

- CREN - Croatian Real Estate Newsletter

filipović
business advisory ltd.

Broj 48, listopad 2010.

POKROVITELJI CREN-a



TEMA BROJA - INTERVJU: Odvjetnički ured Veršić Marušić



Helena Pavlin,
odvjetnica



mr.sc. Melita Veršić Marušić,
odvjetnica

IZMJENE ZAKONA O GOLF IGRALIŠTIMA – ŠTO (NE) DONOSE?

NAJAVE:

FORUM: Buying Signals: Tržišta nekretnina u Središnjoj i Istočnoj Europi, treba li sada „navaliti“?

3. KONGRES HRVATSKIH ARHITEKATA

OTVOREN NATJEČAJ HOLCIM AWARD

STRUČNI SEMINAR: PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA I DOZVOLE ZA GRADNJU

SADRŽAJ

| | |
|--|-----------|
| 1 . INTERVJU: Odvjetnički ured Veršić Marušić, mr.sc. Melita Veršić Marušić, odvjetnica i Helena Pavlin, odvjetnica - Izmjene Zakona o golf igralištima – što (ne) donose?..... | 3 |
| 2. FORUM: Buying Signals: Tržišta nekretnina u Središnjoj i Istočnoj Europi, treba li sada „navaliti“?..... | 7 |
| 3. 3. KONGRES HRVATSKIH ARHITEKATA..... | 10 |
| 4. Otvoren natječaj Holcim Awards..... | 11 |
| 5. STRUČNI SEMINAR: PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA I DOZVOLE ZA GRADNJU..... | 12 |
| 6. STATISTIKA..... | 14 |
| 6.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – studeni 2010. | 14 |
| 6.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva | 14 |
| 6.2.1. Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2010. | 14 |
| 6.2.2. Izdana odobrenja za građenje u kolovozu 2010..... | 15 |

1 . INTERVJU

**Odvjetnički ured
Veršić Marušić**



**Helena Pavlin,
odvjetnica**



**mr.sc. Melita Veršić
Marušić,
odvjetnica**

Izmjene Zakona o golf igralištima – što (ne) donose?

Izmjene Zakona o golf igralištima – što (ne) donose?

Problematika razvoja golf igrališta jedna je od najaktualnijih tema hrvatske javnosti još od kad je krajem 2008. godine po prvi put to pitanje uređeno zakonom.

Svijest o tome da golf treba predstavljati bitan element razvojne strategije hrvatskog turizma postoji već dugi niz godina. Činjenica je da golf privlači populaciju bolje platežne moći te bi njegov razvoj mogao dati snažan zamah hrvatskom elitnom turizmu. S obzirom da Hrvatska ima sve predispozicije za razvoj golfa - velike neiskorištene predjele, lijep i raznolik krajolik, pogodnu klimu, odličnu pozicioniranost, prava je šteta da ih ne iskoristimo na opću dobrobit.

Međutim, iako su još 1995. godine u Hrvatskoj usvojeni određeni strateški dokumenti Vlade RH i Ministarstva turizma, čiji je cilj bio utvrditi dugoročni okvir politike razvoja golfa te

provedbene mjere radi provođenja te politike, konkretni rezultati su izostali.

Naime, kod izgradnje golf igrališta veliki problem predstavlja činjenica da se ona prostiru na velikim površinama zemlje što u Hrvatskoj znači rješavanje složenih imovinskopravnih odnosa a posljedično usporava proces ishođenja dozvola za građenje, a time i cijeli projekt. Također, visoke naknade za prenamjenu zemljišta predstavljale su dodatnu otegotnu okolnost u ovakvim projektima.

Upravo je radi uklanjanja uočenih prepreka za realizaciju projekata krajem 2008. i usvojen Zakon o igralištima za golf (Zakon 2008). Donesen je po hitnom postupku, znači uz isključenje javnosti, a što se opravdavalo time što o tome ovisi okončanje nekoliko započetih investicija kao i daljnja ulaganja u golf. Već je sam način donošenja Zakona 2008 izazvao negativne reakcije javnosti, a kamoli njegova pojedina rješenja.

Kratak pregled najvažnijih odredaba Zakona o igralištima za golf iz 2008

Zakon 2008 je regulirao pitanje izgradnje golf igrališta u svega 16 članaka i to na sljedeći način:

- izgradnja igrališta za golf proglašena je od posebnog interesa za RH,
- golf igralište mora imati najmanju površinu od 85 ha te mora imati 18 rupa,
- dopušteno je etažiranje ugostiteljsko-turističkih objekata izgrađenih u okviru golf igrališta, osim hotela,
- omogućeno je izvlaštenje privatnih vlasnika nekretnina u korist golf investitora i to do 20% ukupne površine zemljišta za golf,
- određeno je da se zemljište u vlasništvu RH i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mora prodati investitoru po tržišnoj cijeni, bez javnog natječaja i to do 30% ukupne površine planiranog golf igrališta.

Navedena rješenja izazvala su žestoke reakcije javnosti. Prigovaralo se da se njime pogoduje interesima pojedinih investitora na štetu opće dobrobiti hrvatskih građana te je čak podneseno i nekoliko zahtjeva za ocjenu ustavnosti Zakona 2008.

Kako je Zakon 2008 imao svega 16 članaka, njime nije detaljno razrađena problematika izgradnje golf igrališta već je daljnja regulativa prepuštena Vladi RH koja je u roku od 30 dana od stupanja zakona na snagu trebala donijeti uredbu kojom bi se uredila sva provedbena pitanja kao što su npr. standardi za golf igralište, način utvrđivanja tržišne cijene, pravo građenja, itd. Međutim, navedena uredba nikada nije donesena.

Trenutno stanje regulative golf igrališta

U lipnju ove godine izglasane su Izmjene Zakona o igralištima za golf (Izmjene 2010), koje su stupile na snagu 6. srpnja 2010. Postupak donošenja je ponovno bio hitan, što se opet opravdavalo time što o tome ovisi nastavak izgradnje golf igrališta na državnom zemljištu, odnosno okončanje započetih investicija. S obzirom na negativnu reakciju javnosti na određena inicijalna zakonska rješenja i činjenicu da Zakon 2008 nije uspio postići ciljeve zbog kojih je bio donesen, očekivalo se da će izmjene ići u smjeru saniranja određenih „kontroverznih“ odredbi, međutim to se nije dogodilo. Štoviše, neke sporne odredbe, ovim su izmjenama postale samo još spornije.

S druge strane pozitivan pomak u regulativi izgradnje igrališta za golf predstavlja nedavno donošenje *Kriterija i smjernica za planiranje golfskih igrališta* od strane Savjeta prostornog uređenja RH (Smjernice). Smjernice predstavljaju stručnu podlogu u postupku planiranja i izrade podzakonskih dokumenata, te su namijenjene, prije svega, stručnim službama prostornog uređenja, ali i svima koji se u svom radu susreću s problematikom golfskih igrališta. Utemeljene na važećim hrvatskim propisima iz područja prostornog uređenja i turizma, te na europskoj i svjetskoj praksi planiranja i gradnje golf igrališta, one bi trebale biti putokaz razvoju golfa u Hrvatskoj, barem u prostorno-planskom smislu.

Iako ovdje nećemo ulaziti u detaljniju analizu Smjernica jer je njihov sveobuhvatan prikaz dan u prošlom broju CREN-a, prilikom prikaza zakonskih izmjena osvrnut ćemo se na pojedine odredbe iz Smjernica koje daju odgovore na neka pitanja koja

nisu riješena Zakonom o igralištima za golf, a sve u cilju što šireg sagledavanja ove problematike.

Novine koje donose Izmjene Zakona o igralištima za golf iz 2010 godine

Obveza jedinica lokalne samouprave da podržavaju razvoj izgradnje igrališta za golf

Izmjenama 2010 ukinuta je sporna odredba kojom je izgradnja igrališta za golf proglašena posebnim interesom za RH. Umjesto toga nameće se obveza nadležnim tijelima RH te jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave da na odgovarajući način, a osobito planiranjem infrastrukture, podržavaju razvoj izgradnje golf igrališta.

Ovakva je odredba odmah izazvala negodovanje javnosti, jer se iz nje može zaključiti da su jedinice lokalne samouprave o svom trošku dužne planirati kompletnu infrastrukturu za privatne komercijalne projekte, što ničim nije opravdano. Ako se uzme u obzir da se golf igrališta planiraju na neurbaniziranim zemljištima ispada da bi svu potrebnu infrastrukturu za investitora trebala graditi država. Na taj način se ponovo golf investitori stavljaju u neopravdano povoljniji položaj u odnosu na druge privatne poduzetnike, te se postavlja pitanje opravdanosti ovakvog postupanja.

Definicija i površina golf igrališta

Kao što je već istaknuto, prema prijašnjem uređenju najmanja površina golf igrališta trebala je iznositi 85 ha, no to više nije propisano, tako da sada i manja igrališta mogu dobiti status golf igrališta. U tom smjeru ide i izmjena prema kojoj igralište za golf mora imati najmanje 9 rupa umjesto prijašnjih 18.

Budući da je ovom izmjenom omogućeno da se golfskim igralištem

proglase i ona manjih površina postoji opasnost da bi se to moglo iskoristiti za gradnju turističkih sadržaja odnosno smještajnih kapaciteta i u područjima na kojima takva gradnja inače ne bi bila moguća (npr. jer se radi o zaštićenom obalnom pojasu).

S druge strane iz Smjernica proizlazi da se turistički smještaj u predjelima golfskih igrališta može planirati samo za igrališta ukupne površine veće od 90 ha i s više od 18 rupa. S obzirom da Smjernice nemaju zakonsku snagu ostaje za vidjeti hoće li se u praksi poštivati struka i preporuke koja su rezultat svjetske prakse ili će ovakva zakonska odredba pogodovati interesima pojedinačnih investitora.

Isto tako Izmjenama 2010 je predviđeno da se gustoća izgrađenosti građevina na golf igralištu utvrđuje dokumentima prostornog uređenja, s time da ne smije zauzimati više od 25% od ukupne tlocrtne površine na kojoj se planira izgradnja ugostiteljsko-turističkih građevina namijenjenih smještaju. Osim što je prilično nejasno odredio pitanje gustoće izgrađenosti građevina, zakonodavac je propustio definirati koeficijent iskoristivosti građevinske čestice kojim se određuje broj etaža objekata. Ovakvo rješenje otvara prostor različitim tumačenjima, a time i pravnoj nesigurnosti.

Za razliku od Zakona 2008 i Izmjena 2010, Smjernice detaljnije i restriktivnije uređuju ovo pitanje:

- planirana površina za turističku namjenu određuje se dokumentima prostornog uređenja (prostornim planovima) s time da može iznositi najviše 10% od površine golfskog igrališta s 18 rupa,
- pritom se kao ukupna obračunska površina golfskog igrališta za koje se određuju najveće dopuštene površine

- građenja turističkog smještaja uzima 90 ha (18 rupa),
- ukoliko je ukupna površina golfskog igrališta od 18 rupa veća od 90 ha udio gradivih površina i BRP-a se ne smije proporcionalno povećavati,
 - kada se radi o golfskom igralištu s 18+9 rupa obračunska površina se povećava na 100 ha,
 - najveća dopuštena izgrađena površina terena iznosi 1,2 % ukupne površine golfskog igrališta,
 - najveća dopuštena bruto površina zgrada (BRP) iznosi 22.000 m² (za igralište s 18 rupa) odnosno 24.000 m² (za igralište s 18+9 rupa),
 - broj dopuštenih etaža se ne određuje već se to prepušta odrediti sukladno lokalnim uvjetima gradnje i krajolika.

Etažiranje

Jedno od kontroverznijih rješenja Zakona 2008, koje je zadržano i u njegovim izmjenama, predstavlja mogućnost etažiranja ugostiteljsko-turističkih građevina (apartmana i vila). Budući da se etažirani objekti mogu prodavati postoji opasnost od apartmanizacije najvrednijih krajolika pod izlikom gradnje golf igrališta. Poučeni negativnim iskustvima zemalja poput Španjolske i Portugala koji su devastirali svoju obalu takvom izgradnjom treba biti iznimno oprezan kako ne bi upali u zamku koju etažiranje sa sobom donosi.

Izvlaštenje

Svakako najspornije zakonsko rješenje predstavlja mogućnost izvlaštenja privatnih vlasnika nekretnina a radi izgradnje igrališta za golf. S obzirom da je Izmjenama 2010 brisana odredba kojom je izgradnja golf igrališta proglašena od posebnog interesa za

RH, znači da se u svakom pojedinom slučaju izvlaštenja mora utvrditi interes RH i provesti postupak predviđen Zakonom o izvlaštenju.

S druge strane, prema Zakonu 2008 bilo je moguće izvlastiti privatnog vlasnika nekretnine u korist investitora u golf igralište samo ukoliko investitoru nedostaje 20% ili manje od ukupne površine igrališta za golf. Međutim, navedena odredba brisana je Izmjenama 2010 što bi se moglo tumačiti da se sada može izvlastiti cijela površina potrebna za golf igralište.

Režim zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave

Dosadašnja odredba prema kojoj su RH, jedinice lokalne samouprave te pravne osobe u njihovu vlasništvu bile dužne prodati investitoru dio zemljišta potreban za izgradnju golf igrališta bez javnog natječaja i po tržišnoj cijeni ukoliko taj dio ne prelazi 30% ukupne površine golf igrališta je donekle izmijenjena. Spomenute osobe *više nisu dužne*, već *mogu* prodati potreban dio zemljišta investitoru te je dio koji se može prodati pod navedenim uvjetima smanjen sa 30% na 20% od ukupne površine golf igrališta.

Daljnja regulacija minimalno tehničkih standarda kroz pravilnik

Inicijalni Zakon propisivao je da će se pitanja važna za realizaciju projekata izgradnje golf igrališta detaljnije urediti uredbom Vlade RH. Međutim, uredba nikada nije donesena. Dodatno, Izmjene Zakona više i ne predviđaju njeno donošenje. Umjesto toga je određeno da će Ministar nadležan za turizam uz suglasnost Ministra nadležnog za prostorno uređenje i graditeljstvo pravilnikom propisati minimalno tehničke standarde igrališta za golf. Navedeni pravilnik trebao je biti donesen u roku od 30 dana od

stupanja Izmjena 2010 na snagu, međutim, još uvijek nije donesen.

Budući da je uredba, pored minimalnih standarda igrališta za golf, trebala uređivati i niz drugih pitanja kao što su način utvrđivanja tržišne cijene, pravo građenja, rokovi, postupak, način kontrole i druga pitanja od važnosti za izgradnju golf igrališta, nije jasno na koji će način ta pitanja biti regulirana. Naime, Zakon o igralištima za golf je izrazito općenite prirode i ne razrađuje ovu problematiku, a sada se nizu njime otvorenih pitanja dodaje još i jedno – tko je uopće nadležan i u kojem roku razraditi esencijalna pitanja za provedbu golf projekata.

Zaključno

Trenutno stanje razvoja golf igrališta u Hrvatskoj nipošto nije zadovoljavajuće. Usprkos planiranoj izgradnji 89 golfskih igrališta (prema podacima iz prostornih planova županija iz 2009.), do danas se uspjelo izgraditi svega 4 golfska igrališta, što je izuzetno malo u odnosu na naše potencijale i potrebe.

Nameće se pitanje zašto je tomu tako? Pogotovo kad se uzme u obzir činjenica da je prije nepune dvije godine ova problematika uređena čak i zakonom, što je vrlo rijedak primjer u svijetu. Njime se pokušalo ukloniti neke od ključnih problema s kojima su se susretali investitori. Iako je Zakon 2008 skrojen „na ruku“ investitorima, ipak nije polučio željene rezultate. Razvoj

golf projekata je izostao. Svjesni smo da je tomu pomogla i aktualna svjetska financijska kriza, međutim činjenica je da se golf u Hrvatskoj (neuspješno) razvija već 15 godina, tako da kriza ne može biti jedini izgovor.

Nedavne Izmjene Zakona o igralištima za golf, usvojene upravo radi okončanja započetih golf investicija, nažalost ne unose neke značajnije novine, čak dodatno otvaraju neka pitanja tako da nismo sigurni koliko će pomoći u realizaciji golf projekata.

S druge strane pozitivan pomak u regulativi golf igrališta predstavljaju Kriteriji i smjernice za planiranje golfskih igrališta koje je donio Savjet prostornog uređenja. Kao stručna podloga u postupku prostornog planiranja, one bi trebale uvelike doprinijeti razvoju ujednačenih kriterija za planiranje golf igrališta.

Međutim, njima se ne zadire u pravna pitanja vlasništva ili prava korištenja zemljišta za golf igrališta, te druga pitanja koja se javljaju prilikom realizacije ovakvih projekata, a koja nisu regulirana zakonom niti drugim aktima. Ostaje nam za vidjeti kako će se ona riješiti u praksi – da li kroz nove izmjene Zakona o igralištima za golf ili kroz neke podzakonske akte. U svakom slučaju potrebna su praktična i realna rješenja koja će pomiriti različite interese investitora, države i privatnih vlasnika i konačno doprinijeti razvoju golfa u Hrvatskoj.



BUYING SIGNALS

Is now the time to dig into the
Southeast European real Estate markets

In the past two years a succession of economic and fiscal crises have put the brakes on liquidity and opportunity in the SEE property markets, just when they were beginning to move forward. Some market experts believe that EU convergence measures including regulatory reforms and infrastructure funds, coupled with accepted latent market capacity, are likely to see a restart of the investment engine soon.

Join business leaders, economists and leading industry experts to find out more about the next major play in emerging European real estate.



IN ASSOCIATION WITH



CONFIRMED SPEAKERS

| | |
|------------------------------------|--|
| Djuro Popijac | Minister of Economy for Croatia (Business Welcome) |
| Sylvia Gansser Potts | Director Property & Tourism, EBRD (Key Note) |
| Eli Alroy | Chairman of the Supervisory Board, GTC |
| Joerg Banzhaf | Chief Investment Officer, Atrium Real Estate |
| H Cabot Lodge III | President, WP Carey |
| Martin Erbe | Managing Director Europe, Westimmo |
| Hagai Harel | Director of International Development, GTC |
| Troy Javaher | Managing Director Romania, Jones Lang La Salle |
| Vlaho Kojakovic | General Manager Croatia, TriGranit Development Corp |
| Boris Kordic | Director, Hydrocommerce |
| Jens Moller Madsen | Managing Partner SEE, King Sturge |
| Benjamin Perez Ellischewitz | Head of Capital Markets Hungary & Croatia Jones Lang LaSalle |
| Dean Pavlak | Managing Director, Strabag |
| Mark Rea | Partner, Gardiner & Theobald |
| Michele Small | Senior Banker, EBRD |
| Otis Spencer | Executive VP Head of Portfolio Management, Heitman International |
| Borislav Skegro | Partner, Quaestus Private Equity |
| Arpad Torok | CEO, TriGranit Development Corporation |
| Jos Tromp | Director of CEE Research & Consulting, CB Richard Ellis |

FORUM MODERATOR

David Dixon Partner, Norton Rose

A CEE INSIGHT FORUM EVENT

Tickets 435 euro*

* A discount of 15% on this price for SEE market customers for orders placed with Filipovic Advisory. For further information and tickets including group discounts contact Marija Norsic on +385 1 481 69 69 konferencija@filipovic-advisory.com.

Romania | Bulgaria | Slovenia
Croatia | Serbia | Montenegro

WWW.CEEQA.COM

Knowledge & networking at its best.

| | | | | | | | |
|------------------------------|--|--|--|------------------------|--|--|--|
| MAIN SPONSOR | | SPONSORS & STRATEGIC PARTNERS | | | | | |
| INDUSTRY PARTNERS | | OFFICIAL PARTNER | | PRODUCED BY | | | |



Regent Esplanade Zagreb Hotel CEE Insight Forum business leader panel debate & luncheon
9.00-14.30 Thursday 4th November 2010

BUYING SIGNALS

FORUM ITINERARY

FORUM MODERATOR: **David Dixon** Partner, Norton Rose

9.00 **Djuro Popijac** Minister of Economy for Croatia
BUSINESS WELCOME

9.15 **Sylvia Gansser Potts**, Director Property & Tourism, EBRD
KEY NOTE

9.35 **Eli Alroy** Chairman of the Board, GTC
IN THE ZONE: Challenges & opportunities for commercial
developers in the SEE property markets

Panelists
Philip Bay, Managing Partner SEE, Collier International
Hagai Harel, Director of International Development, GTC
Boris Kordic, Director, Hidrocommerce
Dean Pavlak, Managing Director SEE West, Strabag
Mark Rea, Partner, Gardiner & Theobald
Michele Small, Senior Banker, EBRD

10.25 Coffee Break

10.50 **Otis Spencer**, Managing Director, Heitman International
FUTURE RETURNS: Investing in SEE real estate today and tomorrow

Panelists
Joerg Banzhaf, Chief Investment Officer, Atrium European Real Estate
H. Cabot Lodge III, President, WP Carey
Jens Moller Madsen, Managing Partner SEE, King Sturge
Benjamin Perez Ellischewiz, Head of Capital Markets Hungary & Croatia, Jones Lang LaSalle
Borislav Skegro, Partner, Quaestus Private Equity
Otis Spencer, Managing Director, Heitman International

11.40 **Troy Javaher**, Managing Director Romania, Jones Lang LaSalle
LIQUID GOLD: Smart avenues for finance, leasing & investment in a stringent climate

Panelists
Martin Erbe, Managing Director Europe, Westimmo
Troy Javaher, Managing Director Romania, Jones Lang LaSalle
Kresimir Lipovscak, Senior Partner, TPA Horwath
Jos Tromp, Director—Head of Research & Consulting, CB Richard Ellis
Michele Small, Senior Banker, EBRD
Otis Spencer, Managing Director, Heitman International

12.40 **Arpad Torok**, CEO, TriGranit Development Corporation
RAISING ARENA: The concept and delivery of Arena Centar shopping centre in Zagreb
Networking Lunch / CLOSE

The forum will include the launch of entries for the 8th annual industry awards for business performance & achievement in Central & Eastern European Real Estate in 2010.

A CEE INSIGHT FORUM EVENT
Tickets 435 euro*
* A discount of 15% on this price for SEE market customers for orders placed with Filipovic Advisory. For further information and tickets including group discounts contact Marija Norsic on +385 1 481 69 69 konferencija@filipovic-advisory.com.

Romania | Bulgaria | Slovenia
Croatia | Serbia | Montenegro

WWW.CEEQA.COM

3. 3. KONGRES HRVATSKIH ARHITEKATA



3. KONGRES HRVATSKIH ARHITEKATA

SPLIT, HOTEL LAV LE MERIDIEN
25. – 27. studenoga 2010.



Sve informacije možete naći na:

www.uha.hr

4. Otvoren natječaj Holcim Awards

Treći međunarodni natječaj Holcim Awards za projekte i vizije održive gradnje otvoren je od 1. srpnja 2010. do 23. ožujka 2011. godine. Ukupni nagradni fond iznosi 2 milijuna USD.

“Ne možemo vratiti vrijeme, ali možemo bolje osmisliti budućnost.”



Yue Zhang, arhitekt (Peking), dobitnik brončane nagrade na globalnom natječaju Holcim Awards 2009.

Međunarodni natječaj Holcim Awards prepoznaje svaki doprinos održivoj gradnji – bez obzira na njegovu dimenziju – u arhitekturi, krajobraznom i urbanističkom dizajnu, građevinarstvu, materijalima, proizvodima, tehnologiji gradnje te ostalim srodnim disciplinama.

Prijave se primaju u dvije kategorije:

- glavna kategorija za projekte koji su u naprednoj razvojnoj fazi i imaju visoku vjerojatnost realizacije, a prijaviti se mogu **arhitekti, planeri, inženjeri i vlasnici projekata**,
- kategorija „Nova generacija“ otvorena je za studentske vizije i projekte na konceptualnoj razini, u ranoj razvojnoj fazi ili sa slabom vjerojatnošću realizacije. Ta je kategorija otvorena za **studente posljednjih godina fakulteta te za postdiplomante**.

Kriteriji:

Nezavisni žiri, uz potporu partnerskih sveučilišta zaklade *Holcim Foundation for Sustainable Construction*, ocjenjuju prijavljene projekte na temelju sljedećih pet kriterija (za detalje kliknite na svaki od kriterija):

1. [Veličina i važnost promjene/prenosivost](#)
2. [Etički standardi i društvena jednakost](#)
3. [Ekološka kvaliteta i očuvanje energije](#)
4. [Ekonomska učinkovitost i kompatibilnost](#)
5. [Kontekstualni i estetski utjecaj](#)

“Novi regionalni model arhitekture koja odgovara klimatskim uvjetima.”



Ashok B. Lall, profesor na sveučilištu GGSU, New Delhi, predsjednik žirija za regiju Azija Pacifik, komentira projekt energetske efikasne zgrade, Hyderabad, Indija

Detaljnije informacije o natječaju: www.holcimawards.org

Javni prostor, javna stvar... javni prostor, NAŠA stvar!

4. Hrvatski forum o održivoj gradnji
Zagreb, 13.11.2010.

Za detaljnije informacije i prijave kliknite [ovdje](#).

Sudjelovanje i komentari bit će mogući i putem SMS i Twitter poruka.



5. STRUČNI SEMINAR: PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA I DOZVOLE ZA GRADNJU

novi in informator

d.o.o. za novinsku, nakladničku i trgovačku djelatnost, Kneza Mislava 7, 10 000 Zagreb
u suradnji s Hrvatskom komorom inženjera građevinarstva organizira

STRUČNI SEMINAR

PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA I DOZVOLE ZA GRADNJU

Usporedba nekih država članica EU i Republike Hrvatske

Zagreb, 10. studenoga 2010. (srijeda), u 9,00 sati
Sheraton Zagreb Hotel, Kneza Borne 2, Zagreb

Otvaranje seminara:

Marina Šurbek, direktorica Novog informatora

Zvonimir Sever, predsjednik Hrvatske komore inženjera građevinarstva

Tomislav Čurković, predsjednik Hrvatske komore arhitekata

JOSIP BIENENFELD, dipl. iur., načelnik Samostalne službe za zakonodavstvo u MZOPUG-u

➔ **PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA NA RAZINI JLS-a UREĐENO ZPUG-om**

mr. sc. VLADIMIR KRTALIĆ, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo

➔ **PRIKAZ PLANIRANJA KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA NA RAZINI JLS-a U NEKIM DRŽAVAMA ČLANICAMA EU**

dr. sc. JASENKA KRANJČEVIĆ, dipl. ing. arh., Institut za turizam, Zagreb

➔ **VRSTE I NAMJENA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA, NAČIN KORIŠTENJA I ISKORISTIVOST GRAĐEVNE ČESTICE**

prof. dr. sc. VLADO BELAJ, profesor Pravnog fakulteta Sveučilišta u Osijeku

➔ **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

DAVOR MRDULJAŠ, dipl. iur., državni tajnik u MZOPUG-u

➔ **HRVATSKA ISKUSTVA U UREĐENJU PROJEKTIRANJA, STJECANJA DOZVOLE ZA GRADNJU I NADZORA IZVOĐENJA GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE**

mr. sc. VLADIMIR KRTALIĆ, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo

➔ **NJEMAČKA ISKUSTVA U UREĐENJU PROJEKTIRANJA, KONTROLE, STJECANJA DOZVOLE ZA GRADNJU I NADZORA IZVOĐENJA GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE**

➔ **URBANA KOMASACIJA – PRIMJER NJEMAČKE PRAKSE**

dr. sc. JASENKA KRANJČEVIĆ, dipl. ing. arh., Institut za turizam, Zagreb

➔ **POSEBNO URBANISTIČKO PRAVO – PRIMJER NJEMAČKE PRAKSE**

Otvorena rasprava o stanju planiranja korištenja zemljišta i stjecanja dozvola za gradnju u Republici Hrvatskoj te usporedba s nekim državama članicama EU

POSEBNA NAPOMENA:

Seminar se boduje u skladu s Pravilnikom o stručnom ispitu te upotunjavanju i usavršavanju znanja osoba koje obavljaju poslove prostornog uređenja i graditeljstva (NN 24/08 i 141/09), sa **7 bodova** građevno-tehničke regulative.



www.novi-informator.net

PRIJAVNICA ZA STRUČNI SEMINAR

PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA I DOZVOLE ZA GRADNJU

Zagreb, 10. studenoga 2010. (srijeda), u 9,00 sati, Sheraton Zagreb Hotel, Kneza Borne 2, Zagreb

| | | |
|---|---|--------------------------------------|
| Stručni stupanj / Znanstveni stupanj | <input type="text"/> | |
| | Ing. građ., dipl.ing. građ. mr.sc., dr.sc. | |
| Prezime | <input type="text"/> | |
| Ime | <input type="text"/> | |
| Mjesto i datum rođenja | <input type="text"/> | |
| JMBG / OIB | <input type="text"/> | |
| Adresa prebivališta | <input type="text"/> | |
| Poštanski broj i mjesto | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Tvrtka/institucija i OIB | <input type="text"/> | |
| Ulica i kućni broj tvrtke | <input type="text"/> | |
| Poštanski broj i mjesto tvrtke | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Telefon | <input type="text"/> | Mobilni telefon <input type="text"/> |
| e-mail | <input type="text"/> | |
| Datum | Potpis i pečat | |

KOTIZACIJA:

za sudjelovanje na savjetovanju iznosi **980,00 kn** (s PDV-om) po sudioniku.

**Naknada se uplaćuje unaprijed na žiro-račun Novog Informatora broj: 2340009-1100150348
poziv na broj: 01 101110 - OIB**

NAKNADA UKLJUČUJE:

- sudjelovanje na savjetovanju
- knjigu autora V. Krtalića, **PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA – Usporedba načina i sustava planiranja u nekim državama članicama EU i Republike Hrvatske**; nakladnik Novi informator, Zagreb, prosinac 2009., u kojoj se nalaze prijevodi aktualnih njemačkih, a osobito bavarskih propisa javnog građevinskog prava koji uređuju prostorno uređenje, regionalno i lokalno planiranje te gradnju
- „Reforma Bavarskog zakona o gradnji“ - sažeti prikaz reforme s prijevodom 16 obrazaca kojima je uređen upravni postupak od podnošenja zahtjeva za gradnju do stjecanja uvjeta za korištenje izgrađene građevine visokogradnje, objavljen u listu »Informator«
- kavu i osvježanje prije početka seminara te u stanci za odmor.

PRIJAVE: Sve dodatne informacije o savjetovanju možete dobiti na:

tel: 01/4555-454, faks: 01/4612-553
seminari@novi-informator.net

Popunjenu prijavnicu poslati na faks 01/4612-553
ili poštom na adresu NOVI INFORMATOR d.o.o., Kneza Mislava 7/1, 10000 Zagreb

6. STATISTIKA

6.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – listopad 2010.

| | prosječna cijena EUR/m ² | raspon cijena EUR/m ² |
|---------------------------|--|-------------------------------------|
| ZAGREB | | |
| stambeni prostor | | |
| stanovi | 1.848 | 727 - 4.511 |
| kuće | 1.760 | 550 - 9.167 |
| poslovni prostor | | |
| uredi | 1.838 | 1.350 - 2.000 |
| lokali | 2.396 | 1.453 - 2.952 |
| poslovne zgrade | 1.335 | 1.669 - 2.920 |
| | | |
| OBALA | | |
| stambeni prostor | | |
| stanovi | 1.932 | 790 - 6.383 |
| kuće | 1.729 | 153 - 10.000 |
| poslovni prostor | 1.719 | 482 - 8.298 |
| turistički objekti | 2.722 | 1.050-4.500 |
| | | |

Prosjeci se izračunavaju prema trenutnoj ponudi Burze nekretnina d.o.o. koju možete vidjeti na www.burza-nekretnina.com

6.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva

6.2.1. Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2010.

U prvom polugodištu 2010. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez stanova POS-a1, iznosila je 11.614 kuna. Ta cijena veća je za 0.7% u odnosu na drugo polugodište 2009. i za 4.6% je manja u odnosu na cijenu 1 m² u cijeloj 2009.

Prosječna cijena 1m² stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u prvom

polugodištu 2010. iznosila je 7.126 kuna.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 10 820 kuna.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stanova u prvom polugodištu 2010., stanovi POS-a sudjelovali su s 17.7% u ukupnoj snimljenoj masi prodanih m², a ostali prodavatelji s 82,3%

Priopćenje: Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2010., Državni zavod za Statistiku, Zagreb 2010.

6.2.2. Izdana odobrenja za građenje u kolovozu 2010.

U kolovozu 2010. izdano je 800 odobrenja za građenje, što je za 5.3% manje u odnosu na kolovoz 2009.

Ukupan broj izdanih odobrenja za građenje u razdoblju od siječnja do kolovoza 2010. manji je za 14.0%, u usporedbi s istim razdobljem 2009.

U kolovozu 2010.:

- prema vrstama građevina, 88,6% odobrenja izdano je za zgrade, a 11.4% za ostale građevine

- prema vrstama građenja, 77.4% odobrenja izdano je za novogradnju, a 22.6% za rekonstrukcije.

Prema izdanim odobrenjima za građenje u kolovozu 2010. predviđeno je građenje 1. 083 stana s prosječnom površinom od 92.4 m².

Priopćenje: Izdana odobrenja za građenje u Kolovozu 2010., Državni zavod za Statistiku, Zagreb 2010.

IZDAVAČ:

Filipović poslovno savjetovanje d.o.o.

Trg bana Josipa Jelačića 3/V
10000 Zagreb – Hrvatska
Tel: +385 1 481 69 69
Fax: +385 1 483 80 60
e-mail: cren@filipovic-advisory.com

Želja nam je da Croatian Real Estate Newsletter / CREN bude brz i kvalitetan izvor informacija svima koji djeluju u sektoru nekretnina, od developera, projektanata, izvođača građevinskih radova do agencija za posredovanje i dr. Molimo Vas da Vaše komentare, prijedloge i mišljenja pošaljete na cren@filipovic-advisory.com kako bismo poboljšali CREN i učinili ga vodećim medijem o hrvatskom tržištu nekretnina.

Redakcija: urednik Vladimir Filipović, Marija Noršić, Petra Škevin i Natalija Vulić.

