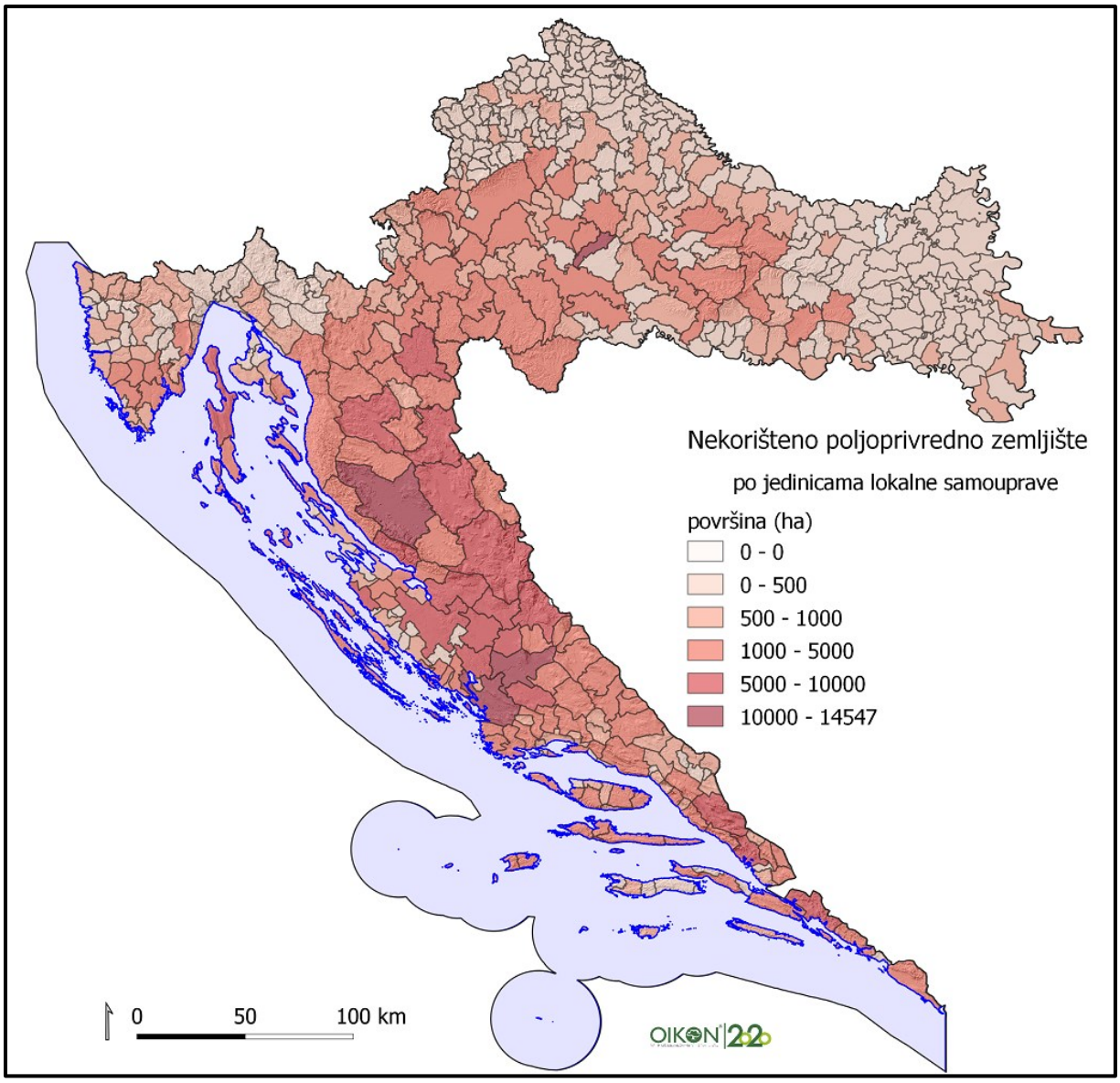
zemljišnih čestica, što je dovelo do ozbiljnih smetnji u mnogobrojnim procesnim radnjama i postupanjima raznih službi koje koriste spomenute podatke.

5.2. Nekorišteno poljoprivredno zemljište

"Zaorimo hrvatska polja", inicijativa je koju je pokrenuo zagrebački Institut za primijenjenu ekologiju Oikon d.o.o. Naime, njihovi stručnjaci i stručni suradnici napravili su preliminarnu prostornu analizu potencijala poljoprivrednih površina u Republici Hrvatskoj gdje su identificirali preko 400.000 ha nekorištenog poljoprivrednog zemljišta koje bi se u razmjerno kratkom roku moglo početi obrađivati ili koristiti za proizvodnju hrane. Nekorišteno je sve ono zemljište koje se može koristiti za poljoprivrednu namjenu, a u zarastanju je ili se ne koristi.



Slika 4 Nekorišteno poljoprivredno zemljište u Hrvatskoj po županijama
Izvor: Analiza potencijala poljoprivrednih površina u Republici Hrvatskoj (Oikon d.o.o.) - https://www.agroklub.com/ - pristup – 12.06.2021.



Slika 5 Nekorišteno poljoprivredno zemljište prema jedinicama lokalne samouprave
Izvor: Analiza potencijala poljoprivrednih površina u Republici Hrvatskoj (Oikon d.o.o.) - https://www.agroklub.com/ - pristup 12.06.2021.

Procijeni li se da je po glavi stanovnika potreban jedan kvadratni metar oranice dnevno, odnosno da jedan hektar može prehraniti 27 osoba kroz cijelu godinu, prema preliminarnoj računici površinom od preko 400.000 ha potencijalno bi se moglo prehraniti gotovo 11 milijuna ljudi godišnje. Ta brojka je naravno značajno manja je se tu mora uzeti u obzir da dio zemljišta na ovoj karti nije iskoristiv i da potencijalno iskoristiva zemljišta nisu jednako plodna, no taj podatak je vrlo dobar pokazatelj da Hrvatska itekako ima mogućnost i potencijal prehraniti ne samo svoje građane već proizvesti hrani i sirovine za izvoz.[14]

[14] Analiza potencijala poljoprivrednih površina u Republici Hrvatskoj (Oikon d.o.o.) - https://www.agroklub.com/ - pristup – 12.06.2021.

5.2.1. Uloga komunalnih redara u rješavanju problema zapuštenog poljoprivrednog zemljišta

Kontrole se obavljaju temeljem prijava građana, zatim, na osnovu situacija koje na terenu uoči komunalni redar te o njima informira poljoprivrednog redara, ili ih tijekom neposredne kontrole utvrdi sam poljoprivredni redar. Redar na terenu kontrolira da li vlasnici i posjednici obrađuju zemljište i sprečavaju da zaraste u drač, trnje i raslinje te održavaju li živice i međe, poljske putove, kanale oborinske odvodnje i dr. Uoči li redar zapušteno zemljište, na adresu vlasnika/korisnika zemljišta stiže rješenje kojim će mu narediti da svoju površinu u propisanom roku uredi i privede poljoprivrednoj namjeni. Ako vlasnik ili korisnik ne postupi po rješenju, poljoprivredni redar će naložiti čišćenje površine putem treće osobe, a račun za to bit će ispostavljen vlasniku. Postoji i treća mogućnost, a to je izricanje novčane kazne temeljem odredbi ZUP-a (koja može iznositi do 15.000 kuna).[15]

5.3. Cijena poljoprivrednog zemljišta

Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj po hektaru iznosi 3.325 € za oranice, 1.832 € za livade, a za pašnjake 1.791 €. Cijena za kontinentalni dio Hrvatske je oko 3% niža od prosjeka, dok je za Jadranski dio Hrvatske dvostruko veća od prosjeka. Cijena poljoprivrednog zemljišta varira ovisno o tipu poljoprivrednog zemljišta, dijelu Hrvatske, mikro-lokaciji, kvaliteti tla, veličini parcele i o nizu drugih faktora. Posljednji podaci dostupni od Državnog zavoda za statistiku za 2019. godinu (tablica 6.1.) daju prosječnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u ovisnosti o tipu zemljišta.

Tablica 4 Prosječna cijena 1 ha poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj u 2019. godini

Oranice	Livade	Pašnjaci
25.174 kn	13.868 kn	13.564 kn
3.325 €	1.832 €	1.791 €

Izvor: Cijena poljoprivrednog zemljišta 2021. u Hrvatskoj i EU - http://poljoprivredno-zemljiste.hr/cijena-poljoprivrednog-zemljista.php

Podaci za 2019. izračunati su na bazi FSS-a 2016., a izračunavaju se u skladu sa Zajedničkom metodologijom za zemljišne cijene i rente. Prikupljaju se isključivo za poljoprivredno zemljište korišteno u te svrhe, a iz cijena su isključene vrijednosti bilo kakvih objekata na poljoprivrednom zemljištu i među-rodbinski transferi. Iz tablice se jasno vidi da je prosječna

[15] Počela kontrola održavanja poljoprivrednih zemljišta https://lokalni.vecernji.hr/gradovi/pocela-kontrola-odrzavanja-poljoprivrednih-zemljista-19798 - pristup 22.06.2021.

cijena kupljenih oranica u Republici Hrvatskoj u 2019. iznosila 25.174 kune po hektaru, livada 13.868 kuna, a pašnjaka 13.564 kune. Iako nam ovi podaci daju okvirnu sliku cijene poljoprivrednog zemljišta u RH, te su korisni pri usporedbi s prosječnom cijenom poljoprivrednog zemljišta prethodnih godina, te usporedbi s prosječnim cijenama poljoprivrednog zemljišta u EU, ipak ih treba uzeti s rezervom jer pate od nekih metodoloških nedostataka. Tako je npr. prosječna cijena oranice u kontinentalnom dijelu Hrvatske (podaci za 2018.) bila oko 3.200 €/ha (oko 3% manje od državnog prosjeka), međutim kvalitetna oranica, na dobroj poziciji i zadovoljavajuće površine prodaje se u istočnoj Slavoniji i za preko 10.000 €/ha, što je gotovo dvostruko više od prosječne cijene poljoprivrednog zemljišta u Jadranskom dijelu Hrvatske (a gdje je prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta dvostruko veća od državnog prosjeka).

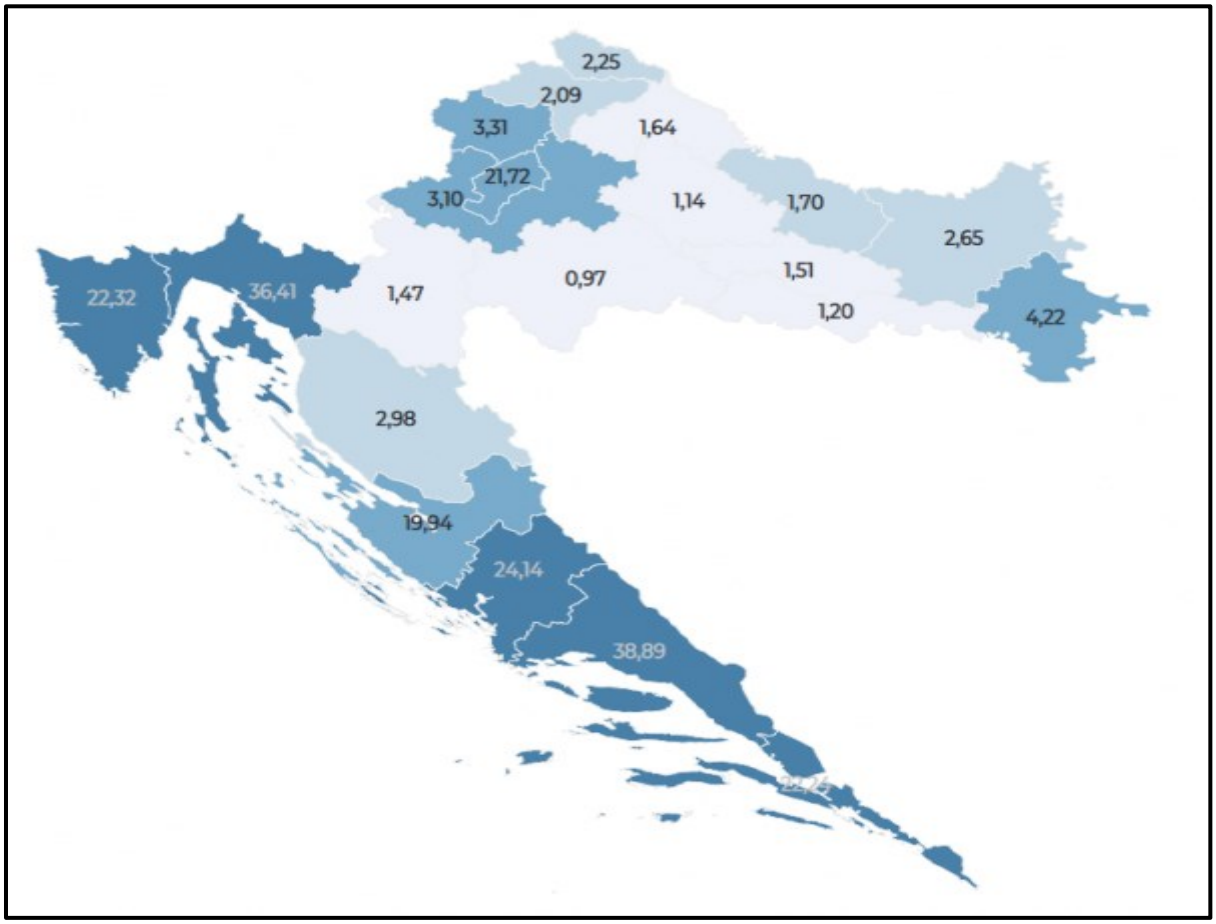
S druge strane, parcela lošije kvalitete u zapadnoj Slavoniji, na lošijoj poziciji i nezadovoljavajuće površine prodaje se i za 2.000 €/ha. Podaci iz gornje tablice također ne uključuju cijenu prodanog poljoprivrednog zemljišta na kojem se nalaze trajni nasadi, poput voćnjaka, maslinika i vinograda, a čija cijena u pravilu (opet ovisno o mnoštvu faktora) višestruko premašuje državni prosjek. Dakle, disperzija[16] cijena je ogromna, a sama cijena poljoprivrednog zemljišta ovisi o mnogo faktora, te se u statističkim podacima u pravilu odnosi na golo poljoprivredno zemljište, tj. zemljište koje je moguće poorati - obradivo tlo. Ono što je sigurno je da prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj polagano raste iz godine u godinu.

Prema dostupnim podacima Eurostata, od 2015. do 2018. godine prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj porasla je za 559 eura po hektaru, što je prosječni godišnji porast od oko 186 €/ha. Prema podacima Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, u 2019. godini ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4 posto.

Promatrano po županijama, najveći broj ih je bio u Bjelovarsko-bilogorskoj i Koprivničko-križevačkoj županiji. U te je dvije ostvareno 27,5 posto svih transakcija poljoprivrednim zemljištem. Slijede ih Osječko-baranjska, Varaždinska, Zagrebačka te Međimurska županija.

[16] U matematici, u teoriji vjerojatnosti i teoriji pogrešaka *disperzija slučajne veličine* (znak s^2), veličina koja brojčano opisuje varijabilnost (raspršenje) podataka, definirana kao srednja vrijednosti slučajne veličine od njezine srednje vrijednosti (matematičkoga očekivanja)

Najmanji broj je zabilježen u Gradu Zagrebu, Ličko-senjskoj i Dubrovačko-neretvanskoj. Kada je riječ o cijenama, najviša prosječna ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je dosegla 38,9 kuna po m^2, te je bila veća za 10,8 posto nego u prethodnoj godini. Slijedi ju Primorsko-goranska županija s 36,4 kune po m^2 te druge županije koje se prostiru uz obalu. S druge strane, najniža je zabilježena u Sisačko-moslavačkoj i iznosila je tek jednu kunu za m^2. Slijede ju Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska županija s neznatno višom cijenom.[17]



Slika 6. Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta kn/m2 po županijama u 2019. godini

Izvor: „Cijene poljoprivrednog zemljišta rastu, ali su još bagatelne u odnosu na europski prosjek“: https://www.tportal.hr/ - pristup 21.06.2021.

Cijene poljoprivrednog zemljišta ovise o nizu čimbenika, od nacionalne zakonske regulative i regionalnih osobitosti (klima, prometna povezanost), preko lokalnih karakteristika (kvaliteta tla, nagib, drenaža itd.), do tržišne snage ponude i potražnje. Na nisku cijenu obradivog zemljišta u Hrvatskoj utječu brojne slabosti koje prate hrvatsku poljoprivredu (rascjepkanost zemljišta, niska produktivnost proizvodnje, slabe agrotehničke mjere). Ograničavajući faktor je

[17] Cijena poljoprivrednog zemljišta 2021. u Hrvatskoj i EU - http://poljoprivredno-zemljiste.hr/cijena-poljoprivrednog-zemljista.php - pristup 14.06.2021.

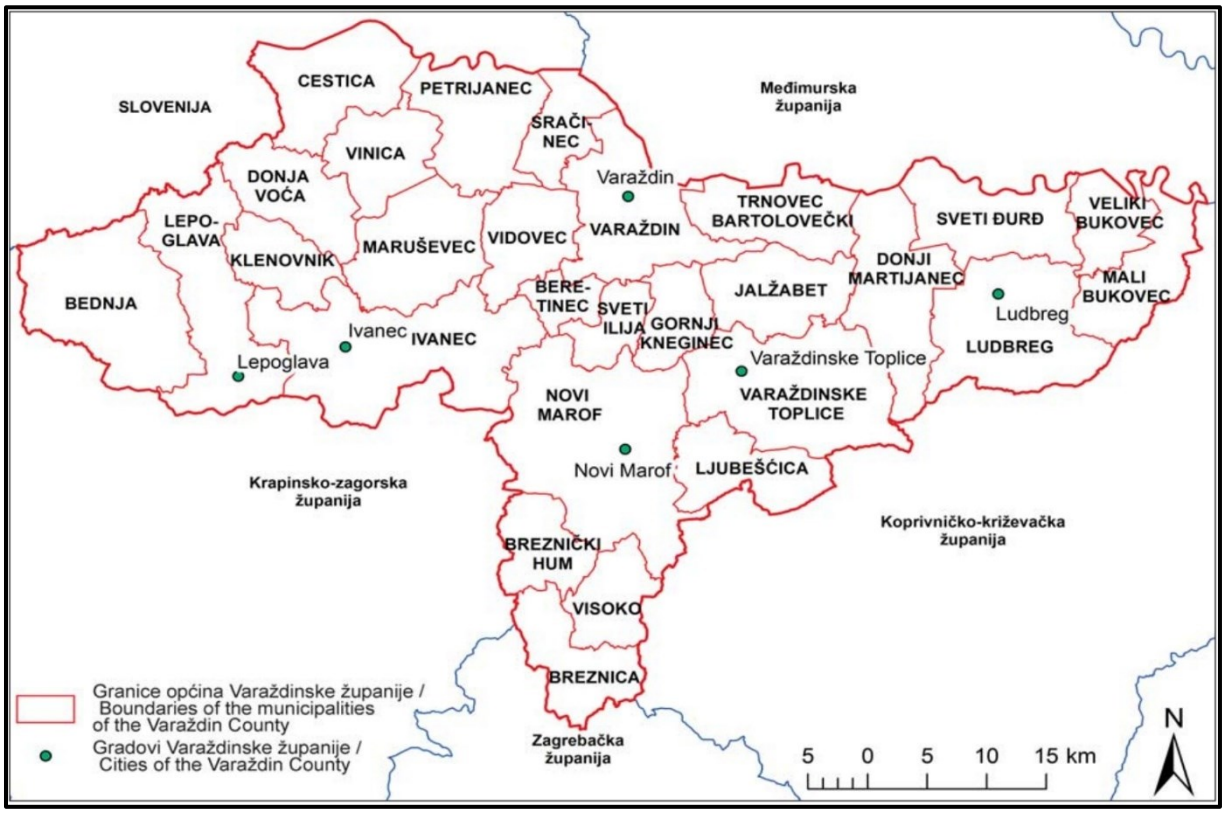
i moratorij[18] na prodaju poljoprivrednog zemljišta strancima koji je nedavno produljen za još tri godine te će potrajati do 2023. godine. Novo prijelazno razdoblje utvrđeno je kako bi se spriječio rast cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj nakon pristupanja EU, a do kojega bi moglo doći zbog veće kupovne moći državljana pojedinih država članica. Time bi se otežalo stjecanje poljoprivrednog zemljišta za hrvatske poljoprivrednike i usporilo nužno restrukturiranje poljoprivrednog sektora, pojašnjavaju iz resornog ministarstva.

[18] ***Moratorij*** podrazumijeva razdoblje dogovoreno između vjerovnika i dužnika u kojem je dopuštena odgoda plaćanja glavnice ili ukupnog anuiteta. To je mjera državnih vlasti kojom se na određeno ili neodređeno vrijeme odgađa plaćanje svih dugova ili samo dugova određene vrste.

6. RASPOLAGANJE POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM U VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJI

6.1. Teritorijalni ustroj Varaždinske županije

Varaždinska županija ima status administrativno-teritorijalne jedinice u sjevernom dijelu središnje Hrvatske sa sjedištem u Varaždinu, a obuhvaća 1262 km² sa 175 951 st. (2011) ili 139,4 st./km². Sastoji se od 22 općine (Bednja, Beretinec, Breznica, Breznički Hum, Cestica, Donja Voća, Gornji Kneginec, Jalžabet, Klenovnik, Ljubešćica, Mali Bukovec, Martijanec, Maruševec, Petrijanec, Sračinec, Sveti Đurđ, Sveti Ilija, Trnovec Bartolovečki, Veliki Bukovec, Vidovec, Vinica, Visoko), 302 naselja, od čega šest s gradskim statusom (Ivanec, Lepoglava, Ludbreg, Novi Marof, Varaždin, Varaždinske Toplice).



Slika 7 Geografska podjela Varaždinske županije
Izvor: Razvoj poljoprivrede kao grane gospodarstva u Međimurskoj i Varaždinskoj županiji - https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:110:133054 – pristup 14.07.2021.

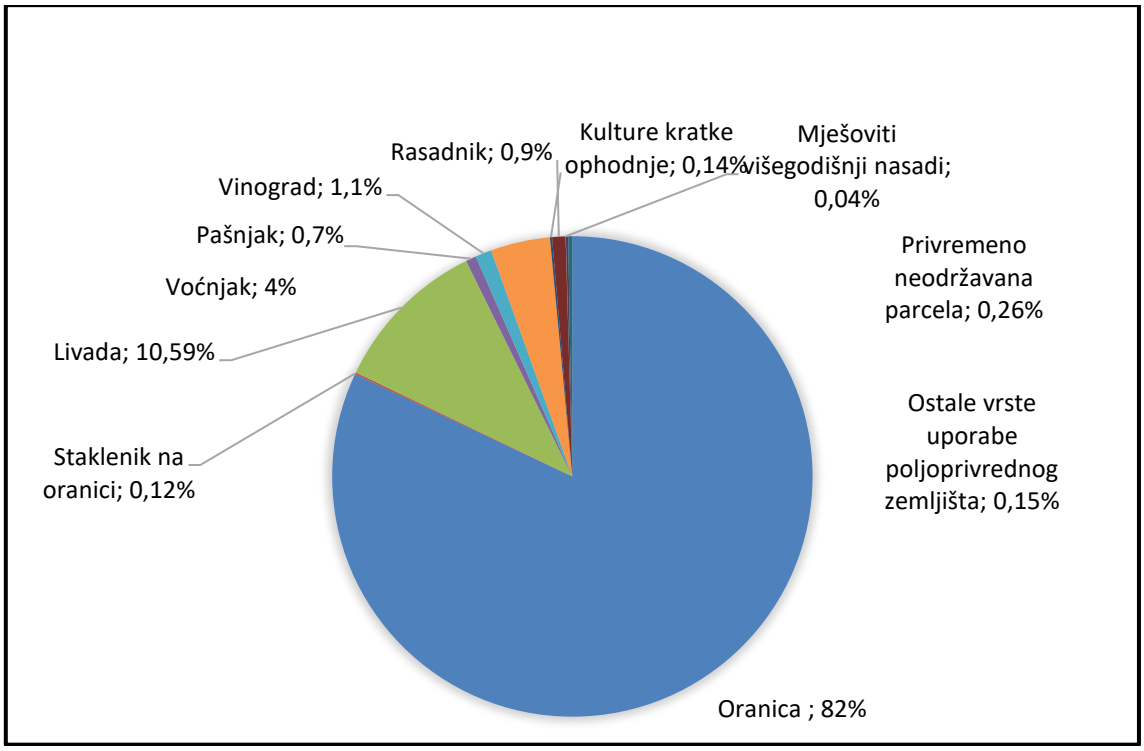
6.2. Gospodarska struktura Varaždinske županije

Gospodarska struktura Varaždinske županije vidljiva je u narednoj tablici.

Tablica 5 Struktura ukupnog prihoda gospodarstva Varaždinske županije 2016. godine

Trgovina	20 %
Proizvodnja prehrambenih proizvoda	14 %
Proizvodnja kože i srodnih proizvoda	14 %
Proizvodnja odjeće	7 %
Poljoprivreda	7 %
Građevinarstvo	6 %
Prijevoz i skladištenje	5 %
Proizvodnja ostalih farmaceutskih proizvoda	4 %
Proizvodnja metalnih proizvoda	3 %
Proizvodnja drva i namještaja	2%
Strojevi, uređaji, elektronička oprema	2 %
Proizvodnja nemetalnih mineralnih proizvoda	2 %
Ostalo	14 %

Izvor: Ukratko o gospodarstvu Varaždinske županije, Hrvatska gospodarska komora – Županijska komora Varaždin



Grafikon 1 Poljoprivredno zemljište Varaždinske županije po kategorijama korištenja u 2020. godini
Izvor: ARKOD

Najveći udio poljoprivrednih površina u Varaždinskoj županiji otpada na oranice (82%), odnosno 25.514 ha. Zatim slijede livade sa 3.333 ha što čini 10,59% ukupnih poljoprivrednih

površina, a voćnjaci zauzimaju površinu od 1046 ha (4%). Ostalih 3,4% čine vinogradi, pašnjaci, rasadnici, mješoviti višegodišnji nasadi, privremeno neodržavane parcele, kulture kratke ophodnje, staklenici na oranici te ostale vrste uporabe poljoprivrednog zemljišta.

Prema podacima ARKODa iz 2020. godine Varaždinska županija raspolaže sa 31.006,64 ha poljoprivrednog zemljišta koje je podijeljeno na 82.684 parcele.

Tablica 6 Broj ARKOD parcela prema veličini u Varaždinskoj županiji 2015. i 2020. godine

Razred (ha)	Broj parcela 2015. godine	Broj parcela 2020. godine
<3 ha	35.553	34.201
≥3 i <20 ha	36.651	34.340
≥20 i <100 ha	16.868	10.790
≥100 i <1.500 ha	2.774	3.353
≥1.500 ha	0	0

Izvor: ARKOD

Prema podacima ARKOD-a iz 2020. godine u Varaždinskoj županiji registrirana je 34.201 parcela koja je veličinom manja od 3 ha što je nešto manje u odnosu na 2015. godinu (35.553). Parcela koje su veličine od 3 do 20 ha ima 34.340, a parcela koje su veličine od 20 do 100 ha ima 10.790. Broj registriranih ARKOD parcela koje su veličine od 100 do 1.500 ha je 3.353 što je nešto više u odnosu na 2015. godinu kada ih je bilo 2.774.

Tablica 7 Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta i broj poljoprivrednih gospodarstava po općinama Varaždinske županije 2020. godine

Općina	Broj poljoprivrednih gospodarstava	Poljoprivredne površine (ha)	Površine po gospodarstvu (ha)
Bednja	569	319,35	0,56
Beretinec	355	167,96	0,47
Breznica	1123	770,43	0,69
Breznički Hum	527	389,02	0,73
Cestica	1240	1018,67	0,82
Donja Voća	673	380,66	0,57
Gornji Kneginec	196	239,35	1,22
Ivanec	1509	845,83	0,56
Jalžabet	1274	1436,14	1,13
Klenovnik	386	195,12	0,51
Lepoglava	723	345,02	0,48
Ludbreg	1755	2584,57	1,47
Ljubešćica	184	106,88	0,58
Mali Bukovec	1242	1685,08	1,34
Martijanec	1378	1585,20	1,15
Maruševec	2309	1728,98	0,75
Novi Marof	1410	563,56	0,39
Petrijanec	1514	2211,85	1,46
Sračinec	399	457,14	1,15
Sveti Đurđ	1773	2457,67	1,39
Sveti Ilija	335	164,30	0,49
Trnovec Bartolovečki	890	1073,76	1,22
Varaždin	1258	2328,73	1,85
Varaždinske Toplice	930	526,34	0,57
Veliki Bukovec	824	1698,50	2,06
Vidovec	2344	1974,49	0,84
Vinica	684	906,76	1,33
Visoko	953	610,79	0,64

Izvor: ARKOD

Iz gore navedene tablice može se uočiti da općina Ljubešćica ima najmanje raspoloživog poljoprivrednog zemljišta i to 106,88 ha, a općina Ludbreg raspolaže sa 2584,57 ha što je najviše sagledavši sve općine na prostoru Varaždinske županije. Najveći broj poljoprivrednih gospodarstava nalazi se u općini Vidovec (2.344), a najmanji u općini Ljubešćica (184). Prosječna površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu jednog poljoprivrednog gospodarstva najveća je u općini Veliki Bukovec gdje iznosi 2,06 ha, a najmanja u općini Novi Marof gdje iznosi samo 0,36 ha.

7. REZULTATI EMPIRIJSKOG ISTRAŽIVANJA

Za potrebe rada proveden je intervju s vlasnicima deset poljoprivrednih gospodarstava na područja Varaždinske županije i to posjetom na kućni prag, telefonskim razgovorom i putem elektronske pošte. Osam gospodarstava je u kategoriji obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava, a dva su registrirani kao obrt.

Sedam intervjuiranih poljoprivrednika ima završenu srednju školu, dvoje visoku i višu stručnu spremu te je jedan ispitanik bez završene srednje škole.

Dva poljoprivredna gospodarstva u svojem vlasništvu imaju više od 30 ha poljoprivrednog zemljišta ali u 60 parcela što im predstavlja značajnu prepreku u organizaciji ekonomski iplativije poljoprivredne proizvodnje. Najmanje gospodarstvo u svojem vlasništvu ima 1,7 ha zemljišta, a čak ni ono prema riječima nositelja gospodarstva nije okrupnjeno zbog nemogućnosti dogovora sa vlasnicima susjednih parcela oko kupnje ili zamjene.

Tablica 8 Veličina korištenog poljoprivrednog zemljišta intervjuiranih poljoprivrednika s područja Varaždinske županije

Naziv poljoprivrednog gospodarstva	Veličina korištenog polj. zemljišta (ha)	Vlastito Zemljište (ha)	Zemljište u zakupu (ha)	Broj parcela
OPG Bedeković Ivan	12	4	8	36
OPGSvetec	30	7	23	68
Uslužna uljara Presečki	3	3	0	8
OPG Peras	7	7	0	9
OPG Vukelić	1,7	1,7	0	5
Poljoprivredno gospodarstvo zoran i Stjepan Težak	10,11	7,5	2,61	46
OPG Lastavec Mirko	5,8	2,9	2,9	15
OPG Kurtek	30	8	22	74
OPG Bedeković	7	7	0	27
OPG Agropomper	10	7	3	24

Izvor: Autor

Prevladavajuća proizvodnja na svim gospodarstvima je biljna proizvodnja, a samo na dva poljoprivredna gospodarstva je poljoprivreda jedini izvor prihoda kućanstva.

Na pitanje o ocjeni veličine vlastitog posjeda sedam poljoprivrednika je odgovorilo da je njihov posjed usitnjen, a tri poljoprivrednika smatraju da je njihov posjed optimalno okrupnjen.
Kao razlog usitnjenosti posjeda naveli su sljedeće:

- Loša poljoprivredna politika
- Prevelik broj vlasnika jedne parcele
- Veoma male parcele

- Raspršenost parcela na različitim lokacijama
- Nedostatak konkretnog, odnosno većeg okrupnjavanja
- Nemogućnost dogovora sa vlasnicima susjednih parcela oko kupnje ili zamjene parcela
- Krivi zakon o nasljeđivanju

Na pitanje o dosadašnjim iskustvima sa okrupnjavanjem poljoprivrednog posjeda, osam poljoprivrednika je odgovorilo da su dosad provodili okrupnjavanje, a ostalih dvoje još nisu okrupnjavali svoje poljoprivredne površine.

Samo jedan poljoprivrednik ističe kako se on nebi uključio u proces okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, a kao razlog ističe da je tako nešto nemoguće ostvariti na njegovom području gdje su zemljišta različite kvalitete. Ostali poljoprivrednici koji su sudjelovali u intervjuu zainteresirani su za konkretniji proces okrupnjavanja te su većinom svi naveli slične razloge zbog kojih bi se uključili u proces okrupnjavanja, a to su:

- Lakša i jeftinija proizvodnja te obrada zemljišta
- Mogućnost navodnjavanja
- Veći prinosi
- Štednja vremena
- Veća produktivnost i učinkovitost
- Jednostavnija berba
- Povezivanje malih parcela
- Povećanje proizvodnje
- Smanjenje administracije

Na pitanje o ulozi države u provedbi okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta odgovori poljoprivrednika Varaždinske županije bili su sljedeći:

- Država mora pokazati veći interes u okrupnjavanju poljoprivrednog zemljišta.
- Država se ne bi smjela miješati u proces okrupnjavanja, ono mora biti isključivo na inicijativu privatnih vlasnika zemljišta.
- Država mora pod hitno riješiti zakon o nasljeđivanju zbog kojeg se jedna poljoprivredna čestica dijeli na previše vlasnika i tako onemogućava proces okrupnjavanja.
- Država bi trebala davati novčanu potporu poljoprivrednicima koji žele okrupniti poljoprivredno zemljište.
- Država mora voditi računa o tome da parcele koje se ne obrađuju i koje su zapuštene budu stavljene u zakup.
- Na razini države mora biti donesen konkretan i funkcionalan zakon o okrupnjavanju.
- Država bi trebala osigurati da poljoprivrednik koji na određenom području ima najveću količinu poljoprivrednog zemljišta u svome vlasništvu, ujedno ima i prednost u okrupnjavanju parcela tog područja.

Na pitanje o ulozi lokalne samouprave u procesu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta odgovori poljoprivrednika Varaždinske županije bili su sljedeći:

- Nažalost, lokalna uprava nema nimalo interesa za provedbu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta. Proces treba biti isključivo na razini lokalne samouprave.
- Lokalna samouprava bi definitivno trebala sudjelovati u procesu okrupnjavanja i smisleno surađivati sa državom.
- Smatram da lokalna samouprava nebi trebala imati ovlasti u provedbi okrupnjavanja, to bi trebao biti posao države.
- Lokalna samouprava bi trebala pokrenuti proces kupnje zemljišta od starijih vlasnika koji ne koriste svoje zemljište.

Prepreke sustavnijem i obuhvatnijem provođenju postupka okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj prema mišljenju poljoprivrednika Varaždinske županije su:

- Nezainteresiranost institucija
- Nesređenost zemljišnih knjiga, odnosno neujednačenost gruntovnice i katastra
- Zakon o nasljeđivanju
- Prevelik broj vlasnika jedne parcele
- Komplicirana papirologija
- Nedostatak i nefunkcioniranje savjetodavnih službi
- Mentalitet ljudi i njihova odbojnost prema prodaji ili zamjeni zemljišta

Na pitanje o tome kako bi postupak okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta trebao izgledati poljoprivrednici Varaždinske županije dali su sljedeće odgovore:

- Država treba sufinancirati okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta.
- Potrebno je klasirati poljoprivredna gospodarstva prema količini poljoprivrednog zemljišta u njihovom vlasništvu. Država bi trebala osigurati da poljoprivrednik koji na određenom području ima najveću količinu poljoprivrednog zemljišta u svome vlasništvu, ujedno ima i prednost u okrupnjavanju parcela tog područja.
- Treba donijeti konkretan zakon o okrupnjavanju zemljišta koji će biti smislen i funkcionalan.
- Prvotno treba izmijeniti zakon o nasljeđivanju, a pri tome treba slijediti primjer razvijenih država gdje zemljište nasljeđuje jedan potomak u familiji što uvelike olakšava samo okrupnjavanje.
- Vlasnici zapuštenih zemljišta moraju biti kontaktirani i ukoliko ne žele svoje zemljište obrađivati, prodati ili mijenjati mora im biti pisana kazna.
- Proces okrupnjavanja bi trebao biti na privatnu inicijativu jer je to prije svega interes poljoprivrednika, tako da se više vlasnika sjedne za stol i dogovori oko kupnje ili zamjene zemljišta.
- Država mora krenuti u proces komasacije kako bi se mogla izgraditi potrebna infrastruktura za mogućnost navodnjavanja i lakše obrade zemljišta.

Važnost okrupnjavanja za povećanje vrijednosti poljoprivredne proizvodnje i rasta produktivnosti prema mišljenju poljoprivrednika Varaždinske županije:

- Mogućnost povećanja proizvodnje
- Jednostavnija i brža obrada tla
- Smanjuju se troškovi prijevoza i proizvodnje
- Značajna ušteda vremena

- Važno, ali ne i najvažnije. Puno važnija je promjena poljoprivrednih kultura (uvođenje profitabilnijih), praćenje trendova na svjetskim tržištima, edukacija i uvođenje modernih tehnologija.

Kako sami proizvođači mogu doprinijeti učinkovitijoj provedbi postupka okrupnjavanja?

- Uređenjem zemljišnih knjiga za svoje parcele
- Iskazivanjem većeg interesa u okrupnjavanju
- Predlaganjem dugoročnog plana od minimalno deset godina u kojem je definirano što i kako će proizvoditi

I zanimljivo je „Kako poljoprivrednici Varaždinske županije vide budućnost tržišta poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj?“:

- „Smatram da će cijene poljoprivrednog zemljišta ići gore, pogotovo od 2023. godine kada strani investitori mogu kupovati naše zemljište zbog ukidanja moratorija na prodaju poljoprivrednog zemljišta.“
- „Nikako, poljoprivredno zemljište će se sve više prenamijeniti u građevinsko zemljište, a tzv. ruralni turizam (agroturizam) ne vidim kao pravi oblik poljoprivrede, dok mnogo novaca odlazi upravo u taj oblik poljoprivrede“
- „Bojim se da će zemljište otići u ruke stranaca, a nama, malim proizvođačima, se ne piše dobro.“
- „Već sad su cijene poljoprivrednog zemljišta visoke, a smatram da će cijene u budućnosti biti abnormalno visoke.“
- „Nisam optimist, ulaganje u kupnju poljoprivrednog zemljišta je mrtvi kapital jer je skoro nemoguće nekome dalje prodati tu zemlju. Možda je moguće u Slavoniji gdje su stotine hektara u komadu, ali na sjeveru Hrvatske nije moguće. Upravo zato kupujemo zemlju i iste godine ju stavljamo u funkciju proizvodnje voća, ne ulažemo u zemljišta kao mogućnost preprodaje istog i zarade na tome.“
- „U skoroj budućnosti cijene zemljišta će visoko rasti, tako da će mnogi pojedinci profitirati na istoj zemlji. Na već preplaćena zemljišta stvarati će se pritisak i ucjenjivanje vlasnika što će rezultirati smanjenjem poljoprivrednog tla u RH.“

8. ZAKLJUČAK

Tržišta poljoprivrednim zemljištem imaju važnu ulogu u učinkovitom i održivom upravljanju zemljištem i razvoju poljoprivrede. Iako je Hrvatska razmjerno bogata poljoprivrednim zemljištem, ono se općenito nedovoljno i neadekvatno koristi. Kao prvi korak treba biti usklađivanje katastra i gruntovnice sa stvarnim stanjem na terenu, što je bitno za dugoročno planiranje poljoprivrednog i ruralnog razvoja Hrvatske.

Poljoprivreda Varaždinske županije sa svojom proizvodnjom, posebno u dijelu produktivnosti, značajno zaostaje za EU prosjekom, te unatoč povoljnim uvjetima za poljoprivrednu proizvodnju, obradive površine u Varaždinskoj županiji stalno se smanjuju.

Rezultati istraživanja pokazali su sljedeće:

1. Poljoprivrednici Varaždinske županije smatraju da je za usitnjenost njihovih poljoprivrednih površina kriva loša poljoprivredna politika, nemogućnost dogovora sa vlasnicima susjednih parcela oko kupnje ili zamjene parcela te krivi zakon o nasljeđivanju zbog kojeg postoji prevelik broj vlasnika jedne parcele.

2. Prema mišljenju poljoprivrednika Varaždinske županije, okrupnjavanje poljoprivrednih površina imalo bi pozitivan utjecaj na porast produktivnosti i vrijednosti poljoprivredne proizvodnje.

3. Prepreke sustavnijem i obuhvatnijem provođenju postupka okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj, prema mišljenju poljoprivrednika Varaždinske županije su nezainteresiranost institucija, neujednačenost gruntovnice i katastra, zakon o nasljeđivanju, nedostatak i nefunkcioniranje savjetodavnih službi, kompliciranа papirologija te mentalitet ljudi i njihova odbojnost prema prodaji ili zamjeni zemljišta.

Kako bi se utvrdilo žele li poljoprivrednici Varaždinske županije ući u proces okrupnjavanja poljoprivrednih površina u radu je postavljena hipoteza:

- *H1: "Poljoprivrednici Varaždinske županije žele ući u proces okrupnjavanja poljoprivrednih površina"*

Prema rezultatima istraživanja samo jedan od deset intervjuiranih poljoprivrednika Varaždinske županije se ne bi uključio u proces okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, a kao razlog ističe da je tako nešto nemoguće ostvariti na njegovom području gdje su zemljišta različite kvalitete.

Potrebno je primijeniti učinkovite i transparentne sustave upravljanja poljoprivrednim zemljištem posebice kroz kontinuiranu automatizaciju usluga, poboljšanje kvalitete podataka o nekretninama i integraciju usluga katastra i zemljišnih knjiga. Potrebno je mijenjati sadašnji zakon o nasljeđivanju kojim se jedna poljoprivredna parcela dijeli na velik broj vlasnika i samim time dodatno otežava proces okrupnjavanja. Za ekonomičniju i rentabilniju poljoprivrednu proizvodnju nužno je stvoriti veća gospodarstva kroz sustavne procese komasacije i arondacije na razini države, a nekorišteno zemljište potrebno staviti u zemljišni fond na određeni vremenski rok i na taj način pružiti poljoprivrednicima mogućnost povećanja korištenih površina i same proizvodnje.

9. POPIS LITERATURE

1. Analiza potencijala poljoprivrednih površina u Republici Hrvatskoj (Oikon d.o.o.) https://www.agroklub.com/ pristup – 12.06.2021.
2. Baćani S., Barković Đ., Ivković M. (2010.) - Komasacija zemljišta i ruralni razvoj, Geod. list 2010, 4, 297–312 https://hrcak.srce.hr/64686 – pristup 11.06.2021.
3. Blaikie P., Sadeque, A. (2000): Policy in the High Himalayas: Environment and Development in the Himalayan Region. ICIMOD, Kathmandu
4. Blašković P. (1955) – Komasacija zemljišta u NR Hrvatskoj, Agronomski glasnik: Glasilo Hrvatskog agronomskog društva, Vol. 5 No 11-12, str. 680-688 https://hrcak.srce.hr/176164
5. Boban T. (2012.) Značenje primjene komasacije u prošlosti i sadašnjosti uz vrednovanje nekoliko specifičnih lokacija u Požeško-slavonskoj županiji, Radovi Zavoda za znanstveni i umjetnički rad u Požegi, str. 273-291 https://hrcak.srce.hr/97378 - pristup 11.06.2021.
6. Bogović M., Vincek D. (2015.) Poljoprivredna proizvodnja u Varaždinskoj županiji u 2015. godini https://hrcak.srce.hr/file/238435 - pristup 10.06.2021.
7. Burton, S., King, R. (1982): Land fragmentation and consolidation in Cyprus: A descriptive evaluation. Agricultural Administration, 11(3), 183–200.
8. Butorac D. (2017.) Jedinstvena evidencija o nekretninama – objedinjavanje podataka katastra zemljišta i podataka zemljišne knjige – da ili ne? Geod. list 2017, 2, 143–162 - https://hrcak.srce.hr/ - pristup 03.07.2021.
9. Cijena poljoprivrednog zemljišta 2021. u Hrvatskoj i EU http://poljoprivredno-zemljiste.hr/cijena-poljoprivrednog-zemljista.php - pristup 14.06.2021.
10. Cijene poljoprivrednog zemljišta rastu, ali su još bagatelne u odnosu na europski prosjek https://www.tportal.hr/ - pristup 21.06.2021.
11. Državni zavod za statistiku objavio podatke o cijenama poljoprivrednih zemljišta u Hrvatskoj https://www.agroklub.com/poljoprivredne-vijesti/dzs-objavio-podatke-o-cijenama-poljoprivrednih-zemljista-u-hrvatskoj/61473/ - pristup 14.06.2021.
12. Duš L. (2020.) Razvoj poljoprivrede kao grane gospodarstva u Međimurskoj i Varaždinskoj županiji, Međimursko veleučilište u Čakovcu, Završni rad https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:110:133054 – pristup 29.06.2021.

13. Ernoić M., Posavi M., Vincek D. (2008.) Optimalni modeli zaštite Hrvatskih pasmina domaćih životinja, Časopis za unapređenje stočarstva, Vol. 62 No. 5, 2008., str. 373-380 https://hrcak.srce.hr/33016 pristup 11.06.2021.
14. Ernoić M., Vincek D. – Nitratna direktiva i poljoprivredna proizvodnja u Varaždinskoj županiji; Časopis za unapređenje stočarstva, Vol. 63 No. 4, 2009., str. 309-316 https://hrcak.srce.hr/50777 - pristup 10.06.2021.
15. Filipović T. (2019.) Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem Zakona o poljoprivrednom zemljištu, Diplomski rad https://zir.nsk.hr/islandora/object/vguk:574/datastream/PDF - pristup 10.06.2021.
16. Grahovac P. (2007.) Poljoprivredno zemljište i zemljišna politika, Ekonomski fakultet Zagreb - http://web.efzg.hr/RePEc/chapters/chapter07-02.pdf - pristup 24.06.2021.
17. Ivković M., Džapo M., Dolanjski D. (2008.) Komasacija zemljišta-preduvjet uspješne poljoprivredne proizvodnje, Stručni rad
18. Jelčić, O. (2013): Poljoprivredno zemljište - korištenje, prenamjena i raspolaganje. Hrvatska gospodarska komora – Sektor za trgovinu šesnaesti forum poslovanja nekretninama www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/ - pristup 25.06.2021.
19. Katastar infrastrukture, Državna geodetska uprava Državna geodetska uprava - Katastar infrastrukture (gov.hr) – pristup 30.06.2021.
20. Kovač M., Salaj B., Vincek D., Ernoić M. (2012). Osvrt na prijedlog Nacrta Zakona o poljoprivrednom zemljištu, Skupina "Živo selo" radni materijal
21. Odak I. (2017) Analiza fragmentiranosti zemljišnih posjeda i primjena rezultata u gospodarenju poljoprivrednim zemljištem, Doktorski rad https://www.researchgate.net/publication/322578030_ANALIZA_FRAGMENTIRANOSTI_ZEMLJISNIH_POSJEDA_I_PRIMJENA_REZULTATA_U_GOSPODARENJU_POLJOPRIVREDNIM_ZEMLJISTEM - pristup 30.06.2021.
22. Pačar T. (2017) Komasacija poljoprivrednog zemljišta https://zir.nsk.hr/islandora/object/pfos:1328/preview - pristup 10.06.2021.
23. Počela kontrola održavanja poljoprivrednih zemljišta https://lokalni.vecernji.hr/gradovi/pocela-kontrola-odrzavanja-poljoprivrednih-zemljista-19798 - pristup 22.06.2021.
24. Prijedlog programa okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj https://vlada.gov.hr – pristup 21.06.2021.

25. Roić M., Mastelić – Ivić S., Tomić H. (2014.) Upravljanje zemljištem i zemljišna politika. Zbornik radova 7. Simpozija ovlaštenih inženjera geodezije: Uloga geodezije u uređenju zemljišta i upravljanju prostorom / Ivana Racetin - Osijek : Ibl d.o.o., 2014, 56-61.
26. Svržnjak, K. (2012.) Mjere okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta kao činitelj konkurentnosti hrvatske poljoprivrede, doktorska disertacija, Agronomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu
27. Tomić, F. (2014), Stanje i mjere unapređenja hrvatske poljoprivrede u svjetlu pristupa Europskoj uniji, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Civitas Crisiensis – Radovi Zavoda za znanstvenoistraživački i umjetnički rad Koprivničko-križevačke županije u Križevcima, Vol. 1, str. 129-141. https://hrcak.srce.hr/121292 - pristup 08.06.2021.
28. Tomić, F. (2020), Unapređivanje hrvatske poljoprivrede popravljanjem postojećih nepovoljnih prirodnih uvjeta, Zavod za znanstvenoistraživački i umjetnički rad HAZU u Bjelovaru, str. 1-13 https://hrcak.srce.hr/248385 - pristup 07.06.2021.
29. Ukratko o gospodarstvu Varaždinske županije, Hrvatska gospodarska komora – Županijska komora Varaždin; ukratko-o-vz-gospodarstvu-hrv-2-201657ac24f3dae51.pdf (hgk.hr) – pristup 28.06.2021.
30. Van Dijk, T. (2004): Land consolidation as Central Europe's Panacea reassessed. In: Proceedings of Symposium on Modern Land Consolidation. Clermont-Ferrand, France
31. Vidaček Ž. (2019.) Površine i procjena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj, Agronomski glasnik 5, Pregledni znanstveni članak
32. Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta; https://zakon.hr/z/781/Zakon-o-komasaciji-poljoprivrednog-zemlji%C5%A1ta – pristup 27.06.2021.
33. Zakon o poljoprivrednom zemljištu; https://www.zakon.hr/z/133/Zakon-o-poljoprivrednom-zemlji%C5%A1tu – pristup 09.06.2021.

10. PRILOZI

Popis tablica

Tablica 1 Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta i broj poljoprivrednih gospodarstava u Republici Hrvatskoj po županijama 2020. godine 17
Tablica 2 Broj registriranih ARKOD parcela prema veličini u Hrvatskoj 2020. godine ... 18
Tablica 3 Prosječna cijena 1 ha poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj u 2019. godini 28
Tablica 4 SWOT analiza okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta 15
Tablica 7 Struktura ukupnog prihoda gospodarstva Varaždinske županije 2016. godine . 33
Tablica 8 Broj ARKOD parcela prema veličini u Varaždinskoj županiji 2015. i 2020. godine 34
Tablica 9 Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta i broj poljoprivrednih gospodarstava po općinama Varaždinske županije 2020. godine 35
Tablica 10 Veličina korištenog poljoprivrednog zemljišta intervjuiranih poljoprivrednika s područja Varaždinske županije 36

Popis slika

Slika 1 Shematski prikaz tri vrste fragmentiranosti (prema Van Dijk 2004) 7
Slika 2 Primjer izgleda poljoprivrednog zemljišta prije komasacije 14
Slika 3 Primjer izgleda poljoprivrednog zemljišta nakon komasacije 14
Slika 4. Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta kn/m2 po županijama u 2019. godini 30
Slika 5 Nekorišteno poljoprivredno zemljište u Hrvatskoj po županijama 26
Slika 6 Nekorišteno poljoprivredno zemljište prema jedinicama lokalne samouprave 27
Slika 7 Geografska podjela Varaždinske županije 32

Anketa - intervju o okrupnjavanju poljoprivrednih površina

1. **Spol?**
    a. M
    b. Ž

2. **Dob?**

3. **Stručna sprema?**
    a. Bez škole
    b. Osnovna škola
    c. Srednja škola
    d. Visoka ili viša škola

4. **Status gospodarstva**
    a. OPG
    b. Obrt
    c. Poduzeće

5. **Broj članova kućanstva?**

    _____

6. **Prevladavajuća proizvodnja na PG-u:**
    a. Biljna proizvodnja
    b. Stočarska proizvodnja
    c. Ruralni turizam (npr. agroturizam)
    d. Mješovito
7. **Veličina korištenog poljoprivrednog zemljišta: _____u ha**
   Od toga vlastitog_____ ha
   U zakupu _____ ha

8. **Broj parcela_____**

9. **Je li poljoprivredna proizvodnja jedini izvor prihoda Vašeg kućanstva?**
    a. Da
    b. Ne
10. **Jeste li upoznati s pojmom i provedbom okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta?**

    a. Da
    b. Ne

STAVITI DEFINICIJU:

Komasacija je proces okrupnjavanja zemljišta koji uključuje provođenje dodatnih zahvata kao što su hidromelioracijski zahvati poput navodnjavanja, gradnje kanala, postavljanja drenaže i slično. Arondacija je tzv. mehaničko spajanje parcela gdje se na jednom području 10,15 ili pak 30 vlasnika dogovori oko podjele, zamjene ili kupnje parcela tako da se te parcele povećaju i da budu povoljnijeg oblika radi podizanja višegodišnjih nasada i boljeg korištenja mehanizacije.

11. **Prema vašoj procjeni, kako ocjenjujete veličinu vlastitog posjeda:**

    a. Usitnjen

    b. Optimalno okrupnjen

12. **Ako je odgovor „usitnjen“, molimo navedite razlog _____**

13. **Jeste li do sada provodili mjere okrupnjavanja zemljišta**

    a. **Da**
    b. **Ne**

AKO JE ODGOVOR „DA“ prelazak na 16. pitanje

14. **Ako je odgovor NE, molimo navedite razlog_____**

15. **Biste li se uključili u postupak okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta i ako DA, zašto DA, ako NE zašto ne**

16. **Na koji način ste proveli okrupnjavanje poljoprivrednih površina (komasacija, arondacija, kupnja zemljišta, zakup…) i kolika je bila uspješnost postupka prema vašoj procjeni? Kako se to odrazilo na vašu poljoprivrednu proizvodnju?**

    Odgovaraju i jedni i drugi

17. **Prema vašem mišljenju koja je uloga države u provedbi okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta?**

18. **Prema vašem mišljenju koja je uloga lokalne samouprave u provedbi okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta i treba li proces okrupnjavanja biti isključivo na toj razini bez uplitanja države?**

19. **Prema vašem mišljenju, koje su prepreke sustavnijem i obuhvatnijem provođenju postupka okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj?**

20. **Kako sami proizvođači mogu doprinijeti učinkovitijoj provedbi postupka okrupnjavanja?**

21. **Prema vašem mišljenju, kako bi postupak okrupnjavanja zemljišta u Hrvatskoj trebalo provoditi?**

22. **Prema vašem mišljenju, koliko je okrupnjavanje važno za povećanje vrijednosti poljoprivredne proizvodnje i rast produktivnosti?**

23. **U nekoliko rečenica…kako vidite budućnost tržišta poljoprivrednog zemljišta u RH?**

Životopis

Zvonimir Detelj rođen je 24.07.1996. godine u Varaždinu. Svoje obrazovanje započeo je 2003. godine u Osnovnoj školi Antuna i Ivana Kukuljevića u Varaždinskim Toplicama. Završio je Prvu gimnaziju Varaždin, gdje je pohađao smjer opće gimnazije uz skupinu predmeta na stranom jeziku u razdoblju od 2010. do 2014. godine. 2015. godine upisuje preddiplomski studij Agrarne ekonomike, Sveučilišta u Zagrebu, gdje je 2018. službeno stekao titulu sveučilišnog prvostupnika (baccalaureus), inženjera agrarne ekonomike. Trenutno je student 5. godine diplomskog sveučilišnog studija Agrobiznis i ruralni razvitak na Agronomskom fakultetu u Zagrebu. 2021. godine započeo je svoju profesionalnu glazbenu karijeru te službeno pod diskografskom kućom „Croatia Records“ izdao svoju prvu autorsku pjesmu „Kaži da me voliš“ za koju ujedno potpisuje tekst i glazbu. Tečno se služi engleskim jezikom, a na računalu aktivno koristi MS Office pakete (MS Word, MS Excel, MS PowerPoint). U slobodno vrijeme bavi se sportom.