

# GRADILIŠNA RENTA

---

**Jovanović, Milovan; Eškinja, Ivo**

*Source / Izvornik:* **Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 2011, 32, 191 - 213**

**Journal article, Published version**

**Rad u časopisu, Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:118:372220>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-20**

**PRAVRI**

Pravni fakultet Faculty of Law



Sveučilište u Rijeci  
University of Rijeka

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Law](#)  
[- Repository University of Rijeka, Faculty of Law](#)

**uniri** DIGITALNA  
KNJIŽNICA

  
DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

## GRADILIŠNA RENTA

Dr. sc. Milovan Jovanović, redoviti profesor  
Ivo Eškinja, dipl. iur./univ.spec.oec., asistent  
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci

UDK: 332.68  
Ur.: 2. prosinca 2010.  
Pr.: 1. veljače 2011.  
Prethodno priopćenje

### **Sažetak**

*Rente su i dohoci od korištenja prirodnih resursa koje njihovi vlasnici prisvajaju ako se isti gospodarski iskorištavaju. To se odnosi na korištenje zemljišta kao resursa prilikom gradnje i gospodarskog korištenja kapaciteta izgrađenih na njemu.*

*U tom kontekstu pojavljuju se i tri različite ekonomske kategorije kao: gradilišna, građevinska i gradska renta.*

*Sama problematika navedenih renti vezana je uz njihovo nastajanje i prisvajanje, a potom i oporezivanje. Teoretsko i praktično promatranje problema tako nastalih renti sveobuhvatnije se tretira od početka XX. stoljeća. Zbog toga se i veliki broj znanstvenika počinje baviti tom problematikom, nudeći svoja zajednička, ali i osobna viđenja tretiranog problema. Ipak, temeljno pitanje kako izračunati visinu rente ostajalo je samo u pokušajima i nije dobiven konačan odgovor. Također nije odgovoreno tko će prisvojiti koju rentu i kako će se ona oporezivati.*

*U samom radu ponuđeni su načini izračunavanja visine gradilišne rente i gradske rente, kao i osobe koja ima pravo na njihovo prisvajanje te način oporezivanja svake od vrsta renti.*

*Čitav model zasnovan je na cijeni zemljišta koja postaje temeljni parametar za izračunavanje visine rente uz primjenu odgovarajućih kamatnih stopa.*

*Također je utvrđeno da građevinska renta ne postoji jer građevinar kao izvođač radova gradnje određenih objekata ne može ostvariti rentu. Rentu tijekom vremena eksploatacije objekta može ostvariti investitor, a prisvojiti vlasnik zemljišta.*

**Ključne riječi:** *gradilišna renta, gradska renta, cijena zemljišta, kamatna stopa, gradilišno zemljište, poslovni prostor, stambeni prostor.*

## **I. UVOD**

Iako je prvotna namjera ovog rada bila obraditi problem nastanka i naplate gradske rente, tijekom istraživanja zadane problematike ispostavilo se da se njezin temelj ipak nalazi u gradilišnoj renti.

Istraživanjem građevinske rente došlo se do spoznaje, da ona kao takva ne postoji, već se javlja u obliku gradilišne rente. Zbog toga se i kod istraživanja i analize te donošenja zaključka usmjerava upravo u tom pravcu, da bi se u zadnjem dijelu analizirala gradska renta kao posebnost gradilišne rente u urbanoj cjelini.

Kako se problem gradilišnih renti u literaturi već duži vremenski period znanstveno i stručno obrađuje, iznjedrila se potreba da se na jednom mjestu, u relativno kratkom radu navedu najznačajniji autori i njihovi radovi kako bi potencijalnim budućim interesentima na jednom mjestu bili dostupni. Zbog toga i početak razmatranja tih renti daje prikaz značajnijih autora i njihovih pristupa problemima gradilišne, građevinske i gradske rente.

Dok su strani autori već od početka, prihvaćajući zakonitosti tržišta, uočavali temeljni problem zakonitosti ponude i potražnje za zemljištem te njenog izvorišta za određivanje cijena zemljišta, a time i same rente, u uvjetima socijalističkog društva i državnog ili društvenog vlasništva problem rente poprima i svoje zasebne osobitosti, posebno prilikom njihovog prisvajanja i oporezivanja.

Polazeći od temeljne postavke da je renta dohodak od vlasništva nad prirodnim resursom te da pripada uvijek njihovom vlasniku, onda i sve rente koje se ostvaruju na zemljištu pripadaju vlasniku zemljišta. Vlasništvo nad zemljištem osnova je za prisvajanje rente.

Kako se u problematici građenja na zemljištu i gospodarskim iskorištavanjem izgrađenih objekata pojavljuju određeni oblici rente, tako se u literaturi pojavljuju i različiti nazivi za rente koje u tom slučaju nastaju. Tako se govori o građevinskoj, gradilišnoj i gradskoj renti.

U samom radu nastoji se posebno obraditi svaka od navedenih ekonomskih kategorija, pravo na njeno prisvajanje, načini izračunavanja visine rente te oporezivanje.

Kako se i navedene rente, javljaju u svim svojim pojavnim oblicima zemljišnih renti (apsolutne, diferencijalne i monopolne) prilikom analize nije se ulazilo u detalje čimbenika koji određuju cijenu zemljišta kao osnovice za izračunavanje visine rente, već je to prepušteno slobodnoj ocjeni kupca ili procjeni njene cijene s osnove njegove očekivane dobiti.

Kako sva dosadašnja dostupna istraživanja navedene problematike s ciljem određivanja visine rente nisu dala odgovor, namjera ovog rada je da se to konačno i ostvari.

## 1. RENTA-DOHODAK OD VLASNIŠTVA NAD ZEMLJIŠTEM

Sama kategorija rente u ekonomsko-pravnoj teoriji i praksi različito se tumačila i upotrebljavala. Sama riječ javlja se već u 12. stoljeću. Tako već starolatinski poznaje *reditus* (dohodak) *et in reditu* (ono što puno donosi) i *renumero* (isplatiti). U latinskom ona glasi *reddita* (vratiti, vraćati); *renta* (položiti) na španjolskom, *renta* (renta), na francuskom, *renda* (dati) na portugalskom, *rendita* (davati) na talijanskom, *the rent* (davati zakupom na korištenje) na engleskom i *die rente* (realna dobit od uloženog novca) na njemačkom.

U hrvatskom jeziku renta je označena kao “1. redovni dohodak što ga pravna ili fizička osoba prima bez poduzetničkog djelovanja na temelju nasljeđa ili vlasništva nad nekretninama, 2. prihod koji se u obliku dividende isplaćuje za kapital uložen u dioničko društvo.”<sup>1</sup>

Pod rentom se podrazumijeva “dohodak koji u naravi ili novcu stječe određena osoba (rentijer) bez vlastitog rada ili poduzetničkog djelovanja, već jednostavno na temelju ispunjenih uplata, nasljeđem ili vlasništvom nad nekretninama”<sup>2,3</sup>

## 2. RENTE U EKONOMSKOJ TEORIJI

Poseban oblik renti predstavljaju, tzv. zemljišne rente, kao oblik naplate za korištenje zemljišnog vlasništva.

Već prvi značajniji radovi, koji tretiraju zemljišne rente, javljaju se u ranom kapitalizmu, iako je naplata zemljišnih renti poznata već i ranije, pa čak i u antici.

Tako o renti raspravlja već W. Petty koji govori o načinu nastanka rente. Uočava da će na visinu rente utjecati plodnost tla te njegov položaj. F. Quesnay opravdava prisvajanje “čistog proizvoda” od vlasnika zemlje pravom vlasništva. R. J. Turgot uočava da je cijena zemlje kapitalizirana zemljišna renta.

Teoretičari klasične političke ekonomije puno kompleksnije pristupaju problemu zemljišne rente.

Tako Adam Smith zbog različitih verzija svoje teorije vrijednosti daje i više suprotnih tumačenja renti. Kako rentu nije mogao objasniti u okviru radne teorije vrijednosti, definira je kao prirodnu nagradu koju dobiva vlasnik za zakup zemljišta.

David Ricardo smatra se osnivačem teorije renti, temeljem svojih istraživanja raspodjele društvenog proizvoda. On uočava da se društveni proizvod u poljoprivredi raspodjeljuje temeljem rada, strojeva i kapitala na zemlji i to na tri društvene klase; vlasnike radne snage, vlasnike kapitala i vlasnike zemlje, tj. na najamnine, profite i rente.

1 Anić, V., Goldstein, I., Rječnik stranih riječi, Novi liber, Zagreb, 2004., str. 1111.

2 Dragičević, A., Ekonomski leksikon, Informator, Zagreb, 1991., str. 683.

3 Ekonomski leksikon, gl. ur. Baletić, Z., Leksikografski zavod “Miroslav Krleža” i Masmedia, Zagreb, 1995., str. 784.

Kao osnivač moderne teorije rente smatra se J. Anderson. Njegova proučavanja imala su praktičnu primjenu. On svoja praktična promatranja zasniva na odnosima koji vladaju na tržištu. To posebno dolazi do izražaja uočavanjem diferencijalne rente koja nastaje zbog različite kvalitete zemljišta.

S. J. C. S de Sismondom završava klasična francuska politička ekonomija. Tako on uočava da "iako radnik svojim radom proizvodi mnogo više nego što iznosi njegov dnevni trošak, posle deobe za zemljoposjednikom i kapitalistom njemu retko kada ostane nešto više od onoga što mu je neophodno potrebno."<sup>4</sup>

U djelu "Tečaj političke ekonomije" J. B. Say, razlikuje tri faktora proizvodnje i to rad, kapital i zemlju, pa na temelju toga uočava i dohotke; najamninu, profit i rentu.

Kao zaštitnik zemljišne aristokracije u uvjetima kapitalističkog načina proizvodnje javlja se T. Malthus. Problemom renti Malthus se bavi u svom djelu "Ispitivanje prirode i kretanja rente".

Problemom odnosa profita i rente bavi se i James Mill. On je smatrao da profitna stopa u poljoprivredi regulira ostale profite. Takvo njegovo stajalište podvrgnuto je kritici jer u stvarnosti situacija je obrnuta. Industrijski profit je taj koji regulira onaj u poljoprivredi. J. Mill bavi se i porezima, pa se zalagao za visoko oporezivanje renti, koje je skoro dovelo do nacionalizacije zemlje.

J. McCulloch prihvaća ranije teorije o renti, posebno Ricardovu, ali je vulgarizira. Smatra da je zemlja prirodna snaga kojom raspolaže određeni broj individua. Tako objašnjava rentu prirodnom snagom rada zemlje.

Svoju teoriju rente John S. Mill zasniva na monopolu vlasništva nad zemljom. Najneplodnije zemljište ne daje rentu. "Zemljišna renta predstavlja višak prinosa iznad prinosa najneplodnije zemlje koja se obrađuje ili kapitala koji je uložen u najnepovoljnijim uvjetima."<sup>5</sup>

R. Jones proučava rentne oblike do kapitalizma i u kapitalizmu. Uočava da proizvedeni višak vrijednosti mogu prisvajati i klase koje ne sudjeluju u njegovom stvaranju. Također uočava da se renta sastoji iz viška profita.<sup>6</sup> Razlikuje i čimbenike koji uvjetuju povećanje zemljišne rente kao što su: povećanje proizvodnje zbog povećanja akumulacije kapitala u poljoprivredi, efikasnija primjena uloženog kapitala i smanjenje učešća proizvodnih klasa u odnosu na dio zemljovlasnika.

Rani socijalisti (T. More i dr.) u svojim se radovima zalažu za ukidanje privatnog vlasništva nad zemljom te raspodjelu prema potrebama.

Socijalisti-utopisti (Saint-Simon, Fourier, Owen) kritiziraju kapitalistički način proizvodnje suprotstavljajući mu socijalizam kao alternativu. Zalažu se za ukidanje bezradnih dohodaka (profita, kamata i renta). Isto gledište zastupa i francuski socijalist P. J. Proudhon.

Za ukidanje bezradnih dohodaka, profita, kamate i rente, zalažu se i socijalist-rikardovci (Ravenstone, Hodgskin, Thompson, Gray i Bray).

4 Marx, K., Teorije o višku vrijednosti, Dela, tom 24, Prosveta, Beograd, 1972, str. 117.

5 Mill, J. S., Principles of Political Economy, Boston, 1848., str. 427.

6 Roll, E., Povijest ekonomske misli, Kultura, Zagreb, 1956., str. 247.

Problem rente posebno se posvetio Karl Marx u svom radu "Teorije o višku vrijednosti" i u "Kapitalu". Istraživanju rente kao dohotka od vlasništva nad zemljištem pristupa nakon analize profita, poduzetničke dobiti, trgovačkog kapitala, kamata i dividenda, odnosno dohodaka koji proizlaze iz vlasništva nad kapitalom. On promatra rentu kao suvišak viška vrijednosti iznad prosječnoga profita.

Iako je Marx za analizu rente koristio isključivo poljoprivredno zemljište, njegove pretpostavke mogu se primijeniti i na sve ostale oblike renti prilikom korištenja prirodnih resursa, pa tako i samog zemljišta.

Prvo, u analizu su uključeni zemljovlasnik kapitalist (vlasnik zemlje ili zakupac) i najamni radnici. Drugo, u ovom je slučaju ograničio djelovanje opće konkurencije prilikom formiranja cijene. Treće, kretanje kapitala u tom slučaju je moguće samo uz prethodno plaćanje rente zemljovlasniku. Četvrto, zadržavanje čistih uvjeta kapitalističke proizvodnje. Peto, zemlja je nehomogen ekonomski čimbenik koja kao prirodni faktor predstavlja ograničeni prirodni resurs. Zbog toga rentu određuju u svakom pojedinačnom slučaju dva kriterija i to opći po kojem renta predstavlja cijenu za korištenje zemlje bez obzira na njezina svojstva, a drugi je diferencijalni i uvjetovan je položajem i uporabom zemljišta različitih kvaliteta. Šesto, zemljišna renta je čisti oblik rente i iz nje se izvode drugi rentni oblici. Sedmo, kategorija rente odvojena je od kategorije zakupnine jer zakupnina u sebi sadrži cijenu za sve u i na zemlji uložene kapitalne i kapitalna dobra.<sup>7</sup>

Prilikom analize rente kao suviška viška vrijednosti treba voditi računa o dugoročnosti pojave ekstra profita kao suviška viška vrijednosti, a koji nastaje zbog povećane produktivnosti rada, a koja je uvjetovana proizvodnim iskustvom i znanjem neposrednih proizvođača, sredstvima za proizvodnju i njihovom razvijenošću, prirodnim uvjetima, rezultatima znanosti i njihovom primjenjivošću, organizacijom radnoga procesa i samoga rada, uvjetima života i rada ljudi.<sup>8</sup> Sve to omogućava da vlasnik kapitala prisvaja ekstra profit zbog svojih aktivnosti, dok će rentu prisvajati zemljovlasnik isključivo temeljem vlasništva nad prirodnim resursom.

Marx istražuje različite metode i specifične izvore nastanka pojedinih oblika renti. Tako razlikuje diferencijalnu rentu I, diferencijalnu rentu II, apsolutnu rentu i monopolsku rentu, kao i određivanje cijene zemljišta.

Engelsov doprinos razvoju teorije rente posebno je značajan prilikom izučavanja problematike gradske rente, i što je posebno obrađeno u njegovom radu "O stambenom pitanju"<sup>9</sup>. Engelsovo razmatranje gradske rente bit će detaljnije analizirano u nastavku ovog rada, u poglavljima koja se odnose na samu gradilišnu i gradsku rentu.

Lenjinov doprinos pojavnosti renta vezan je uz poljoprivredu te ju razmatra u radu "Agrarno pitanje i Marxovi kritičari" Smatra da kapitalistički način

7 Vidi detaljnije u Maksimović, I., *Politička ekonomija, Suвременa administracija*, Beograd, 1979., str. 530-533.

8 Jovanović, M., *Polis, oikos, nomos*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2004., str. 90-93.

9 Engels, F., *O stambenom pitanju*, Dela, tom 29, Prosveta, Beograd, 1979.

produktivnije uvjetuje pojavu rente koja je po njemu "dio viška vrijednosti koji ostaje pošto se oduzme poduzetnička dobit."<sup>10</sup> Smatra da u kapitalizmu zbog privatnog vlasništva nad zemljom i porasta produktivnosti rada dolazi do porasta renti. Tako su rasli prihodi zemljovlasnika po osnovi diferencijalnih i apsolutne rente pa se stalno povećavala i cijena zemljišta.

### **3. TEORIJA RENTE KOD HRVATSKIH GRAĐANSKIH EKONOMISTA**

Hrvatski građanski ekonomisti značajnu su pozornost posvetili Ricardovoj teoriji vrijednosti, rente i najamnine. Tako je Blaž Lorković u svojim "Početima političke ekonomije" detaljno obradio upravo Ricardovu teoriju rente.<sup>11</sup>

Ricardovoj teoriji rente ozbiljnije se posvetio i Fran Milobar tvrdeći da sve što smanjuje vrijednost proizvoda, smanjuje i vrijednost rente, a što uvećava vrijednost, povećava i rentu te smatra da na visinu rente utječe i broj stanovnika. Za njega je renta isključivo rezultat zemljišnoga nastajanja, a pravo prisvajanja privatno vlasništvo.<sup>12</sup>

Branislav Dimitrijević u svojoj habilitaciji, koju je obranio na Pravoslavnom i državoslovnom fakultetu u Zagrebu, posvećuje posebnu pozornost Ricardovoj teoriji vrijednosti i brani je od dosadašnjih kritika. On Ricardovu teoriju rente promatra kao produžetak njegove teorije vrijednosti i nalazi da naseljavanje nema nikakvih dodirnih točaka s biti Ricardove teorije rente.

Također Vasilije Belošević<sup>13</sup> posvećuje značajnu pozornost Ricardovoj teoriji vrijednosti i raspodjele te zagovara teoriju rente na čiju visinu ne utječe redosljed obrađivanja parcele.

Stanko Deželić<sup>14</sup>, proučava sve važnije Ricardove teorije. On čini razliku između Smithove i Ricardove teorije rente, što za prvog rentu omogućava svako, a za drugog samo kvalitetnije zemljište.

Djuro Račić<sup>15</sup> obrađujući problematiku poreza vezanu uz Ricardovu teoriju vrijednosti tretira sve oblike dohodaka, pa tako i rentu koju podvrgava opozivanju.

Mijo Mirković<sup>16</sup> promatra Ricarda kao kapitalistu te s te osnove tumači njegovo poimanje rente da ona bude što manja. Piše o vezi između rente i profita, rudničkoj renti, zakonu opadajućih prinosa i dr.

10 Lenjin, V. I., Dela, tom 3, Institut za međunarodni radnički pokret, Beograd, 1973., str. 139.

11 Lorković, B., Počela političke ekonomije, Matica hrvatske, Zagreb, 1889.

12 Milobar, F., Izabrana poglavlja iz narodnog gospodarstva (Političke ekonomije), Matica hrvatska, Zagreb, 1907.

13 Belošević, V., Poglavlja iz političke ekonomije, skripta, Zagreb, 1925.

14 Deželić, S., Politička ekonomija, monografija, Zagreb, 1923.

15 Račić, Dj., Financijska znanost, Kultura, Zagreb, 1922.

16 Mirković, M., Problem vrijednosti u teoretskoj ekonomiji, Ekonomist, Zagreb, 1938.

#### **4. HRVATSKI TEORETIČARI RENTE U DOBA SOCIJALIZMA**

Razdoblje socijalizma u Hrvatskoj prolazilo je kroz dvije faze, i to državnog i samoupravnog socijalizma. Prirodni resursi mogli su se promatrati s vlasničkih pozicija kao državni, društveni ili privatni. Tako je i samo zemljište imalo pravno isti status, s time da je privatno zemljište zakonom bilo ograničeno.

Polazeći od Marxove tvrdnje da se zemljišna renta u potpunosti počela iskazivati tek u kapitalizmu, postavljalo se pitanje što se sa zemljišnim rentama događa u socijalizmu gdje je zemljište u državnom ili pogotovo u društvenom vlasništvu. Sve je to ukazivalo na enigmu nastaje li renta zbog privatnog vlasništva nad prirodnim dobrom ili se ona s tog naslova samo prisvaja.

Upravo na razdjelnici prelaska iz državnog socijalizma u samoupravni socijalizam Vladimir Bakarić<sup>17</sup> obrađuje probleme zemljišnih renti u socijalizmu i zaključuje da i dalje postoje diferencijalne rente I i II te apsolutna renta. Nakon toga tumačenja u teorijskoj obradi zemljišnih renti u poljoprivredi više nije bilo daljnjih tumačenja. Problematika zemljišnih renti jedino se obrađivala u udžbenicima političke ekonomije (I. Vrančić, R. Lang, J. Deželjin, A. Dragičević, I. Bilić, M. Jovanović i dr.).

Ostali se autori više usmjeravaju problemima rente u određenim granama gospodarstva. Tako Branko Horvat<sup>18</sup> obrađuje rentu u uvjetima planskog gospodarstva. Dušan Jagodić<sup>19</sup> bavi se problemom gradske rente. Rentom u morskom ribarstvu bavi se Milovan Jovanović<sup>20</sup> gdje raspravlja sa sovjetskim autorom V. A. Murinom koji smatra da u morskom ribarstvu nema renti što mu je Jovanović osporavao. M. Jovanović<sup>21</sup> objašnjava i pojavu rente na pomorskom dobru i pravo na naplatu rente i njezino ulaganje u poboljšanje kvalitete samoga pomorskoga dobra. Metodologijom uvođenja i zahvaćanja gradske rente bavi se Mladen Montana<sup>22</sup>. Gradskom rentom bavi se i još određeni broj autora koji će biti obrađeni u dijelu rada koji se odnosi na tu problematiku.

Također pojedini autori ulaze u izučavanje rudničke i šumske rente, no njih se u ovom radu neće obrađivati.

#### **5. GRADILIŠNA RENTA**

Da bi se moglo raspravljati o bilo kojem pojavnom obliku i naplatnom obliku rente, treba ju prethodno definirati. Renta predstavlja dohodak kojega ostvaruje vlasnik prirodnog resursa (u ovom slučaju gradilišnog zemljišta) s osnova

17 Bakarić, V., *Problemi zemljišne rente u prelaznoj etapi*, Kultura, Zagreb, 1950.

18 Horvat, B., *Renta kao element cena planske privrede*, Ekonomist, br. 4, Beograd, 1959.

19 Jagodić, D., *Problem gradske rente u Rijeci*, Ekonomski institut, Rijeka, 1967.

20 Jovanović, M., *Rente u morskom ribarstvu*, Ekonomski fakultet, Rijeka, 1968.

21 Jovanović, M., *Renta na pomorskom dobru*, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, 1997.

22 Montana, M., *Metodološki pristup uvođenju i zahvatanju gradske rente u Rijeci*, Komuna br. 3, 1973.



gospodarskog korištenja tog dobra u određenom vremenskom razdoblju. Rentu uvijek prisvaja vlasnik zemljišta, a ostvaruje ju sam vlasnik ako aktivno iskorištava to zemljište ili objekte izgrađene na njemu (diferencijalna renta II). Ukoliko se zemlja daje u zakup, rentu mora ostvariti zakupac svojom gospodarskom aktivnošću, ali je prisvaja zemljovlasnik temeljem ugovora o zakupu.

Sama gradnja kao građevinska djelatnost nije visoko profitabilna. Zarade se kreću oko 3-5% profitabilnosti. Ali zato je ‘njegova glavna dobit u dizanju zemljišne rente, izboru i korištenju građevinskog terena.’<sup>23</sup> Prema tome za ostvarivanje gradilišne rente temelj je izbor terena (lokacije), a time i cijene zemljišta. To znači da će cijena zemljišta ovisiti o moguće ostvarenoj zemljišnoj renti, odnosno kapitaliziranju te rente.

Zbog stalnoga porasta broja stanovništva potražnja za gradilišnim zemljištem stalno raste, bilo da se radi o izgradnji proizvodnih kapaciteta, infrastrukturnih objekata, gradova, naselja, rekreacijskih i sportskih objekata i sl. Sve to ukazuje na činjenicu da će se graditi sve više i da će potražnja za gradilišnim zemljištem sve više rasti.

To znači da će u interesnu sferu graditelja ulaziti sve udaljenija i po kvaliteti lošija zemljišta koja će zahtijevati dodatna ulaganja u njihovo prilagođavanje potrebama gradnje. U prvom redu to se odnosi na infrastrukturna ulaganja.

Potrebno je napomenuti da će samo građevinska aktivnost potaknuti i pojavu drugih vrsta renti, kao što su rudnička (korištenje kamena, vadenje pijeska te sirovina za izradu cigle i cementa) te šumska renta (izrada potrebnog građevinskog materijala i stolarije).

Prilikom investiranja izuzetno je značajno koje se vrste objekata nastoji graditi na pojedinom zemljištu. U tom kontekstu treba razlikovati izgradnju proizvodnih kapaciteta (razne vrste tvornica, uslužne djelatnosti, trgovački centri, skladišta, turističko-ugostiteljski kapaciteti i sl.), od neproizvodnih djelatnosti kao što su bolnice, škole, fakulteti, dječji vrtići, sportski i rekreacijski centri i slično te izgradnju infrastrukture (ceste, pruge, luke, aerodromi, vodovodi, plinovodi, dalekovodi).

U čitavom tom postupku posebno mjesto zauzima izgradnja stambeno-poslovnih centara (gradova) te ostalih naselja.

Za sve navedeno, a i druge nespomenute objekte prilikom njihove izgradnje potrebno je koristiti odgovarajuće zemljište, a to zemljište ima svog vlasnika koji ga može sam koristiti, prodati ili dati drugome na korištenje (zakup) s ciljem ostvarivanja rente. I svako korištenje zemljišta za izgradnju bilo kakvog objekta koji se komercijalno koristi, mora njegovom vlasniku osigurati gradilišnu rentu, bilo da se radi o izgradnji novih objekata ili korištenju već postojećih.

Sve navedeno iziskuje formiranje odgovarajućih gradilišnih zemljišta, unaprijed određenih odgovarajućoj namjeni. Za to je potrebno izraditi dugoročne urbanističke planove i predvidjeti namjenu odgovarajućeg gradilišnog zemljišta. Tako dolazi i do postupaka prenamjene postojećih zemljišta te promjene u njihovoj

23 Marx, K., Kapital, II tom Dela, tom 22, Prosveta, Beograd, 1977., str. 200.

cijeni zbog očekivane visine rente koju vlasnici zemljišta sada mogu ostvarivati.

Na odabir adekvatnog gradilišnog zemljišta (lokacije) za izgradnju pojedinih gospodarskih subjekata utječe čitav niz čimbenika (lokacija zemljišta, adekvatna veličina, troškovi pripremnih radova, infrastrukturna opremljenost, cijena, dostupnost adekvatne radne snage i njezin smještaj, te ostali relevantni čimbenici).

Kao primjer može se navesti drvoprerađivačka industrija u općini Novi Vinodolski koja je nekada bila izuzetno razvijena. U zaleđu Novog Vinodolskog postoji izuzetno kvalitetan šumski fond. Zbog toga je u Brezama sagrađena pilana. Tu su se samo obrađivali balvani i time je obrada te drvene sirovine prestajala. Nakon toga ista se drvna građa prevozila u Novi Vinodolski (cca 15 km udaljenosti) gdje je postojalo drvno-industrijsko poduzeće koje je iz te sirovine proizvodilo finalne proizvode.

Postavlja se pitanje zašto prerađivačko poduzeće nije izgrađeno kraj same sirovinske baze, što bi smanjilo troškove prijevoza suvišnog otpada koji je ostajao preradom potrebne sirovine (balvana). Time bi se mogla iskoristiti pozicijska renta koja bi se u tom slučaju sigurno javljala.

Opravdanja za takvo stanje ima više, pa i sama pojava raznih renti nije mogla prouzročiti drugačije postupanje. Pilana je izgrađena kod sirovinske osnove (blizina šumskog fonda). Za sječu drva, izvlačenje iz šume i grubu obradu u pilani potrebno je relativno malo radne snage i to s niskom kvalifikacijom. Da se uz pilanu gradilo i drvno-industrijsko poduzeće bilo bi potrebno izgraditi stanove za potrebnu radnu snagu, a uz to i ostale potrebne objekte (školu, vrtić za djecu, zdravstvenu ustanovu, društvene objekte, opskrbni centar i sl.). Sve bi to zahtijevalo dodatna ulaganja. Uz to bilo bi potrebno osigurati odgovarajuću kvalificiranu radnu snagu koja bi se teško odlučila za stalno naseljavanje u tom području.

Drugo rješenje bilo bi da se radna snaga svakog dana prevozi iz Novog Vinodolskog i okolnih mjesta do proizvodnog poduzeća. No, tu se javlja problem zimi kada padne snijeg i promet zna biti zatvoren duže vremena što bi negativno utjecalo na proces proizvodnje, a radnici bi i dalje primali svoje redovite dohotke.

Zbog toga je prerađivačko poduzeće locirano u Novom Vinodolskom gdje su uvjeti potrebne radne snage, njen smještaj i ostali potrebni objekti veći ranije postojali, kao i morska luka koja se jedno vrijeme za prijevoz tih proizvoda upravo i koristila.

Sve navedeno upućuje kako je odabir gradilišnog zemljišta za pojedine gospodarske aktivnosti, izuzetno složen postupak.

Danas je posebno prisutan problem izgradnje mnogobrojnih opskrbnih centara. Kako se radi o izuzetno velikim centrima u kojima se prodaju razne robe te je za njihovu izgradnju potrebno izuzetno velika površina zemljišta. Oni se u pravilu grade izvan gradskih centara na punktovima koji su dostupni širem okružju.

Kako se njima dolazi cestovnim prijevozom to je uz njih je potrebno sagrađiti i adekvatna parkirališta što zahtijeva dodatno gradilišno zemljište. No, za očekivati je da će i to zemljište njegovom vlasniku donositi odgovarajuću rentu i da nije neposredno u proizvodnoj funkciji.

Sličnih primjera moglo bi se navoditi u nedogled kada je u pitanju gradilišna zemljište i gradilišna renta.

Sve navedeno otvara još jedno pitanje. Što je s onima koji su obavljali ulaganja da bi pojedina zemljišta postala gospodarski atraktivnija za izgradnju odgovarajućih objekata (izgradnja adekvatne infrastrukture). Time se interes potencijalnih investitora povećava, a ujedno i cijena zemljišta.

U tom slučaju takvi ulagači trebali bi iz svojih ulaganja ostvarivati svoje profite (autoceste-cestarine, elektro-distributeri od naplate električne energije, plinski distributeri od cijene plina, lokalni ulagači od cijene komunalnih naknada i slično) i od ulaganja u njihovu izgradnju vlastitu gradilišnu rentu. To znači da vlasnik zemljišta, na kojima su izgrađeni infrastrukturni objekti, ima pravo ostvariti i prisvojiti gradilišnu rentu od gospodarske aktivnosti koja se na tom zemljištu ostvaruje i nema pravo zadirati u rentu koja se ostvaruje na tuđem zemljištu, pogotovo ako je taj drugi zemljište kupio i u njega uložio svoj kapital od kojega očekuje rentu iz svojih gospodarskih aktivnosti.

### 5.1. *Određivanje gradilišne rente*

Određivanje gradilišne rente izgleda kao izuzetno složen problem.

Ipak on to nije. Iako se visina rente (bilo koje) ne može nikada precizno izračunati, ipak se približno može lako, moglo bi se reći čak i dovoljno točno utvrditi. Za to su potrebni odgovarajući parametri, a do njih se može relativno lako doći.

Zbog toga se mora krenuti od poznatih pretpostavki. Prirodni resursi pa tako i zemljište nemaju vrijednosti (u njih nije uloženi ljudski rad kao stvaratelj vrijednosti), ali zato imaju cijenu. Tako će se u radu stalno govoriti o cijeni zemljišta, a ne o njegovoj vrijednosti. Ona na tržištu ovisi o godišnjoj renti koju to zemljište donosi, ponudi i potražnji za tim zemljištem i važećoj godišnjoj kamatnoj stopi.

C = cijena zemljišta

R = godišnja renta

k = godišnja kamatna stopa

$$C = \frac{R \times 100}{k}$$

Ukoliko je na nekom zemljištu godišnja renta 100,000, a godišnja kamatna stopa 5%, onda je cijena zemljišta:

$$C = \frac{100.000 \times 100}{5} = 2.000.000$$

Prema tomu ako se neko zemljište namijenjeno gospodarskoj aktivnosti u nekom društvu gdje je godišnja kamatna stopa 5%, prodaje po cijeni od 2.000,000 onda je za očekivati da njegov kupac očekuje da će tom eksploatacijom zemljišta ostvariti rentu u visini od 100,000.

To znači da se gradilišna renta izračunava po formuli:

$$R = \frac{C \times k}{100} = \frac{2.000.000 \times 5}{100} = 100.000$$

Iz navedenog obrasca jasno proizlazi da je u ovom slučaju godišnja gradilišna renta 100,000 uz pretpostavku da taj gospodarski subjekt privređuje.

Ukoliko bi zbog faktora ponude i potražnje cijena tog zemljišta porasla na 4.000,000 uz ostale nepromijenjene uvjete, kupac bi se za kupnju tog zemljišta mogao odlučiti samo ako zna da će mu to zemljište osigurati rentu od 200,000 godišnje.

Ako je do porasta cijene zemljišta došlo, zato što su izgrađeni odgovarajući infrastrukturni objekti u koje nije investirao vlasnik zemljišta, a to će uvjetovati i povećanje rente, u tom slučaju vlasniku zemljišta pripada čitava renta, s time da apsolutnu prisvaja neoporezovanu, odnosno u punom iznosu, dok diferencijalnu rentu nastalu na temelju tuđeg ulaganja, treba posebno oporezovati. Porezno opterećenje posebno bi se trebalo primijeniti prilikom prodaje tog zemljišta čija je cijena povećana zbog tuđeg ulaganja kapitala.

Vlasnik kupljenog građevinskog zemljišta ima pravo da na uloženi kapital za kupnju zemljišta ostvaruje rentu u najmanjem iznosu kojega bi ostvario da je taj kapital uložio u banku po godišnjoj kamatnoj stopi.

Postavlja se i pitanje što je s gradilišnim zemljištem koje se daje u zakup. U tom slučaju mora se odrediti cijena tog zemljišta. To se može postići usporedbom sa sličnim zemljištima ili procjenom stručnih osoba. Pa ako se tako odredi cijena zemljišta, onda je uz iste parametre koji su ranije navedeni moguće izračunati i visinu gradilišne rente. Navedeno izračunavanje gradilišne rente podrazumijeva da se radi o izgradnji objekata na neizgrađenom gospodarskom zemljištu.

Gradilišna renta isto će se ostvarivati ako netko gradi na svom vlastitom zemljištu koje je naslijedio, a kao osnovicu za oporezivanje rente, može se uzeti cijena tog zemljišta. No, takav investitor je u povoljnijem položaju jer ne mora dio predujmljenog kapitala uložiti u kupnju ili zakup zemljišta, već ga može uložiti u druge aktivnosti ili za taj iznos umanjiti investiciju. Pogotovo ako mora ulaziti u kreditne odnose.

Otvara se pitanje zbog čega se visina gradilišne rente mijenja s promjenom cijene zemljišta koja se formira temeljem zakona ponude i potražnje za odgovarajućim zemljištem. Razlog tome je upravo u samoj biti diferencijalne rente. Tu se radi o diferencijalnoj renti I koja je uvjetovana lokacijom i kvalitetom parcele čiji je značaj vrednovan mogućnošću ostvarivanja veće rente nego na nekoj drugoj lokaciji zbog koje je kupac te parcele ili zakupac spreman izdvojiti odgovarajući iznos za njezinu kupnju ili platiti odgovarajući iznos zakupa.

Sljedeće je pitanje vezano uz posebno oporezivanje rente kao dohotka od vlasništva nad prirodnim resursom, pa tako i gradilišnog zemljišta. Odgovor je da se gradilišnu rentu ne smije posebno oporezivati (samo apsolutnu). Razlog tomu leži u činjenici, ali i ekonomskoj zakonitosti da bi u tom slučaju interes za kupnjom

gradilišnoga zemljišta opao. Uložen novac u kupnju takvog zemljišta tada bi njegovom vlasniku donio manju dobit od kamate što bi mu je osigurala banka kada bi taj iznos novca položio u samu banku.

Sve navedeno ukazuje na činjenicu, da je u uvjetima nedostatka novca potrebnog za poduzetnička ulaganja, povoljnije uzimanje zemljišta u zakup. Tako se veći dio sredstava može uložiti u proizvodno-komercijalne aktivnosti, a zakup podmirivati u ugovorenim obrocima iz ostvarene rente. Time će poduzetnik lakše realizirati svoju gospodarsku djelatnost, vlasnik zemljišta zadržava svoj vlasnički status nad tim zemljištem, a ubire redovitu rentu neovisno o uspješnosti poslovanja zakupca. Ako je uz to zakupac izvršio dodatna ulaganja (prilagodba terena, izgradnja odgovarajućih instalacija, prilaznih putova, građevinski objekti i sl.) nakon isteka zakupnog ugovora cijena tog zemljišta raste, ali i cijena zakupa koja omogućava zemljovlasniku da u novom ugovoru o zakupu zemljišta prisvoji veću rentu ili eventualno proda zemlju po višoj cijeni.

Za razliku od neobračunavanja poreza na gradilišnu apsolutnu rentu, prilikom prodaje zemljišta potrebno je obračunati porez na promet nekretninama prema tržišnoj cijeni.

## ***5.2. Odnos prema gradilišnom zemljištu u nekim zemljama***

Posljednjih godina sve se više pozornosti posvećuje optimalnom korištenju gradilišnog zemljišta. U tu svrhu koriste se odgovarajući modeli i metode za donošenje dugoročnih odluka u izgradnji. Gradilišna zemljišta pretežno se nalaze u privatnom ili kolektivnom vlasništvu (države, općina, crkva i dr). Javljaju se i sve veća ograničenja slobodnog prometa zemljišta koja su obuhvaćena urbanističkim planovima. Kapitalističke države nastoje prilagodbama poreznih sustava, taksama, promjenama visine rente i uređenja instituta zakupa, prisvojiti gradilišnu rentu koja je nastala kao rezultat državnog ulaganja u prilagođavanje i uređenje te izgradnju infrastrukture. Države poduzimaju i odgovarajuće mjere s ciljem povećanja rasta cijena gradilišnog zemljišta koje sve značajnije sudjeluje u samoj investiciji građenja.

Upotreba i uređenje zemljišta u Francuskoj je pod državnim nadzorom od 1943. godine. Otkup zemljišta za potrebe izgradnje obavlja se državnim, općinskim i drugim komorama koje određena zemljišta daju u zakup.

Nadzor korištenja zemljišta u Velikoj Britaniji uređen je 1919. godine, a proširen 1933. godine. U toj se državi zemljište pretežno izdaje u zakup gdje se kao zemljovlasnici javljaju i općine, a primjenjuje se izuzetno razvijen sistem oporezivanja kojega karakterizira znatno fiskalno opterećenje prilikom kupoprodaje zemljišta.

Zakonska regulativa u Njemačkoj izuzetno štiti privatne interese u području privatnog vlasništva nad zemljom. Ipak postoje i odgovarajuća ograničenja u području slobodnog prometa zemljištem, što se postiže sustavom osnovnog i dodatnog oporezivanja koje seže i do 90% ostvarene dobiti.

U Italiji kada je u pitanju gradilišno zemljište postoje mnogobrojne špekulacije vezane uz kupoprodaju zemljišta. Uz značajno porezno opterećenje dohotka od zemljišta nije zaustavljen rast cijena gradilišnog zemljišta. U području stambene izgradnje privatna sredstva sudjeluju i do 80%. U stambenoj izgradnji sudjeluje i država i to ostvarenim doprinosima na primanja radnika i poslodavaca.

Reguliranje gradilišnog zemljišta u Švedskoj provodi se generalnim urbanističkim planom. U toj se zemlji od 1974. godine primjenjuje Zakon o eksproprijaciji i arondaciji zemlje. Zakonski propisi predviđaju oduzimanje zemlje od vlasnika uz naknadu koja sadrži razne oblike rente.

U Norveškoj prevladava dugoročno davanje zemljišta u zakup uz mogućnost revizije ugovora o zakupu tijekom trajanja zakupa.

U Danskoj se zemljište pretežno nalazi u privatnom vlasništvu, dok manji dio pripada lokalnim vlastima. Promet i uporaba gradilišnog zemljišta ograničeni su generalnim urbanističkim planom. Tako se zemljišna politika provodi planskim opredjeljenjem i posebnim zakonima.

U Finskoj je prisutno povećanje cijene gradilišnog zemljišta. Zbog toga se primjenjuje pojačan nadzor njegova korištenja, a osobito u gradovima. Značajno je oporezivanje dobiti od prodaje zemljišta kao i učešće investitora u troškovima uređenja i prilagodbe korištenja gradilišnog zemljišta.

U Izraelu se primjenjuje dugoročni zakup gradilišnog zemljišta uz zakupninu koja iznosi aproksimativno 4% od njegove cijene. Tijekom trajanja ugovora o zakupu predviđene su mogućnosti izmjene zakupnine svakih 4 do 7 godina. U Izraelu privatni vlasnici raspolažu sa otprilike 10% ukupne zemljišne površine, ali imaju presudnu ulogu u formiranju cijene zemljišta. Korištenje gradilišnog zemljišta regulirano je odlukom Nacionalnog komiteta za zemljišnu politiku.

U SAD-u prevladava privatno vlasništvo nad zemljištem. Problem je stalno prisutan u nedostatku građevinskih terena, posebno u gradovima. Nastoji se riješiti zoniranjem prema namjeni i intenzitetu korištenja, parcelizacijom i sličnim mjerama. Porezne obveze kreću se aproksimativno od 2 do 4% od cijene zemljišta. U slučaju nepodmirenja poreznih obveza, država može vlasnicima oduzeti zemlju i istu prodati radi podmirenja duga.

U svjetskoj financijskoj teoriji i praksi najčešće se primjenjuju dva različita tipa oporezivanja gradilišne rente.

Označavaju se kao :

- britanski tip oporezivanja i
- germanski tip oporezivanja.

Britanski tip izvorno se primjenjuje od 1799. godine, uz izvjesne prekide, te se kao takav primjenjuje u Velikoj Britaniji te ostalim zemljama Commonwealtha. Oporezivanje se obavlja tako da se prvo oporezuje svaki porezni obveznik, pravna ili fizička osoba pojedinačno, a potom je na kraju godine još jednom ta ista renta uključena u ukupni dohodak svakog poreznog obveznika te se u okviru njega ponovno oporezuje, i to po progresivnoj stopi.

Germanski tip poreza na gradilišnu rentu zasniva se na tome da rentu ne treba posebno oporezivati nego je treba samo uključiti kao prihod u cjelovit i jedinstven prikaz poreza na dohodak.

## 6. GRADSKA RENTA

Grad kao aglomeracija privređivanja i stanovanja predstavlja zaseban povod za pojavu gradilišnih, ali i specifične gradske rente kao rezultata korištenja na gradskom zemljištu izgrađenih građevinskih resursa (poslovnih prostora i stanova). Korištenjem tih objekata njihovi vlasnici mogu ostvarivati i prisvajati gradsku rentu. Prema tomu za sam nastanak rente vlasnički odnos nije bitan. On dolazi do izražaja samo prilikom prisvajanja.

Prema statistici Ujedinjenih naroda u 2010. godini u gradovima u svijetu živi, a još veći broj radi, 3.5 milijarde, a u Republici Hrvatskoj 2.5 milijuna stanovnika. To je više od 50% svjetskog, odnosno hrvatskog stanovništva. Prognoze istog izvora predviđaju da će do 2050. u svijetu 2/3 stanovništva živjeti u gradovima.

Sve to ukazuje da će potražnja za gradilišnim zemljištem u gradovima rasti, da će se gradilišne rente povećavati, a da će u samim gradovima dolaziti do porasta gradske rente.

Gradski izgrađeni prostor, koji omogućava ostvarivanje gradske rente, može se podijeliti na stambeni i poslovni, s pratećim vlasničkim i stvarnopravnim odnosima.

### 6.1. *Suvremene teorije o gradskoj renti*

Povijesno je utvrđeno da su se gradovi pojavljivali i nestajali vezano uz njihovu ekonomsku opravdanost. U početku su to bila raskrižja trgovačkih putova gdje su se jednostavno sastajali kupci i prodavatelji. Kasnije su prerastali u središta političke i financijske moći u kojima se postupno razvijala organizirana proizvodnja koja je zahtijevala adekvatnu radnu snagu. Brzi rast akumulacije dovodio je do daljnjih ulaganja u proširenje gospodarskih kapaciteta, a time i svega ostaloga što je zahtijevao grad kao stambeno-poslovna aglomeracija. Gradilišno zemljište postaje predmet interesa potencijalnih vlasnika i korisnika, a time i teoretičara koji se bave tom problematikom. Samim zadiranjem u cijenu zemljišta i čimbenicima koji na nju utječu došlo se do spoznaje nastanka i djelovanja zakonitosti gradske rente.

Početkom 20. stoljeća javljaju se teorije o vrednovanju lokacije i gradskih renti koje se zasnivaju na ekonomskim čimbenicima. One se temelje na istraživanju ekonomskih čimbenika koji utječu na razvoj gradova, cijene zemljišta i gradske rente.

Tako J. E. Cairnes smatra da lokacijska renta ne predstavlja višak vrijednosti, već običan profit. A. Weber lokaciju promatra u odnosu na troškove poslovanja i njihovo smanjenje.<sup>24</sup> G. Melvin istražuje visinu cijene gradilišnog zemljišta i njezin rast vezano uz demografski rast i razvoj gradova.

24 Weber, A., *The Theory of Location of Industry*, University of Chicago, 1929.

Početakom 60-ih godina 20. stoljeća počinju se koristiti odgovarajuće metode prilikom izbora lokacije. L. Wingo koristi 3 grupe matematičkih modela (*ad hoc* model, gravitacijski i ekonomski model). Prva grupa modela koristi se prilikom planiranja korištenja gradskog zemljišta.

Utjecaj transportnih troškova, pozicijske rente, osobnih primanja i izbor drugih čimbenika na izbor lokacije obrađuje J. Kain.<sup>25</sup>

W. Alonso<sup>26</sup> kao najvažniji faktor za izbor lokacije uzima veličinu parcele, njezin položaj i očekivanu korist koju mogu ostvariti njezini korisnici.

## **6.2. Doprinos teoriji gradske rente u bivšoj Jugoslaviji**

Problematiku gradske rente na prostorima bivše Jugoslavije potrebno je promatrati s gledišta vlasništva nad zemljištem kao jedinim izvorom prisvajanja gradske rente.

Kao i sva zemljišta, tako je i gradsko ulazilo u 3 osnovne kategorije s obzirom na vlasništvo: društveno, privatno i mješovito.<sup>27</sup> Upravo specifičnosti društvenog vlasništva predstavljale su poseban problem prilikom utvrđivanja same rente, a time i gradske rente.

Neovisno o tome, gradska renta kao teoretska ekonomska kategorija plijenila je zanimanje mnogih, posebno politekonomskih teoretičara, ali i ostalih znanstvenika i praktičara koji su je nastojali što točnije i kompleksnije sagledati kako bi se odredilo njezino izračunavanje, prisvajanje i oporezivanje.

Iako su se oko vrsta gradskih renti svi teoretičari gotovo u potpunosti slagali, problemi su se javljali kada je trebalo utvrditi vanjske čimbenike koji utječu na njezin nastanak i visinu, te pravo na njezino prisvajanje kada su obavljena dodatna ulaganja sredstava koja su dovođila do njezinog povećanja. U tom slučaju razmatranja su se kretala u pravcu tko u takvom slučaju ima pravo na njezino prisvajanje.

Tako Lazo Antić<sup>28</sup> pojavnost gradske rente tretira u njezina 3 pojavnosti oblika, kao diferencijalnu rentu I i II te apsolutnu rentu. Osobitu pozornost posvećuje monopolističkom položaju vlasnika zemljišta i ulaganjima društvenih sredstava u komunalno opremanje zemljišta.

D. Jagodić razmatra osnovne probleme gradske rente te napominje da se ona mora promatrati kao ekonomska kategorija. Gradsku rentu promatra s pozicije središta i periferije grada gdje različite gospodarske aktivnosti pronalaze svoje optimalne uvjete upravo na različitim dijelovima grada.<sup>29</sup>

25 Kain, J., *The Journey-to-Work as a Determinant at Residential Location*, University of California, 1961.

26 Alonso, W., *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*, Harvard University Press, Cambridge, Mass, 1964.

27 Montana, M., *Novi prilozi stvaranju sustava gradske rente*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 17, br. 1, Rijeka, 1996., str. 93.

28 Antić, L., *Gradska renta i njezina funkcija u socijalizmu*, *Ekonomski pregled*, br. 1, Zagreb, 1966.

29 Jagodić, D., *Problemi gradske rente u Rijeci*, *Ekonomski institut Rijeka*, Rijeka, 1967.



Problematicom gradske rente bavi se i Miodrag Nikolić koji djelovanje gradske rente stavlja u kontekst politike upravljanja, raspodjele i izgradnje poslovnih prostora.<sup>30</sup> U daljnjem izučavanju problematike gradske rente navodi da ta renta može dovesti i do određenih socijalnih razlika koje “nastaju na osnovi prometa građevinskog zemljišta i zgrada u gradovima, pa da cijena ovih objekata brzo raste i na taj način se otvara mogućnost da netko živi od rente (gradske rente).”<sup>31</sup>

Djelovanje zakona vrijednosti, rente u kapitalizmu i socijalizmu razmatra i Miodrag Janjić, s time da je zemljište u privatnom ili društvenom vlasništvu, ali da se kao takvo i koristi.<sup>32</sup>

Prisvajanje i određivanje visine gradske rente Tone Dobrajc svodi na zakupninu da bi se ona određivala licitiranjem pojedinih lokacija. Smatra da visina zakupnine treba pokrивati troškove proširene reprodukcije, a sve ostalo smatra gradskom rentom.<sup>33</sup>

Donošenjem zakona o nacionalizaciji Jovan Ilinčić smatra da su ispunjeni svi uvjeti da se eliminiра mogućnost prisvajanja apsolutne rente u gradovima.<sup>34</sup>

Na razliku između građevinske i gradske rente ukazuje Tone Klemenčić, i smatra da je građevinska renta ona „koju proizvodi građevinsko zemljište zajedno sa zgradom“, dok se gradska renta javlja „kada se građevinsko zemljište nalazi u sastavu urbanog naselja koje dodatno uloženi kapitalom, lokacijom i sličnim stvarima posebno povoljne uvjete za nastajanje rente.“<sup>35</sup>

Od novih radova u Hrvatskoj posebno se ističe “Novi prilozi stvaranju sustava gradske rente” M. Montane u kojem navodi da „gradska renta je teorijski općenito definirana, ali nije dovoljno pojmovno i sadržajno objašnjena.“<sup>36</sup> U radu razmatra i pojmovno određuje neke vrste renti.

Ulazeći u problematiku gradske rente kao polazište uzima prostor i njegovu funkciju kao najvažnije elemente gradske rente. Uz analizu ekonomskih aspekata korištenja gradskog prostora osvrće se i na formiranje cijene građevinskog zemljišta. Zaključuje da „u načelu, gledajući općenito samo ekonomski, ta je cijena rezultat tržišnih odnosa između ponude građevinskog zemljišta (odnosno prostora različite kakvoće i svojstava) i potražnje za takvim zemljištem u okviru neke urbane ili šire prostorne cjeline.“<sup>37</sup> Uz to nudi i razrađeni osnovni model za utvrđivanje gradske rente.

30 Nikolić, M., Slobodno formiranje zakupnine - jedan od načina zahvatanja gradske (položajne) rente, *Stambena i komunalna privreda*, br. 4, 1967.

31 Nikolić, M., *Gradska renta - faktor socijalnih razlika*, *Socijalizam*, br. 10, 1972., str. 1161.

32 Janjić, M., *Uvodna razmatranja o renti*, Savezni zavod za urbanizam i komunalna pitanja, Beograd, 1968.

33 Dobrajc, T., *Zakupnina i gradska renta u Mariboru*, *Zakupnina i gradska renta u Mariboru*, *Stambena i komunalna privreda*, br. 1, 1968.

34 Ilinčić, J., *Poslovni prostor i gradska renta*, Savezni zavod za urbanizam, komunalna i stambena pitanja, Beograd, 1968.

35 Klemenčić, T., *Problemi utvrđivanja i zahvatanja gradske rente*, *Savjetovanje “Gradska renta kao sredstvo socijalne i ekonomske politike”*, Ljubljana, 1976., str. 173.

36 Montana, M., *Novi prilozi stvaranju sustava gradske rente*, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, Vol. 17, br. 1, Rijeka, 1996., str. 81.

37 Op. cit., str. 90.

### **6.3. Praktični prikaz gradske rente**

U daljnjoj analizi gradske rente polazi se od pretpostavki da gradsko zemljište može biti u privatnom i mješovitom vlasništvu, što je faktično stanje u Republici Hrvatskoj. U takvom vlasničkom statusu su i objekti izgrađeni na tom zemljištu. To znači da su vlasnički odnosi poznati.

Sve navedene objekte, s obzirom na nastajanje gradske rente može se podijeliti na stambene i gospodarske. A korištenje objekata može obavljati samo vlasnik ili isti davati u zakup.

Gradnja novih objekata može se odvijati na vlastitom ili tuđem zemljištu. Ukoliko se objekt gradi na tuđem zemljištu onda se ponovno javlja zakup samog zemljišta čime zakupac stječe samo pravo korištenja tog zemljišta.

Koncentracija ekonomske, političko-administrativne, kulturne, obrazovne, zdravstvene i sl. moći u gradovima dovela je do sve većeg interesa, a time i potražnje za gradskim gradilišnim zemljištem. Tako i cijena tog zemljišta stalno raste (zbog toga se u velikim gradovima pristupilo izgradnji izuzetno visokih zgrada zbog smanjenja troškova izgrađenog prostora u koji ulazi cijena zemljišta), a sukladno tomu rastu i gradske rente.

#### *6.3.1. Visina rente u postojećim gradskim aglomeracijama*

Gospodarske aktivnosti u gradovima pretežno se svode na administrativne, uslužne i komercijalne djelatnosti, a veoma malo na neke proizvodne aktivnosti.

Ako se ta aktivnost odvija u vlastitom prostoru što uključuje i vlasništvo nad zemljištem onda će se ostvarivati gradska renta u strukturi ostvarene dobiti. Iznos visine gradske rente u takvim situacijama moći će se približno izračunavati na temelju podataka kretanja, cijena zakupa takvog ili približno sličnog poslovnog prostora u gradu.

Na slobodnom tržištu poslovnog prostora zakon ponude i potražnje za istim određivat će njegovu cijenu. Cijena zakupnine određivat će i rentu i to tako da će apsolutnu rentu predstavljati iznos kamata na cijenu zemljišta na kojem se objekt nalazi. Sve ostalo u strukturi dobiti predstavlja profit i diferencijalnu rentu. Prema tome što su zakupnine više to su i gradske rente više. A visina zakupnine koju je zakupac spreman platiti isključivo zavisi od njegove očekivane dobiti. Tako će samo tržište za poslovnim prostorom određivati i visinu gradske rente što znači da je ona promjenjiva.

Sigurno je da će cijena poslovnog prostora biti uvjetovana čitavim nizom faktora (ponudom i potražnjom, pozicijom, vrijednosti prethodnih ulaganja, stupnjem opremljenosti, ekološkim uvjetima, komunalnim naknadama i sl.) što se neće razmatrati već to treba prepustiti zakupcu koji je za korištenje tog prostora spreman platiti odgovarajuću cijenu. On je taj koji prilikom formiranja zakupnine mora uzeti u razmatranje sve te čimbenike i spoznati ekonomsku opravdanost visine zakupnine.

S druge strane, vlasnik poslovnog prostora želi da zakupnina pokrije troškove, amortizaciju, kamate na uloženi kapital, troškove održavanja, poduzetničku dobit i rentu.

Kako su sve veličine za formiranje cijene zakupa unaprijed poznate (iznos amortizacije, kamate, profitne stope na uloženi kapital, troškovi održavanja i ostali troškovi), ako se isti oduzmu od ostvarenog zakupa ostaju rente.

Ako se od tako izračunate rente oduzmu kamate na vrijednost zemljišta postojećeg objekta ostalo predstavlja diferencijalnu rentu.

Isti parametri mogu se primjeniti i prilikom izračunavanja renti kada se radi o korištenju vlastitog prostora, pa se i u tako ostvarenoj dobiti može iskazati iznos ostvarene gradske rente.

U okviru korištenja poslovnog prostora u gradovima je moguće ostvarivanje monopolske rente ako isti ima izuzetan značaj ili je lociran na posebnoj lokaciji (npr. objekti u ugostiteljskom turizmu koji su smješteni na posebno atraktivnoj lokaciji koju redovito posjećuje veliki broj turista, a u blizini nije dozvoljena nova gradnja istih ili sličnih sadržaja). Zakupnine takvih prostora izuzetno su visoke, a time i rente (lokali u centrima povijesnih jezgri gradova).

U ovom radu neće se ulaziti u prostornu ekonomiju, a još manje u ekonomiku prostora što je izuzetno značajno za gradske prostore, kao što su već postojeći tako i onih koji se namjeravaju graditi.

Kada su u pitanju stambeni prostori i tu se radi o gospodarskom korištenju tog prostora. U prvom redu radi se o iznajmljivanju stambenog prostora kao što su stanovi ili dijelovi stana. Za korištenje stana ili dijela stana plaća se stanarina, a ona uključuje i gradsku rentu kada je taj stan u gradu. Kako se i visina stanarine formira na tržištu to će o njezinom iznosu zavisiti i visina gradske (stambene) rente.

Osim što se stanovi grade za slobodnu prodaju na tržištu, jedan dio je namjenjen i za davanje u zakup, bilo da se radi o investitoru ili kupcu stana. Svakome od njih cilj je ostvariti povrat uloženoga kapitala uvećanog za profit ili poduzetničku dobit. Ukoliko su i vlasnici gradilišnog zemljišta, trebali bi ostvariti i rentu.

Ukoliko su stanovi građeni na zemljištu koje je dato u zakup onda vlasnik zemljišta, dok traje ugovor o zakupu prisvaja rentu. U oba slučaja renta se ostvaruje naplatom stanarine.

U okvirima tržišnog gospodarstva iznajmljivanje stanova podložno je ponudi i potražnji za stambenim prostorom pa se u okviru toga kreću i stanarine. U zapadnom svijetu osnovna stanarina formira se u približnom iznosu od oko 4% cijene stana, uvećana za kamatu i ostale troškove. To znači da će on svoju investiciju isplatiti u roku 25 godina te ostvariti zaradu jednaku kamati na uloženi kapital kao da ga je uložio u banku.

No što je potražnja veća, to su i visine stanarina veće, pa su mogućnosti povrata uloženoga kapitala brže i zarade veće. No, na visinu stanarina osim njegove vrijednosti utječe i cijena stana koja zbog određenih vanjskih čimbenika može biti višestruko veća od vrijednosti (lokacija, pozicija u zgradi i sl.) stana. U tom slučaju i sama gradska renta je veća. Tako će se renta izračunavati temeljem cijene gradilišnog zemljišta na kojem se zgrada nalazi (apsolutna renta) čemu treba pridodati diferencijalnu rentu kao razliku između stanarine izračunate na temelju tržišne cijene stana i postignute stanarine.

Odgovarajuća gradska renta može se ostvarivati i iznajmljivanjem dijela stana. U tom slučaju vlasnik stana ostvaruje rentu proporcionalno cijeni iznajmljenog dijela stambenog prostora. Tada se cijena toga dijela stambenog prostora zasniva na ponudi i potražnji za takvim stambenim prostorom. U takvim slučajevima u cijenu ulaze i naknade za korištenje dodatnih usluga (voda, struja, telefon i sl.) u visini navedenih troškova.

Gradsku rentu može ostvarivati i sam vlasnik stana i to najčešće zbog pozicije stanovanja. To se odnosi na troškove prijevoza članova obitelji vezane uz odlazak i dolazak na posao, kao i ostala potrebna putovanja (blizina škola, vrtića, trgovina i sl.) kao i uštede vremena provedena na putu. Po ranije navedenoj metodologiji i u takvim situacijama je moguće izračunati gradsku rentu.

### III. ZAKLJUČAK

Može se utvrditi za gradilišnu rentu da je to specifičan oblik zemljišne rente koji nastaje uporabom gradilišnog zemljišta prilikom gradnje odgovarajućih objekata koji svojom uporabom ostvaruju odgovarajuću gospodarsku aktivnost, a vlasnik zemljišta prisvaja dio prihoda u obliku rente. Rentu će kao dio viška vrijednosti uvijek ostvarivati onaj tko obavlja gospodarsku aktivnost u izgrađenom objektu (tvornice, poslovni prostori, infrastrukturni objekti, stanovi i dr.), ali rentu prisvaja vlasnik zemljišta bilo da je on i vlasnik dotičnog objekta ili ako je zemljište dao u zakup.

U izvornom smislu građevinska renta ne postoji. Ako se građevinara promatra kao investitora koji izvodi radove izgradnje samog objekta, on nakon dovršetka radova ne ostvaruje nikakvu rentu. Prodajom objekta, temeljem cijene formirane ponudom i potražnjom, može ostvariti profit i ekstraprofit kao rezultat svoje aktivnosti. Tek stavljanjem tog objekta u gospodarsku funkciju može se u određenom vremenskom razdoblju ostvarivati renta.

Kako je izraz građevinska renta u znanstvenoj i stručnoj uporabi već zauzeo značajno mjesto može ga se promatrati kao sinonim za gradilišnu rentu pa ga je zbog toga potrebno pozornije promotriti u kojem se kontekstu pojavljuje.

Gradilišna renta javlja se kao apsolutna renta, a izražena je u visini kamate obračunate na cijenu dotičnog zemljišta, dok će se zbog specifičnih karakteristika zemljišta (položaj, kvaliteta i sl.) javljati diferencijalna renta I, a zbog ranijih ulaganja, koja će dotično zemljište učiniti atraktivnijim za korištenje (infrastrukturni sadržaji ili ranije izgrađeni objekti), diferencijalna renta II. Zbog određenih monopolskih specifičnosti moguća je pojava i monopolske rente.

Apsolutnu gradilišnu rentu ne bi trebalo opteretiti porezom. Oporezivanje apsolutne rente smanjilo bi interes za kupnju građevinskog zemljišta jer bi u tom slučaju renta bila niža nego kamata kao prihod koji bi se ostvario stavljanjem novca namijenjenog kupnji zemljišta u banku. Ali potrebno je oporezivati diferencijalne rente i monopolsku rentu, koje u postupku gospodarske aktivnosti nastaju iz prirodnih čimbenika gradilišnog zemljišta ili tuđih prethodnih ulaganja, a ne iz vlastitih uloženi sredstava.

Za izračunavanje apsolutne gradilišne rente koristi se cijena zemljišta formirana na slobodnom tržištu ili procjena cijene zemljišta, te kamatna stopa primijenjena na oročena novčana sredstva namijenjena za kupnju zemljišta.

Diferencijalna gradilišna renta predstavlja razliku koja nastaje kada se od ostvarene dobiti oduzme prosječni profit na uloženi kapital, uvećan za apsolutnu rentu (obračunatu na cijenu zemljišta). U tom slučaju problem bi moglo predstavljati odvajanje rente od mogućeg ekstraprofita kao rezultata povećane produktivnosti rada ili nekih drugih vanjskih čimbenika.

Iako se gradska renta javlja kao zasebna posebnost, njena pojavnost ima sve osobine gradilišne rente. Ona se očituje u svojoj posebnosti utoliko što su ti građevinski objekti smješteni u aglomeraciji grada te služe kao poslovni i stambeni prostori. Poznato je da čitav niz čimbenika utječe na cijenu gradskog zemljišta, a time i na visinu gradske rente (ponuda i potražnja, kvaliteta zemljišta, pozicija, ranija ulaganja i sl.). Pretpostavlja se da je potencijalni kupac s time upoznat kao i potencijalni zakupac pa će njihova procjena isplativosti odrediti hoće li dotično zemljište kupiti ili zakupiti ako su spremni graditi.

U slučaju da namjeravaju već gotove prostore kupovati ili zakupiti služit će se istom pretpostavkom njihove isplativosti. Vlasnici objekata (poslovnih i stambenih) opet će apsolutnu rentu računati temeljem cijene zemljišta, a diferencijalnu pronalaziti u razlici ostvarene dobiti naspram profita i apsolutne rente. U gradovima je moguća i pojava monopolske rente koju je potrebno oporezivati kao i diferencijalne rente koje se javljaju u tom slučaju.

## Summary

### A BUILDING SITE ANNUITY

Annuities are incomes deriving from the use of natural resources appropriated by their owners in case of being economically exploited. This refers to the use of land as a resource during construction and economical use of capacities built on it.

Three different economic categories arise in this context: a building site annuity, building annuity and city annuity.

The sole problemacy of aforesaid annuities is related to their emergence and appropriation, and consequently, to their taxation. Theoretical and practical observations of issues concerning the annuities have been performed in detail from the beginning of twentieth century. Due to that fact, numerous scientists began to address this problemacy offering their mutual as well as personal views on treated issues. Nevertheless, all their efforts to come up with a final solution for calculating the annuity amount have failed. Moreover, they did not answer the question: who will appropriate a certain annuity and what are the methods for their taxation?

The authors of the article offer methods for calculating the amount of building site annuity and city annuity as well as indicate a person who has the right to appropriate them. Furthermore, they present methods for taxation of each annuity.

The whole model is based on a land price which becomes a basic parameter to calculate the amount of annuity applying the appropriate interest rates.

In addition, it has been concluded that the building annuity does not exist due to the fact that a constructor being a person who performs construction work at certain buildings cannot acquire the annuity. On the other hand, an investor can acquire the annuity during the exploitation of building and land owner can appropriate it.

**Key words:** *building site annuity, city annuity, land price, interest rate, building site land, office space, living space.*

## Zusammenfassung

### **BAUSTELLENRENTE**

Zu Renten zahlen Einkommen aus der wirtschaftlichen Nutzung von Naturressourcen, die sich gegebenenfalls ihre Eigentümer zueignen. Das bezieht sich auf die Nutzung des Grundstückes als Ressource während des Baues und auf wirtschaftliche Nutzung der auf dem Grundstück gebauten Kapazitäten. In dieser Hinsicht sind drei ökonomischen Kategorien zu unterscheiden: Baustellenrente, Baurente und Stadtrente.

Die Problematik der genannten Renten ist mit ihrer Entstehung, Zueignung und Versteuerung verbunden. Sowohl theoretische, als auch praktische Betrachtungen solcher Renten gehen zurück zu Beginn des 20. Jahrhunderts und eine große Anzahl von Wissenschaftlern beschäftigte sich mit diesem Thema. Nichtsdestotrotz, blieben die folgenden Fragen offen: Wie ist die Rentenhöhe auszurechnen? Wer kann sich welche Rente zueignen und wie sollen verschiedene Renten versteuert werden?

Die vorliegende Arbeit schlägt vor, wie die Baustellenrente und die Stadtrente ausgerechnet werden können und welche Personen auf sie Einspruch haben, bzw. wie diese Renten zu versteuern sind. Dem vorgeschlagenen Model liegt der Grundstückspreis zugrunde, welcher das Grundfaktor für die Ausrechnung der Rentenhöhe unter Anwendung angemessener Zinsen ist. Wie festgestellt wurde, besteht keine Baustellenrente, weil der Bauunternehmer als Auftragnehmer für den Bau bestimmter Objekte keine Rente in Anspruch nehmen kann. Während der Nutzung des Objektes kann der Anleger die Rente in Anspruch nehmen und der Grundstückseigentümer sich die Rente zueignen.

**Schlüsselwörter:** *Baustellenrente, Stadtrente, Grundstückspreis, Zinssatz, Baugrundstück, Geschäftsraum, Wohnraum.*

## Riassunto

### RENDITA EDILIZIA

Le rendite sono redditi derivanti dall'utilizzo di risorse naturali, le quali vengono percepite dai proprietari, qualora tali risorse vengano sfruttate economicamente. Si fa riferimento all'utilizzo di terreni quale risorsa in occasione della costruzione e dell'utilizzo economico di quanto ivi costruito.

A tale proposito si manifestano tre differenti categorie economiche: la rendita edilizia, edificatoria e civica.

Subito sorgono questioni attinenti i menzionati tipi di rendita circa le modalità della loro nascita e della loro attribuzione, come anche circa la loro tassazione. La valutazione teorica e pratica del problema di tali tipi di rendita s'è fatta più accurata a partire dal XX secolo. Per questo motivo un sempre maggiore numero di studiosi comincia ad occuparsi della questione, offrendo una visione d'insieme, ma anche un punto di vista individuale. Tuttavia, con riguardo alla domanda basilare, e cioè come calcolare la rendita, v'è stato qualche tentativo di soluzione senza però pervenire ad una risposta definitiva. Altresì difetta una risposta all'interrogativo a chi la rendita venga attribuita e come sia tassata.

Nel lavoro vengono offerte alcuni metodi di calcolo dell'importo della rendita edilizia e di quella civica, così come viene individuato il soggetto che ha diritto affinché le stesse gli vengano attribuite, come ancora la modalità di tassazione di ogni tipo di rendita.

L'intero modello si basa sul prezzo del terreno, che diviene il parametro fondamentale per il calcolo della rendita alla luce dei corrispondenti tassi d'interesse.

S'è altresì pervenuti alla conclusione che la rendita edificatoria non esiste, poiché il costruttore quale committente dei lavori di costruzione di determinati impianti non può realizzare tale rendita. La rendita per il tempo di sfruttamento dell'oggetto può essere realizzata da colui il quale investe, mentre può essere attribuita al proprietario del terreno.

**Parole chiave:** *rendita edilizia, rendita civica, prezzo del terreno, tasso d'interesse, terreno edificabile, spazio ad uso non abitativo, spazio ad uso abitativo.*