

Potreba promjene pravnog uređenja i stvaranju povoljnijih uvjeta za gradnju i razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture te korištenje sredstava iz fondova EU

1. Strateška opredjeljenja RH o razvoju elektroničke komunikacijske infrastrukture

U skladu s Digitalnom agendom za Europu i regulatornim okvirom EU-a za područje elektroničkih komunikacija, Sabor RH usvojio je strateške dokumente o razvoju elektroničkih komunikacija na području cijele RH te je donio i posebni Zakon o elektroničkim komunikacijama (ZEK). Sabor RH utvrdio je da daljnji razvoj elektroničkih komunikacija treba biti u skladu sa Strategijom razvoja širokopojasnog pristupa u RH u razdoblju od 2012. do 2015. Navedena Strategija podrazumijeva razvoj širokopojasnih usluga koje su temelj razvoja gospodarstva, omogućavanja stvaranja društva znanja te omogućavanje veće kvalitete života općenito (bolju zdravstvenu zaštitu, bolja i efikasnija transportna rješenja, čišći okoliš, lakši pristup javnim službama, kulturnim sadržajima i dr.). Strategija razvoja širokopojasnog pristupa u RH u razdoblju od 2012. do 2015. temeljena je na postavkama Digitalne agende za Europu, jedinstvenog programa na razini Europske unije koja podrazumijeva jedinstveno digitalno tržište na nivou EU-a te omogućavanje osnovnog širokopojasnog pristupa za 100% kućanstava do 2013. godine, te visoku stopu pokrivenosti brzim i ultrabrzim pristupom do 2020. godine (brzi pristup – 30Mbit/s i više za 100% stanovništva, ultrabriz pristup – 100Mbit/s i više za 50% stanovništva do 2020. godine). Elektroničke komunikacijske usluge krajnjim korisnicima pružaju se preko fiksne ili preko mobilne pristupne infrastrukture, pa stoga ta elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) već sada u većini država članica EU-a spada u primarnu infrastrukturu važnu za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga kao pokretača razvoja gospodarstva i društva u cjelini. Upravo je zato u većini europskih država posebna pažnja posvećena zaštiti javnog interesa gradnje i razvoja EKI kroz segment prostornog planiranja koridora za gradnju EKI, te vrlo jednostavnih i brzih postupaka pribavljanja dozvola za gradnju i razvoj EKI javni interes koji uživa posebnu pravnu zaštitu. Budući da EU smatra EKI takvom infrastrukturom bez koje nema napretka gospodarstva, države kao cjeline i lokalnih zajednica, i RH je u ZEK-u odredila da je prostorno planiranje i gradnja EKI, njezino korištenje i razvoj od interesa za RH. Međutim, za brzu i jednostavnu gradnju i razvoj EKI zapreka su ostali zakoni koji se odnose na prostorno planiranje i gradnju EKI i druge linijske infrastrukture koja se gradi u koridorima, te uređenje imovinskopravnih odnosa s javnim i privatnim vlasnicima nekretnina na kojima se EKI nalazi ili se planira graditi te vođenje javnih upisnika o EKI i drugoj linijskoj infrastrukturi. Slijedom zahtjeva postavljenih Digitalnom agendom za Europu i regulatornim okvirom EU-a za elektroničke komunikacije te strateškim dokumentima RH o razvoju elektroničkih komunikacija, potrebno je da RH osigura mehanizme jednostavne i brze gradnje EKI i time stvori preduvjete za korištenje sredstava iz fondova EU-a.

2. Ključne zapreke za daljnji razvoj i gradnju EKI te korištenje sredstava iz fondova EU

Analizom propisa i dosadašnje prakse utvrdili smo sljedeće ključne zapreke za daljnji razvoj i gradnju EKI, ali i ostale linijske infrastrukture (elektroenergetski vodovi, vodovodi, toplovodi, kanalizacija, plinovodi, naftovodi) te korištenje sredstava iz fondova EU:

a/ Primjena prevelikog broja propisa

U RH je na snazi veliki broj propisa (zakona i podzakonskih propisa) koje se mora primijeniti u fazi prostornog planiranja, gradnje (projektiranja, uređenja imovinskopravnih odnosa s vlasnicima nekretnina, ishođenja dozvola za gradnju, građenja, nadzora gradnje), korištenja i evidentiranja EKI ali i druge linijske infrastrukture, čije pojedine odredbe su često puta u koliziji. Dakle, u RH ne postoji propis kojim bi sustavno i cjelovito bila uređena linijska infrastruktura koja ima svoja posebna obilježja, a koja sada nisu prepoznata u postojećim propisima. Osnovna obilježja linijskih infrastrukturnih građevina (LIG), među koje spada i EKI su sljedeća:

- **građevina** - sastavljena od cijevi, kabela i drugih pripadajućih elemenata koji čine **jedinstvenu i nedjeljivu funkcionalnu tehničko-tehnološku cjelinu** koja omogućava prijenos signala, tvari i dr. (struja, elektroničke komunikacije, voda, otpadne vode, topla voda, plin, nafta) i koja se kao cjelina nalazi na **dijelovima većeg broja zemljišnih čestica** koje mogu biti u režimu općeg dobra, vlasništvu RH, jedinica lokalne i područne/regionalne samouprave (JLS) i drugih pravnih i fizičkih osoba i na kojima, u pravilu, zbog zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja nije moguće, u skladu s

postojećim općim i posebnim pravnim uređenjem, brzo i jednostavno urediti imovinskopravne odnose između vlasnika zemljišta/upravitelja općega dobra i vlasnika/upravitelja LIG-a.

- **dokumenti prostornog uređenja** - planiranje i gradnja LIG-a u **koridorima i trasama** (prema sadašnjim propisima o prostornom planiranju to je tzv. obuhvat zahvata u prostoru), koji nemaju obilježja građevinskih čestica u smislu općih propisa o prostornom uređenju i gradnji te vlasništvu i drugim stvarnim pravima, katastru nekretnina i zemljišnim knjigama. Posebna napomena: Prijedlog Zakona o prostornom uređenju koji je sada u saborskoj proceduri uvodi pojam koridora infrastrukture. Koridori moraju biti određen prostornim planovima.
- **javni interes** - gradnja, postavljanje, korištenje, održavanje, razvoj LIG-a zakonom su određeni kao **javni interes** (interes RH).

b/ Područje prostornog planiranja

- **Dokumentima prostornog uređenja**, u pravilu, nisu određeni u opisnom i/ili grafičkom dijelu koridori za infrastrukturu određene namjene (EKL, struja, voda i dr.) što uzrokuje probleme u postupku ishođenja lokacijske dozvole, a potom i potvrde glavnog projekta/građevinske dozvole. Uredba Vlade RH o mjerilima razvoja EKL, koja se primjenjuje izravno ako EKL u prostoru nije određena dokumentima prostornog uređenja, propisuje zemljopisne koordinate postojeće mobilne EKL i moguće lokacije za buduću mobilnu EKL, ali ne određuje gdje se točno u prostoru nalaze koridori fiksne EKL.
- **Nema jasnih kriterija** za određivanje koridora EKL, ali i drugih vrsta LIG-a i time zaštite javnog interesa gradnje takvih građevina, odnosno rješavanja kolizije dva ili više javnih interesa.
- Česte promjene propisa (posebno onih koji se odnose na nekretnine u posebnim pravnim režimima) reflektiraju se na prostorno planiranje i utvrđivanje posebnih uvjeta gradnje (lokacijske dozvole), a što stvara **pravnu nesigurnost za investicije** u EKL i druge LIG-e.
- Donošenje i izmjene/dopune dokumenata prostornog uređenja vrlo je dugotrajan proces, koji u pravilu traje **3 do 5 godina**, što ne pogoduje investicijama u EKL i druge LIG-e.

c/ Područje gradnje

- Ishođenje dozvola (lokacijska; potvrda glavnog projekta ili građevinska; uporabna) – vrlo komplicirana i dugotrajna procedura jer se EKL i druge LIG-e, u pravilu, grade na vrlo velikom broju zemljišnih čestica u različitim pravnim režimima (opće dobro – pomorsko dobro, javno dobro, privatno vlasništvo, posebni pravni režimi određeni posebnim zakonima – ceste, šume, željezničke pruge, kulturno dobro ...).
- Lokacijska dozvola – posebni uvjeti građenja (pribavljanje velikog broja suglasnosti; posebno složeno na nekretninama u posebnim pravnim režimima – javne i nerazvrstane ceste; šumsko zemljište, poljoprivredno zemljište u vlasništvu RH; kulturno dobro; javno vodno dobro; pojas željezničke pruge; pomorsko dobro i dr.). **Iz usporednih podataka iz prakse o vremenskim i financijskim pokazateljima postojećeg stanja proizlazi da faza ishođenja lokacijske dozvole za EKL, odnosno druge vrste LIG-a traje od 6 do 12 mjeseci, te da se na to potroši cca 3% investicijske vrijednosti LIG-e.**
- Ishođenju potvrde glavnog projekta/građevinske dozvole prethodi dugotrajni i iscrpljujući **postupak uređenje imovinskopравnih odnosa (IPO)** s vlasnicima **velikog broja nekretnina/upraviteljima općeg dobra** (osnivanje služnosti; izvlaštenje; koncesija na pomorskom dobru), a što vrlo često nije moguće niti okončati zbog nesređenog zemljišnoknjižnog i/ili katastarskog stanja. **Iz usporednih podataka iz prakse o vremenskim i financijskim pokazateljima postojećeg stanja proizlazi da faza uređivanja IPO kada su sređeni podaci u zemljišnim knjigama traje minimalno 3 godine, te da se potroši cca 10% investicijske vrijednosti LIG-e prije nego investitor dobije građevinsku dozvolu, ali za investitora time ne prestaje obveza plaćanja godišnjih naknada za korištenje nekretnina (pravo puta za EKL, služnost, koncesija na pomorskom dobru).**
- **Nesređeno zemljišnoknjižno i katastarsko stanje** javnih i privatnih nekretnina onemogućava uređenje IPO radi gradnje EKL i drugih LIG-a, a time i dobivanja dokumenata potrebnih za gradnju takvih građevina (za osnivanje služnosti ugovorom potreban je na ugovoru potpis knjižnog vlasnika i upis tog prava u zemljišne knjige; postupak nepotpunog izvlaštenja traje vrlo dugo - opsežni elaborat o izvlaštenju, s utvrđivanjem vlasnika nekretnine). Prema procjenama stručnjaka, u RH manje od 10% podataka u zemljišnim knjigama o knjižnim vlasnicima nekretnina odgovara stvarnom stanju. Postupak zemljišnoknjižnog sređivanja javnih nekretnina traje već vrlo dugo i nije dao očekivane rezultate. Takvo stanje kočnica je uređenju IPO i ishođenju potrebnih dozvola za gradnju LIG-a.

U tom smjeru su i zaključci Konferencije o EU fondovima održane u Zagrebu 18.9.2012.

- Tijela nadležna za izdavanje dozvola za gradnju različito tumače zakonske odredbe o **javnom interesu** gradnje LIG-a.
- Zakonom o elektroničkim komunikacijama (ZEK) bilo je omogućeno radi izgradnje nove EKI stjecanje **prava puta** samo na temelju suglasnosti knjižnog ili izvanknjižnog vlasnika nekretnine, bez upisa tog prava u zemljišne knjige - odredbe su brisane (ZID ZEK 2011.) pa je IPO potrebno rješavati u skladu s općim propisima o vlasništvu i zemljišnim knjigama, te propisima o nekretninama u posebnim pravnim režimima. Prema odredbama ZEK-a pravo puta stječe se samo za ranije izgrađenu EKI.

d/ Područje korištenja i održavanja

- Uređeni IPO s vlasnicima nekretnina, odnosno upraviteljima općeg dobra pretpostavka su nesmetanog pristupa LIG-i radi njezinog korištenja i održavanja (preventivnog i korektivnog), te zajedničkog korištenja EKI od strane više operatora.

e/ Područje registracija infrastrukture

- **Zemljišne knjige** ne omogućavaju **upis EKI i drugih LIG-a kao cjeline**, nego samo ograničenih stvarnih prava na nekretninama (služnost, pravo građenja) osnovanih radi gradnje **dijelova građevine** na pojedinim katastarskim česticama, tj. nema uspostavljene veze između svih k.č. na kojima se nalazi koridor određene vrste LIG-a.
- **Katastar nekretnina** nije prilagođen upisu EKI i drugih vrsta LIG-a.
- **Katastar vodova** – zakonom je određeno obvezno osnivanje na razini JLS-a, međutim veliki dio katastarskih vodova nije u funkciji; nesređeni, nepotpuni i neažurni podaci o LIG-ama; nema podataka o vlasnicima LIG-a; stare geodetske podloge ne odgovaraju novim izmjerama i podacima iz katastra nekretnina/zemljišta i zemljišnih knjiga.
- **Upisnik koncesija na pomorskom dobru** – poseban je javni registar koji se vodi po načelima zemljišnih knjiga za sve koncesije na pomorskom dobru, pa između ostalog i za podmorske kabele i cjevovode (posebna upotreba pomorskog dobra), ali njime nisu obuhvaćeni oni dijelovi cjelovite LIG-e koji se nalaze na kopnu koje je izvan pomorskog dobra.
- **HAKOM** prikuplja podatke o EKI na temelju podataka koje mu dostave infrastrukturni operatori i operatori korisnici, koji također vode svoje baze podataka, međutim podaci iz svih tih baza su nepotpuni i ne odgovaraju stvarnom stanju u prostoru. Upravitelji/vlasnici ostalih LIG-a također vode svoje baze podataka koje, u pravilu, u velikoj mjeri nisu točne u odnosu na prostorni smještaj LIG-e. Veliki broj baza podataka o LIG-ama koje međusobno nisu kompatibilne i u koje nisu uneseni točni podaci, odnosno koje su nepotpune, ogromno su i nepotrebno financijsko opterećenje za voditelje tih baza, ali i za proračun RH i proračune JLS-a.

f/ Utjecaj postojećeg stanja prostornog planiranja, gradnje te registriranja EKI i drugih LIG-a na sve segmente razvoja države i lokalne zajednice

Analizom postojećeg pravnog uređenja EKI i drugih LIG-a došli smo do spoznaje da postojeći model ne odgovara zahtjevima učinkovitog planiranja, gradnje, razvoja, korištenja, održavanja i registracije svih vrsta LIG-a. Problemi koji proizlaze iz postojećeg zakonskog okvira uređenja LIG-a postaju kočnica razvoja LIG-a, ali i mnogih djelatnosti i raznih privatnih i javnih subjekata te posebno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i države kao cjeline. Navedeno stanje smatramo da ne pogoduje: ulaganjima u razvoj postojećih i novih LIG-a; adekvatnoj zaštiti javnog interesa gradnje, korištenja, održavanja i razvoja LIG-a; razvoju gospodarstva kao cjeline, kao i drugih djelatnosti za čije je funkcioniranje na ovom stupnju tehnološkog razvoja nužan preduvjet brzi razvoj djelatnosti elektroničkih komunikacija, a što znači i razvoj LIG-a elektroničkih komunikacija te ostalih LIG-a; smanjenju nezaposlenosti koje je uzročno-posljedično vezano s ulaganjima u razvoj postojećih i izgradnju novih LIG-a; učinkovitosti državnih tijela (npr. nedostupnost i/ili neažurnost podataka o LIG-ama zapreka je brzom izdavanju dozvola za gradnju ostalih poslovnih ili stambenih građevina na pojedinim građevnim parcelama, a što može bitno usporiti investicije u takve građevine).

Osim navedenog, takvo stanje ne omogućava: pravna raspolaganja LIG-ama te njihovu adekvatnu pravnu zaštitu; stvaranje jedinstvenog javnog registra LIG-a; dostupnost potrebnih informacija o LIG-ama nadležnim tijelima; brzo i jednostavno povlačenje sredstava iz fondova EU-a. Stoga smatramo da novi model pravnog uređenja LIG-a treba otkloniti uočene nedostatke i time omogućiti sustavno i plansko ulaganje u razvoj postojećih LIG-a i gradnju novih LIG-a te vođenje katastra vodova kao jedinstvenog javnog registra LIG-a. S obzirom na značaj LIG-a i niz posebnosti koje ih obilježavaju u odnosu na druge vrste stvari, kao i odstupanja od općeg stvarnopravnog uređenja, smatramo da to područje zahtijeva sustavno i cjelovito uređenje posebnim zakonom u kojem bi uspostavi katastra vodova kao jedinstvenog javnog registra LIG-a trebalo dati poseban značaj.

3. Prijedlog novog modela uređenja prostornog planiranja, gradnje, korištenja i registriranja EKI i drugih LIG-a

Budući da u RH ne postoji poseban propis koji bi na jedinstveni način i sustavno uredio prostorno planiranje, gradnju, korištenje i održavanje EKI i drugih LIG-a, upis takvih objekata kao cjeline u javne registre te uređivanje imovinskopravnih odnosa između vlasnika zemljišta i investitora LIG-a, odnosno vlasnika LIG-a, smatramo da je radi razvoja LIG-a, ali i JLS-a i države kao cjeline te stvaranja mogućnosti za povlačenja sredstava iz fondova EU, potrebno hitno posebnim zakonom sustavno urediti prostorno planiranje, gradnju, korištenje, održavanje, razvoj i upis u javne registre EKI i drugih LIG-a kao posebne vrste građevina te odrediti koridore kao posebne pravne entitete.

3.1. Određivanje koridora i njegov upis u katastar vodova

Radi uklanjanja zapreka koje proizlaze iz nesređenog zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja nekretnina, smatramo da koridori u kojima su izgrađene ili se planira graditi EKI, ali i druge LIG-e trebaju dobiti status posebnog pravnog entiteta. Da bi koridor postao poseban pravni entitet, smatramo da nije potrebno mijenjanje zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka, nego je dokumentima prostornog uređenja i upisom koridora u katastar vodova potrebno uspostaviti posebni pravni režim samo na onim dijelovima nekretnina (općem dobru, javnom dobru, privatnim nekretninama) na kojima se koridor nalazi. Dakle, u dokumentu prostornog uređenja trebalo bi utvrditi gdje se točno u prostoru po GPS točkama nalazi koridor (3D) i to bez obzira na broj i veličinu katastarskih čestica ili zemljišnoknjižne podatke (geopozicioniranje koridora). Također, koridor bi trebalo utvrditi u dokumentu prostornog uređenja kao poseban pravni entitet u kojem se u trasama grade LIG-e određene namjene, a koji se proteže preko dijelova velikog broja zemljišnih čestica različitih vlasnika i u različitim pravnim režimima. Mišljenja smo da bi koridor, kao posebni pravni entitet, u dokumentima prostornog uređenja i katastru vodova trebao biti određen samo na dijelovima katastarskih čestica, tako da ne opterećuje cijelu česticu.

Novi model prostornog planiranja LIG-a, njihove gradnje i upisa u katastar vodova trebao bi otkloniti ključne nedostatke postojećeg modela već u fazi prostornog planiranja. Mišljenja smo da određivanju prostora u kojima se može graditi LIG-e (koridorima LIG-a) i propisivanju uvjeta gradnje LIG-a u koridorima treba dati veći značaj nego što ga sada imaju u dokumentima prostornog uređenja svih razina, a u tom smjeru stvaraju se preduvjeti kroz budući Zakon o prostornom uređenju koji je sada u saborskoj proceduri. Nadalje, određivanje koridora treba povezati s paralelnim uređivanjem imovinskopravnih odnosa. Stoga, smatramo da bi u opisnom i grafičkom dijelu dokumenata prostornog uređenja određene razine trebalo odrediti koridore za LIG-e određene namjene, pri čemu bi se svakako trebalo zadovoljiti potrebe razvoja LIG-a i uskladiti druge javne interese. Položaj koridora LIG-a u prostoru trebao bi biti takav da se njima obuhvate ranije izgrađene LIG-e te omogući njihov razvoj, ali i gradnja novih LIG-a. Za postojeće LIG-e trebalo bi odrediti koridor u dokumentima prostornog uređenja tako da se obuhvate sve LIG-e koje su legalno izgrađene, odnosno koje je moguće legalizirati u skladu s posebnim propisima o očuvanju okoliša, zaštiti prirode, zaštiti zdravlja i zaštiti kulturnih dobara. Sam postupak legalizacije smatramo da bi trebalo obaviti tako da se ne izdaju posebne dozvole o legalizaciji od strane ureda za graditeljstvo, nego da LIG-a postaje legalna u prostoru kada katastar vodova potvrdi upis LIG-e u taj javni registar. Također bi zakonom trebalo odrediti rokove za provođenje određenih faza legalizacije LIG-a te obvezu investitora/vlasnika/upravitelja LIG-a da dostave postojeće podatke o LIG-ama i da sudjeluju u sređivanju podataka o stvarnom zauzeću prostora u koridorima s određenim vrstama LIG-a.

Nakon donošenja dokumenta prostornog uređenja, koridore bi trebalo upisati u katastar vodova kao posebne pravne entitete namijenjene isključivo za LIG-e. Također bi u katastar vodova trebalo upisati: postojeće LIG-e, ali i slobodni prostor u koridoru za razvoj i gradnju novih LIG-a te vlasnike, odnosno upravitelje LIG-a. U dokumentima prostornog uređenja i katastru vodova trebalo bi odrediti koridore postojećih LIG-a tako da se obuhvate sve LIG-e koje su legalno izgrađene, odnosno koje je moguće legalizirati u skladu s posebnim propisima o očuvanju okoliša, zaštiti prirode, zaštiti zdravlja i zaštiti kulturnih dobara. Pri tome, smatramo da se koridor ne bi smjelo odrediti većih dimenzija od onih kojima se obuhvaća postojeće trase LIG-a i neophodni prostor za razvoj, rekonstrukciju i nadogradnju postojećih LIG-a. Međutim, iznimno bi trebalo dozvoliti mogućnost povećanja koridora postojećih LIG-a, ako se koridor u kojem postoji jedna ili više vrsta LIG-a određuje dokumentom prostornog uređenja kao višenamjenski i za druge vrste LIG-a, koje do tada nisu postojale u tom koridoru. Smatramo da bi trebalo omogućiti povećanje koridora samo tolikih dimenzija koje su prema propisima i pravilima struke

neophodne za gradnju, odnosno postavljanje nove vrste LIG-a u postojećem koridoru. Koridore za gradnju više vrsta LIG-a trebalo bi odrediti kao višenamjenske i u njima bi se trebalo planirati i graditi LIG-e po načelu gradnje integrirane infrastrukture. Načelo gradnje integrirane infrastrukture podrazumijeva usklađenje planiranih trasa određenih vrsta LIG-a s trasama drugih vrsta LIG-a u odnosu na smještaj u prostoru i rokove gradnje. Koridore za gradnju nove LIG-e i/ili razvoj postojeće (proširenje, rekonstrukcija LIG-e), u pravilu bi se trebalo određivati u koridorima prometnica (cesta, željezničkih pruga, pješačkih površina), jer bi se time najmanje zadiralo u korištenje prostora. Iznimno, radi bitnog skraćivanja trasa LIG-a, koridore LIG-a može se odrediti i izvan koridora prometnica vodeći se načelom prvenstvenog korištenja javnih nekretnina za određivanje koridora LIG-a. Dakle, koridore za LIG-e trebalo bi odrediti, u pravilu, na javnim nekretninama, a gdje to nije moguće, iz posebno opravdanih razloga koridor bi trebalo odrediti u dokumentima prostornog uređenja i na privatnim nekretninama. U slučaju da dokumentima prostornog uređenja nisu određeni koridori LIG-a, smatramo da bi zakonom trebalo odrediti da tada Vlada RH može donijeti uredbu kojom će odrediti koridore LIG-a. Takva pravna rješenja su velikim dijelom već usvojena za EKI, tj. LIG-e elektroničkih komunikacija u Uredbi Vlade RH o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.

Upisivanjem koridora u katastar vodova na temelju dokumenta prostornog uređenja i utvrđivanjem koja pravila struke se primjenjuju na određene LIG-e u koridoru, tj. kojih se uvjeta gradnje u pojedinom koridoru mora pridržavati projektant i investitor LIG-e, otpala bi potreba ponovnog preispitivanja uvjeta gradnje u postupku ishođenja lokacijske dozvole. Smatramo da bi investitor trebao od katastra vodova zatražiti podatke o mogućnosti gradnje LIG-e u koridoru, te bi katastar vodova u elektroničkom obliku trebao odrediti i dostaviti investitoru položaj trase LIG-e u koridoru i propise (pravila struke) kojih se investitor mora pridržavati s obzirom na druge LIG-e. Takav zahtjev investitora mišljenja smo da bi mogao biti obrađen u vrlo kratkom vremenu i u elektroničkom obliku dostavljen investitoru uz neznatne troškove.

Smatramo da bi uvođenjem takvog modela bilo moguće ostvariti znatne financijske i vremenske uštede, tj. cijeli postupak od odluke o investiranju u EKI ili drugu LIG-u do početka korištenja LIG-e koji sada u najboljem slučaju traje od 3 do 4 godine mogao bi biti završen u roku 5 do 6 mjeseci, a sadašnjih cca 40% investicijske vrijednosti LIG-e koji otpadaju na projektiranje, ishođenje dozvola i raznih suglasnosti te uređenje imovinskopravnih poslova bilo bi moguće svesti na cca 15% investicijske vrijednosti LIG-e. Navedeno znači da bi se u najboljem slučaju moglo iz fondova EU dobiti nepovratna sredstva, tj. do 85% investicijske vrijednosti koja bi mogla u cijelosti pokriti trošak izgradnje EKI, odnosno druge LIG-e.

3.2. Nužnost preobrazbe katastra vodova u jedinstveni javni registar

Postojeće stanje katastra vodova u RH smatramo neodrživim te se kao nužnost nameće uspostava integralnog geoinformacijskog sustava katastra vodova koji bi bio povezan sa službenim bazama i prostornim podlogama državne izmjere i katastra nekretnina te koji bi bio javni registar o prostornom zauzeću LIG-a (vodova i pripadajućih objekata), dostupan zainteresiranim pravnim i fizičkim osobama, kao i upravim i drugim tijelima. Osnovna pretpostavka sustavnog vođenja podataka o LIG-ama je preobrazba katastra vodova u jedinstveni javni registar o koridorima LIG-a, koji moraju biti utvrđeni u dokumentima prostornog uređenja, izgrađenim LIG-ama u trasama, slobodnom prostoru u koridoru za gradnju novih LIG-a određene vrste i namjene te o nositeljima stvarnih i drugih prava na LIG-ama. Radi registracije cjelokupne infrastrukture potrebno je ustrojiti katastar vodova kao jedinstveni javni registar svih vrsta LIG-a (elektronička komunikacijska infrastruktura, elektroenergetska infrastruktura, vodovodi, toplovodi, kanalizacija, plinovodi, naftovodi) na području cijele RH, u kojem se vode podaci u elektroničkom obliku po istim principima kao u zemljišnim knjigama (glavna knjiga, zbirka isprava i dnevnik upisa), pri čemu koridor, a ne zemljišna čestica, ima ulogu temeljnog pravnog entiteta koji se upisuje u katastru vodova u list A. U listu A smatramo da bi trebali biti podaci o koridoru i građevini (geopozicioniranje koridora; širina, duljina, dubina – 3D i namjena koridora; broj i položaj trasa izgrađenih LIG-a u koridoru; slobodan prostor u koridoru za gradnju novih ili proširenje postojećih LIG-a; vrsta i namjena LIG-a; dozvole za gradnju i upotrebu građevine s projektom izvedenog stanja). U list B trebalo bi upisati podatke o korisniku koridora investitoru/vlasniku LIG-a, a u list C podatke o pravima trećih na LIG-i (zajedničko korištenje dijelova LIG-e - najam/zakup), koncesiju na LIG-i. Također, katastar vodova trebao bi imati usklađene geodetske podloge sa službenim podlogama Državne geodetske uprave i poveznicu s katastrom nekretnina/zemljišta i zemljišnim knjigama kako bi se moglo vidjeti na kojim se nekretninama (katastarskim česticama) nalazi koridor LIG-a.

Takvim modelom smatramo da bi otpala potreba vođenja velikog broja baza podataka, kao što je to sada, te da bi se time spriječilo nepotrebno rasipanje financijskih sredstava na, u pravilu, netočne

baze podataka. Ta sredstva mogla bi se usmjeriti na snimanje u prostoru EKI i drugih LIG-a i unošenje tih točnih podataka u katastar vodova kao jedinstvenu i cjelovitu bazu podataka.

3.3. Nužnost smanjenja opsega dokumenata potrebnih za gradnju EKI i drugih LIG-a

U cilju povećanja investicija u EKI i druge LIG-e, čija gradnja je javni interes, potrebno je: smanjiti opseg dokumentacije (različitih suglasnosti kao posebnih uvjeta gradnje; tipizirati projekte i smanjiti broj dozvola za gradnju); pojednostaviti postupak ishoda dokumenata za gradnju jer se takve građevine grade u koridorima, pa bi trebala važiti identična pravna pravila.

Uređenje imovinskopravnih odnosa (IPO) između vlasnika zemljišta, odnosno upravitelja općeg dobra ne smije biti uvjet, a time i ključna zapreka dobivanju dozvola za gradnju kao što je to sada uređeno. Stoga predlažemo IPO rješavati tako da RH ima izvorno zakonsko besplatno pravo puta za koridor na svim javnim nekretninama te RH to pravo prenosi na investitora buduće LIG-e, odnosno vlasnika postojeće građevine koji obavlja djelatnost pružanja javnih usluga. Izvorno ex lege stečeno pravo puta moralo bi se evidentirati u katastru vodova (deklaratorni upis). Prijenos prava puta s investitora/vlasnika LIG-e na novog stjecatelja LIG-e, te prestanak prava također bi morao biti upisan u katastar vodova. Potvrdu o pravu puta u koridoru na javnim nekretninama, te izvadak iz katastra vodova izdavao bi katastar vodova. Takav model smatramo da je primjenjiv i na privatnim nekretninama s tom razlikom što treba poštovati ustavna i zakonska prava vlasnika nekretnina na naknadu zbog ograničenja koja trpe. Smatramo da je u tom dijelu prihvatljivo rješenje da RH ima izvorno zakonsko besplatno pravo puta za koridor na svim privatnim nekretninama na kojima je utvrđen koridor u dokumentima prostornog uređenja, odnosno odlukom Vlade RH, kao javni interes. RH bi prenosila pravo puta na investitora buduće LIG-e, odnosno vlasnika postojeće građevine koji obavlja djelatnost pružanja javnih usluga s time da je investitor/vlasnik LIG-e dužan platiti vlasniku nekretnine naknadu za pravo puta kao da je provedeno nepotpuno izvlaštenje. U slučaju da nije moguće nedvojbeno utvrditi vlasnika nekretnine investitor/vlasnik LIG-e morao bi biti dužan rezervirati sredstva za naknadu za pravo puta uplatom u poseban državni Fond naknada za pravo puta iz kojega će vlasniku biti isplaćena jednokratna naknada kada se legitimira da je vlasnik nekretnine izvatkom iz zemljišne knjige.

3.4. Korištenje i održavanje EKI i drugih LIG-a

Novi model smatramo da bi trebao omogućiti bolje korištenje i održavanje EKI i drugih LIG-a zbog ušteda koje bi bile ostvarene u fazi gradnje tih građevina i vođenja jedinstvenog javnog registra. Investitor/vlasnik LIG-e morao bi je koristiti i održavati u skladu sa zakonom određenim kriterijima tako da ne ugrožava ostvarivanje i drugih javnih interesa na javnim i privatnim nekretninama na kojima se ta LIG-a nalazi. Investitor/vlasnik LIG-e morao bi imati obvezu da, pod zakonom određenim uvjetima, omogućiti i drugim pružateljima javnih usluga ili državnim i drugim ovlaštenim tijelima zajedničko korištenje izgrađene LIG-e na temelju ugovora.

Investitor/vlasnik LIG-e morao bi imati obvezu preventivnog i korektivnog održavanja LIG-e, a u slučaju zajedničkog korištenja LIG-e troškovi održavanja morali bi biti ukalkulirani u visinu naknade za najam/zakup dijela LIG-e.

4. Mogućnost povlačenja sredstava iz fondova EU

Pravni režim koridora kao posebnog pravnog entiteta u kojem se grade LIG-e, bitno skraćuje vrijeme prikupljanja dokumentacije potrebne za izradu projekta na temelju kojeg se može zatražiti sredstva iz fondova EU (nema potrebe sklapati ugovore o služnosti; nema provođenja postupka izvlaštenja), čime se povećava mogućnost dobivanja nepovratnih sredstava koja mogu biti čak do 85% vrijednosti projekta.

Smanjenje broja dokumenata (suglasnosti; lokacijska dozvola; potvrda glavnog projekta, uporabna dozvola) omogućavanjem gradnje na temelju dokumenata prostornog uređenja i što veće tipizacije projektne dokumentacije bitno skraćuje vrijeme izrade projekta za EU i smanjuje troškove.

Donošenjem posebnog Zakona o LIG-ama omogućilo bi se da se brzo i sa daleko manjim opsegom dokumentacije povuku značajna sredstva iz fondova EU za infrastrukturu.