

je zbog nekretninskog biznisa koji generira turizam. To svi znaju i nije sve zlo u tome, nego je problem što se to građenje odvija stihijski, a čak i kada se odvija po planovima i projektima arhitekata ne razlikuje se ni po čemu od onoga što podrazumijevamo pod divljom gradnjom. Gradi se bez ikakve promišljene ideje o prostornim cjelinama ili organskom urbanizmu. Umjesto toga stvaramo kaotične, metastazirajuće aglomeracije koje proždiru prostor, intenzivno ga pune građevinama i na taj način privatiziraju do mjere u kojoj ništa ne ostaje za javni prostor, pa više nemamo ni trgova, ni parkova, ni riva, ničega što u našoj kulturi prepoznajemo kao elemente urbanog identiteta koji smo baštinili kroz fantastičnu kulturu kojom zadivljujemo svijet – govori Bašić.

**U**mjesto izdvojenih ekskluzivnih turističkih zona morali bismo početi planski graditi, držati, sadržajno kompozitna, živa, stambeno-turistička naselja s jasnom urbanističkom vizijom, oblikujući zametke budućih gradova.

– Kada takva naselja nastaju kao odgovor na suvremenu, a i postpandemijsku turističku potražnju, mogu postati jezgre živih gradova u kojima će biti stanovnici koji će htjeti tu boraviti izvan turističke sezone. Vratimo se na naše povijesno nasljeđe. Split kao naš najveći mediteranski jadranski hrvatski grad nastao je na ladanjskoj palači. Ali lucidni Joško Belamarić kaže da to nije bila samo ladanjska palača jer je u sebi sadržavala i proizvodne prostore. Isto kao što digitalni nomadi danas spajaju odmor s radom to je u davnim vremenima prakticirao rimski imperator (Dioklecijan), a u stvari na tom zametku nastao je jedan čudesni grad. Zašto ne bismo nešto od tog povijesnog iskustva preuzeli kao matricu za stvaranje suvremenih zametaka budućih organičkih naselja, a ne da sve prepustimo linearnoj gradnji koja litoralni prostor pretvara u betonski zid nedostupan i nepropustan za druge građane. Izostanak javnih prostora još je jedna posljedica jalovog planiranja koje, u ime liberalnog tržišta, ne smije niti jednu privatnu površinu namijeniti javnom korištenju. Nasuprot tome, sve što ima karakter javnog dobra bezdušno se napada i uzurpira, a sada je pod najvećim pritiskom prostor koji ne pripada ni općini ni gradu ni državi, nego, neposredno, svim hrvatskim građanima, a to je pomorsko dobro – ističe Bašić.

Kako su istakli iz HAZU, u Hrvatskoj se unatoč proklamiranom strategijama neodgovorno gospodari prostorom, najvećim i najvrednijim nacionalnim resursom. Ustrajući na socijalnom (i socijalističkom) simboličnom i paušalnom oporezivanju prihoda iz tzv. obiteljskog turizma, postali smo postupno rentijerski porezni raj. Taj prihod u Hrvatskoj najblaže je oporezovan u odnosu na sve druge vrste prihoda. To ne bi predstavljalo ništa opako ni opasno da se taj, sada već ozbiljni biznis, ne zasniva na brutalnom i bezobzirnom raubanju nacionalnog prostora. Na upit koliko uništavanju prostora uz obalu kumuje pohlepa i domicilnog stanovništva i stranaca, Bašić uzvraća: – Teško je govoriti u takvim paradigmama o pohlepi i krivici. Ljude uvijek pokreće interes i to je legitimno, ali time netko treba upravljati. Moramo osvijestiti činjenicu da je naš baštineni prostor, nakon ljudi, najveće nacionalno bogatstvo. Za to bogatstvo mi nismo zaslužni. Isto kao i oni u Dubaiju koji su se našli na tom mjestu, ali koji, za razliku od nas, znaju tu naftu pretočiti u nešto što je postalo vizija razvoja, lukrativnog pretvaranja jedne vrijednosti, koja je krhka i prolazna, u nešto što osigurava budućnost, identitet i opstanak jedne autentične zajednice i kulture. Taj njihov manifestni pomak prema razvoju u kulturi najimpresivnije se iskazuje u fantastičnim kreacijama koje u emiratskoj pustinji ostvaruje arhitekt Jean Nouvel, obli-



IVO ČAČALI/PIXSELL

**U Marušićima su privatnici ogradili zemljište i zagradili put mještanima uz more kojim su oduvijek prolazili. Izgradili su betonski put do plaže i time povećali opasnost od urušavanja zbog povadenih stabala koja su držala zemlju i kamenje te sprečavala odrone**



**Predsjednik Znanstvenog vijeća za turizam i prostor pri HAZU, arhitekt Nikola Bašić autor je instalacije Pozdrav Suncu i Morskih orgulja u Zadru**

kujući osebujne turističke destinacije u impresivnim interpretacijama arhitekture, oslonjene na kontekst, kulturu i podneblje u kojoj ona nastaje. Tim se primjerom moramo voditi i mi. Naša baština, urbanistička i arhitektonska je fantastična, naši mali gradovi na obali i otocima su biseri Mediterana. Zašto smo danas nespreni ili nesposobni preuzeti tu baštinu i transponirati je u naše vrijeme? U procjepu smo između žarke želje da ostvarimo životni standard kakav mislimo da nam pripada i kakav ostvaruju drugi i to radimo na način na koji nepovratno i jednokratno uništavamo resurse umjesto da ih oplemenjujemo i transformiramo u nove, trajno održive vrijednosti – kaže Bašić. Bilo bi normalno, dodaje, da naša zemlja vodi računa da njezini resursi budu usmjereni prema koristi vlastite zajednice.

– Kakva korist nama ako zbog jednokratnog dobitka u obliku komunalnog doprinosa ili PDV-a koji se ubire u postupku građenja taj prostor “potrošimo” zauvijek? Nakon tog čina od tog prostora mi više nemamo ništa. Ne radi se o tome da se trebamo zatvarati prema drugima i prema razvoju, nego o potrebi da se prostorom mudro upravlja na korist naše zajednice i onih koji nas nasljeđuju. Govoriti o zaštiti prostora kao o zaštiti temeljnog nacionalnog interesa mora u Hrvatskoj prestati biti tabu tema – ističe Bašić.

Niz je primjera da se i strani vlasnici nekretnina uz obalu ponašaju kao i mi, ponekad grubo krše i propise. Iznajmljuju nekretnine na crno ili petljaju s prijavama gostiju kao i domaći jer znaju kako sustav u nas (ne) funkcionira. Tako smo na jednom

otoku ljetos svjedočili priči o Mađarima koji preko mađarskih oglašivača pune goste vilom za iznajmljivanje, a kada im je došla inspekcija, pravili su se blesavi i ponavljali “no speaking english”. S drugog otoka poznata nam je priča o ulici u kojoj su vlasnici nekretnina Nijemci koji tvrde da ljeti u kući borave samo oni, rodbina i bliski prijatelji.

**D**elikatna je to tema, mi smo građani EU i očekuje se da dijelimo iste vrijednosti i isti prostor, ali pritom moramo znati i moći zaštititi svoje interese, kaže akademik Bašić te objašnjava: – To ne znači da stvaramo barijeru da drugi grade nekretnine u Hrvatskoj, ali to mora biti po pravilima izvedenih iz vrijednosti naše zajednice, podneblja i naše kulture, a kako sad stvari stoje naši novi građani se ponašaju neurednije u prostoru nego mi sami i ponekad su gori devastatori od nas mada dolaze iz uređenih zemalja. Ali, njihova je percepcija o Hrvatskoj kao zemlji u kojoj vlada nered i u kojoj se sve može ostvariti na silu ili koruptivnim metodama i onda to izgleda tako kako izgleda. Zadnjih godina sve je vidljivije sudjelovanje stranaca u izgradnji kuća za turistički smještaj. Motivacija za to je složena, ali jedan od velikih poticaja te gradnje je naš sustav oporezivanja turističkog smještaja koji je vrlo čudan. Imamo tzv. obiteljski turizam koji je u najvećoj mjeri kvaziobiteljski. To više nije turizam koji se odvija u stvarnoj, domicilnoj obitelji, a koji je bio prekrasan primjer povezanosti gostiju i domicilnog stanovništva i njihovu obogaćivanju u razmjeni različitih iskustava i kultura. Takav obiteljski

turizam, koji se tada vodio kao kućna radinost, a poslije kao privatni smještaj, imali smo 60-ih i 70-ih i iz tih turističkih susretanja sklappali su se i brakovi i trajna prijateljstva. Obiteljskim turizmom ne može se zvati smještaj u nekretnini koju svaki građanin Hrvatske koji stalno živi u Zagrebu, Njemačkoj, BiH ili bilo gdje na svijetu, može iznajmljivati uz paušalni porez od 300 kuna godišnje po ležaju. Kada u restoran ode troje, četvero ljudi i potroši 1200 kuna za ručak, država je već tada u hipu napoltila PDV-a onoliko koliko se jedna postelja u turističkoj kući plaća za cijelu godinu! To više nisu siromašne postelje u nekom domaćinstvu, nego kuće izgrađene s namjerom rentijerskog iznajmljivanja u kojima se cijena noćenja penje i do nekoliko stotina eura. Takva fiskalna politika stimulira gradnju i silovito pritišće prostor. Drugi primjer su strani državljani EU koji također mogu rentati svoju nekretninu. Oni su dužni za takve usluge izdavati fiskalne račune i prihod prijaviti nadležnoj poreznoj upravi. Ali, u odnosu na pružatelje drugih usluga u turizmu, ti stranci su favorizirani jer plaćaju PDV po beneficiranoj stopi od 13% i još 15% na ukupni prijavljeni prihod godišnje. Nije toliko strašan taj nerazumljivi popust u odnosu na oporezivanje drugih prihoda u RH, već je porazno koliko se malo takvog prihoda prijavljuje. U jednoj lokalnoj turističkoj zajednici rekli su mi da je za cijelu godinu izdana jedna faktura! Indicije upućuju na to da se ni takav umanjeni porez ne plaća, pa smo u tom obliku turističkog gospodarstva postali porezni raj. To predstavlja još jedan dodatni motiv za pritisak na litoral-

ni prostor, iza kojeg slijedi sumorno pitanje: kome uopće služi hrvatski turistički prostor – pita se Bašić.

Stoga moramo, dodaje, napraviti oštru distinkciju između obiteljskog turizma koji se odvija u stvarnoj obitelji koja ondje živi i jamči demografsku i turističku opstojnost prostora, od standardnog turističkog biznisa. Potonji trebaju biti oporezovani kao i svatko drugi tko pruža turističku ili bilo koju drugu uslugu.

– Našim nacionalnim prostorom uz obalu i na otocima, ali i onim kontinentalnim, mora se mudro gospodariti na dobrobit cijele zajednice, posebice na korist lokalnog, domicilnog stanovništva, jer ono jamči i kontinuitet prostornog, gospodarskog i turističkog prosperiteta i socijalnu i kulturnu opstojnost, proizašlu iz tog prostora. Lažni obiteljski smještaj, u kojem je obitelj na drugom kraju svijeta, mora se oštro razdijeliti od šarmantnog i personaliziranog, živog obiteljskog smještaja, koji ima svojstvo autentične hrvatske turističke kulture. Kad se to učini, nećemo imati apsurdne statističke podatke po kojima je u Hrvatskoj 2020. izgrađeno 11.957 stanova za stalno stanovanje, od čega svega 86 stanova za odmor! Ova apsurdna statistika proizlazi iz lažne stambene nomenklature. Strateški smo odlučili zaustaviti “apartmanizaciju” pa se općinskim planovima destimulira gradnja apartmana i soba kao poslovnih zgrada, već se grade stanovi u obiteljskim kućama. A s obiteljskim kućama eto nam i obiteljskog turizma. Tako nastaju pseudostambene zgrade za pseudoobiteljski turizam s pseudo-stanovništvom i fiktivnim prijavama boravka, sve zbog zajamčenih povlastica. Na potkapacitiranoj infrastrukturi bujaju artificijelna naselja s lažnim ljudima i lažnim turističkim uslugama, ambijenti sezonskih gužvi i otužne zimske pustoši. Toj turističko-nekretninskoj groznici ususret ide i lokalna samouprava, stalno povećavaju i građevinske zone jer se općinski zaposlenici plaćaju iz budžeta koji se ponajviše puni porezom na promet nekretninama i komunalnim doprinosom.

**B**ašić upozorava i na problem da u povijesnim jezgrama turističkih gradova imamo teške oblike gentrifikacije, a što se prije svega odnosi na iseljavanje autohtonih stanovnika.

– Nestali su postolari, urari, pekari, trgovci, domaće stanovništvo pobjegli je iz starih jezgri. Dubrovačka povijesna jezgra postala je turistička kulisa koja nema veze sa stvarnim životom i ljudima. Te procese trebamo zaustaviti i preokrenuti. Isto tako moramo napustiti prakse koje prostore planove svode na interesne križaljke. Kažu da liberalni kapitalizam ne podnosi planiranje, ali prostor se nikad nije mogao oblikovati i kontrolirati ako nije bilo ideja koje su pretočene u plan. Nitko to nije uspio tijekom povijesti ljudske civilizacije – upozorava Bašić.

Članovi Znanstvenog vijeća za turizam i prostor HAZU skrenuli su pažnju kad je riječ o nautičkom turizmu da nas mora zabrinuti nedostatak infrastrukture koja bi odgovorila na potrebe zbrinjavanja golemih količina tekućeg i krutog otpada s plovila.

– Da bi brod dobio plovibenu dozvolu i da može ući u hrvatske nacionalne vode, iz njega se ne smije odlijevati nikakva zauljena tekućina ili fekalna otpadna voda, već ih mora prikupiti u sabirne rezervoare. Ali, da bi to služilo svrsi, za to morate imati i kopneni sustav za prihvati i pročišćavanje tih otpadnih voda, a mi nemamo takvih instalacija, pa svi brodovi kad napune rezervoar nemaju kamo nego ga ispumpati u hrvatski Jadran, a neki nemaju ni rezervoar, nego otpad direktno ispuštaju u more. Neki kažu: ako postrožimo kontrole, otići će nautičari, a zaboravljaju da nam ne trebaju ti koji su došli ispuštiti otpad u naše more, nego oni koji će nam doploviti zato što je to u našem moru nezamislivo – zaključuje akademik Bašić.

## Treba graditi živa naselja s vizijom kao zametke budućih gradova. Split je nastao na ladanjskoj palači!