

EKONOMSKO VREDNOVANJE
GRADITEJSKE BASTINE

JADRAN ANTOLOVIĆ



Od izlaska iz pecine čovjek neprestano je tražio
potreba, već i pokazujući drugim svoje potrebe.

Uvajuci ga ne samo svojim
finansirajući ga ekonomsku i političku moć.

mr. sc. Jadran Antolović

EKONOMSKO VREDNOVANJE GRADITELJSKE BAŠTINE

"It is better to preserve than repair,
better to repair than to restore,
better to restore than reconstruct."
A.N. Djedron, 1839.

Bolje je zaštititi nego popravljati,
bolje je popravljati nego restaurirati,
bolje je restaurirati nego rekonstruirati.



ZAHVALA

Biti smatran autorom može biti ugodno ili pak manje ugodno. U svakom slučaju biti autor jest odgovorno. Ne bježeći od te odgovornosti, dužan sam se zahvaliti svim suradnicima, stručnjacima, profesorima i znanstvenicima, koji su mi tijekom posljednjih pet godina na bilo koji način pomogli u obradi teme. Ovdje je gotovo nemoguće navesti ih poimence, kao niti ukazati na značaj svakog kamenčića spoznaje u ukupnom mozaiku.

Medutim, želim se posebno zahvaliti ljudima bez čije bi pomoći sve moje želje, nastojanja i htijenja ostali bez ikakva rezultata, te ne bih imao priliku niti pisati ove retke.

Za svekoliku pomoć u sagledavanju i razumijevanju sustava zaštite kulturne baštine želim se osobito zahvaliti Ferdinandu Mederu, Davorinu Stipetiću i mr. sc. Predragu Šibaliću.

Za izuzetno korisne savjete i mišljenja o ekonomskim aspektima zaštite i očuvanja graditeljske baštine osobita zahvala prof. dr. sc. Marcelu Meleru, prof. dr. sc. Borisu Vukoniću i prof. dr. sc. Ivanu Mandiću.

Za finansijsku potporu zahvalan sam Ministarstvu kulture Republike Hrvatske, a osobito ministru kulture mr. sc. Boži Biškupiću, Hrvatskom restauratorskom zavodu u Zagrebu i poduzeću "ING-GRAD" - specijalni radovi d.o.o. iz Zagreba

Posebno se želim zahvaliti supruzi Pavici i kćerki Stelli koje su s punim razumijevanjem prihvaćale i podržavale moj rad te mi često pomagale na najneobičajenije načine.

I na kraju, ova knjiga zahvala je mojim roditeljima za sve što su me naučili ili pokušavali naučiti.

Jadran Antolović

1. PRISTUPNA RAZMATRANJA

Uvod

Kultura kao nedjeljni dio čovjeka samog, od njegova postanka do danas, jest njegov odnos prema drugima i sebi samom, prema djelima drugih ljudi ili pak vlastitim. Uspostavljajući ove odnose, čovjek je stvarao vlastitu kulturu koju je prenosio s generacije na generaciju stvarajući time vlastitu kulturnu baštinu. Čovjekova pripadnost zajednici nužno je dovela do stvaranja zajedničke kulturne baštine, koja je predstavljala izraz rada i kreativnosti zajednice u vrijeme njezina stvaranja. Važan dio upravo te baštine čovjek je stvarao gradeći. Od izlaska iz pećine čovjek neprestano izgrađuje svoje okruženje prilagodavajući ga ne samo svojim potrebama, već i pokazujući drugim ludima svoju kreativnost, znanje ili pak ekonomsku i političku moć.

Graditeljska baština tako jest povijesni udžbenik iz kojeg se iščitavaju stoljeća, od povijesti svakog pojedinog naselja do pojedinačnih životnih priča.

Čovjek se vrlo rano počeo boriti protiv sila vremena koje su gotovo uvijek postupno uništavale rezultate njegova stvaranja i time mu uskraćivale dokaze o njegovim djelima za buduće generacije. Želja čovjeka da zaštitи svoju baštinu, pa tako i onu graditeljsku, potakla je mnoge znanstvenike na izučavanje uzroka njezina propadanja i oštećenja, kako bi pridonijeli njezinoj trajnijoj zaštiti i očuvanju. Tako su organizirane državne specijalizirane službe s ciljem da poduzimaju odgovarajuće mјere kojima će očuvati kulturnu baštinu naroda ili države za budućnost.

Već tada čovjek je svjestan da nije moguće, a niti potrebno čuvati i očuvati svu baštinu te započinje stvarati pravila o zaštiti pojedinih građevina dajući im tako poseban status. Danas ih zovemo spomenicima kulture ili pak zakonom zaštićenim kulturnim dobrima, što najčešće ovisi o zakonskoj terminologiji.

"U Hrvatskoj dakle danas postoje zakoni, koji mogu sačuvati spomenike u zemlji, koji mogu prepreći rušenje, oštećivanje, loše restauriranje, koji mogu kazniti nečiju krivicu, ako nastaje nečijom indolencijom ili zlonamjernim činom. Svemu tome se barem teoretski može doskočiti, iako još ne u svim slučajevima praktički, jer konzervatorstvo za sada u Hrvatskoj zbog pomanjkanja ljudi i težih prilika u kojima živimo nije idealno provedivo. No najteže je doskočiti neznanju. Mnoge naše kulturne vrijednosti nestaju ili su oštećivane iz neznanja. Tu može pomoći svaki pojedinac, koji dode do spoznaje, kako značajnu zadaću vrše konzervatorski zavodi, pomogne li nečijom nezbih."



I u Hrvatskoj od 1854. godine, kada je imenovan splitski arhitekt Vicko Andrić za prvog počasnog konzervatora za Dalmaciju, odnosno od 1855. godine kada je Ivan Kukuljević Sakcinski imenovan za konzervatora kraljevine Hrvatske i Slavonije, započelo je kontinuirano i organizirano bavljenje zaštitom spomenika kulture, posebice onih nepokretnih, odnosno graditeljske baštine.

Međutim, vrlo brzo uočeno je da zaštita i očuvanje kulturne baštine predstavlja interdisciplinarni problem, koji ne može i ne smije biti prepušten samo konzervatorima² kao specijalistima za stručna pitanja očuvanja spomenika, već je nužno uključivanje svih ostalih struka. Tako je pitanje pravilnog gospodarenja spomenicima postalo izrazito važno, jer se uvidjelo da sama zaštita (pravna i konzervatorska) nije sposobna osigurati njihovo očuvanje, pa često puta niti produžiti "život" spomeniku kulture.

Industrijsko društvo najčešće je usmjерeno ka razaranju onoga što je proizvelo; u vremenu ubrzanoga zastavljanja i potrošnje svega prolaznog, politika zaštite i očuvanja graditeljske baštine i prirodnih bogatstava najčešće je suprotstavljena nasrtaju čovjeka. Istodobno razvoj znanosti svakodnevno dokazuje rezultatima istraživanja graditeljske baštine da bez tih znanja nije moguće osigurati "održivi razvitak". Zanemariti baštinu, pa tako i onu graditeljsku, značilo bi sjediti na kiši gladan uz čup pun blaga i koliba.

Hrvatska graditeljska baština imala je i tu nesreću da u prošlom društvenom ustroju postane žrtvom vladajuće politike komunističke orijentacije, koja je nastojala zatomiti nacionalni interes za očuvanje ukupnosti hrvatske kulturne baštine. Posljedice ovakva odnosa danas su dobro poznate, uz ogromne štete na spomenicima kulture prouzročene ratnom agresijom na Hrvatsku (1990.- 1996.).

Prisutni su bezbrojni primjeri devastiranih dvoraca, palača, pa i cijelih povijesnih naselja, kao i oštećenih i uništenih zbirk i pojedinačnih pokretnih spomenika kulture.

Kritično stanje većeg dijela graditeljske baštine u Hrvatskoj nužno zahtijeva da se sustavno pristupi njezinom spašavanju i revitalizaciji. Upravo ova nužnost, kao i želja da skromnim vlastitim pridonosom pomognem u ovoj složenoj zadaći, potakla me je da se suočim s problemom ekonomskog vrednovanja graditeljske baštine.

Osim dosadašnjeg konzervatorskog, povijesnog ili sociološkog pristupa, učinilo mi se zanimljivim pitanje očuvanja spomenika kulture proučiti s gospodarskog stajališta, koncentrirajući se pritom na graditeljsku baštinu.

Često se politika zaštite i očuvanja graditeljske baštine smatra znakom bježanja pred budućnošću, čak i kočnicom napretka. Nasuprot tome drugi će pak očuvanje prošlosti shvatiti kao pripremu za budućnost, pri čemu se vrednovanje postojećeg shvaća kao izvor budućih vrijednosti.

Konzervatorska praksa otvorila je pitanja može li se graditeljska baština očuvati zabranama za njezine neposredne korisnike i zaštitom koja ju stavlja pod "stakleno zvono" te koja tek dozvoljava gledanje njezina propadanja.

"A što bi se dogodilo ili što se događa tamo gdje zaštite i svi ostali koji u tom području djeluju, umjesto politikom zabrana predu u akciju politikom dozvola?

Politikom ponuda?

Jesmo li sigurni da i povijest nije u izvjesnoj mjeri podložna zakonima konjunkture? Što će učiniti jedan grad ako mu režim zaštite ili neki drugi režim onemogući normalno korištenje jedne ulice, jednog kvarta, jednog predjela?

Počet će ga postupno napuštati i tražiti rješenja u drugim prostorima i u drugim okvirima."³

Život je, nažalost, na ovo pitanje odgovorio negativno.

Takoder nas je zanimalo do koje mjeri spomenička vrijednost, oko koje se slažu konzervatori, ima i gospodarsku vrijednost?

Obzirom da su spomenici, pa tako i oni nepokretni, uvijek nečija imovina, koju želimo očuvati zbog njihove spomeničke vrijednosti, logično je prepostaviti da je prepostavka za očuvanje spomeničkih vrijednosti, očuvanje ekonomske vrijednosti spomenika.

Stoga nam je cilj ukazati na nužnost ekonomskog vrednovanja nepokretnog spomenika, kao i graditeljske baštine u cjelini, te ponuditi metode provedbe takvog vrednovanja, kao i prepoznati utjecajne čimbenike kojima se sustavno može očuvati ekonomska i spomenička vrijednost graditeljske baštine.

Da bismo svoje istraživanje obavili na pravilan način, morali smo se udubiti u gospodarstvenu literaturu, koja nema izravnu vezu s područjem zaštite i očuvanja graditeljske baštine. Naime, malobrojne su i necjelovite studije koje pokušavaju povezati te dvije tematike, koje se doimaju à priori suprostavljenima.

¹ L. A. Horvat, "Konzervatorski rad kod Hrvata", str. 37, Državni konzervatorski zavod, Zagreb, 1944.

² Pod pojmom konzervatora podrazumijevaju se stručni djelatnici koji obavljaju poslove zaštite i očuvanja kulturnih dobara (arhitekti, povjesničari umjetnosti, arheolozi, etnolozi i dr.).

³ Davorin Stipetić, "Neka zapažanja u vezi finansiranja regeneracije povijesnih jezgri Zagreba", referat na međunarodnom simpoziju "Problemi i tehnika zaštite povijesnih gradskih centara" održanom u Splitu 1970. godine, Zbornik radova, str. 258-263.

Pojmovno određenje graditeljske baštine

Graditeljska baština, kao što smo već istakli, dio je kulturne baštine koja se prenosi s pokolenja na pokolenje. Za sagledavanje problematike o graditeljskoj baštini nužno je odrediti značenje i sadržaj pojedinih pojmoveva kao što su: kulturna baština, kulturno dobro, graditeljska baština i nepokretni spomenik kulture.

Kulturna baština predstavlja ukupnost vrednota odredene sredine koju čine materijalna dobra od kulturnog, znanstvenog i povijesnog značenja te nematerijalizirani oblici čovjekovog stvaralaštva u prošlosti. Ovako odredena kulturna baština obuhvaća ukupnost čovjekova stvaralaštva, u kojem su naknadno prepoznata spomenička svojstva i zbog kojih se to stvaralaštvo zaštićuje i čuva. Pojedinačni predmeti i pojave kulturne baštine te njezini pojedini dijelovi predstavljaju pojedinačno zaštićena kulturna dobra.

Graditeljska baština jest ukupnost nepokretnih spomenika kulture. Tako

određena graditeljska baština samo je dio kulturne baštine, koja u svom materijalnom obliku sadržava spomenička svojstva, što ju čini posebnom u odnosu na ukupnost građevina naslijedenih od prethodnih generacija.

Da bismo odredili pojam nepokretnog spomenika kulture, poslužit ćemo se odredbom članka 2. Zakona o zaštiti spomenika kulture, koja glasi:

*"Spomenici kulture su nepokretni i pokretni predmeti, kao i grupe predmeta, koji su zbog svoje arheološke, povijesne, sociološke, etnografske, umjetničke, arhitektonske, urbanističke, tehničke i druge znanstvene ili kulturne vrijednosti od značaja za društvenu zajednicu."*⁴

Dakle, vidimo da i zakonodavac dijeli spomenike na pokretne i nepokretne. Ova razdioba ima svoje uporište u

podjeli koju susrećemo i u gradanskom pravu, gdje se stvari dijele na nekretnine i pokretnine.

Pod nepokretnim spomenicima kulture smatramo povijesna područja i cjeline, pojedinačne građevine i njihove dijelove te arheološke lokalitete.

Sličnu definiciju naći ćemo i u francuskom zakonodavstvu, koja glasi:

*"Građevine čije očuvanje s povijesnog ili umjetničkog gledišta predstavljaju javni interes, svrstavaju se pod povijesne spomenike."*⁵

Nepokretni spomenici kulture, kao i oni pokretni, imaju dvojak karakter:

- predstavljaju povijesnu činjenicu i dio su kulturne baštine naroda na određenom području te kao takvi služe za zadovoljenje ljudske potrebe za vlastitim identitetom,
- predstavljaju stvarnu baštinu koja doživljava materijalne i duhovne promjene.

U području arhitekture i arheologije, nepokretni spomenik kulture nalazi se na samom vrhu ljestvice implicitnih vrijednosti. Njegova je sudbinska zadaća poticati sjećanja i prenositi znakove jedne kulture.⁶

Kako vrednovanje graditeljske baštine nije moguće provesti bez vrednovanja pojedinog nepokretnog spomenika kulture, u nastavku ćemo ukazati kako vrednovati pojedine vrste nepokretnih spomenika uvažavajući njihove različitosti.

⁴ članak 2. Zakona o zaštiti spomenika kulture, "Narodne novine" br. 7/67-pročišćeni tekst, 13/67, 25/77, 31/86, 47/86, 47/89, 19/91, 26/93, 52/94.

⁵ članak I. francuskog Zakona o povijesnim spomenicima od 31. prosinca 1913., prijevod iz Zbirke propisa o povijesnim spomenicima, str. 1.

⁶ Francuska riječ "monument", kao i engleska, dolazi od latinskog "monere", što znači "upozoravati, podsjećati".

Vrste nepokretnih spomenika kulture

Da bismo ukazali na osnovne vrste nepokretnih spomenika kulture, poslužit ćemo se uobičajenom podjelom koju u svom radu koriste konzervatorske službe. Prema toj podjeli nepokretne spomenike kulture dijelimo na:

- spomenička područja i cjeline;
- pojedinačne nepokretne spomenike kulture.

Spomenička područja i cjeline, što se nazivaju i kulturno-povijesnim cjelinama, dijele se nadalje na:

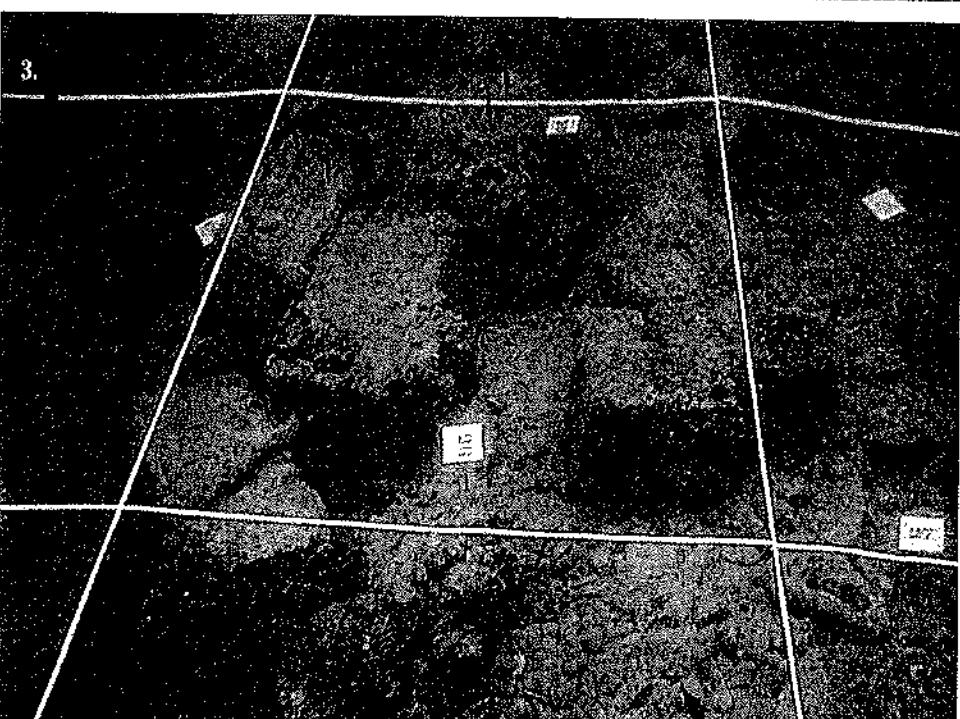
- povijesno memorijalna područja;
- naselja i dijelove naselja;
- komplekse i grupe povijesnih građevina i arheološke lokalitete.

Pojedinačni nepokretni spomenici kulture dijele se na:

- povijesno memorijalne spomenike;
- civilne građevine;
- vojne i obrambene građevine;
- gospodarske građevine;
- sakralne građevine;
- grobne građevine;
- javnu plastiku i urbanu opremu;
- arheološke spomenike.

Ovu podjelu uzeli smo radi ilustracije mogućih oblika koji mogu biti proglašeni, odnosno utvrđeni, nepokretnim spomenikom kulture, a time i dijelom graditeljske baštine.

Stoga ćemo u nastavku pokušati kroz razne primjere ukazati na neke sličnosti i razlike u postupku njihova ekonomskog vrednovanja.

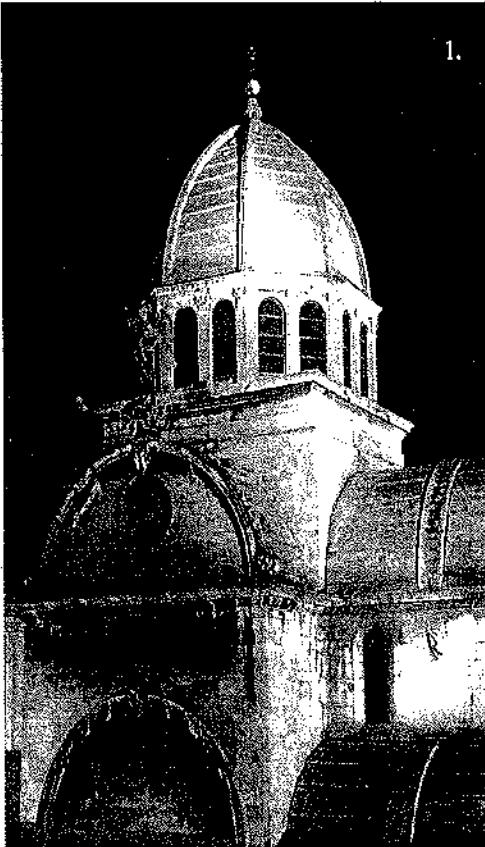


1. Dubrovnik - pogled prema otoku Lokrumu

2. Crkva Sv. Ivana - Otok Lopud

3. Arheološki lokalitet u podmorju

4. Motovun - povijesna graditeljska cjelina



Potrebitost vrednovanja nepokretnih spomenika kulture

Vrednovanje nepokretnih spomenika kulture do sada se uobičajeno provodilo kao povijesno, spomeničko i umjetničko vrednovanje, dok je ekonomsko vrednovanje u pravilu izostajalo uz konstataciju da je spomenik (pa i kulturna baština u cjelini) neprocjenjiv, neponovljiv i time toliko jedinstven da ga nije moguće, a niti potrebno podvrći ekonomskom vrednovanju.

Značaj povijesnog, spomeničkog i umjetničkog vrednovanja ne može se poreći, jer se upravo pomoću njih može utvrditi radi li se o spomeniku kulture te utvrditi njegovo značenje u ukupnosti kulturne baštine. Ujedno takva vrednovanja su i preduvjet za očuvanje najznačajnijih i najvrednijih spomenika kulture.

Međutim, cijelovito vrednovanje mora obuhvatiti sve kriterije koji su od utjecaja na vrijednost spomenika. Cijelovito vrednovanje provodi se na osnovi stručnih kriterija.

Bernard Feilden⁷ smatra da je vrijednost spomenika kulture rezultat vrednovanja u kojem se utvrđuje njegova kulturna, uporabna i emotivna vrijednost.

Po Feildenu kulturne vrijednosti spomenika kulture čine:

- a) dokumentarna vrijednost,
- b) povijesna vrijednost,
- c) arheološka i starosna vrijednost,
- d) estetska vrijednost,
- e) arhitektonska vrijednost,
- f) vrijednost u slici grada,
- g) ekološke vrijednosti i vrijednost u krajoliku.

Uporabne vrijednosti spomenika kulture čine:

- a) namjenska (funkcionalna) vrijednost,
- b) gospodarska (ekonomska) vrijednost,
- c) društvena (socijalna) vrijednost,
- d) politička vrijednost.

Emotivne vrijednosti spomenika kulture su:

- a) čudenje, radoznalost,
- b) identificiranje - identitet,
- c) kontinuitet.

Za razliku od Feildenove podjele na tri grupe vrijednosti u nastavku ćemo koristiti podjelu na četiri grupe vrijednosti spomenika kulture, a to su:

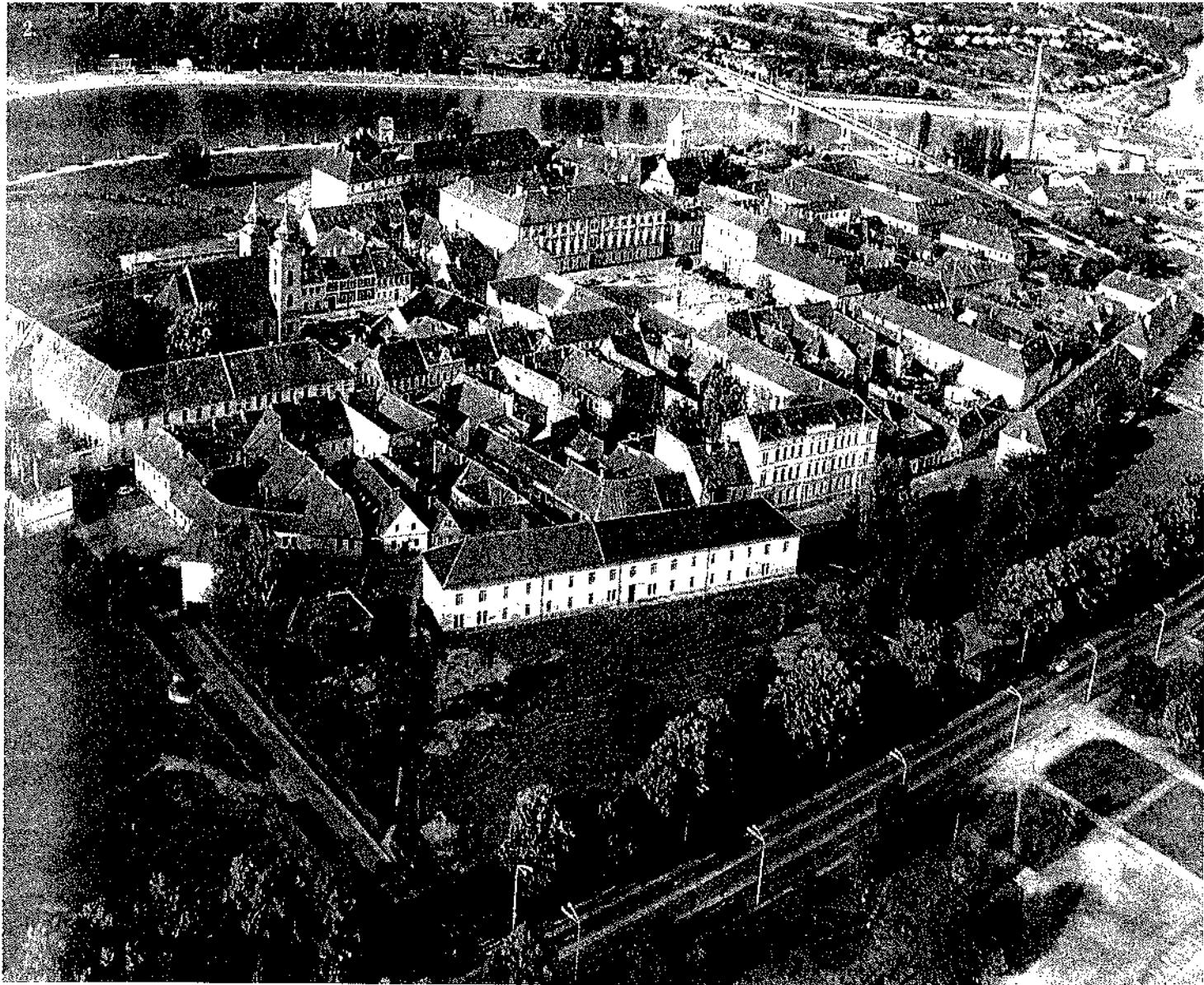
- spomeničke vrijednosti,
- ekonomske vrijednosti,
- političke vrijednosti i
- emotivne vrijednosti.

Vrednovanje nepokretnih spomenika kulture možemo podijeliti i prema kriterijima koji služe za njegovu provedbu. Tako se primjenom objektivnih kriterija provodi spomeničko i ekonomsko vrednovanje. Za razliku od toga političko i emotivno vrednovanje provodi se uz pomoć subjektivnih kriterija.

Vrednovanje nepokretnih spomenika kulture trebalo bi provoditi cijelovito i sa svih društvenih aspekata, posebice ako cilj toga vrednovanja nije samo utvrditi radi li se o spomeniku ili ne, već ako se očekuje da vrednovanje bude podloga za donošenje odluka o njegovu očuvanju i zaštiti. Cijelovito vrednovanje svakog nepokretnog spomenika kulture jest preduvjet za provedbu sustava održive zaštite graditeljske baštine.

Potrebu za sagledavanjem ekonomskih aspekata zaštite graditeljske baštine uočio je još 1970. godine profesor Davorin Stipetić sljedećom konstatacijom:⁸

"Vjerojatno smo još daleko od jedne opće teorije i metodologije zaštite i regeneracije centara povijesnih gradova. U sadašnjem trenutku neke su stvari već ipak jasne. O zaštiti pojedinih artefakata nije više riječ, osim u izuzetnim slučajevima. Mi govorimo o zaštiti



struktura, vrlo složenih i raznorodnih, u kojima ne možemo sve čak niti zaštititi. U tim strukturama se ponešto ipak mora mijenjati, a time će se mijenjati i same strukture. Nije dakle riječ o klasičnom urbanizmu. Premda nam nedostaje riječ, vjerujemo da se tu ipak radi o sasvim novom, specifičnom, rehabilitiranom urbanizmu i o jednoj novoj, aktivnoj, kompleksnoj, ekonomski dimenzioniranoj i zasnovanoj zaštiti različitoj od svih dosadašnjih zaštita i svih dosadašnjih urbanizama.”

Potrebu cjelovitog vrednovanja graditeljske baštine u Hrvatskoj potiče više razloga od kojih kao najvažnije možemo izdvojiti:

a) višegodišnju nedostatnu brigu i često neprimjerenog gospodarenje nepokretnim spomenicima kulture, kao i posljedice razaranja u Domovinskom ratu, što je uzročilo promjene u fizičkom stanju

mnogih spomenika kulture te su zbog toga njihova spomenička svojstva drugačija nego u vrijeme kada su oni bili vrednovani kao dio naše kulturne, odnosno graditeljske baštine;

b) stjecanje novih spoznaja o spomenicima kulture, zahvaljujući znanstvenim i stručnim istraživanjima, te uopće razvoju znanstvenih disciplina i struka (povijesnih i prirodnih) koje se bave spomenicima kulture, a koje nisu bile uključene u njihovo prije provedeno vrednovanje;

c) uključivanje kulturne baštine u gospodarski sustav, posebice kao važnog čimbenika u održivom turističkom razvitu zemlje;

d) nova poimanja zajedništva u zaštiti i očuvanju spomenika kulture i prirodnih vrijednosti u istome prostoru.

Uvažavajući značaj svih navedenih razloga zbog kojih je potrebno provoditi cjelovito vrednovanje, u nastavku ćemo

se detaljnije usmjeriti na provedbu ekonomskog vrednovanja, kao i na utjecaj koji ono ima na očuvanje nepokretnog spomenika kulture, kao temeljnog cilja svake sustavne zaštite kulturne baštine.

⁷ "Uvod u konzerviranje kulturnog nasljeđa", Društvo konzervatora Hrvatske, Zagreb, 1981.

⁸ Davorin Stipečić, "Neka započetja u vezi financiranja regeneracije povijesnih jezgri Zagreba", referat na međunarodnom simpoziju "Problemi i tehnika zaštite povijesnih gradskih centara" održanom u Splitu 1970. godine, Zbornik radova, str. 258-263.

2. EKONOMSKO VREDNOVANJE GRADITELJSKE BAŠTINE

Osnove ekonomskog vrednovanja graditeljske baštine

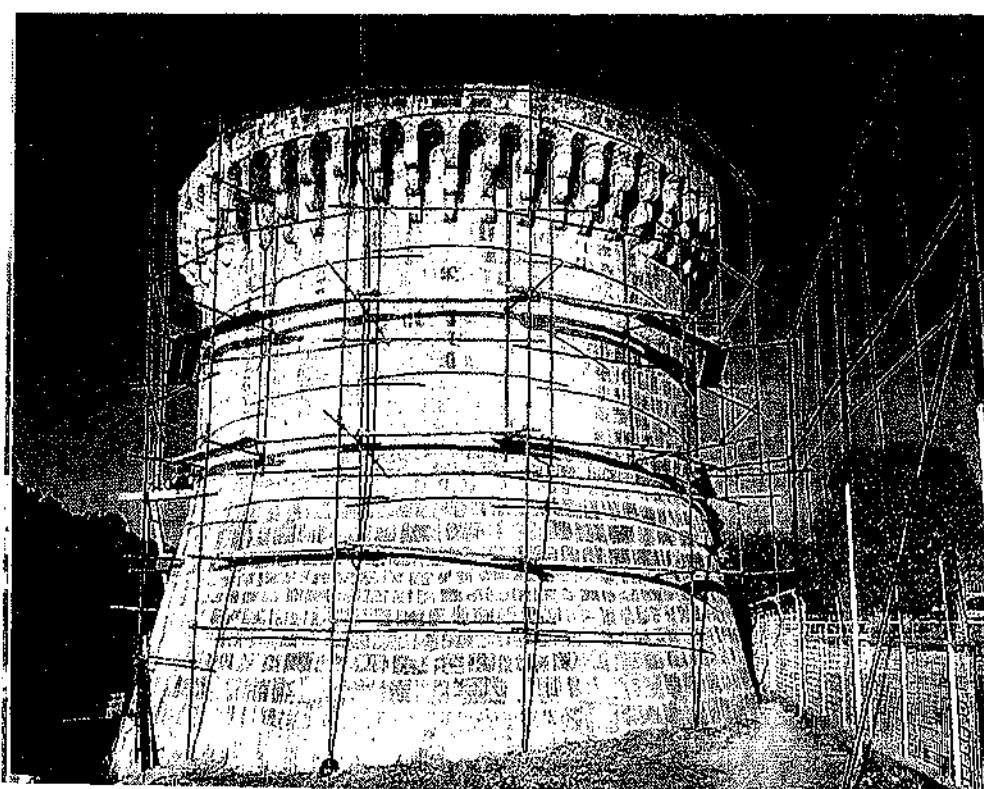
"Iza fizičkog oblika i vanjskog izgleda grada leže gospodarske i društvene snage koje su stvorile ulice i građevine. Svaka rasprava o dizajnu mora ili to uvidjeti na samom početku, ili ostati potpuno subjektivnom."²⁹

Kao što je Sir William Holford u svom radu posvećenom urbanizmu i prostornom planiranju konstatirao, za svako razumijevanje ili pak objektivno sagledavanje grada, pa tako i građevina, nužno je poznavati gospodarske i društvene snage koje su zaslužne za nastanak građevina, ulica i gradova. Stoga svatko tko želi mijenjati ili pak očuvati naslijedene građevine, ulice i gradove mora prvo istražiti njihovu povijest, odnosno do sadašnji "život". Podržavajući takav stav možemo samo konstatirati da je nužnost prethodnog razumijevanja nastanka još i veća kada se radi o očuvanju građevina koje imaju status spomenika kulture.

Kao što konzervatorskom vrednovanju prethode odgovarajuća istraživanja, isti je slučaj i s ekonomskim vrednovanjem. Istraživanja koja prethode ekonomskom vrednovanju nepokretnog spomenika kulture, moraju dati odgovarajuće odgovore, koji će ukazati na mogućnosti produženja ekonomskog života spomenika u cilju stvaranja povoljnijih uvjeta za njegovo očuvanje. Kako ovakva istraživanja nisu uvek lako provediva, postavlja se pitanje nije li lakše istražiti snage koje su kadre izmijeniti spomenik koji želimo zaštititi i očuvati?

Stoga ekonomsko vrednovanje u svojoj osnovi mora kao prvo nastojati utvrditi sile koje upravljaju evolucijom građevine, u našem slučaju spomenikom. Sve gospodarske sile koje utječu na taj proces mogu se iskristalizirati na razini svakog pojedinog spomenika. Prilikom

I. Trogir - kula Sv. Marka 16.st.





raščlambe raznih utjecajnih čimbenika treba prepoznati i one koji određuju način korištenja još neizgrađenog lokaliteta unutar zaštićenog područja. Kako i zašto bi se način korištenja toga lokaliteta ili građevine, odnosno spomenika, jednom kad je izgrađen, mogao mijenjati?

Za odgovore na ova pitanja moramo se kao prvo upoznati s fazama u životnom ciklusu građevine, koja će u određenom trenutku biti prepoznata kao spomenik kulture, te će se njezinom zaštitom nametnuti potreba za njezinim očuvanjem, odnosno pred nas će se postaviti zahtjev da joj produžimo "životni vijek".

1. Životni ciklus građevine - spomenika kulture

Životni ciklus svake građevine možemo podijeliti u tri osnovne faze, a to su:

1. izgradnja,
2. uporaba i
3. rušenje.

1. Izgradnja

Izgradnja predstavlja početnu fazu u životnom ciklusu svake građevine. Pod pretpostavkom idealnog tržišta, građevina bi bila izgrađena za namjenu koju je odredio vlasnik (investitor) predviđajući, u pravilu, najvišu moguću razinu korisnosti. Ovom fazom životnog ciklusa nećemo se posebno baviti, iako u slučajevima kada se izgradnja nove građevine poduzima na području spomeničke cjeline ona može utjecati na gospodarsku i društvenu vrijednost cjeline.

2. Uporaba

Jednom izgradenu građevinu njen vlasnik stavlja u uporabu koja će mu osigurati određenu razinu koristi: bilo da je sam koristi, ili je daje u najam i tako ubire stanovite prihode. Mogli bismo reći da

namjenska (uporabna) vrijednost građevine izravno ovisi o prihodima ili koristima ostvarenima njezinom uporabom.

Navedena namjenska vrijednost građevine može biti promjenljiva tijekom njezina životnog ciklusa, ovisno o njezinim vlastitim uvjetima ili pak o razvoju tržišta.

Tako na primjer, dove li do pogoršanja stanja konstrukcije građevine, njezina se namjenska vrijednost može umanjiti razmjerno povećanju troškova održavanja ili popravka, što će rezultirati smanjenjem prihoda ostvarenih na temelju korištenja građevine. Ako se, pak, potražnja za nekim određenim tipom građevine poveća, moguće je da će se povećati i njezina namjenska vrijednost, budući da ponuda reagira razmjernosporo. Takav je slučaj kada postoji spekulacija nekretninama.

Naprotiv, ako se poveća ponuda, namjenska se vrijednost postojećih građevina može smanjiti: to je slučaj, na primjer, kada izgradnja stanova u predgradima uvjetuje pad vrijednosti starijih nekretnina u središnjim gradovima.

Tijekom životnoga vijeka neke građevine, njezin vlasnik može u određenoj mjeri utjecati na održavanje njezine vrijednosti, bilo sprječavajući njezino fizičko propadanje, ili udovoljavajući vlastitim izmijenjenim potrebama i otklanjajući funkcionalno zastarjevanje građevine. Takvi postupci vlasnika su održavanje i obnova. Veliki broj građevina tako evoluira da ne dolazi do većih promjena u njihovoj namjeni.

Međutim, druge pak građevine prije kraja svoga životnoga ciklusa mogu biti adaptirane u cilju njihove unosnije namjene. Adaptacijom se otvaraju nove mogućnosti, veće od onih vezanih uz njihovu trenutačnu namjenu.

Tako svaka građevina, prema Balchinu, posjeduje dvije trajne vrijednosti, a to su vrijednosti:

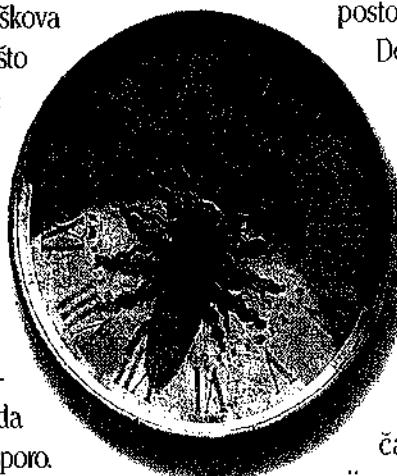
- njezine postojeće namjene i
- njezine alternativne namjene.

Međutim, mogućnost prenamjene javlja se jedino onda kada alternativna namjena na neki način premašuje postojeću.

Do promjene namjene može doći bez velikih adaptacija, čime se stvaraju tek mali troškovi za vlasnika, odnosno investitora. To je slučaj s pretvaranjem brojnih kuća u uredske prostore u središnjim velikim gradovima.

Naprotiv, u nekim slučajevima troškovi adaptacije, odnosno prenamjene, mogu biti znatni, kao na primjer prilikom prenamjene nekog bloka građevina u bolnički ili hotelski kompleks.

Dakle, dužina "životnog vijeka" svake građevine ovisi o njezinoj namjenskoj vrijednosti, odnosno o njezinom očuvanju ili čak i povećanju. Gubitak namjenske vrijednosti građevine, posebice sa stajališta vlasnika, siguran je put prema završnoj fazi u njezinu životnom ciklusu: rušenju.



⁹ "Behind the physical form and outward appearance of the city are the economic and social forces which have brought the streets and buildings into existence. Any discussion on design must recognise this at the start, or remain purely subjective." Lichfield N. - Sir William Holford - "Economics of Planned Development", Estates Gazette, London, 1968.

3. Rušenje

Posljednja faza životnog ciklusa jedne građevine, njezino je rušenje. Građevinu se ruši kako bi se stvorio prostor za posvema novu strukturu. To je kraj njezina životnog ciklusa bilo da se radi o fizičkoj eliminaciji građevine iz prostora ili se pak radi o njezinom potpunom napuštanju zbog čega će ona biti prepuštena destrukciji vremena i čovjeka.

Nakon rušenja otvara se mogućnost ponovne izgradnje kojom se otvara novi životni ciklus građevine. Površine sada mogu, na primjer, biti zgušnute, konstrukcija bolje kakvoće, a namjena posve drugačija.

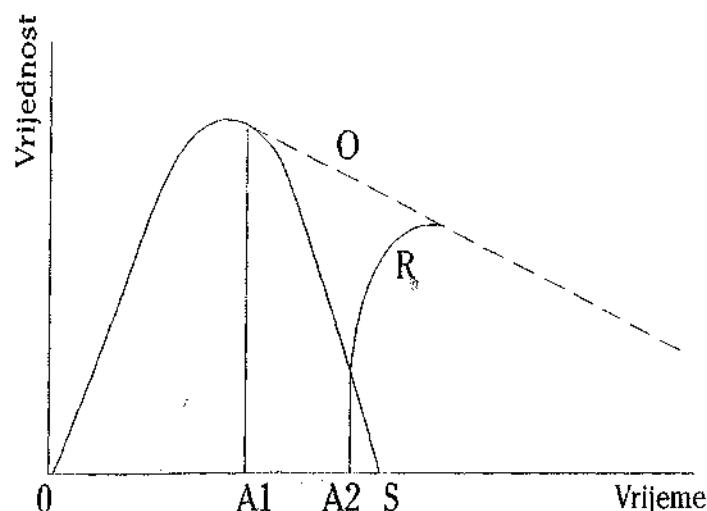
4. Utjecaj spomeničkog statusa na životni ciklus građevine

Zaštiti građevinu kao spomenik kulture znači sačuvati je za budućnost. Proglašavanjem građevine nepokretnim spomenikom kulture odlučujemo se za poduzimanje svih mjera u cilju njezina očuvanja, što znači za produženje njezina života. Stoga više i ne možemo govoriti o "životnom ciklusu", već o "životu" što bismo ga željeli učiniti "vječnim", budući da se nepokretni spomenik kulture, u pravilu, ne smije rušiti.¹⁰

No, implicitni je cilj svake zaštitne mjere nepokretnu kulturnu baštinu prenijeti budućim naraštajima sprječavanjem većih transformacija koje bi mogle izmijeniti njezin karakter, kao i formalnom zabranom rušenja.

Prikažemo li životni ciklus građevine krivuljom kojoj je ishodište u 0, a završetak u točki S, te pretpostavimo da će tek protokom vremena biti prepoznata kao spomenik kulture i to u vremenskom intervalu između točaka A1 i A2 dobili bismo sljedeći prikaz.

Ako građevina bude prepoznata kao spomenik kulture u točki A1, tada će



Slika 1 - Grafički prikaz životnog ciklusa građevine spomenika kulture

nakon uspostavljanja zaštite nad njom doći i do provođenja mjera zaštite i očuvanja, koje bi morale rezultirati produživanjem životnog ciklusa, kako to prikazuje pravac O. Nasuprot tome, ako građevina bude prepoznata kao spomenik kulture pri kraju svoga životnog vijeka, kada je zastarjelost gotovo uništila njezinu ekonomsku vrijednost, tada je nakon stavljanja građevine pod zaštitu, uvjet njezina daljnog opstanka revitalizacija (prikazana krivuljom R), kojom se mora podići njezina namjenska, a time i ekonomска vrijednost u cilju očuvanja građevine.

2. Uporaba građevine i/ili "traganje za boljom namjenom"

Osnovu ekonomskog života građevine, kao što smo to već utvrdili, čini njezina namjena. Od nastanka građevine, odnosno izgradnje za određenu namjenu, trajanje njezina životnog ciklusa ovisi upravo o namjeni. Ako je takva građevina ujedno i spomenik kulture, kojem treba stvoriti uvjete za njegovo očuvanje unatoč procesu zastarjevanja, moramo pokrenuti "potragu za njezinom boljom namjenom".

Očuvanje namjenske vrijednosti građevine - spomenika kulture - postaje tako ključ za produženje njezina "životnog vijeka" što i jest cilj zaštite.

Pod pretpostavkom da slobodno tržiste savršeno funkcioniра, ekonomisti¹¹ se slažu oko tvrdnje da bi u tom slučaju svaka građevina ili lokalitet, odnosno u našem slučaju nepokretni spomenik kulture, bio iskorišten za upravo najbolju moguću namjeru.

Najbolja moguća namjena bila bi po tome ona koja vlasniku donosi najveći mogući prihod od najamnine, odnosno najvišu moguću razinu koristi kada sam vlasnik koristi građevinu.

Potražnja za nekim lokalitetom, odnosno građevinom, tako predstavlja odraz prihoda ili koristi što bi njezino korištenje donijelo stvarnom ili potencijalnom korisniku. Što se veća korist očekuje od uporabe nekog lokaliteta ili građevine za određenu namjenu, to će biti i veće najamnine, odnosno cijene za njezinu uporabu.

Kao i kod svakog drugog ulaganja, ekonomska će vrijednost lokaliteta ili građevine odgovarati stvarnoj vrijednosti očekivanih budućih priljeva kapitala /"cash flows"/.¹²



Ukupna ponuda lokaliteta ili građevina na određenom području je ograničena. Nasuprot tome, dugoročno gledano broj lokaliteta ili građevina ponuđenih za različite namjene je promjenjiv, te se može povećati ili smanjivati i to putem postupka promjene namjene.

Međutim, kratkoročno gledano, ponuda je lokaliteta ili građevina za određene namjene na određenom području također ograničena. Uvjeti koji određuju ponudu, kao što je stupanj tehnologije ili raspoloživa količina materijala i proizvodnih čimbenika, prilično su konstantni. Ponuda sporo reagira na povećanje ili smanjenje potražnje. Potražnja je pak glavnim čimbenikom određivanja visine najamnina i općenito cijene nekretnina.

Gospodarski mehanizam raspodjele lokaliteta između konkurentnih korisnika, tržiste je nekretnina, kao jedno od najmanje učinkovitih tržista. Namjena pojedinog, izgrađenog ili neizgrađenog, lokaliteta nije odredena isključivo dobiti ili razinom korisnosti što ih je moguće iz njega izvući, pa tako niti na posljeku naplaćene cijene neće nužno odražavati tu navedenu dobit ili pak razinu korisnosti.

Potraga za boljom namjenom nepokretnog spomenika kulture znatno je

složenija od dosad opisane za uobičajeni lokalitet ili građevinu. Zašto?

Očuvanje spomeničkih svojstava građevine ili povijesne cjeline nameće odgovarajuća ograničenja, kako u pogledu namjene i korištenja, tako i u pogledu održavanja. Uvažavanje navedenih ograničenja u svakom pojedinom slučaju u pravilu isključuje kao prioritetni kriterij visinu očekivanog prihoda u potrazi za boljom namjenom.

Osim navedenih ograničenja kada je u pitanju određivanje namjene nepokretnog spomenika kulture, postoji i odgovarajuća neučinkovitost tržista, koju Balchin objašnjava sljedećim čimbenicima:

- potencijalni kupci i prodavatelji nemaju uvijek na raspolaganju idealne informacije: tržiste nije organizirano, nema "burze" niti organiziranoga tržista nekretnina, a posebice nepokretnih spomenika kulture;
- svaki lokalitet ili građevina posjeduje vrlo izražen "jedinstveni" karakter;¹³
- može postojati sklonost za izgradnjom upravo na postojećim lokalitetima;
- pojedini su vlasnici nespremni odreći se svojih nekretnina unatoč mogućnosti da iz toga izvuku korist;
- traganje za novim lokalitetom iziskuje

- vrijeme i novac;
- sporost kojom građevinarstvo odgovara na promjene potražnje;
- mogući monopol posrednika;
- mogućnost gubitka početnih ulaganja;
- pravne implikacije u smislu prenošenja vlasničkih prava;
- za neke nekretnine tržista jednostavno nema.

Neki od navedenih čimbenika također mogu sprječiti prijelaz pojedinog lokaliteta ili građevine, a posebice nepokretnog spomenika kulture na "unosniju namjenu".

U potrazi za boljom namjenom, kada su u pitanju nepokretni spomenici kulture, nije uvijek u društvenom smislu poželjno imati slobodno tržiste koje nijihovim korisnicima omogućava najviše moguće ponude koje mogu ostvariti.

Isto tako u iznalaženju najpovoljnije namjene za nepokretni spomenik kulture moramo uvažiti ograničenja koja su posljedica zastarjelosti građevine, kao i novom namjenom osigurati uvjete za očuvanje ne samo spomeničkih svojstava građevine već građevine u cjelini. Stoga ćemo se u nastavku osvrnuti na čimbenike koji utječu na gospodarsku i društvenu vrijednost građevine.

1. Mali Brijun, vojno-obrambena utvrda



¹³ To je pravilo, međutim, podložno iznimkama:
- u Velikoj Britaniji, na primjer, godine 1988. srušeno je 185 zaštićenih povijesnih građevina;

- belijsko zakonodavstvo predviđa mogućnost "deklariranja" spomenika ili zaštićenog lokaliteta itd.

¹⁴ Balchin P., Kiev J., Bull G. kao autori knjige pod naslovom "Urban Land Economics and Public Policy", Fraser W.D., u svom radu pod naslovom "Principles of Property Investment and Pricing".

¹⁵ Brealey R.A., Myers S.C., "Principles of Corporate Finance", McGraw-Hill, New York, 1988.

¹⁶ Svako je dobro jedinstveno, ima svoj specifični smještaj i odlike, te niti jedno ne predstavlja savršenu zamjenu nekog drugog. Upravo su ti čimbenici oni koji čine procjenu zemljišnih dobara tako teškom." (Seeley I.H. "Building Economics", 1978.).

Gospodarska i društvena vrijednost nepokretnog spomenika kulture

Kao što smo već istakli, osnovu ekonomске vrijednosti građevine čini njezina namjenska vrijednost, što valja imati na umu prigodom utvrđivanja gospodarske i društvene vrijednosti građevine - spomenika kulture. Međutim, veliki broj raznih čimbenika ima utjecaj na gospodarsku i društvenu vrijednost svake pojedine građevine - spomenika kulture ili spomeničke cjeline.

Kao najvažnije čimbenike koji utječu na gospodarsku vrijednost građevine razmotrit ćemo utjecaj zastarijevanja i održavanja te utjecaj obnove i revitalizacije građevine.

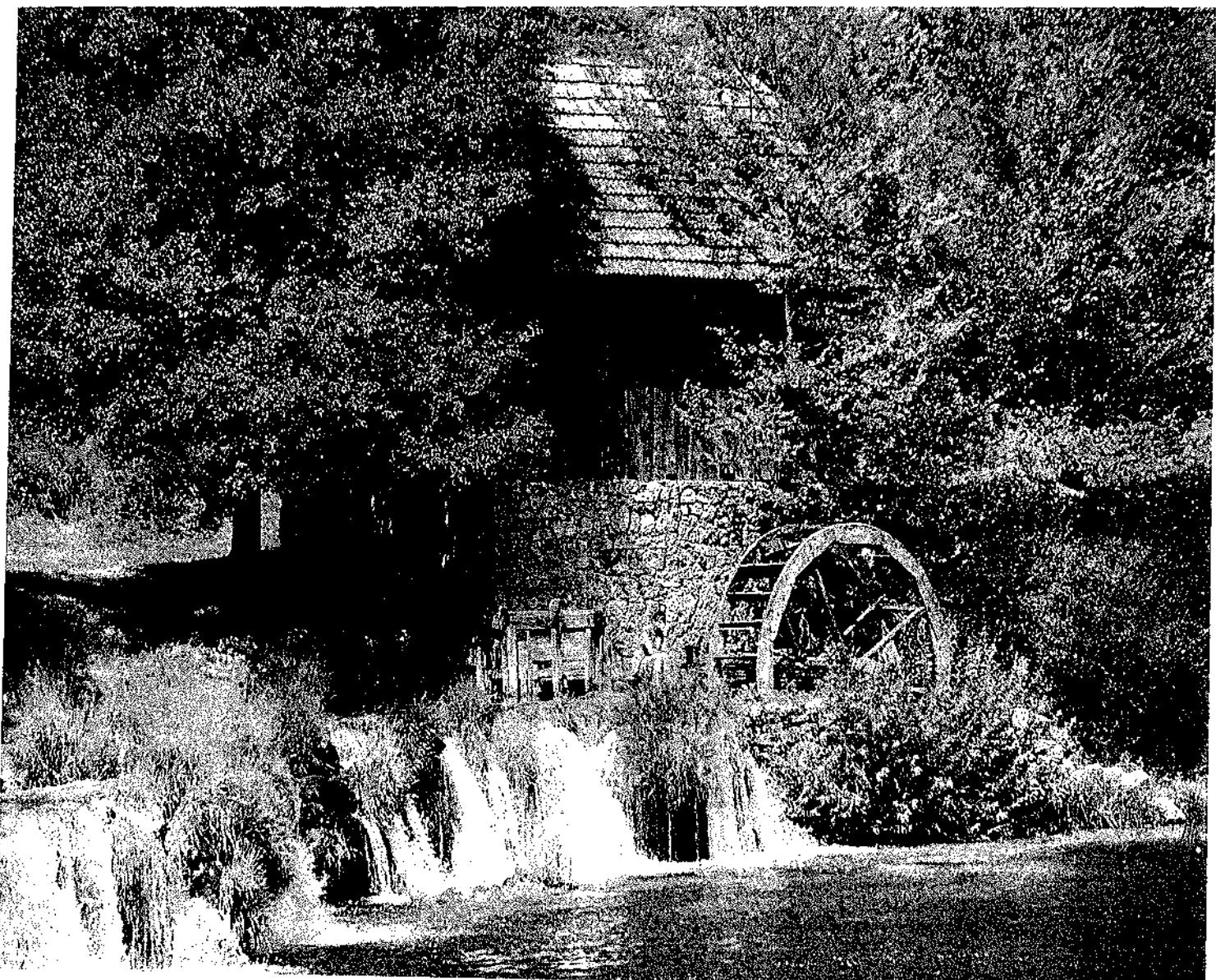
Kod društvene vrijednosti razmotrit ćemo narav i koristi potrošnje graditeljske baštine, kao i metode kojima se te koristi mogu procijeniti.

1. Čimbenici od utjecaja na gospodarsku vrijednost građevine - spomenika kulture

1. Zastarijevanje građevine - spomenika kulture

Jednom kad se odredi namjena građevine, njezin će vlasnik nastojati zadržati njezinu gospodarsku vrijednost održavanjem razine njezine korisnosti.

1. Mrežnica - mlin
2. Sojetonik - Elafitsko otoče





Ako svoju građevinu koristi za vlastitu uporabu, razina će korisnosti odgovarati razini osobnog zadovoljstva.

Vlasnik tako pokušava maksimirati netto korist tijekom predviđenoga trajanja dobra. To nužno ne znači da će pokušati maksimalno intenzivirati korištenje građevine, što bi joj u tom slučaju zapravo skratio životni vijek.

Vlasnik, u pravilu, neće niti nastojati izvanrednim ulaganjima produžiti životni vijek svoje građevine, budući da bi se prilični kapitala /"cash flow"/ koji proizlazi iz njezina korištenja mogao suviše smanjiti.

Ponašajući se racionalno vlasnik će pokušati očuvati vrijednost nekretnine određenim intervencijama i adaptacijama.

Tri su čimbenika koji mogu pridonijeti potrebi adaptiranja postojeće građevine:

1. Fizičko i konstrukcijsko propadanje i oštećivanje građevine

Brojni su razlozi koji mogu pridonijeti propadanju ili oštećivanju građevine i njezinih dijelova. B.M. Feilden¹⁴ uzroke propadanja i oštećivanja dijeli u tri velike skupine i to na:

1. vanjske uzroke propadanja, među kojima su:
• klimatski uzroci,
• biološki uzroci i
• prirodne katastrofe;

2. unutarnje uzroke propadanja, među kojima su:
• vlaga,
• onečišćeni zrak i
• nemar;

3. na propadanja koja uzroči čovjek, kao što su:

- ratovi,
- vandalizam i palež,
- onečišćenje okoliša i sl.

Navedeni čimbenici mogu zahtijevati radove obnove i popravke građevine koji nadilaze obično održavanje.

Protok vremena u kojem djeluje većina od navedenih čimbenika na fizičko i konstruktivno propadanje građevine uvijek je prisutan pri upravljanju nepokretnim spomenikom kulture. Zapravo možemo reći da su elementi koji tvore nepokretni spomenik kulture po određenju povjesni.

Mnogi zakoni zapadnoeuropskih zemalja, među kojima i nizozemski zakon o zaštiti spomenika kulture,¹⁵ predviđaju da se zaštititi mogu samo građevine starije od propisanog broja godina.

2. Izmjena potreba vlasnika ili korisnika

Izgradeno okruženje predstavlja nasljede prošlosti. Potrebe vezane za nj

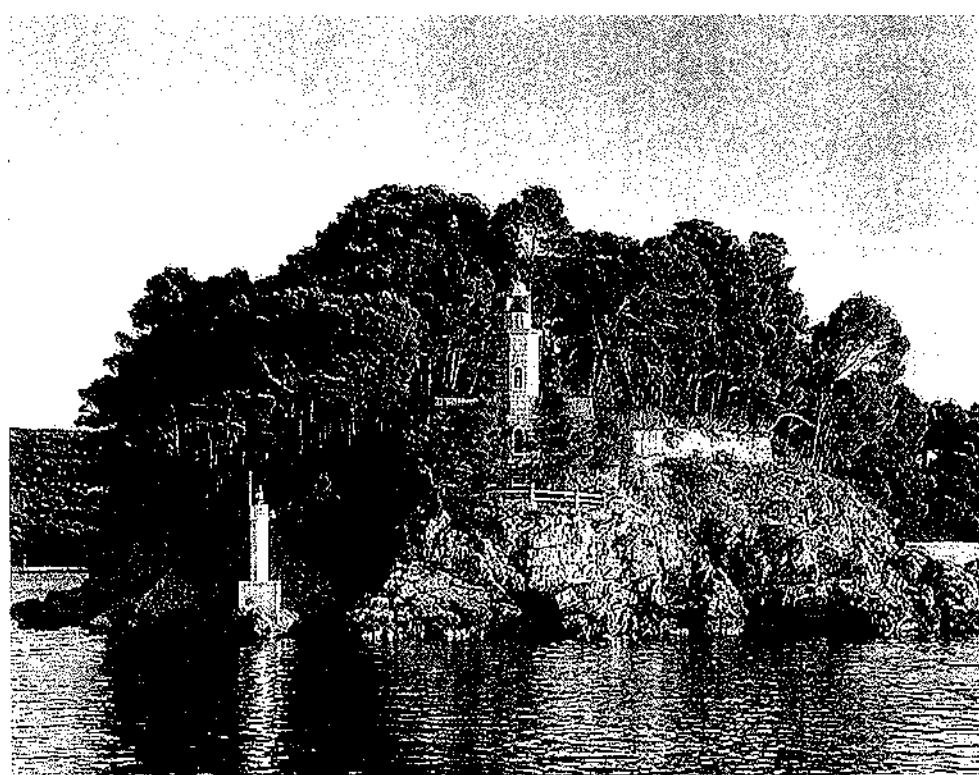
mogu evoluirati slijedom promjena djelatnosti, tehnološkog napretka, uspostave novih standarda itd. Tako se može dogoditi da građevina više ne udovoljava funkciji za koju je prvobitno namijenjena ili za koju je bila korištena. U takvim će okolnostima vlasnik ili korisnik građevine razmišljati o prilagodbi postojeće građevine novim izmijenjenim potrebama i okolnostima.

3. Izmjene u okruženju

Smještaj neke građevine izvorno je određen u funkciji veza što ih je djelatnost za koju je namijenjena trebala imati s okruženjem: dostupnost, prijevozna sredstva, blizina tržnice, građevina javne namjene ili drugi vanjski čimbenici. No, datosti se okruženja mogu izmijeniti.

Klasičan primjer za ovaku situaciju imamo u središtim velikih gradova u kojima se stambeni prostor adaptira u poslovni prostor.

Kombinacija navedena tri čimbenika kod vlasnika može izazvati gubitak poželjnosti ili smanjenje korisnosti vezane uz namjenu njegove građevine. Da bi



¹⁴ B.M. Feilden, "Uvod u konzerviranje kulturnog nasljeđa", Društvo konzervatora Hrvatske, Zagreb, 1981.

¹⁵ Monumentenwet, donesen 1983. godine, propisuje da se zaštititi može samo građevina starija od pedeset godina.

okarakterizirali ovaj proces, neki se autori poput Nutta B. i Stone PA. služe terminom zastarjelosti.

1. Zastarjelost građevine

Možemo reći da je neko dobro zastarjelo onda kada više nije u uporabi. No prije no što dosegne taj posljednji stadij u kojem više ne može biti ni u kakvoj funkciji, dobro ipak može izgubiti vrijednost i postati zastarjelim.

Svaki od navedenih čimbenika može pridonijeti povećanju stupnja zastarjelosti neke građevine. U tom smislu možemo razlikovati:

- fizičku zastarjelost koja je posljedicom fizičkoga propadanja građevine;
- funkcionalnu zastarjelost do koje dolazi kada građevina više ne odgovara potrebama svoga korisnika i
- lokacijsku zastarjelost koja je posljedicom promjene u okruženju građevine, a koja protokom vremena može dovesti i do "sociološke zastarjelosti" i to najprije gubitkom atraktivnosti a potom i negativnim statusnim predznakom za vlasnike građevina na takvom području.

Neki autori, kao Stone i Seeley, skloni su tvrditi kako funkcionalna zastarjelost uglavnom prethodi onoj fizičkoj.

"Optimalni je životni vijek određen prvenstveno mogućnošću građevine da donosi prihod, a tek nakon toga njenom konstrukcijskom trajnošću."¹⁶

Oni svoju tvrdnju temeđe na činjenici da se postojeće građevine nerijetko ruše prije no što su imale priliku doseći stadij nepopravljivoga fizičkoga propadanja. No valja napomenuti kako fizičko propadanje, te funkcionalna, pa čak i lokacijska zastarjelost, predstavljaju međusobno povezane pojave te ih valja razmatrati zajedno.

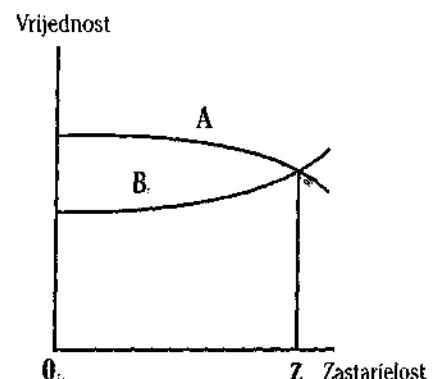
Stupanj zastarjelosti neke građevine svakako ovisi o odgovarajućim troškovima njezina održavanja i obnove. Navedena ulaganja pak ovise o stupnju prilagodljivosti izvorne konstrukcije. Zapravo, postoji velika raznolikost među pojedinim vrstama građevina: neke mogu odgovarati samo jednoj djelatnosti, dok druge mogu biti preuređene za čitav niz različitih djelatnosti.

Međutim, zaštićeni nepokretni spomenik kulture, koji odražava neko razdoblje, može imati upravo vrlo specifičan karakter i stoga ga nije uvijek lako adaptirati.

Razvoj stupnjeva zastarjelosti neke građevine nije konstantan. Razdoblje tehnoloških inovacija može, na primjer, ubrzati funkcionalnu zastarjelost građevine. Procjena je stupnja zastarjelosti subjektivna. Vlasnik, na primjer, svoju građevinu može smatrati zastarjelom, dok netko drugi ne mora dijeliti njegovo mišljenje.

Na posljetku, valja naznačiti kako djelovanje javnih vlasti može utjecati na razinu zastarjelosti pojedine građevine i to:

- nametanje standarda kakvoće ili sigurnosti vezanih uz izgradnju može usporiti razvoj fizičke zastarjelosti; zapravo, kakvoća izvorne konstrukcije čimbenik je koji određuje stupanj fizičkoga propadanja, ali kada su u pitanju građevine - spomenici kulture, nametanje ovakvih standarda može ugroziti pa i nepovratno uništiti spomenička svojstva građevine;
- uvođenje urbanističkih ograničenja za nove građevine može na određeni način zakočiti funkcionalno zastarijevanje postojeće građevine, npr. ako nove građevine moraju poštovati dimenzije dosadašnjih, tada ove potonje njihovi korisnici mogu i dalje smatrati funkcionalnima.



Slika 2 - Odnos vrijednosti i zastarjelosti

2. Odnos zastarjelosti i gospodarske vrijednosti

U onoj mjeri u kojoj se poveća zastarjelost neke građevine, smanjivat će se korisnost ili dobit što će je vlasnik moći iz nje izvući.

Prema Balchinu,¹⁷ razina korisnosti, odnosno dobiti što je donosi neka građevina, biti će smanjena do one mjeru do koje se njezina zastarjelost povećava (vidi krivulju A na slici 2.), dok će s druge strane, zastarjelost za sobom povući povećanje operativnih troškova kroz veću potrebu za održavanjem i popravcima (što prikazuje krivulja B).

Razlika između dviju krivulja predstavlja netto povrat što ga građevina daje na određenoj razini zastarjelosti.

Na slici točka Z označava trenutak u kojem građevina postaje potpuno zastarjelom; nakon točke Z bez procesa revitalizacije građevina će biti prepustena propadanju.

Projek zastarijevanja ne odgovara samo starenju građevine, odnosno njezine materijalne supstance, već je povezan i s povećanjem ograničenja koja proizlaze iz nepodudarnosti onoga što građevina nudi i onoga što je njezinim korisnicima potrebno.

Utjecaj starenja građevine na njezinu gospodarsku vrijednost možemo



vidjeti i iz rezultata jedne usporedne raščlambe prihoda i troškova uporabe građevina s uredskim prostorima koji se nalaze u središta američkih gradova. U ovom primjeru prikazani su prosječni prihodi i troškovi za dvije skupine građevina i to onih mlađih od 10 godina i starijih od 50 godina. U drugoj skupini građevina, dakle onih starijih od 50 godina, nalaze se građevine koje imaju status spomenika kulture.

Već iz same uporedbe ostvarenog ukupnog prihoda i ukupnih troškova možemo uočiti da su prikazani troškovi neznatno veći u starijim građevinama, ali su istodobno u tim građevinama ostvareni znatno niži prosječni prihodi po kvadratnoj stopi. Ova računica pokazuje da profit od iznajmljivanja starijih građevina iznosi prosječno 1,68 USD, dok kod građevina mlađih od 10 godina iznosi 4,30 USD, čime se ukazuje na važnost očuvanja ekonomiske vrijednosti građevine kao važnog

predviđeta koji će otkloniti razmišljanja vlasnika građevine o zamjeni stare građevine novijom samo radi ostvarenja većeg profita.

Stoga valja postaviti pitanje može li se u građevini - spomeniku kulture, upravo zbog spomeničkih svojstava građevine, utjecati na povećanje njezine ekonomске vrijednosti i tako osigurati uvjete njezina očuvanja i ostvariti cilj koji je nametnut propisanom zaštitom. Odgovor na ovo pitanje pronašli smo u američkom National Main Street programu, koji ćemo kasnije istaći kao izuzetno djelotvoran primjer za očuvanje područja oko povijesnih glavnih ulica u američkim naseljima srednje veličine.

Suočeni sa zastarijevanjem građevine, koja kao što vidimo svom vlasniku donosi sve manju dobit, možemo se upitati kako bi na to mogao reagirati vlasnik koji nastoji zadržati gospodarsku vrijednost svoga dobra.

Vlasnik može poduzimati akcije u smislu usporavanja stvarnog ili potencijalnog zastarijevanja, čime zapravo nastoji "poboljšati" postojeće stanje. Vlasnikovo moguće djelovanje odnosi se na stupanj funkcionalne ili fizičke zastarjelosti, dok nasuprot tome, vlasnik raspolaže vrlo malim brojem izravnih aktivnosti od utjecaja na lokacijsku zastarjelost.

Intervencije vlasnika građevine pritom mogu biti više ili manje značajne i kretati se od jednostavnoga bojanja, do rušenja nakon kojeg slijedi ponovna izgradnja.

Intervencije vlasnika građevine mogu biti različiti zahvati na građevini, kao što je održavanje, restauracija, obnova, adaptacija, modernizacija i sl. Oko održivanja navedenih pojmoveva postoji prilična neusuglašenost. Tako se adaptacija kao pojam koristi za različite stupnjeve intervencija: od običnoga održavanja pa sve do značajnih transformacija građevine.

Kako je naša pozornost usmjerena na nepokretnе spomenike kulture, na kojima se izbjegavaju zahvati koji mijenjaju postojeću konstrukciju, u nastavku ćemo razlikovati samo dva tipa intervencija na građevini, odnosno nepokretnom spomeniku kulture, a to su intervencije:

1. na održavanju postojeće konstrukcije: održavanje ili obnova;
2. bez održavanja postojeće konstrukcije: rušenje nakon kojega slijedi ili ne slijedi ponovna izgradnja.

¹⁶ Seeley I.H. - "Building Maintenance", MacMillan, London.

¹⁷ "Urban Land Economics and Public Policy", MacMillan, London.

¹⁸ Cijena je izražena u američkim dolarima (USD) po kvadratnoj stopi (s.f. = square foot).

¹⁹ Richard J. Roddewig, "Preservation Law and Economics: Government Incentives to Encourage For-Profit Preservation", "A Handbook on Historic Preservation Law", str. 439, The Conservation Foundation and The National Center for Preservation Law, 1983.

Prihodi / Troškovi	Građevine mlađe od 10 godina		Građevine starije od 10 godina	
	USD/s.f. ¹⁸	% prihoda	USD /s.f.	% prihoda
Prihodi				
Prihod od najamnine	9.18	95.7	6.56	93.6
Drugi prihodi	0.41	4.3	0.45	6.4
Ukupno ostvareni prihod	9.59	100.0	7.01	100.0
Troškovi				
Električne energije	0.12	1.3	0.18	2.6
Grijanja i rashladnjava	0.26	2.7	0.34	4.9
Energijske	1.24	12.9	1.24	17.7
Čišćenja	0.78	8.1	1.13	16.1
Održavanja	0.53	5.5	0.59	8.4
Uredenja	0.24	2.5	0.36	5.1
Održavanja dizala	0.19	2.0	0.26	3.7
Administrativni troškovi	0.33	3.4	0.38	5.4
Osiguranja građevine	0.11	1.2	0.10	1.4
Poreza	1.44	15.0	0.99	14.1
Ukupno ostvareni troškovi	5.29	55.2	5.33	76.0

Uspoređni prikaz prihoda i troškova uporabe građevina - spomenika kulture, s uredskim prostorima u središtu američkih gradova¹⁹

2. Održavanje građevine - spomenika kulture

Pod pojmom održavanja građevine, prema odredbama hrvatskog Zakona o građenju,²⁰ smatra se praćenje stanja građevine i poduzimanje mjera nužnih za sigurnost i pouzdanost građevine te život i zdravlje ljudi.

Britanski institut za normizaciju pojam održavanja određuje, kao radove što ih se poduzima kako bi se svaka građevina, odnosno svaki dio neke građevine, lokaliteta i pripadajućih im sadržaja, održali na prihvatljivim normama, odnosno uskladili s njima.²¹

U Izvješću britanskoga Ministarstva zaštite okoliša²² određuje se pojam "prihvatljive norme" kao "one koja održava korisnost i vrijednost nekog objekta."

Navedena odredenja prihvatićemo, ali uz rezervu. Održavanje u tom smislu podrazumijeva radove poduzete u cilju održavanja tehničke konstrukcije građevine i pročelja. Ovdje, naime, prevladava tehnički pristup građevini: održavanje je pritom odgovarajuće sredstvo kojim se sprječava fizička zastarjelost, odnosno konstrukcijsko starenje građevine. Stoga potreba za održavanjem upravo i postoji za svaku građevinu, bila ona stara ili ne.

Razina potrebnoga održavanja u velikoj se mjeri može predvidjeti na temelju poznavanja fizičkih odlika građevine, njezinih konstrukcijskih metoda, intenziteta i načina njezina korištenja.

Održavati građevinu znači zadržavati je u prihvatljivom stanju, kako bi ona:

- zadržala svoju vrijednost,
- mogla i dalje biti mjestom održavanja odabranih djelatnosti i
- lijepo izgledala.

Zahvati na održavanju mogu se sastojati od radova očuvanja i popravaka, odnosno zamjene elemenata.

1. Održavanje i gospodarska vrijednost građevine

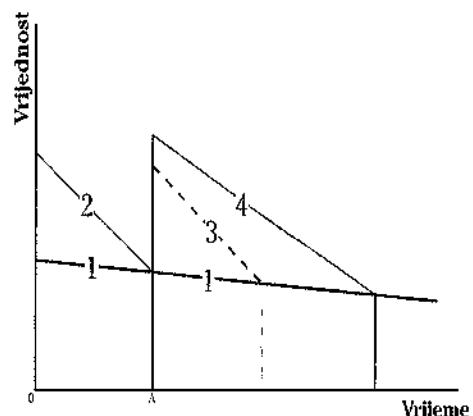
Potreba za održavanjem građevine je očevidna. No o razini, kao i učestalosti postupaka održavanja, valja odlučivati s oprezom: nedostatak održavanja lako može prouzročiti naknadno povećanje troškova, dok prekomjerno održavanje pak može nepotrebno povisiti postojeće troškove. Ove dvije pojave, kao što vidimo, dovode do istog rezultata, a to je povećanje negativnog priliva kapitala, odnosno smanjenje gospodarske vrijednosti građevine.²³

Vlasnik ili korisnik, u onoj mjeri u kojoj je zadužen za održavanje, u osnovi će uspoređivati troškove različitih zahvata, kao i trajnost novih elemenata uklopljenih u građevinu. Među troškove različitih zahvata valja ubrojiti ne samo troškove popravka ili zamjene, već i buduće troškove vezane uz korištenje pojedinih elemenata.

S ovim problemom susretali su se ljudi od kada su sačinili svoje prve građevine, što potvrđuje opis rimskog arhitekta i povjesničara Vitruvija,²⁴ koji piše: "Želio bih da zidovi od pletera nisu izumljeni. Koliko su god oni povoljni zbog brzine podizanja i zbog povećanja prostora, toliko su i javna nesreća, jer su poput baklja spremnih da se zapale. Izgleda da je bolje izložiti se velikom trošku gradnje pečenom opekom, nego biti u opasnosti zbog neprikladnosti zidova od pletera jer oni uzrokuju pukotine u žbuci koja ih prekriva uslijed sistema stupova, greda i kosnika. Kad se stavi žbuka, oni upijaju vlagu i bubre, pa se pri sušenju stežu, postaju tanji i lome čvrstoču žbuke."

Korisnik koji je zadužen za održavanje nastojat će smanjiti troškove i povećati vijek popravljenih ili novih

elemenata. Navedena kombinacija, koja pruža stanovite prednosti, moguća je zahvaljujući uporabi novih i učinkovitijih materijala, kao što je prikazano slikom 3.



Slika 3 - Gospodarska vrijednost i održavanje građevine²⁵

Kao primjer Templemans uzima građevinu koja ima samo dvije vrste elemenata: dugotrajne (prikazane pravcem br. 1) i kratkotrajne (prikazane pravcem br. 2). Kratkotrajni elementi će biti popravljeni ili zamijenjeni u točki A, te:

- ako su zamijenjeni istima, razvoj će gospodarske vrijednosti građevine sljediti isprekidani pravac br.3;
- ako su, naprotiv, zamijenjeni učinkovitijim materijalima, jeftinijim a trajnijim, gospodarska će se vrijednost povećati proporcionalno slučaju, te će se duže vrijeme zadržati na višoj razini. Navedeni razvoj prikazan je pravcem br.4.

²⁰ Zakon o građenju, članak 2, Narodne novine br. 77/92.

²¹ Seeley I.H., "Building Maintenance", MacMillan, London.

²² Ministarstvo zaštite okoliša: Održavanje građevina - Izvješće odbora, 1972.

²³ Ramamurthy K.N. - "Management of Maintenance and Rehabilitation Works", CIB, 1990.

²⁴ Vitruvius, "De Architectura", knjiga II, VIII, prijevod iz B.M. Feilden, "Uvod u konzerviranje kulturnog nasljeđa", Društvo konzervatora Hrvatske, Zagreb, 1981.

²⁵ Templemans Plat H., "Een bedrijfseconomische analyse van bouwen en wonen", Van Gorcum, Assen, 1984.



2. Održavanje nepokretnog spomenika kulture

Kao i svaku drugu građevinu i nepokretni spomenik kulture potrebno je održavati: ta se potreba za održavanjem često u zakonodavstvu pretvara u obvezu održavanja u cilju izbjegavanja nezau stavljivog propadanja baštine.

Prema Feildenu, cilj očuvanja spomenika podrazumijeva također da je potrebno, u onoj mjeri u kojoj je to moguće, zadržati najveći mogući broj izvornih elemenata, odnosno, barem poštovati sklad sa stariom stanjem u smislu boja, stila. Takav cilj može, međutim, biti u suprotnosti s onim što podrazumijeva "ekonomično" održavanje i dopustiti uvođenje suvremenih materijala, čak i ako se time ne poštuje cjelovitost spomenika.

Da bismo ukazali na specifičnosti koje može prouzročiti održavanje nepokretnog spomenika kulture poslužit ćemo se primjerima.

Prvi primjer je Pecos National Monument, New Mexico (Nacionalni spomenik Pecos u Novom Meksiku), kojeg čini arheološki lokalitet s ostacima misionarske crkve iz 17. stoljeća, kao i naselje Pueblo Indijanaca iz predkolumbovskog doba. Ostaci ovih građevina, posebice misionarske crkve, nekada zidani u adobu tehnicu (zemljani nabo), danas se tope na kiši. Međutim, nakon svake kiše, služba održavanja u istoj tehniči popravlja oštećene dijelove zida i tako održava ovaj spomenik kulture.

Drugi primjer je iz Oxforda u Engleskoj, gdje se na srednjovjekovnim građevinama koledža St. John pojavio problem zamjene pokrova od škriljevca podrijetlom iz Stonesfielda, koji se nažalost danas više ne proizvodi. Taj je škriljevac predstavljao posebnu teksturu, koju konzervatori često nazivaju "petom fasadom", te je bilo vrlo teško pronaći odgovarajuću zamjenu koja neće naru-

1.



šavati cjelinu. Rješenje je pronađeno u uporabi posebnih ploča izrađenih od betona i prekrivenih kamenim prahom. Tako se barem sačuvao približno isti izgled pokrova.

Ova dva primjera ni izdaleka ne mogu ukazati na raznovrsnost problema koje možemo susresti pri održavanju nepokretnih spomenika kulture, te se stoga problem održavanja mora sagledavati s velikom pozornošću pri njegovu ekonomskom vrednovanju, a posebice pri utvrđivanju gospodarske vrijednosti.

3. Očuvanje nepokretnog spomenika kulture kao postupak adaptacije

Redovitim održavanjem nepokretnog spomenika kulture ne može se često puta očuvati ekonomsku vrijednost građevine, te u tom slučaju vlasnik procjenjuje svršishodnost moguće adaptacije građevine. Tri su razloga koja, pojedinačno ili u kombinaciji, mogu

1. Pecos National Monument - Nacionalni spomenik u Novom Meksiku

2. Pecos National Monument - Nacionalni spomenik u Novom Meksiku (detalj)



potaći vlasnika da započne procjenjivati potrebitost adaptacije, a to su: fizičko propadanje građevine, izmijenjene potrebe korisnika ili izmjene u okolišu građevine.

Svaka adaptacija može, kao investicijski projekt, biti podložna utvrđivanju njezine gospodarske vrijednosti prema uobičajenim ekonomskim kriterijima. Zapravo, za svaku poduzetu akciju možemo procijeniti stvarnu netto vrijednost, koja će biti pridodata gospodarskoj vrijednosti građevine u njezinom postojećem stanju i u skladu s njezinim trenutičnim načinom korištenja.

Očuvanje nepokretnog spomenika kulture jest u pravilu proces preuređenja starih građevina u skladu s modernim zahtjevima, ali uz značajna ograničenja, koja proizlaze iz potrebe očuvanja spomeničkih svojstava. Vlasnik je tako, zbog zaštite, a u ime očuvanja, ograničen u svom izboru pri upravljanju nekretninom i to u pravilu na dva načina:

1. Zabranom određenih zahvata na spomeniku, kao što je rušenje i radovi kojima bi bile provedene bitne preinake te kojima bi se ugrozila spomenička svojstva.

2. Ograničenjima zahvata, kada su u pitanju vrste intervencija poduzetih na građevini. Vlasnik ne može činiti što mu je volja. Svoje osobne odluke mora uskladivati s ciljem očuvanja spomeničkih svojstava, koji ne mora biti nužno i njegov cilj.

Vlasnik nepokretnog spomenika, u okviru zahvata što ih smije poduzeti, raspolaže ograničenim prostorom djelovanja. Tako će vlasniku, u pravilu, biti preporučeno da planirani zahvat u najvećoj mogućoj mjeri:

- dopušta povrat u prethodno stanje;
- ne ometa možebitne kasnije zahvate;
- ne onemogućava pristup bitnim odlikama što ih valja očuvati;
- bude uskladen s cjelinom i okruženjem;
- bude izведен od strane stručnjaka, koji mu čak mogu biti i nametnuti.

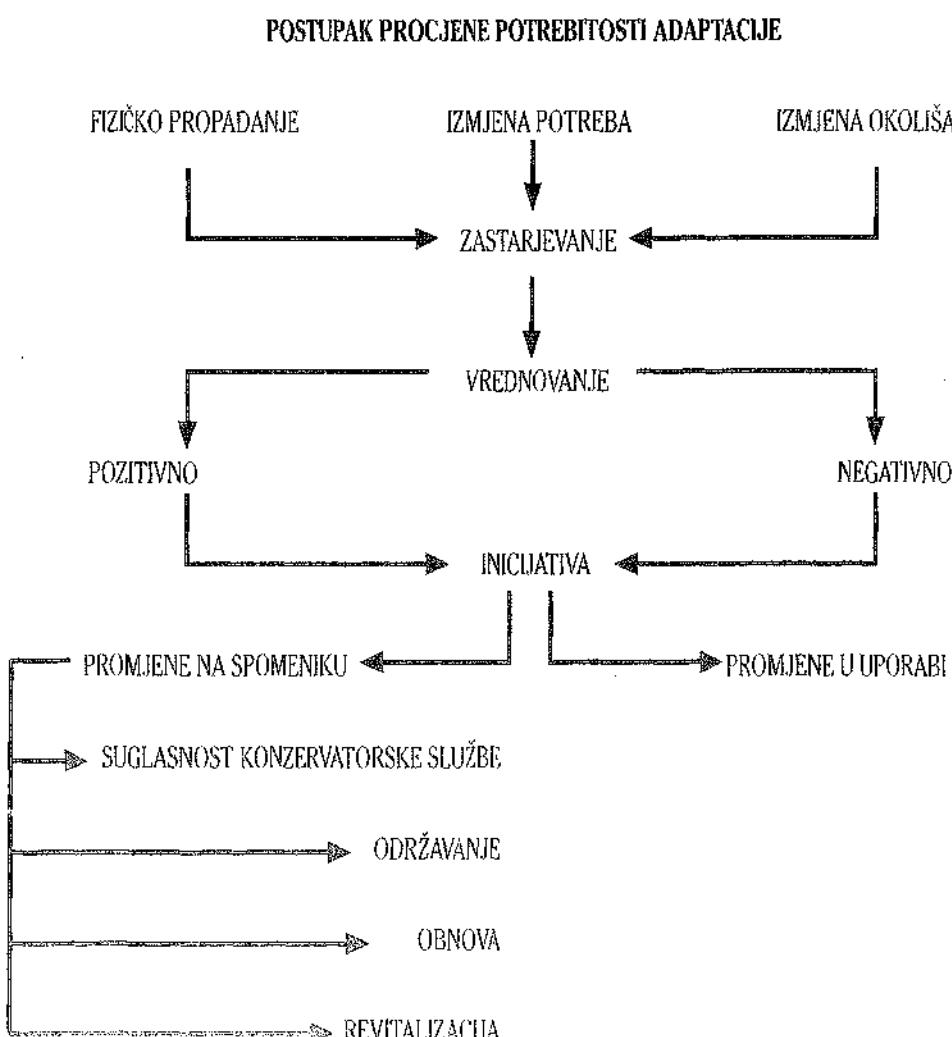
Svi zahvati na spomeniku kulture, u pravilu, bit će izvođeni pod nadzorom nadležne državne konzervatorske službe.

3. Obnova

Granica između održavanja i obnove nije uvijek lako odrediti. Dok održavanje ima za cilj zadržavanje postojeće građevine u dobrom stanju, obnova više teži za njezinim poboljšanjem.

Dva nam pojma omogućavaju karakterizaciju koncepta obnove:

- **poboljšanje** - zahvat obnove poduzet u cilju poboljšanja odlika građevine, u smislu zadovoljavanja potreba njezinih korisnika ili želja njezinih vlasnika, premašuje okvire čistog održavanja. Cilj više nije samo odupirati se fizičkom zastarjevanju građevine, već i pronaći rješenja za ograničenja koja su se pojavila kao rezultat funkcionalne zastarjelosti građevine.



Slika 4 - Postupak procjene potrebitosti adaptacija građevine - spomenika kulture



- očuvanje (konzervacija) - iako je tek minimalna, konzervaciju građevine valja razlikovati i prepoznavati kada govorimo o obnovi.

Obnova je postupak složeniji od jednostavne izgradnje, budući da se polazi od postojeće strukture koja za svojega korisnika još služi svrsi, a opet odaje i stanoviti stupanj zastarjelosti koji opravdava sam zahvat.

1. Obnova i gospodarska vrijednost

Vlasnik će rade obnove poduzeti kako bi podigao razinu korisnosti koju izvlači iz nastanjenosti građevine, ili pak kako bi povećao prihode, ako ju iznajmljuje.

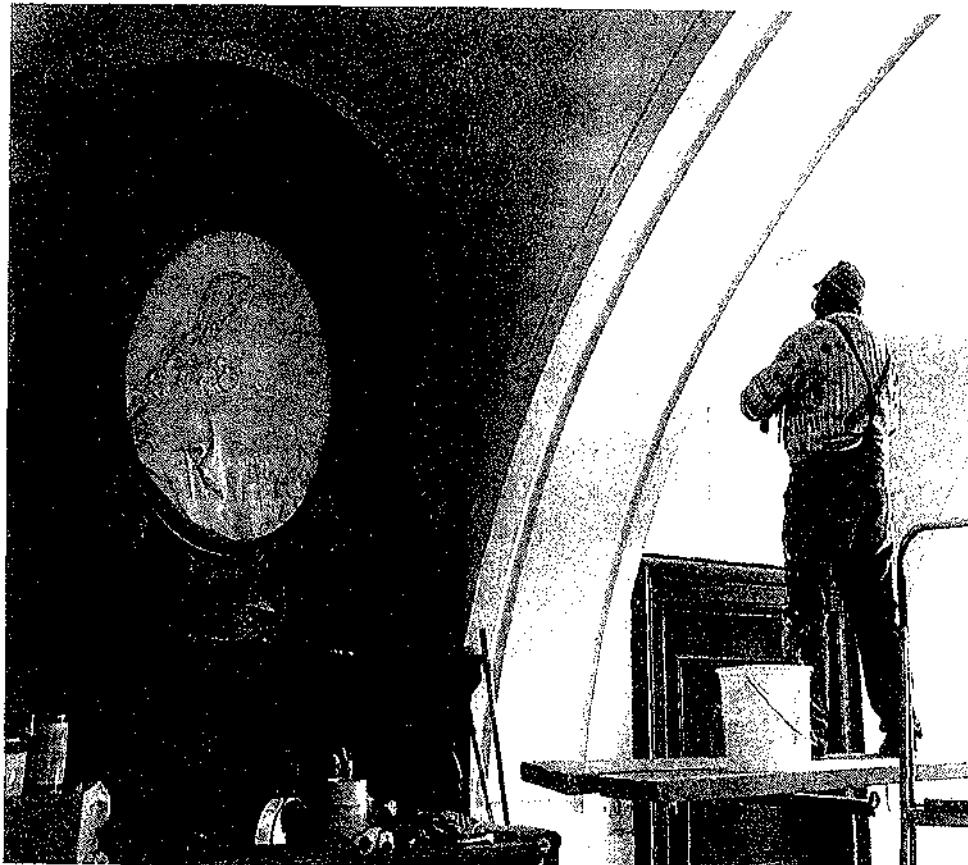
Da bi se mogli poduzeti rade na obnovi, ukupan projekt mora donositi neto pozitivnu vrijednost, a rezultat će obnove tada urodit povećanjem gospodarske vrijednosti građevine.

Definicija geodeta britanskog Kraljevskoga zavoda dobro sažima tu želju za povećanjem gospodarske vrijednosti građevine zahvaljujući radovima na obnovi.

*"Obnova predstavlja izvođenje građevinskih rade izvan uobičajenoga i redoviloga održavanja, čime se život građevine produžava u smislu društvene poželjnosti i gospodarske održivosti."*²⁶

Rade na obnovi mogu se odvijati na različite načine, što znači da valja odabrati između mogućih projekata obnove. U pravilu odabir vrste zahvata odvija se u funkciji četiri elemenata:

- troškova zahvata;
- povećanja budućih koristi vezanih uz korištenje obnovljene građevine;
- povećanja budućih troškova nakon obnove građevine;
- i vijeka trajanja obnovljenih elemenata.



I. Restauratorski rade na dvorcu Eltz - Vukovar 1998.

Ove četiri točke valja razmatrati zajedno. Zapravo, postupak obnove koji se trenutačno čini najrentabilnijim ne mora to nužno biti i u dugoročnom smislu; donositelj odluke u svoju raščlambu mora uključiti i trajnost pojedinih projekata.

Tako projekt opsežne obnove, koji je kratkorочно gledano skup, može biti bolji od jeftinijih projekata ako produži vijek trajanja građevine ili za sobom povlači smanjenje budućih troškova.

Vlasnik mora projekt obnove sa-gledati u smislu ukupnosti elemenata građevine, uključujući i one koji ga u tom trenutku izravno ne zanimaju.

Valja voditi računa o dalnjem razvoju troškova obnovljenih i neobnovljenih dijelova, te o budućim perspektivama koje se tiču obnove drugih dijelova građevine. Kod svakog se projekta procjena ne ograničava samo na elemente na koje se on odnosi, već se ona tiče ukupnosti građevine.

2. Obnova i nepokretni spomenici kulture

Obnova građevine - spomenika kulture predstavlja neizbjegnu posljedicu svake politike zaštite. Zaštita podrazumijeva očuvanje. Dok sam pojam zaštite ne implicira nikakve specifične djelatnosti, očuvanje pak zahtijeva čitav niz fizičkih zahvata na spomeniku kulture.

Prema Feildenu, očuvanje /konzervacija/ obuhvaća djelatnosti poduzete kako bi se sprječilo propadanje nekog nepokretnog spomenika kulture.

Konzervacija podrazumijeva potrebu pomognog održavanja spomenika,

²⁶Seeley I.H. "Building Maintenance", MacMillan, London.

kako bi se spriječili nepovratni fizički zahvati na njemu te kako bi očuvalo svoju graditeljsku kakvoću. No, konzervacija podrazumijeva i radove koji nadilaze puko održavanje; ona se u osnovi planira na dugi rok. To znači da mjere zaštite poduzete u svezi s nekom građevinom moraju uvažavati njezinu cjelovitost, no ujedno pronaći i ravnotežu između cilja konzervacije i potreba korisnika.

Vlasnik neće biti u mogućnosti provesti sve radove na spomeniku koje smatra potrebitima s gospodarskog stajališta. Veći zahvati, koji za sobom povlače znatne preinake, najčešće će biti zabranjeni.

Zbog spomeničkih specifičnosti troškovi dopuštenih radova obnove mogu biti i veći od uobičajenih ako je potrebno uvažiti graditeljsku ili spomeničku kakvoću. Neki specifični materijali ponekad moraju biti upotrijebljeni kako zahvat ne bi narušio graditeljsku, odnosno spomeničku kakvoću građevine, dopuštajući pritom njenu adaptaciju u skladu s modernim zahtjevima.

4. Rušenje građevine radi nove izgradnje

Na nekim se građevinama tijekom njihova vijeka provodi tek manji broj zahvata obnove. Nasuprot tome, neke građevine mogu biti srušene prije kraja njihova životnoga vijeka budući da se ocjenjuje zanimljivijim poduzeti novu izgradnju na lokalitetima na kojima su izgrađene. Nova će građevina tako omogućiti učinkovitije udovoljavanje potrebama postojeće djelatnosti, ili pak možda udomiti neku novu i drugačiju djelatnost koja se smatra rentabilnijom za dati lokalitet.

"Građevine se ruše poradi nove izgradnje na lokalitetu, u cilju njegova

učinkovitijeg ili čak i potpuno novog iskorištenja."²⁷

Svaki izgradeni lokalitet u tom smislu predstavlja gospodarsku vrijednost kroz svoj postojeći način korištenja, no lokalitet sam po sebi ujedno posjeduje i vrijednost u smislu njegova rušenja i ponovne izgradnje.

Da bi došlo do ponovne izgradnje, potrebno je ispuniti dva uvjeta:

- očekivana gospodarska vrijednost nove građevine mora premašiti troškove rušenja i ponovne izgradnje;
- vrijednost rušenja i ponovne izgradnje lokaliteta moraju premašiti gospodarsku vrijednost građevine u postojećem načinu korištenja.

Rušenje nekog izgradenog lokaliteta i njegova ponovna izgradnja u tom smislu je to vjerojatnija što je:

- vrijednost građevine u njezinoj postojećoj uporabi niža. Na taj način građevine visokog stupnja zastarjelosti brže bivaju uključene u mogući proces rušenja i ponovne izgradnje;
- vrijednost buduće građevine veća, budući da se lokalitet u tom slučaju može upotrijebiti na znatno učinkovitiji način nego dosad. Nova građevina može donijeti dobit, ili pak višu razinu korisnosti svome vlasniku.

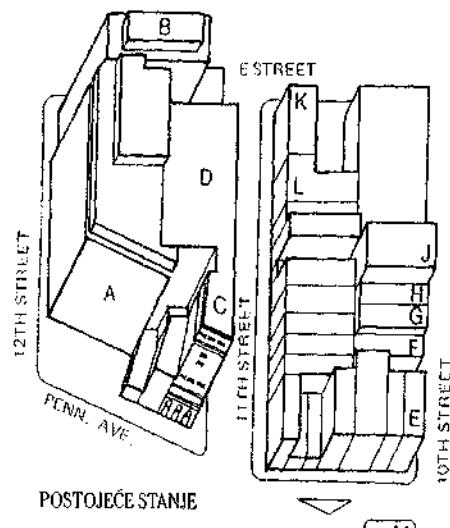
Kao posljedica, ako se ta dva uvjeta sjedine, može doći do povećanja cijene prostora u novoj građevini u odnosu na staru, što pak u sebi krije stanovite društvene implikacije koje se ne mogu zanemariti.

Ako dosadašnji korisnici građevine ne mogu pratiti "zapaprene" cijene prostora do kojih je došlo poradi ponovne izgradnje, oni mogu biti prisiljeni napustiti

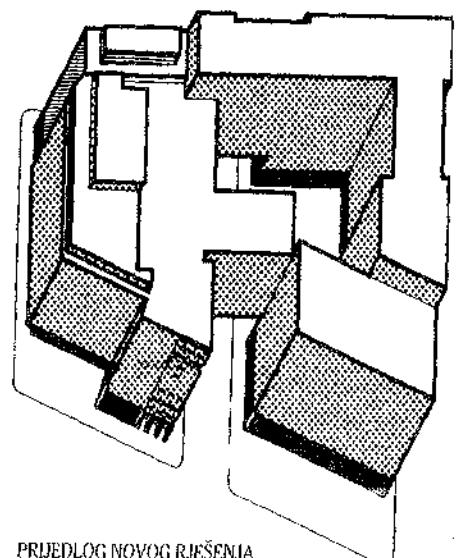


Washington D.C.

SQUARES 322 & 348



POSTOJEĆE STANJE



PRIJEDLOG NOVOG RJEŠENJA

²⁷Lichfield N., "Economics of Planned Development", Estates Gazette, London, 1968.

²⁸Stone P. A., "Development and Planning Economy", E. & F. Spon, London, 1988.



četvrt u kojoj su dotad boravili i preseliti se, možda čak i u drugi grad, što pak za sobom povlači promjenu životnih okvira, mogući gubitak posla i poteškoće vezane uz prilagodbu novoj sredini itd.

1. Gospodarska zastarjelost kao razlog rušenja radi ponovne izgradnje

Snažni pritisak na rušenje građevina, neke autore (Stone, Lichfield) navodi na stvaranje jednog novog pojma: pojma gospodarske zastarjelosti.

Građevina se smatra zastarjelom u gospodarskom smislu ako razlika između

očekivane vrijednosti nove gradevine i troškova rušenja postojeće gradevine i troškova ponovne izgradnje premašuje vrijednost njezine trenutačne uporabe.

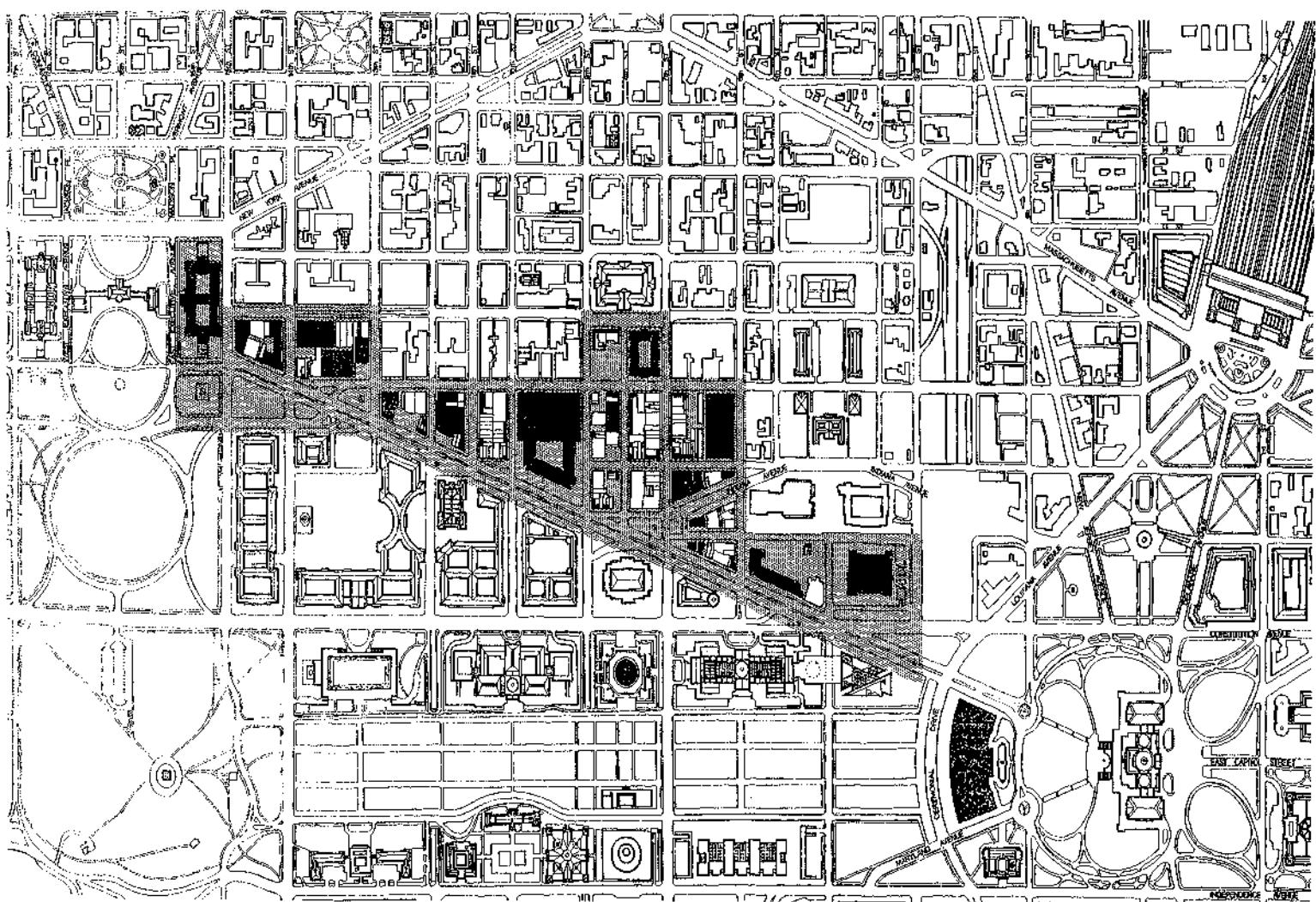
Tako gradevinu koja nije zastarjela u smislu o kojem je do sada bilo riječi (funkcionalno, fizički ili lokacijski) njezin vlasnik može smatrati gospodarski zastarjelom ako bi građevinski projekt poduzet na istom mjestu bio rentabilnijim. Takva situacija može, dakle, dovesti do rušenja nezastarjelih gradevina.

Može se pokazati ekonomičnijim gradevine ostaviti bez održavanja i čekati njihovo gospodarsko zastarijevanje. To je takozvana proces "truljenja" gradevina, što ga prakticiraju neki poduzetnici.

Stone²³ daje krajnji primjer novoizgrađene gradevine koja već postaje u gospodarskom smislu zastarjelom, jer se javlja mogućnost izgradnje (više ili pak zgusnutije) gradevine na istom mjestu, što znači da će i njezina gospodarska vrijednost biti nedvojbeno veća.

Kao primjer osvrnut ćemo se na Urbanistički plan Pennsylvania avenije u Washingtonu, koji je izrađen 1974. godine te koji se temelji i na konzervatorskom programu, obzirom da se radi o spomenički zaštićenoj aveniji. Plan obuhvaća jednu od najznačajnijih avenija u Washingtonu koja povezuje Bijelu kuću, s jedne strane, s Capitolem, s druge strane Aveniju. Prema navedenom planu, planirano je

Slika 2. Urbanistički plan Pennsylvania avenije u Washingtonu, koji je izrađen 1974.



očuvanje pročelja nekih zgrada na Aveniji, dok je istodobno predviđena zamjena većine zgrada potpuno novim blokovima. Iako, dakle, nema fizičke ili funkcionalne zastarjelosti građevina planira se nova izgradnja motivirana isključivo ekonomskim razlozima.

Ekonomski i finansijski program Plana iz 1974 predviđa da će se njegovom provedbom:

- povećati postojeći uredski prostori za 4,2 milijuna kvadratnih stopa;
- povećati postojeći trgovački prostori za 950,000 kvadratnih stopa;
- omogućiti otvaranje 350 do 500 hotel-skih soba, uključujući u to ponovno otvaranje Willard Hotela, s mogućim knadnim proširenjem s još 400 hotel-skih soba,
- povećanje za oko 1500 novih stambenih jedinica.

Nove bi građevine trebale donijeti veći priliv kapitala budući da bi bolje iskoristile raspoloživu površinu (zgusnuće), dok bi njihovo korištenje bilo jeftinije (jedinstvena konstrukcija, suvremeni materijali). Njihova je buduća gospodarska vrijednost također veća, te znakovito premašuje onu od postojećih građevina u njihovom trenutačnom stanju i namjeni, u smislu pokrivanja troškova ponovne izgradnje.

2. Rušenje nepokretnog spomenika kulture radi ponovne izgradnje

Ako je neka građevina zaštićena u cilju očuvanja kao nepokretni spomenik kulture, jasno je kako njezino rušenje ne dolazi u obzir. Naime, politika očuvanja ima za cilj zadržavanje postojećih građevina, onemogućavajući njihovo rušenje, što za vlasnika može značiti ograničenje slobode djelovanja s obzirom na nekretninu koju posjeduje.

Ako se to ograničenje, što ga nameću konzervatori, pokaže nepodnošljivim za korisnika tog spomenika, on će biti prisiljen potražiti neku drugu lokaciju kako bi se na učinkovitiji način nastavio baviti svojom djelatnošću.

Vlasnik, koji ujedno može i sam biti korisnikom spomenika, naći će se u tom slučaju suočen s praznom građevinom koju će morati ili prodati, ili nastojati ponovno iznajmiti.

Napuštena građevina, odnosno spomenik, može privući potencijalne kupce koji ograničenja nametnuta konzervacijom ne doživljavaju kao negativna. Ponekad se graditeljska kakvoća cijeni sama po sebi te korisniku građevine pruža korisnost koja se mjeri prestižem i osobnim zadovoljstvom.

U okvirima industrijske ili komercijalne eksploracije, spomenička vrijednost građevine može pridonijeti povoljnijom imageu poduzeća. To je slučaj, na primjer, s pojedinim bankama ili velikim korporacijama koje se odlučuju za građevine što donose prestiž, što za posljedicu može imati smanjenje troškova "tradicionalnih" vidova promidžbe.

Nasuprotnome, može se dogoditi i da građevina ne privuče nove vlasnike ili korisnike. U tom se slučaju ograničenje postavljeno u cilju zaštite spomeničke kakvoće može ocijeniti prestrogim. To je napose slučaj ako građevina odgovara tek uskom broju specifičnih namjena te ju je teško prenamijeniti.

Možemo se poslužiti primjerom velikih starih bolnica: neke od tih građevina smatraju se od iznimnog graditeljskog značaja, poglavito u Velikoj Britaniji. No medicinska se praksa danas razlikuje od one prije stotinu godina. Bilo je potrebno, nekad i u veoma kratkom roku, postojeće konstrukcije prilagoditi suvremenim zahtjevima zdravstva. Više soba, suvremeniji laboratorijski, kao i osiguran parkirališni prostor, pokazali su

se neophodnima, te je bilo potrebno adaptirati unutrašnjost starih bolnica. Ponekad je takva građevina bila srušena ili stavljena na tržiste, dok ne dosegne stadij funkcionalne zastarjelosti. Značajna su sredstva potrebna da bi se prenamijenile te bolnice, koje su često vrlo povoljno smještene - izvan gradskih središta, u zelenoj zoni.

Jedan od uspješnih primjera iz Velike Britanije jest onaj Kraljevske viktorijanske domoljubne građevine u Wandsworthu, koja je nakon požara prodana za simboličnu cijenu od jedne funte sterlinga te kasnije uspješno preuređena u stambeni i trgovaci kompleks koji ugošćuje čak i jednu školu dramskih umjetnosti.²⁹

Na slične primjere nailazimo i s industrijskim građevinama. U posljednje se vrijeme, dapače, i takve građevine sve češće stavljaju pod zaštitu kao nepokretni spomenici kulture. Na primjer, u Nizozemskoj i Njemačkoj postoji program inven-





tarizacije spomenika koji se poglavito odnosi na industrijsku arhitekturu s kraja prošlog i početka našeg stoljeća.

No, s obzirom na njihovu specifičnu namjenu, stare su industrijske građevine uglavnom funkcionalno zastarjele te se smatraju "teretom" i kočnicom dalnjeg razvoja. Pojedini autori ovakve građevine proglašavaju "beznadežno skupim, a neiskoristivim luksuzom".³⁰

Stoga je potrebno da zagovornici očuvanja takvih industrijskih spomenika dobrano upotrijebe maštu kako bi za njih pronašli nove namjene. Pod ovim podrazumijevamo također i čitavu problematiku koju predstavlja "prenamjena spomenika".

Nepokretni spomenici kulture ne mogu biti očuvani u obliku skupine građevina kojih će jedina funkcija biti ona muzejskog izloška. Djelotvoran način osiguranja očuvanja tih spomenika i njihove rehabilitacije jest nastojanje da im se pronađe nova namjena. Zavod za urbana zemljišta u Washingtonu tu svrhu koristi termin "adaptivne namjene".³¹

2. Društvena vrijednost nepokretnog spomenika kulture

Da bi se provelo istraživanje kojem je cilj utvrditi društvenu vrijednost nepokretnog spomenika, pa i graditeljske baštine u cjelini, prvo je potrebno biti upućen u narav potrošnje nepokretnih spomenika kulture od strane društva.

U načelu, politika očuvanja podrazumijeva izbor nepokretnih spomenika koji će biti otvoreni prema potrošnji od strane zajednice. U tom smislu bitno je

shvatiti odnos koji se može razviti između zajednice i spomenika.

Osim utvrđivanja naravi potrošnje, da bismo utvrdili društvenu vrijednost pojedinačnog nepokretnog spomenika ili pak spomeničke cjeline, potrebno je odrediti i procijeniti vrste koristi što ih društvo može imati od te baštine.

1. Potrošnja nepokretnih spomenika kulture

1. Narav potrošnje

Gоворити о потрошњи споменика може се доимати чудним, али то је ипак оправдано. Грађанин Дубровника или турист који проматра зидине старог града, цркву Св. Влаха или неки други споменик, заправо судјељује у његовој потрошњи.

На исти начин конзерватори који се свим snagама против рушењу неког споменика, борећи се тако за његово оčuvanje истодобно судјељују у потрошњи тога споменика.

Свака политика заштите nepokretnih spomenika ima za cilj prije svega očuvati njihovu spomeničku kakvoću te tu istu kakvoću predstaviti društvu. Proces očuvanja može se doimati suprotstavljen potrebi predstavljanja spomenika široj javnosti. Međutim, otvaranje spomenika za javnost ne mora podrazumijevati nužno otvaranje spomenika za posjet, već može biti dostatno široj javnosti otvoriti pogled na vanjski izgled spomenika.

Stoga потреба за očuvanjem spomenika s jedne strane, a predstavljanje za javnost s druge - usložnjuje problem procjene ukupne potrošnje nepokretnih spomenika kulture.

Pri tome valja imati na umu da i особе које мозда никада неће посетити неки споменик из њега могу изvući одређenu корист. Ријеч је о dodatnim ili moralnim користима које произлазе из same spoznaje da će takav spomenik, који je

dokaz određene kulture i identiteta, бити очуван.

Radi тога је потребно razlikovati dvije vrste potrošnje spomenika:

- **izravnu potrošnju**, која је vezana уз изравно кориштење nepokretnog spomenika кроз посјет или једnostavno кроз његово проматранje;
- **neizravnu potrošnju**, коју чине активности што се не одвијају у neposredном kontaktu с nepokretnim spomenikom i njegovim lokalitetom.

2. Izravna potrošnja

Ovaj вид потрошње односи се на изравно и опipljivo кориштење spomenika. Таква потрошња односи се на услуге у neposrednoj вези са spomenikom. Било би стога погреšно рећи да је ријеч о потрошњи неког spomenika, jer се уствари ради о потрошњи неке услуге vezane уз spomenik.

"Potražnja за baštinom odnosi се на услуге што нам ih baština može pružiti, a ne više toliko izravno na "temelj" што ga predstavlja neki spomenik ili lokalitet. Ta je razlika između "temelja" i "usluge" управо суštinska за razmatranje baštine".³²

Услуге vezane уz nepokretne spomenike mogu бити шире ili уз naravi. Minimalna usluga што је неки spomenik može pružiti јест једноставна чинjenica да је njegova vanjština izložena pogledу. Потом, уz право на посјет, usluge se mogu usložiti i postati brojnijima.

³⁰Ovaj primjer navodi Binney M. u radu под naslovom: "The SAVE Britains Heritage action guide", London, 1991.

³¹Binney M. u radu под naslovom: "The SAVE Britains Heritage action guide", London, 1991.

³²Lichfield N., "Economics in Urban Conservation", Cambridge University Press, Cambridge, 1988.

³³Grefe X., "La valeur économique du patrimoine", Anthropos, Paris, 1990.

“Pravo pogleda” ili pravo na gledanje nepokretnog spomenika kulture

Najjednostavnija i najčešća usluga što nam je neki spomenik može pružiti jest to što se nudi pogledu prolaznika. Svatko može koliko god želi promatrati nepokretni spomenik kulture (pulski amfiteatar,londonski Tower i dr.).Jednako vrijedi i za sve ostale spomenike,a ujedno i za cijelokupnu graditeljsku baštinu.

To je minimalna usluga što nam je spomenik pruža: ona postoji, jer spomenik od samog početka postoji kao objekt. To se “pravo pogleda” odnosi na dvije skupine ljudi:

- posjetitelje kojima “pravo pogleda” donosi izravnu korist;
- lude koji žive i rade u blizini naslijedenoga okruženja i iz te blizine izvlače određeno zadovoljstvo,u smislu ugode i prestiža.

Navedeno se zadovoljstvo nalazi na razini stanova u građevinama susjednima tom naslijedenom okruženju. No ta blizina jednako tako može uzročiti i nelagodu, koja je uglavnom uzročena gužvom ili pak posljedicama što ih broj posjetitelja ima na okoliš.

Vecina nepokretnih spomenika kulture izložena je pogledu javnosti,osim nekih iznimaka, kao što su npr. dvorci okruženi zidinama, kapelica posred zatvorenoga dvora ili samostana.

“Vanjština je javna (potrošnja od strane jedne osobe ne smanjuje njenu dostupnost bilo kojoj drugoj osobi), te jednom kada je dobro otvoreno pogledu javnosti, njegov proizvođač više ne može spriječiti njegovu potrošnju od strane bilo koga.”³³

Tržište za tu jednostavnu uslugu što nam je baština pruža ne postoji. Čini se nemogućim doći u posjed “prava po-

gleda” i učiniti ga svojim vlasništvom, te po toj osnovi nekome naplatiti osjetilnu draž što mu je pruža pogled na neki spomenik. “Pravo pogleda” tako postaje “javno dobro”.

Određenje javnoga dobra što su ga dali Dasgupta i Pearce³⁴ može se jednakodobro primijeniti i na “pravo pogleda”:

- “(a) Potrošnja nekog dobra od strane osobe A ne smanjuje njegovu potrošnju od strane osobe B.”
- “(b) To pak dovodi do istog zaključka: da su troškovi stavljanja zajedničkoga (javnoga) dobra na raspolaganje još jednoj osobi jednakni nuži.”

Nedostatak tržišta i karakter javnoga dobra znače da će biti teško u brojke pretvoriti korist što je pojedinac izvlači iz običnog “prava pogleda”,drugim riječima, u ekonomsku vrijednost te usluge što je baština pruža.

Posjet nepokretnom spomeniku kulture

Pojedinac može zahtijevati uslugu širu od običnog “prava pogleda”. Svatko tko se nade pred dvorcem ili crkvom može osjetiti potrebu da u njih uđe i otkrije njihovu unutrašnjost.

Usluga što je pruža nepokretni spomenik u tom se smislu u osnovi tiče prava na posjet.Na tu se temeljnu uslugu nadodaje čitav niz većih ili manjih srodnih usluga što se nude na samom lokalitetu spomenika (prodaja suvenira, bar, restoran, zabavni park, kulturna događanja...).

U odnosu na uslugu posjeta možemo razlikovati dvije kategorije nepokretnih spomenika, a to su:

1. Spomenici za koje pravo na posjet ostaje “javnim pravom”, na isti način

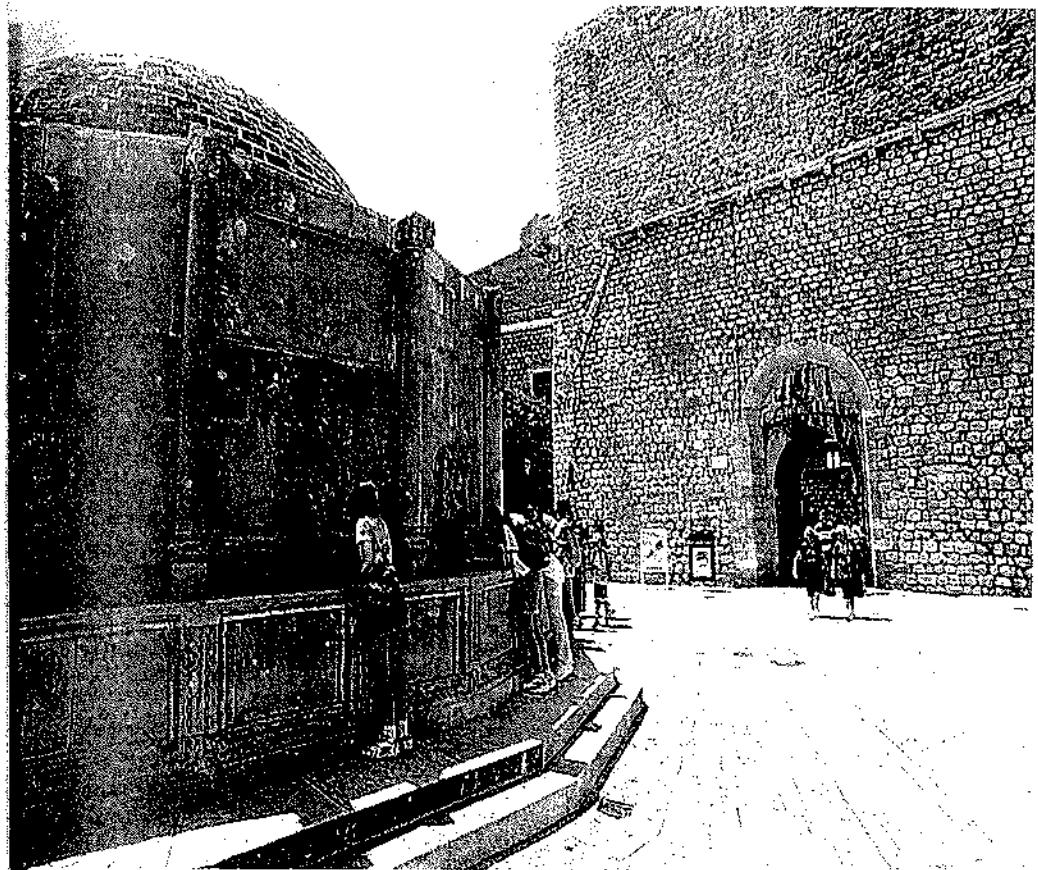
kao i “pravo pogleda”.To su,na primjer, javne građevine, poput kolodvora, pojedine građevine uprave ili vjerskih zdanja. Činjenica da je pristup tim spomenicima,ili barem nekim njihovim dijelovima,slobodan,ukazuje na to da nitko ne može biti isključen iz potrošnje usluge posjeta.Slučaj vjerskih zdanja je zanimljiv:isključivost bi se mogla postići naplatom ulaznine posjetiteljima, no sam cilj svećeničkoga poziva, a to je širenje vjere,to onemogućava,barem u onom dijelu u kojem je ulazak i boravak u takvoj građevini vezan za sudjelovanje u vjerskim obredima.

2. Spomenici kod kojih pravo na posjet prestaje biti “javnim dobrom” su i građevine (privatne ili javne) za koje je uvedeno pravo ulaza.Navedeno pravo ulaza prepostavlja mogućnost da neki potrošači budu isključeni, što može izazvati određeno suparništvo u potrošnji.

Kod ove druge grupe spomenika ulazimo u područje komercijalne eksploracije nepokretnih spomenika, čime dokazujemo da proizvodnja usluga od strane spomenika, dakle, odista postoji. Minimalna razina usluge podrazumijeva “jednog čuvara, jednu blagajnu i jedan ulaz”; to je pravo na posjet. No tomu se može pridružiti i čitav niz drugih usluga.

Međutim, valja još jednom ponoviti činjenicu da bez ulaganja u spomenik on ne može postati izvorom prihoda. Na tu činjenicu ukazuje i Greffe ustvrđujući: “Spomenik ne može postati izvorom širih usluga pružanih od strane baštine ako prije svega nije predmetom makar minimalne razine očuvanja i održavanja, a potom i opremanja za pružanje traženih usluga.”³⁵

Ako politika zaštite nepokretnih spomenika kulture s jedne strane brani rušenje, a s druge predviđa barem minimum očuvanja i održavanja tih spo-



I. Dubrovnik - Onofrijeva česma 15.st.

menika, spomenici će biti podobni za komercijalnu eksploataciju.

Tranzicija nepokretnih spomenika kulture u gospodarski resurs ne mora nužno biti spontana.

Ako ne dode do toga prijelaza, nepokretni spomenici će ostati s društvenog stajališta neiskorištenima te neće doći do potražnje pojedinaca za pružanjem navedenih usluga. To je primjer dvoraca i drugih spomenika koji nisu otvoreni za posjete. Takvi će spomenici biti iskorišteni isključivo za privatne ciljeve njihovih vlasnika ili korisnika.

*"Povijest je baštine puna primjera u kojima su vlasnici nekom spomeničkom temelju namijenili unosniju funkciju od one što bi je imali na osnovi pružanja usluga od strane te baštine, pa čak i onda kada to vodi ka njezinom nepovratnom propadanju."*³⁶

Uistinu, kako su to pokazali rezultati studije³⁷ što ju je 1988. provedo

francusko Ministarstvo kulture i veza na 13 značajnih povijesnih spomenika Francuske otvorenih za posjet, komercijalna eksploatacija spomenika je skupa, a donosi malo dobiti. Najveći troškovi eksploatacije ponajprije se odnose na pokrivanje plaća zaposlenih na tim lokalitetima; stoga korisnici plaćena mesta nastoje smanjiti na minimum, nerijetko nauštrb kakvoće usluga što ih se nudi.

*"Navedena praksa drastičnoga smanjenja troškova, poglavito plaća, usmjeravanjem na rad na određeno vrijeme i smanjivanjem troškova upravljanja, u gotovo svim slučajevima objašjava postojanje uopće ikakve dobiti. Međutim, kada su u pitanju veliki spomenici, ta dobit od eksploatacije neće pokriti troškove ulaganja u radove održavanja i obnove."*³⁸

Jedna druga studija³⁹ o francuskim dvorcima u privatnom vlasništvu, spominje kako "od 400 privatnih dvoraca otvorenih javnosti (...) samo jedan posluje s dobitkom, dok su ostali na pozitivnoj nuli".

Nerijetko, ako cilj politike zaštite nepokretnih spomenika kulture nadilazi puko očuvanje i prelazi u ponudu navedenih usluga zajednici, potrebno je prethodno provesti posebne zahvate, a ne samo osigurati tradicionalnu restauraciju.

Te se specifične mjere mogu svrstati u dva tipa:

- mjere neizravne naravi - poticajne mjere za privatne vlasnike nepokretnih spomenika kada ih otvore javnosti i organiziraju pružanje usluga. U Francuskoj je, na primjer, režim poreznih odbitaka s obzirom na baštinu povoljniji ako je spomenik otvoren za posjete.
- mjere izravnoga karaktera - provode ih nadležna upravna tijela ili javne usta-

³⁵Lichfield N., "Economics in Urban Conservation", Cambridge University Press, Cambridge, 1988.

³⁶Dasgupta A.K., Pearce D.W., "Cost-Benefit Analysis", MacMillan, London.

³⁷Greffé X. La valeur économique du patrimoine, Anthropos, Paris, 1990.

³⁸Greffé X. La valeur économique du patrimoine, Anthropos, Paris, 1990.

³⁹Ministère de la Culture et de la Communication "La valorisation touristique du patrimoine culturel", Société Entreprise-Communication, Paris, 1989.

⁴⁰Ministère de la Culture et de la Communication "La valorisation touristique du patrimoine culturel", Société Entreprise-Communication, Paris, 1989.

⁴¹INSEEC "Châteaux privés et conservation du patrimoine: comment faire coexister les deux en France?", Paris, 1988.

⁴²"English Heritage" jest naziv koji se obično rabi za Odbor za povijesne građevine i spomenike. "Utemeljen je odlukom Parlamenta iz 1983. Riječ je o neovisnom tijelu, s dneve glavne zadaće: pružanje pomoći pri očuvanju spomenika, povijesnih građevina u Engleskoj, i promicanja njihova korištenja od strane javnosti" (Rumble, 1987.).

nove preuzimajući na sebe organizaciju usluga na nepokretnim spomenicima. U Velikoj Britaniji, na primjer, English Heritage⁴⁰ na sebe preuzima eksploataciju i otvaranje za javnost oko 400 spomenika.

3. Neizravna potrošnja

Neizravna potrošnja nepokretnih spomenika kulture odvija se bez izravnog, fizičkog, osjetilnog doticaja s njima. Ta se potrošnja, s jedne strane, odnosi na korištenje informacija vezanih uz spomenike, ali izvan povijesnoga lokaliteta, ili s druge strane, na zadovoljstvo kroz spoznaju da su navedeni spomenici zaštićeni.

Primjer neizravne potrošnje su knjige, predavanja, televizijske emisije o spomenicima, kada to nije vezano uz izravan doticaj sa spomenicima o kojima je riječ.

Na posljetku, postoji i potrošnja nepokretnih spomenika kulture bez ikakva korištenja. Taj posebni vid potrošnje, koji se događa bez ikakvog doticaja sa spomenikom, bilo izravnog ili neizravnog, proizlazi iz zadovoljstva pojedinaca iz samog saznanja da su spomenici kulture zaštićeni.

2. Koristi ostvarene na temelju potrošnje nepokretnog spomenika kulture

Postoji potražnja za potrošnjom nepokretnih spomenika kulture. To znači da pojedinac izvlači korist iz potrošnje jedne ili više usluga vezanih u spomenik ili spomenike, što ih je sam odabrao.

Ako je spomenik zaštićen, pojedincima je zajamčena njegova potrošnja. Korist vezana uz provođenje politike

očuvanja, dakle, odgovara koristi izvršenoj iz potrošnje tog spomenika, koji bi u protivnom mogao biti izgubljen.

Da bi se korist mogla usporediti s troškovima vezanima uz provođenje politike očuvanja spomenika, potrebno joj je pridodati novčanu vrijednost.

Budući da su sredstva ograničena, važno je utvrditi da dobit ostvarena na temelju provodene politike premašuje troškove dobra, a to je moguće učiniti jedino mjerjenjem koristi istim jedinicama kao i troškova.

Koncept u pozadini ove raščlambe jest taj da pojedinačni izbori moraju činiti temelj procjene koristi: govorimo o načelu "suverenosti potrošača". Ako je potrošač stavljen pred izbor dobara i usluga, normalno je da će se naklonjenost nekom od navedenih dobara ili usluga javiti kroz spremnost na plaćanje za njih (pri čemu govorimo o "spremnosti na plaćanje"). I obratno - pojedinac neće biti spreman platiti za nešto što ne želi.

Na taj način, da bismo procijenili društvenu korist koja proizlazi iz potrošnje spomenika, potrebno je odrediti iznose što su ih pojedinci spremni platiti kako bi mogli sudjelovati u izravnoj ili neizravnoj potrošnji spomenika. Da se dobra i usluge vezane uz spomenik razmjenjuju na idealno konkurentnom tržištu, mogli bismo ustanoviti tržišne cijene koje bi odgovarale toj spremnosti na plaćanje.

Međutim, različiti se oblici potrošnje niti izdaleka ne odvijaju na savršenom tržištu. Nemoguće je, na primjer, stvoriti tržište za "pravo gledanja" pojedinog spomenika. No, odsutnost tržišta nikako ne znači da potrošači ne procjenjuju dobra i usluge koje spomenik pruža. Poteškoća leži u istraživanju cijena koje bi mogle odrediti stupanj korisnosti. U takvim slučajevima radi se o "cijenama u sjeni".

Raščlamba koristi nerijetko nalikuje "detektivskom poslu". Potrebno je otkriti pokazatelje koji omogućavaju razotkrivanje procjene što je obavlja pojedinac u svezi s uslugama vezanim za spomenik, koje se ne nude uvijek na tržištu.

U nastavku ćemo pokušati odgovoriti na sljedeća pitanja:

- Koje su vrste koristi vezane uz potrošnju nepokretnih spomenika kulture?
- Na koji način možemo izvršiti procjenu tih koristi ?

1. Vrste koristi vezane uz potrošnju

Prema Freemanu⁴¹, razlikujemo dvije vrste koristi:

- vrijednost samoga korištenja,
- samosvojne (implicitne) vrijednosti.

Vrijednost korištenja odgovara koristi što je neki pojedinac ima od izravne potrošnje usluga vezanih za spomenik. Ta se vrijednost korištenja u novčanim jedinicama određuje iznosom što ga je neki pojedinac spreman platiti za tu izravnu potrošnju usluga.

Da bi sudjelovao u izravnoj potrošnji nepokretnih spomenika kulture, odnosno da bi s njom imao fizički doticaj, pojedinac mora dio svoga vremena posvetiti samom posjetu spomeniku o kojem je riječ, kao i sticanju do njega; to mu pak može predstavljati određeni trošak.

Stoga možemo prepostaviti da počevši od tog vidljivog čina ponašanja - sticanja na odredište, možemo odrediti krivulju potražnje za nekim spomeničkim lokalitetom. Na temelju toga možemo procijeniti vrijednost njegova korištenja, čime uspostavljamo vezu između kori-



štenja spomeničkog lokaliteta i gospodarske vrijednosti toga korištenja.

Implicitne (samosvojne) vrijednosti odnose se na korist što je pojedinci imaju od samoga postojanja nepokretnih spomenika kulture, a u tom smislu onda i njihove zaštite, kao i neovisno o bilo kakvoj njihovoj uporabi. Kako ovdje nema korištenja niti izravnog doticaja sa spomenikom, ne može se uspostaviti veza između vidljivih djelatnosti i koristi što ih pojedinač iz njih izvlači.

Pojam implicitne vrijednosti zanimljiv je za proučavanje nepokretnih spomenika kulture. Neki bi spomenik, kada ne bi bio zaštićen, mogao biti prekonoć srušen poradi posve osobnih interesa. Nasuprot tome, ako se u vezi s tim spomenikom razvije politika očuvanja, postoje ljudi koji od toga mogu imati dobit. Može se pojaviti njihova "spremnost na plaćanje" da bi gradevina o kojoj je riječ bila zaštićena. U tom smislu oni očuvanju spomenika pripisuju određenu vrijednost, a da pritom niši nisu prevalili put potreban da ga vide ili posjete.

Među tim vrijednostima, koje nisu vezane uz korištenje, autori (Pearce, Freeman, Walsh, Weisbrod) obično razlikuju dvije: vrijednost mogućnosti i vrijednost postojanja.

a) Vrijednost mogućnosti

"Vrijednosti mogućnosti javljaju se kad neki pojedinač nije siguran hoće li mu neko dobro zatrebati u budućnosti, dok kod njega u tom smislu istodobno postoji i dvojba glede buduće raspoloživosti toga dobra."⁴²

Taj pojam, koji je napose primjenjivan na pitanja zaštite okoliša, može se jednako dobro primijeniti i na nepokretnе spomenike i njihovu zaštitu.

Postoji određena nesigurnost u vezi s mogućnosti potrošnje nekog spomenika ako ovaj nije zaštićen, u slučaju da dođe do njegova propadanja, a onda i možebitnoga rušenja.

Ovdje je moguće napraviti usporednicu s akcijama što ih vode udruge za očuvanje, a kojih je cilj izvršiti pritisak na javne vlasti kako bi se postigla klasifikacija (svrstavanje među zaštićene spomenike), ili čak i poduzeli radovi na obnovi određene gradevine. Takve su djelatnosti upravo dokaz da vrijednosti mogućnosti postoje i na području nepokretnih spomenika kulture.

b) Vrijednost postojanja

Vrijednost postojanja jest spremnost na plaćanje radi osobnog zadovoljstva za saznanje da je neki nepokretni spomenik zaštićen.

Takva vrijednost temelji se na altruističkim motivima te na nekoj vrsti osjećaja odgovornosti za spomenike. Kako ta vrijednost ne ovisi o izravnoj potrošnji spomenika, ne postoji neizravna metoda kojom bismo je mogli mjeriti. Jedini su dokaz njezinoga postojanja mecenatstvo ili pak djelovanje udruga, kao i u slučaju vrijednosti mogućnosti.

2. Procjena navedenih koristi

Budući da smo nabrojali tipove vrijednosti što ih pojedinci mogu pripisivati koristima koje izvlače iz potrošnje spomenika, sada ih još trebamo pokušati procijeniti u novčanim iznosima.

Pojedinač gleda ili posjećuje neki nepokretni spomenik, odnosno izvlači korist iz potrošnje usluga vezanih uz spomenik. Navedenim koristima pripisuje novčanu vrijednost, vrijednost korištenja, ali kako odrediti iznos što bi ga bio pripravan platiti za tu potrošnju?

Neki drugi pojedinac koji ima saznanje da je spomenik zaštićen i da neće biti srušen, izvlači korist iz samoga saznanja da je to tako te je time na neki način umiren. Zadovoljstvu spoznajom da je spomenik zaštićen pripisuje vrijednost, implicitnu vrijednost. No postavlja se isto pitanje kao i u prethodnom odjeljku: kako odrediti iznos što bi ga za to zadovoljstvo bio pripravan platiti?

Da bismo odgovorili na ove upite, možemo se osloniti na više metoda razvijenih poglavito u dva područja:

- procjena koristi vezanih uz sudjelovanje u rekreacijskim aktivnostima u zabavnim parkovima ili parkovima prirode;
- procjena koristi što ih pojedinač može izvući iz inicijativa vezanih uz zaštitu okoliša.

Pritom možemo slijediti dva različita pristupa, a to su:

- neizravan, koji se temelji na ponašanju pojedinaca, na promatrani i raščlanjivanju onoga što čine;
- izravan, koji se temelji na izjavama pojedinaca, na raščlanjivanju onoga što govore.

Neizravan se pristup temelji na otkrivanju sklonosti pojedinaca. Primjere takvih metoda možemo prikupiti promatranjem vrijednosti nekretnina, promatranjem kućanskih troškova, ili pak raščlambom troškova prijevoza da bi se sudjelovalo u nekoj djelatnosti.

⁴²Freeman A., "The Benefits of Environmental Regulations", *Benefits Assessment - The State of the Art*, Reidl, Dordrecht, 1986.

⁴³Pearce D.W., "Economics of Natural Resources and the Environment", Harvester Wheatsheaf, New York, 1990.

Izravna, pak, metoda podrazumijeva metode procjene društvenih koristi koje se temelje na bjelodanom načelu da je dosta to po jedinice upitati koje su njihove sklonosti.Uporabljene se tehnike temelje na provedenim anketama i detaljnim razgovorima.

3. Metode procjene

Tri metode što ih najčešće susrećemo u literaturi su sljedeće:

1. metoda troškova stizanja na odredište ("travel cost method");
2. metoda hedonističkih cijena ("hedonic price method");
3. metoda kontingencijske procjene ("contingent valuation method").

Prve dvije metode podrazumijevaju neizravan pristup - temelje se na vidljivom ponašanju (upućivanju na odredište), ili pak na tržištima (vrijednostima nekretnina), koja implicitno mogu odražavati tražene vrijednosti.

Treća metoda je metoda izravne procjene, koja se temelji na onome što ljudi odgovaraju kada ih se upita.

1. Metoda troškova stizanja na odredište

Tu su metodu prvi razvili Clawson i Knetsch u okviru studije⁴³ gospodarskih

vidova rekreacijskih aktivnosti. Njezin je cilj procijeniti koristi što ih zajednica ima na temelju korištenja rekreacijskih kompleksa. Metoda se temelji na vidljivom ponašanju pojedinca, odnosno na putu što ga prelazi da bi se našao na mjestu rekreiranja, koje može biti prirodni rezervat, zabavni park ili spomenik.

Temeljna je pretpostavka metode ta da će se broj odlazaka na neki lokalitet smanjiti proporcionalno povećanju izravnih, kao i vremenskih troškova, a da pritom sve drugo ostane konstantno.Takva se metoda može odnositi jedino na procjenu koristi vezanih uz izravno korištenje nepokretnog spomenika.

Postupak se odvija u nekoliko etapa:

1. Procjena krivulje osobne potražnje za lokalitetom baštine.
- 2.Uključivanje potražnje drugih pojedinaca, kako bi se dobila krivulja potražnje za lokalitetom o kojem je riječ.
3. Procjena društvene koristi vezane uz izravnu potrošnju lokaliteta, uključujući površinu unutar krivulje potražnje.

Teoretski primjer što smo ga izradili na temelju Clawsonove metode omogućuje nam ilustraciju tih triju etapa:

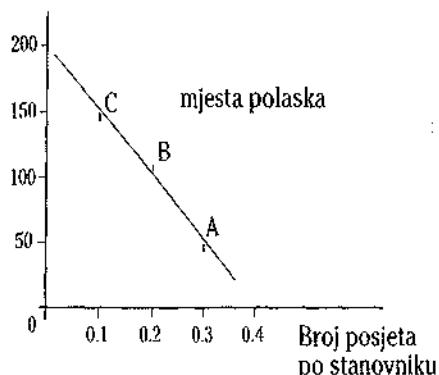
1. Prepostavimo da postoji neki nepokretni spomenik za koji postoji potražnja vezana uz izravno korištenje. Do lokaliteta se može doći krenuvši iz

nekolicine mogućih zemljopisnih zona - zbog čega neki autori ovu metodu nazivaju i "zonskom metodom".

Na samom je spomeničkom lokalitetu moguće putem razgovora saznati odakle dolaze posjetitelji.Tako je broj posjetitelja koji dolaze iz svake od zona prikazan u narednoj tablici, a za promatrano razdoblje od godine dana. Spomenik je ukupno primio 35.000 posjetitelja.Prema pretpostavci, posjetitelji su mogli doći iz tri različite zone.

Broj posjeta po zoni dijeli se brojem stanovnika svake od zona, kako bi se dobio temelj za usporedbu: dijeljenjem se dobiva mjera "broja posjeta po stanovniku" ili "stupnja posjećenosti".

Udaljenost [km]



Slika 5 - Stupanj posjećenosti u funkciji udaljenosti lokaliteta

Svakoj od prijedenih udaljenosti odgovara odredena cijena koštanja dolaska.Bez ulaženja u detalje, valja znati da taj trošak dolaska, s jedne strane

Tablica 1 - Prikaz potražnje za pojedinačnim posjetima

Zona dolaska	Broj stanovnika u zoni	Udaljenost u km	Broj posjeta	Broj posjeta po stanovniku
A	100 000	50	30 000	0.3
B	10 000	100	2 000	0.2
C	30 000	150	3 000	0.1
UKUPNO			35 000	



Zona polaska	Bez povećanja	Troškovi stizanja na odredište		
		250	1 000	1 500
A	30 000	20 000	10 000	0
B	2 000	1 000	0	0
C	3 000	0	0	0
UKUPNO	35 000	21 000	10 000	0

Tablica 2 - Procijenjeni broj dolazaka u odnosu na sukcesivno povećanje troškova stizanja na odredište

odražava stvarne troškove dolaska, na primjer po kilometrima, a s druge strane, utrošak vremena potrebnog za stizanje do lokaliteta. Neka cijena jednog kilometra bude 10 kuna.

2. Sljedeća se etapa sastoji u izratku krivulje zajedničke potražnje za nekim spomeničkom lokalitetom. U tu je svrhu potrebno izračunati kretanje broja posjetitelja u odnosu na povećanje troškova dolaska.

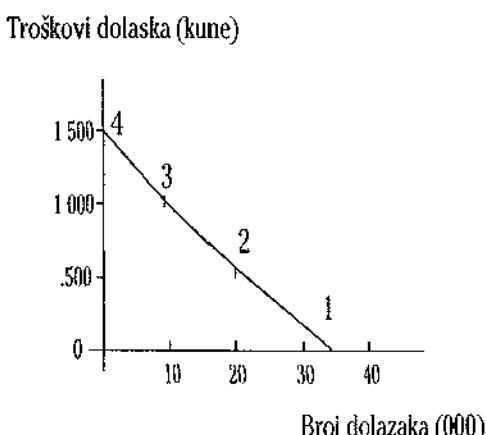
Da bi se odredile točke krivulje potražnje, potrebno je kretati se postupno, odnosno prema sukcesivnim povećanjima troškova dolaska, što je prikazano u narednoj tablici koja slijedi.

Brojka od 35.000 posjeta predstavlja početnu točku potražnje za lokalitetom te ona odgovara potencijalnom broju posjetitelja, kada su troškovi jednaki nuli. Ako se troškovi popisu na 500 kuna, broj će posjetitelja pasti na 21.000 jedinica; zapravo, posjetitelja iz zone A spremnih na odlazak neće više biti 30.000, već 20.000, budući da stupanj posjećenosti pada s 0,3 na 0,2 poradi povećanja troškova stizanja na odredište (v.tablicu); broj je stanovnika u zoni A i dalje 100.000, što predstavlja 100.000 potencijalnih posjetitelja u zoni A, no samo će 2 stanovnika od njih 10 biti spremni na odlazak ako troškovi iznose 500 kuna.

Na isti način i stanovnici će iz zone B, poradi povećanja troškova, u manjem broju biti spremni na odlazak:

stupanj posjećenosti ovdje pada s 0,2 na 0,1 što daje mogućnost od $0,1 \times 10\ 000 = 1,000$ posjetitelja iz te zone ako troškovi iznose 500 kuna.

Isto načelo vrijedi i za daljnje povećanje troškova za 500 kuna. Počevši od ukupnih troškova odlaska u iznosu od 1500 kuna, nikto se neće odlučiti za posjet lokalitetu. Na temelju navedenih rezultata, možemo izraditi krivulju potražnje za lokalitetom, odnosno za njegovim izravnim korištenjem, u odnosu na troškove stizanja na odredište.



Slika 6 - Krivulja potražnje za korištenjem nekog spomeničkog lokaliteta

3. Na posljeku, posljednja etapa - mjeru površine ispod krivulje potrošnje - daje ukupni iznos što su ga izravni potrošači lokaliteta baštine pripravni platiti da bi mogli vidjeti ili posjetiti spomenik o kojem je riječ.

4. Posredstvom jedne dodatne pretpostavke ovaj bi grafikon jednako tako mogao predstavljati i funkciju potražnje za spomenikom u odnosu na varijacije cijene ulaza u sam lokalitet.

Za to je potrebna pretpostavka da se učinak povećanja ulaznine može usporediti s povećanjem troškova dolaska; pojedinac bi pritom morao na isti način reagirati na povećanje cijene ulaznice, kao i na povećanje troškova dolaska.

Metoda troškova stizanja na odredište omogućuje određivanje koristi vezanih uz izravnu potrošnju nekog određenog spomenika. No, ta metoda istodobno ima i čitav niz slabosti. Neke od njih su svojstvene metodi samoj, dok se druge mogu javiti tijekom njene primjene u procjeni koristi vezanih uz potrošnju spomenika.

Ograničenja koja su vezana uz metodu samu odnose se poglavito na pretpostavke o zonama. Na metodološkoj razini potrebno je prije svega oslanjanje na čvrste pretpostavke. Jedine varijable koje se koriste za razlikovanje zona su troškovi stizanja na odredište i broj stanovnika u različitim zonama. To stvara poprilična ograničenja, jer ima i drugih čimbenika koji nisu vezani uz troškove pristupa, a opet mogu objasniti razlike u učestalosti posjeta. Između ostalih, tu

mislimo i na bogatstvo spomenicima unutar svake od zona te na društveno-gospodarske odlike njihovih stanovnika.

Glede prepostavki o stizanju na odredište, metoda zapravo prepostavlja da su troškovi stizanja na odredište jednaki za sve. Time se zanemaruje činjenica da svi ne putuju na isti način, da se navedeni troškovi uvelike razlikuju od osobe do osobe, da svi ne raspolažu jednakim količinama vremena te da se osobni interesi razlikuju od osobe do osobe.

Nadalje, navedena metoda troškova stizanja na odredište ne predviđa nikakvu procjenu koristi što bi ih pojedinci mogli imati od posjeta lokalitetu, a da se pritom ne upućuju do njega. Riječ je o onima koji stanuju u blizini spomeničkog lokaliteta i koji upravo iz toga okruženja silne estetske, ili pak kulturne vrijednosti, izvlače zadovoljstvo. To se pak ne može procijeniti vidljivim vidovima poнаšanja, kao što je odlazak na odredište.

Naposjetku, imamo i prepostavku o motivaciji za posjet spomenika, koju valja potvrditi. Metoda se temelji na činjenici da je jedini cilj odlaska posjet lokalitetu. No, ovdje se javljaju dva problema:

- motivacija za odlazak može biti posve drugačija: osoba može put iskoristiti da bi posjetila ovaj ili onaj spomenik te
- do polaska na put može doći poradi posjeta većem broju spomenika.

Metoda troškova stizanja na odredište pogodna je za posjete pojedinačnim spomenicima, kao što su na primjer pojedini dvorci, no to ne vrijedi za posjet većem broju spomenika: kako, naime, procijeniti krivulju potražnje za nekim od dvoraca kada ih je više obuhvaćeno jednim te istim posjetom?

Problemi postaju složeniji ujedno i kada postoji mogućnost isključenja

potencijalnih potrošača iz ulaska u neki povijesni spomenik: to je situacija popunjena kapaciteta. Metoda stizanja na odredište u takvim slučajevima može podcijeniti stvarnu korist što je donosi neki spomenički lokalitet.

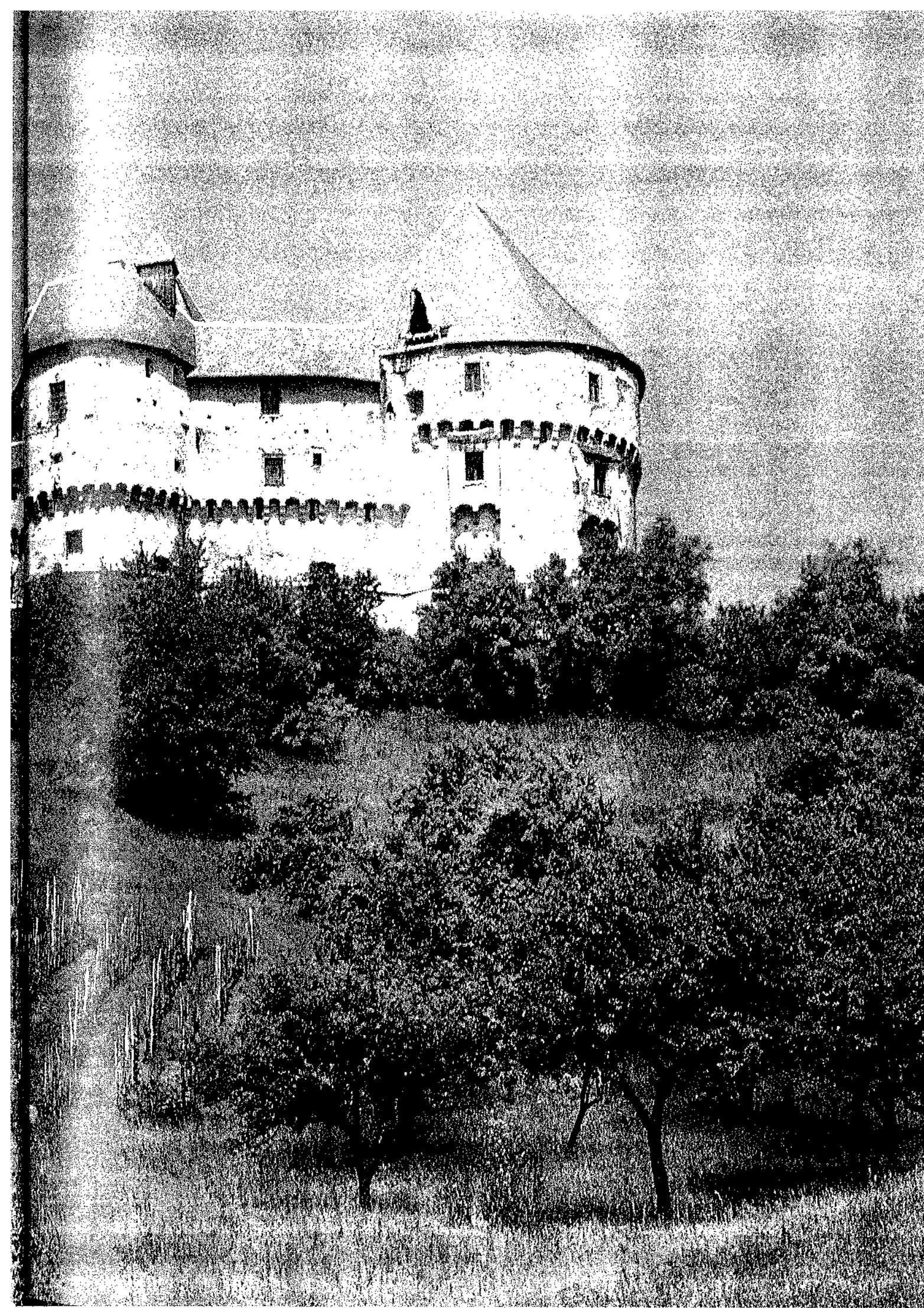
Stoga možemo zaključiti da je metoda uporabljiva samo za mjerjenje jedne vrlo određene vrste koristi - one vezane uz izravno korištenje, odnosno izravnu potrošnju spomenika. Metoda, pak, ne omogućava ocjenjivanje koristi vezanih uz neku buduću potrošnju.

Već smo vidjeli kako svaki element baštine, predviđen kao temelj, može poslužiti za čitav niz više ili manje proširenih "usluga baštine". Primjer će nam olakšati razumijevanje ove postavke.

Prepostavimo da dvorac od iznimne važnosti, kao što je Veliki Tabor, koji bi već samom svojom kakvoćom naslijedenog mogao privući javnost. Spomenik se baš ne nalazi u dobrom stanju te je moguć posjet samo njegovom neposrednom okruženju. Metoda troškova stizanja na odredište primjenjena na taj spomenik omogućit će nam spoznaju vrijednosti koristi što mu je posjetitelji pripisuju, ali samo s obzirom na njegovo postojeće stanje, u smislu usluga baštine što ih trenutačno pruža.

No, u smislu utvrđivanja politike očuvanja takvog spomenika, nedvojbeno će biti od interesa saznati i dodatne koristi što bi ih pojedinci mogli imati od izravne potrošnje tog istog dvorca - s jedne strane bolje obnovljenog, a s druge opremljenog proširenim uslugama baštine, kao što je, na primjer, pristup samom zdanju.

Temeljna je prepostavka pritom da će pojedinci biti spremni platiti više za to povećanje kakvoće usluga baštine datoga lokaliteta.



2. Metoda hedonističkih cijena

Nakon metode troškova stizanja na odredište, tako zvana metoda hedonističkih cijena predstavlja drugu glavnu vrstu metoda razvijenih u cilju mjerjenja vrijednosti javnih dobara. To je ujedno i metoda neizravne procjene - utemeljene na promatranju ponašanja i postojećega tržišta.

Cilj je hedonističke metode odrediti vrijednost nekog "općeg dobra" na temelju cijena na postojećim usporedivim tržištima. Ona se temelji na sljedećoj pretpostavci: ako razina kakvoće nekog "općeg dobra" varira, ta će se varijacija odražavati na razini pojedinih postojećih cijena.

Za nepokretne spomenike kulture referentna tržišta su najčešće tržište nekretnina.

"Metoda hedonističkih cijena nastoji informacije o vrijednosti prikupiti na temelju zemljopisnih varijacija u cijenama stambenoga prostora, u funkciji stambenih atributa, uključujući i one netržišne".⁴⁴

Nekretnina predstavlja proizvod što ga možemo razlikovati na temelju više čimbenika, kao što je broj soba, starost, kvadratura ili pak kakvoća okoliša. Ako među nekretninama postoji dosta tna razina različitosti, u načelu će biti moguće procijeniti implicitne odnose cijena, koji će dati cijene svake pojedine nekretnine u funkciji tih različitih čimbenika.

Neka p bude funkcija koja cijenu nekretnine dovodi u vezu s tim čimbenicima.

$$p = f(T, N, Q)$$

pri čemu je:

T = kvadratura gradevine

N = broj soba

Q = kakvoća okoliša

Uz pomoć navedene funkcije hedonističke cijene, moguće je izračunati prvi bitni izvod u odnosu na svaki od atributa, što daje marginalnu implicitnu cijenu atributa o kojem je riječ.

Zahvaljujući ovoj metodi, moguće je pripisati vrijednost kakvoći okoliša razmatranoga mjesta. Među elementima koji određuju kakvoću okoliša, nalazi se i kakvoća same arhitekture. Ona predstavlja prednost za one koji u njoj borave te svoju djelatnost provode u samom tom okolišu ili pak njegovoj blizini.

Ako je riječ o spomeniku, te su osobe njegovi izravni potrošači - oni čitave godine sudjeluju u potrošnji jedne minimalne i vrlo rasprostranjene usluge baštine: "prava pogleda".

Pojedinci iz te potrošnje mogu izvlačiti određenu korist, a što će, pak, utjecati na njihov odabir boravišta, a time onda i na razinu cijena nekretnina.

Navedena se metoda na prvi pogled može činiti zavodljivom, u smislu mjerjenja stanovitih koristi što ih zajednica izvlači iz same prisutnosti spomenika u prostoru, počevši od njihova očuvanja. Navedene se koristi odnose naročito na izravne korisnike koji sudjeluju u "svakodnevnoj potrošnji", zahvaljujući već samoj

činjenici što žive ili rade u neposrednoj blizini spomenika.

No, navedena metoda ima svojih slabosti, a to su:

- Može se primijeniti jedino u slučaju da je riječ o gradskim spomenicima, budući da je potrebno blisko tržište nekretninama koje onda podastire potrebne informacije. Tako bi bilo iluzorno voditi računa o blizini nekog dvorca kao o atributu koji bi mogao utjecati na temeljnu vrijednost njemu susjednih obradivih površina. U tom slučaju zapravo nema stvarne "svakodnevne" izravne potrošnje spomenika od strane zajednice.

- Da bi se ova metoda mogla primijeniti, potrebno je da se, u funkciji hedonističke cijene, može uspostaviti dosta tno snažna korelacija između, s jedne strane, cijene nekretnine te, s druge, prisutnosti, odnosno razine predviđenih čimbenika.

Stoga je vrlo složeno sa sigurnošću utvrditi i izmjeriti utjecaj spomenika na kakvoću okoliša, koja potom može odrediti cijenu nekretnina? Uzročno-posljedična veza daleko je od toga da bi bila osigurana.

3. Metoda kontingencijske procjene

Dok se metoda troškova stizanja na odredište i ona hedonističkih cijena temelje na ponašanju i vidljivim podacima, metoda se kontingencijske procjene temelji na onome što ljudi odgovaraju na upitnike i ankete koje imaju za cilj utvrditi njihov odnos prema određenom spomeniku.

"Metoda kontingencijske procjene uključuje korištenje anketa kao sredstva za procjenjivanje društvenih koristi vezanih uz javna ili druga netržišna dobra".⁴⁵

⁴⁴Cummings R.G., "General Methods of Benefit Assessment", *Benefit Assessment - The State of the Art*, Reidel, Dordrecht, 1986.

⁴⁵Cummings R.G., "General Methods of Benefit Assessment", *Benefit Assessment - The State of the Art*, Reidel, Dordrecht, 1986.



Cilj jest simulirati tržište tamo gdje cijene i ponašanje ne predstavljaju zadovoljavajuće pokazatelje. Kada je riječ o procjeni društvenih koristi vezanih uz provedbu projekata očuvanja, kontingencijska metoda ima dvije prednosti:

- Metoda dopušta upoznavanje neizravnih koristi, koje nisu vezane uz izravno korištenje nepokretnih spomenika kulture, a koje zajednica može izvući iz projekta očuvanja. Zapravo je moguće istodobno ispitivanje kako izravnih, tako i neizravnih potrošača baštine. Da bi se izmjerila društvena korisnost neke mjeri zaštite, možemo ispitaniku opisati spomenik o kojem je riječ i upitati ga koliko bi bio spremjan platiti da taj spomenik ne bude srušen. Iznos što će ga navesti odražavat će vrijednost korištenja, ako je on taj spomenik već viđao ili posjetio, no, sadržat će ujedno i

samosvojnu vrijednost što je ispitanik pripisuje saznanju da je spomenik zaštićen.

- Metoda omogućuje procjenu koristi za različite alternative projekata očuvanja.

Dok metoda troškova stizanja na odredište omogućuje utvrđivanje jedino koristi vezane uz potrošnju ponuđenih usluga baštine, metoda kontingencijske procjene omogućava stavljanje ispitanika pred više mogućih alternativa istog projekta očuvanja.

Na primjer, ispitanika možemo upitati koliko bi bio spremjan platiti da:

- navedeni spomenik bude zaštićen,
- taj isti spomenik bude obnovljen,
- bude otvoren za posjet ili
- se u njemu smjesti ta i ta djelatnost.

Ova metoda ujedno omogućuje procjenu učinaka različitih opcija politike očuvanja.

Zahvaljujući ovim trima metodama (troškova stizanja na odredište, hedonističkih cijena i kontingencijske procjene), morali bismo biti u stanju odrediti vrijednosti što ih zajednica pripisuje različitim opcijama politike očuvanja nepokretnih spomenika.

Svaka od triju metoda ima svoje specifičnosti te je pogodnija za mjerjenje ove ili one vrste koristi, no mogli bismo ih i udružiti, kako bismo utvrdili ukupnu korist što je zajednica može izvući iz potrošnje spomenika o kojem je riječ.

Nažalost, čini se kako niti jedna od ovih triju metoda još nije primijenjena u procjeni programa mjera vezanih uz nepokretne spomenike. Uglavnom se koriste u SAD, u svrhu upravljanja rekreacijskim kompleksima.

I. Detalj freske I. Rangera, crkva sv. Marije, Lepoglava, 18. st.



Metode ekonomskog vrednovanja nepokretnih spomenika kulture

U ovom ćemo poglavlju vidjeti do koje mjere se upravljanje nepokretnim spomenikom od strane njegova vlasnika i gospodarska vrijednost toga zdanja za društvo mogu uporabiti prilikom vrednovanja nepokretnog spomenika i utvrđivanja politike njegova očuvanja.

Prije svega, gospodarska raščlamba potrošnje spomenika od strane društva omogućila bi utvrđivanje projekata očuvanja i vrednovanje prioriteta, odnosno, projekata koji maksimiziraju netto društvenu korist.

Nadalje, raščlamba bi novčanih bilanci vlasnika (ili korisnika) o kojima je riječ, morala omogućiti procjenu učinka provodenja politike očuvanja, u smislu troškova što ih snosi vlasnik. Možemo govoriti o "osobnim troškovima kod očuvanja."⁴⁶

Potom je moguće izraditi specifične programe mjera kako bi se "stalo nakraj negativnim bilancama i ubrzao predviđeni gospodarski ishod" - drugim riječima, postiglo povećanje društvene koristi.⁴⁷

Politika očuvanja nepokretnih spomenika sastoji se, prije svega, u odabiru između različitih projekata očuvanja. Razmatranje projekata očuvanja sadrži dvije etape u kojima treba odgovoriti na sljedeća pitanja:

1. Treba li ili ne građevinu-spomenik očuvati i uvažiti njezinu "kakvoću nasljeđa" i staviti ju ispred zahvata što ih planira vlasnik građevine?

2. Do koje je mjere potrebno intervenirati da bi se poboljšala kakvoća građevine-spomenika i ponudile njene usluge baštine? Koji iznos valja namijeniti za njezinu restauraciju ili održavanje?

Da bi se izvršio izbor, uputno je poslužiti se gospodarskim metodama koje

omogućavaju mjerjenje prednosti i nedostataka pojedinih investicijskih projekata za društvo.

Među njima, metoda troškova i koristi je najrazvijenija u literaturi. Ona omogućava određivanje interesa društva kod provedbe nekog projekta. No, ta metoda ima određena ograničenja kada je riječ o njezinoj primjenjivosti na nepokretnе spomenike kulture. U tom smislu moguće je razviti i druge metode koje mogu pomoći pri odlučivanju.

1. Raščlamba troškova i koristi

Načelo se navedene metode sastoji u odmjeravanju prednosti i nedostataka, dakle, ukupnih troškova i koristi nekog projekta. U idealnom bi slučaju ti troškovi i koristi morali biti iskazani u novčanim jedinicama. Prema Pearceu i Nashu⁴⁸, svaki elemenat troška i dobiti uzet zasebno imat će neku količinu q^c_i i q^b_i i neku cijenu p^c_i i p^b_i .

Tijekom neke godine t , troškovima će dominirati

$$C_t = \sum_i q^c_{i,t} * p^c_{i,t}$$

a korist

$$B_t = \sum_i q^b_{i,t} * p^b_{i,t}$$

pri čemu je t tekuća godina.

Troškovi i korist projekta razdijeljeni su kroz vrijeme: vremenski horizont T za neki će projekt očuvanja po definiciji biti vrlo važan, pa čak i beskonačan.



Dobili smo formulu koja iskazuje netto dobit:

$$N(B) = \sum_{t=0}^T (B_t - C_t) * dt$$

pri čemu je d_t čimbenik aktualizacije što ga daje

$$d = 1 / (1 + r)^t$$

dok je r stupanj aktualizacije.

Zahvaljujući navedenoj procjeni, projekte je moguće razvrstati prema stupnju njihove društvene "poželjnosti" te ih na taj način uključiti u raspoložive proračune. Ma kako se "zavodljivom" činila, ovu je metodu troškova i dobiti teško primijeniti na projekte očuvanja nepokretnih spomenika.

Problemi se, naime, javljaju kod procjene

- koristi,
- troškova i
- stupnja aktualizacije.

1. Procjena koristi

Kao što smo pokazali, koristi vezane uz provođenje politike očuvanja mogu biti različitih vrsta. Izravni potrošači izvlače korist iz činjenice što spomenik mogu posjetiti. Zajednica može izvlačiti korist već iz samoga saznanja da se spomenici čuvaju.

Nadalje, gotovo je nemoguće osloniti se na podatke koji se javljaju na tržištu, a da bi se izvršila pravilna procjena različitih društvenih koristi. Tržišne cijene

ili točno ne odražavaju vrijednost koristi (primjer: cijena nekretnina smještenih u blizini spomenika) ili pak tržišta jednostavno nema (primjer prava pogleda).

Stoga valja potražiti ono što nazivamo "cijenama u sjeni" da bismo tako mogli odrediti novčanu vrijednost navedenih koristi.

*"Raščlamba troškova i koristi zadržava termin "cijene u sjeni" za cijenu koja se na neki način pripisuje, a ne utvrduje izravno na temelju tržišnih transakcija, bilo stoga što tržišne cijene nema ili se pak ona smatra neprimjerenom."*⁴⁹

Mogli bismo, uz gore navedene ografe, koristiti neizravne metode procjene tih cijena u sjeni, kao što je, na primjer, metoda troškova stizanja na odredište.

2. Procjena troškova

Slični problemi se javljaju i prilikom procjene troškova te ih valja razmotriti. Prilikom provođenja raščlambe troškova i koristi, samo troškovi odgovaraju korištenju u gospodarskom smislu realnih izvora što ih valja uzeti u obzir.

Odabir stavaka troškova što ih valja uključiti u proračun troškova i koristi nekog projekta rukovodi se načelom podrazumijeva li pojedini stavak korištenje stvarnih sredstava. Na taj način prilikom određivanja troškova možemo isključiti kompenzaciju koja u svojoj ukupnosti za gospodarstvo ne predstavlja korištenje stvarnih sredstava.

Logika je posve jednaka prilikom određivanja koristi/dobiti: zahvaljujući različitim metodama, jedine su koristi one koje predstavljaju povećanje sveukupne društvene dobrobiti.

Budući da su financijska sredstva gotovo uvijek ograničena, bjelodano je da

će neko javno ulaganje zahtijevati preusmjeravanje sredstava prvično predviđenih za neku drugu namjenu ili pak možda neko drugo javno ulaganje. Stoga je nužno uvažiti trenutačne prilike i finansijske mogućnosti.

Tako bi, u idealnom slučaju, troškove nekog projekta trebalo mjeriti raspoloživošću sredstava koja imaju biti u njega utrošena. Kada bi tržište bilo idealno, ti bi troškovi odgovarali tržišnoj cijeni.

Procjena je troškova ekonomistima ponekad najlakša zadaća u raščlambi troškova i koristi. Na primjer, procjena troškova izgradnje neke brane može se pokazati jednostavnijom od procjene koristi što će proizići iz same njene izvedbe i kasnije uporabe.

Raščlamba se troškova i koristi jednako tako može upotrijebiti (a to nerijetko i jest slučaj) za projekte koji izravno ne uključuju ponudu dobara ili usluga od strane javnih vlasti, već se sastoje od nadzornih djelatnosti glede načina na koji je u njih uključen privatni sektor.

Toj kategoriji pripadaju projekti očuvanja spomenika: na primjer, kada država donese dokument o zaštiti nekog spomenika, ne dolazi do stvaranja niti do izravne ponude toga spomenika, budući da po definiciji ona već postoji u trenutku donošenja odluke. Ovdje se više radi o izravnom nadzoru što ga vlast provodi kako bi odluke što ih donosi vlasnik u svezi s zaštićenim dobrima bile u skladu s voljom javnosti.

⁴⁹Lichfield N., "Economics in Urban Conservation", Cambridge University Press, Cambridge, 1988.

⁵⁰Grefe X., La valeur économique du patrimoine, Anthropos, Paris, 1990.

⁵¹Pearce D.W., Nash C., "The Social Appraisal of Projects", MacMillan, London, 1981.

⁵²Pearce D.W., Nash C., "The Social Appraisal of Projects", MacMillan, London, 1981.

Društveni trošak vezan uz neki projekt očuvanja podrazumijeva trošak za onoga kojega se ta odluka izravno tiče - vlasnika, odnosno korisnika nekretnine o kojoj je riječ.

No društveni se trošak ne može svesti isključivo na taj privatni. Zapravo, prednosti i nedostaci što ih podrazumijeva neki projekt očuvanja ne vrednuju se nužno na isti način od strane društva i od strane vlasnika, odnosno korisnika građevina o kojima je riječ.

Dva teorijska primjera ilustriraju ovu postavku.

Društveni trošak može biti manji od osobnoga (pojedinačnoga). To je u slučaju kada gubitak korisnosti za društvo, općenito uvezši, nije toliki kao za pojedinca.

Razmotrimo sljedeći primjer: trgovac želi proširiti svoj poslovni prostor kako bi u njemu ponudio širi assortiman proizvoda, ali građevina u kojoj se poslovni prostor nalazi je zaštićeni spomenik kulture pa vlasniku nije dozvoljeno izvršiti željene preinake. Da bi mogao nastaviti svoju djelatnost, upućen je na premještaj svoje prodavaonice na pogodniju lokaciju, u blizini dotadašnje. Objektivni trošak što će ga za njega predstavljati odluka o zaštiti građevine bit će veći negoli za zajednicu, koja će i dalje moći nesmetano uživati njegove usluge i to u neposrednoj blizini.

Nasuprot tome, projekt očuvanja može donositi veće gubitke za društvo, te u tom smislu podrazumijevati značajan društveni trošak. Pritom mislimo, na primjer, na "gubitak osjećaja zadovoljstva", što ga neki ljudi podnose kada su prisiljeni iseliti se poradi radova na obnovi ili revitalizaciji nekog spomenika. Ako su stanovnici nespremni na preseljenje, zajednica se mora postarat i pronaći slične stanove na drugom mjestu.

Možemo zaključiti da procjena troškova nekog projekta očuvanja i nije tako jednostavna kao što se to na prvi

pogled može činiti. Društveni trošak nekog projekta očuvanja ne odgovara samo troškovima obnove ili održavanja spomenika - već je potrebno u obzir uzeti i troškove projekta u smislu njegovih možebitnih posljedica. Sa stajališta vlasnika, takav trošak, što smo ga definirali u prvom dijelu, s jedne strane odgovara ukupnim troškovima radova održavanja i obnove, a s druge, smanjenju dobiti prouzročenom zaštitom nad njegovim dobrom.

Društveni se pak trošak projekta očuvanja ne svodi na sam trošak za vlasnika građevine - spomenika, koji svojim dobrom ne može upravljati onako kako bi to želio. U obzir valja uzeti i troškove koji odgovaraju nedostacima što ih ostatak društva podnosi poradi projekta očuvanja.

3. Odabir stupnjeva aktualizacije

Stupnjevi aktualizacije omogućavaju aktualizaciju budućih vrijednosti i njihovu prilagodbu postojećima. Određivanje tih stupnjeva prilično je složeno.

Stupnjeve društvene aktualizacije možemo sagledati kao prosjek stupnjeva aktualizacije različitih uključenih pojedincaca. No, jedinstveni pojedinačni stupnjevi aktualizacije ne postoje budući da se preferencije pojedincaca razlikuju. Za nekoga, naime, današnja (trenutačna) potrošnja može imati veću vrijednost negoli za nekog drugog.

Poradi navedene poteškoće, čini se da nema konsenzusa oko stupnjeva što bi ih trebalo koristiti u različitim teorijama koje se odnose na raščlambu troškova i koristi.

Kakva je situacija na polju projekata konzervacije nepokretnih spomenika kulture?

"Baštini je svojstveno pokoljenjima koja dolaze otvoriti sjećanja na prošlost, čime je ona sredstvo vezano uz spoznaju i osjećaje. Sva ulaganja u

*baštinu otvaraju mogućnost pružanja zadovoljstva budućim naraštajima, dok im njenim propadanjem to biva uskraćeno."*⁵⁰

Dakle, u osnovi se odluke o zaštiti i očuvanju spomenika kulture donose u korist budućih pokoljenja. Stoga nam se nameće sljedeća pitanja:

- Ne bi li na neki način trebalo revalorizirati koristi što će ih budući naraštaji moći izvući iz sadašnjih odluka o očuvanju?
- Ne bi li trebalo pronaći "kamate" što tim budućim koristima pripisuju razmjerno veću važnost?

Jedna bi od mogućnosti bila uzeti kamate na dugoročne državne zajmove, koji pružaju dugoročniji uvid od tržišnih kamata.

Druga mogućnost, koju navodi Lichfield,⁵¹ podrazumijeva odabir razmjerno niskih kamata, od na primjer 2 ili 3%, što znači da društvo pripisuje proporcionalno veću važnost budućnosti od pojedinaca.

U svakom slučaju, malo je razloga poradi kojih bismo trebali zaključiti da su tržišne kamate odraz kamata preferencije pojedincaca u odnosu na vrijeme. Prije svega, pojedinci nisu skloni sve svoje preferencije vezane uz budućnost iskazati na tržištu. Kao drugo, preferencije iskazane izdvojeno od strane pojedinaca nisu nužno jednake onima što bi ih iskazali kao dio cijelokupne zajednice. Moguće je da bi društvo, u svom kolektivnom stavu, moglo odabrati niže kamate od onih na tržištu, budući da su ove potonje odrazom "kratkovidnosti pojedinaca".

Ta ideja korištenja razmjerno niskih kamata čini se pogodnom u okviru procjene projekata očuvanja, gdje po definiciji donesene odluke moraju održavati vrijednosti budućih naraštaja. No, ne



postoji nikakva objektivna metoda kojom bi se te snižene kamate odredile... Zašto onda, u krajnjem slučaju, ne odabratи kamatu jednaku nuli? Problem, dakle, ostaje i dalje otvorenim.

2. Raščlamba troškova i učinkovitosti

Načelo je raščlambe troškova i učinkovitosti jednako kao ono raščlambe troškova i koristi: prednosti i nedostaci različitih odluka javnosti uspoređuju se kako bi se društvu omogućio odabir upravo najučinkovitijih projekata. Postoji i jedna razlika. Dok se troškovi procjenjuju u novčanom smislu, koristi se ocjenjuju isključivo u fizičkom.

Zapravo, ako analitičar ocijeni da ne može prevladati stadij određivanja koristi u kvalitativnom smislu - drugim riječima, da ih ne može procijeniti - pravilo se učinkovitosti iskazuje prema kriteriju maksimizacije fizičkih koristi, uz ograničenje troškova, ili njihovo smanjenje za neku određenu razinu fizičkih koristi.

Ta se metoda pokazuje korisnom kada se razmatranje "cijena u sijeni", kojima bi se procijenila razina koristi, pokazuje suviše složeno.

*"Kada, međutim, neki proizvod jednom zadobije atribute javnoga dobra, potraga za fantomskim cijenama može biti osudena na propast, a problem leži u činjenici što javna ulaganja često imaju upravo takve karakteristike."*⁵²

Upravo to je slučaj s projektima očuvanja nepokretnih spomenika kulture: dovoljno je prisjetiti se složenosti provođenja metoda troškova stizanja na određište ili kontingencijske procjene.

Stoga ćemo od dva projekta očuvanja odabratи onaj koji će uz dati trošak, omogućiti postizanje najvećeg mogućeg

stupnja učinkovitosti (na primjer, broja posjetitelja, ako projekt predviđa usluge baštine u smislu posjeta), ili pak onaj koji omogućava postizanje neke date razine učinkovitosti uz najniže troškove.

No, može se pokazati teškim usporavati učinkovitost projekata - fundus je baštine raznorodan, dok razmjeri pružanja usluga baštine mogu biti vrlo široki.

3. Raščlamba planificiranih bilanci

Ovu vrstu raščlambe, takođe poznatu "raščlambu planificiranih bilanci" / "planning balance sheet analysis" / razvili su Lichfield⁵³ i Mc Allister.⁵⁴

Metoda planificiranih bilanci predstavlja prilagodbu raščlambe troškova i koristi - ona dijeli njezina načela, no ide i dalje, te bi u tom smislu trebala omogućiti uklanjanje dvaju glavnih nedostataka ove raščlambe.

S jedne strane, raščlamba planificiranih bilanci troškove i koristi razdvaja na razini zainteresiranih skupina, čime omogućuje procjenu načina na koji su ti učinci raspodijeljeni među različitim skupinama zajednice.

Da se podsjetimo - raščlamba troškova i koristi omogućava samo utvrđivanje netto koristi za društvo u cjelini. Ovdje bismo imali onoliko mjerila netto dobiti koliko je zainteresiranih skupina. To omogućuje odvajanje, na primjer, dijela zajednice koja bi izvukla najviše koristi iz provođenja projekata očuvanja spomenika, kao i onih dijelova koji bi bili najskloniji snositi troškove.

S druge strane, ova metoda omogućava uključivanje nemjerljivih ili teško mjerljivih učinaka, kao što je to slučaj na polju nepokretnih spomenika kulture ili pak zaštite okoliša.

Ove dvije prednosti omogućuju sagledavanje raščlambe planificiranih

bilanci kao svojevrsnog nastavka raščlambe troškova i koristi, dakle, manje rigorozno po pitanju kriterija procjene, te vodeći računa o društvenim i redistribucijskim učincima na razini pojedinih skupina. Ovaj potonji element dopušta ujedno i uključenje u raščlambu pristupa koji se odnosi na pravičnost.

No, izradba jedne takve bilance zahtijeva veliki broj detaljnih informacija koje se odnose na učinke predviđenih projekata i njihovu raspodjelu među različitim skupinama zajednice. Upravo taj manjak raspoloživih informacija i teškoće vezane uz utvrđivanje učinaka među skupinama, čine primjenu ove metode vrlo otežanom.

4. Višekriterijska raščlamba

Prema Nijkampu⁵⁵, koji je razvio ovaj tip raščlambe, nije moguće sve kriterije što ih valja uzeti u obzir prilikom donošenja odluke, uključiti u samo jedan kriterij, kao što je, na primjer, onaj maksimiziranja društvene koristi. Uzimajući u obzir specifičnu narav svakog spomenika, njegova procjena, kao i procjena projekta očuvanja koji se na nj odnosi, podrazumijeva uračunavanje više kriterija koji će, uzeti zajedno, odrediti vrijednost spomenika ili projekta očuvanja tog spomenika za društvo. Društveno-gospodarska vrijednost nekog spomenika je višesimetrijski pokazatelj kojeg se ne može svesti na zajednički nazivnik.

⁵⁰Greffe X., *La valeur économique du patrimoine*, Anthropos, Paris, 1990.

⁵¹Lichfield N., *Economics in Urban Conservation*, Cambridge University Press, Cambridge, 1988.

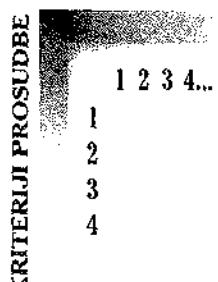
⁵²Dasgupta A.K., Pearce D.W., *Cost-Benefit Analysis*, MacMillan, London, 1972.

⁵³Lichfield N., *Economics in Urban Conservation*, Cambridge University Press, Cambridge, 1988.

⁵⁴Mc Altisster D.M., *Evaluation in Environmental Planning*, M.I.T. Press, Cambridge, 1980.

Provjedba politike zaštite može donijeti društvene koristi. Tih koristi ima više vrsta, te mogu biti vezane uz izravnu potrošnju ili proizlaziti iz jednostavnog moralnog zadovoljstva spoznajom da su spomenici zaštićeni. Te su koristi višedimenzionalne po samoj svojoj naravi i njihova će vrijednost ovisiti o čitavom nizu odlika svojstvenih samom spomeniku na kojeg se odnosi mjera očuvanja: njegovoj starosti, jedinstvenosti, umjetničkoj vrijednosti, stilu itd. Prema Nijkampu, u praksi možemo utvrditi "matricu utjecaja" s dva ulaza.

ALTERNATIVNI PLANOV



Stupci matrice odgovaraju različitim alternativama projekta.

Za neki spomenik to može biti, na primjer, projekt obnove, obnove i ponuda usluga baštine, održavanje fasade i revitalizacija unutrašnjosti itd. Crte matrice označuju svaki od kriterija, čime se omogućuje ocjena učinka različitih alternativa. Kriterije ćemo procjene odrediti kao:

- poboljšanje životnih okvira nakon provedbe projekta;
- troškove različitih alternativa;
- društveno-gospodarsku raspodjelu učinka projekta;
- utjecaj na zaposlenost.

⁵⁵Nijkamp P., "A Multi-attribute Utility Analysis of Urban Monuments", ICOMOS Information br. 1/1987.

⁵⁶Ministere de la Culture et de la Communication, "Les chateaux du Val de Loire", Département des Etudes et de la Prospective, Paris, 1988.

⁵⁷Lemaire R.M. Ost C., "Evaluation économique du patrimoine monumental - présentation d'une méthode d'analyse", CEE, Bruxelles, 1984.

Svaka kućica matrice predstavlja učinak date alternative (stupac), prema datom kriteriju prosudbe (crti). Mjerenje se učinka može obaviti pomoću pokazatelja performanci, na primjer:

- +++ vrlo povoljan učinak
- ++ povoljan učinak
- + nepovoljan učinak.

Navedeno mjerilo ne odgovara preciznom kvantificiranju različitih učinaka, ali zato omogućava organizirano i racionalno vodenje računa o učincima izraženim u kvantifikacijskom smislu.

Potom valja odrediti razmjerne tešinu svakog od kriterija prilikom odlučivanja o odabiru projekta. To znači da u skladu s mogućnostima, u smislu različitih programa mjera, treba odrediti karakter prioriteta svakog od kriterija prosudbe i uspostaviti klasifikaciju navedenih kriterija, u funkciji usvojenih programa mjera.

Na temelju podataka možemo uspoređivati višedimenzionalnu dobit prioriteta svakog od projekata, što nadalje omogućuje provedbu odabira najzanimljivijeg projekta na društveno-gospodarskom planu.

Kako navodi Nijkamp, navedena je metoda upotrijebljena kako bi se od tri crkve u Amsterdamu, odabrala ona čija je restauracija najprioritetnija.

Među korištenim kriterijima prosudbe, navode se sljedeći:

- kulturna i povijesna važnost građevine,
- njezina turistička privlačnost,
- njezina socio-psihološka vrijednost,
- njezina estetska vrijednost ...

Prednost je u tome da više ne treba pribjegavati cjelovitim metodama novčane procjene učinaka vezanih uz provođenje nekog projekta očuvanja. No, tamo gdje se dobiva na lakoći, gubi se na

strogosti, jer je odabir kriterija prosudbe ostavljen proizvoljnosti donosioča odluke. Kako je na primjeru triju crkava u Amsterdamu, moguće odrediti socio-psihološku vrijednost svake od njih?

Nadalje, svaki od kriterija valja ujednačiti u funkciji općih smjernica politike očuvanja. Kako znati treba li prioritet dati kriteriju prosudbe koji se odnosi na socio-psihološku vrijednost građevine, u odnosu na njezinu kulturnu ili povijesnu vrijednost?

To baš i ne nalikuje na neki uistinu striktni pristup. Jasno je da se u takvim raščlambama mogu pojaviti subjektivne prosudbe.

5. Raščlamba regionalnoga utjecaja

"Priliv novca vezan uz Dolinu Loire (od dvoraca op. autora) je reda veličine 1,1 milijardu francuskih franaka."⁵⁶ Takve su vrste zaključci do kojih možemo doći ako provedemo raščlambu regionalnoga utjecaja.

Od pet predstavljenih metoda procjene, ova je nedvojbeno najjednostavnija za provedbu. No, problem je u tome što je ujedno i najmanje učinkovita u smislu optimalizacije izbora.

Cilj je raščlambe učinaka izmjeriti gospodarske učinke koji proizlaze iz provedbe nekog projekta očuvanja. Načelo se sastoji u mjerenu svih učinaka vezanih uz:

- prisutnost spomenika u gospodarskoj djelatnosti regije,
- poduzimanje restauratorskih radova na tom spomeniku, poglavito u smislu radnih mesta koja se time otvaraju na lokalnoj razini.



Osim toga, neke studije uključuju i novac što ga korisnici spomenika potroše u hotelima, restoranima i drugim objektima u blizini spomenika na kojeg se odnosi njihova izravna potražnja.

Gore navedeni primjer Doline Loire potječe iz studije provedene 1987. od strane francuskoga Ministarstva kulture i veza nad svim spomenicima u regiji. Načelo koje je pritom upotrijebljeno bilo je izmjeriti ukupne "financijske priljeve vezane uz prisustvo spomenika", razlikujući pritom:

- **izravne prilive**, koji se sastoje, s jedne strane, od plaćanja radova na održa-

vanju i restauraciji specijaliziranim tvrtkama, te s druge, prometa blagajne i standova sa suvenirima;

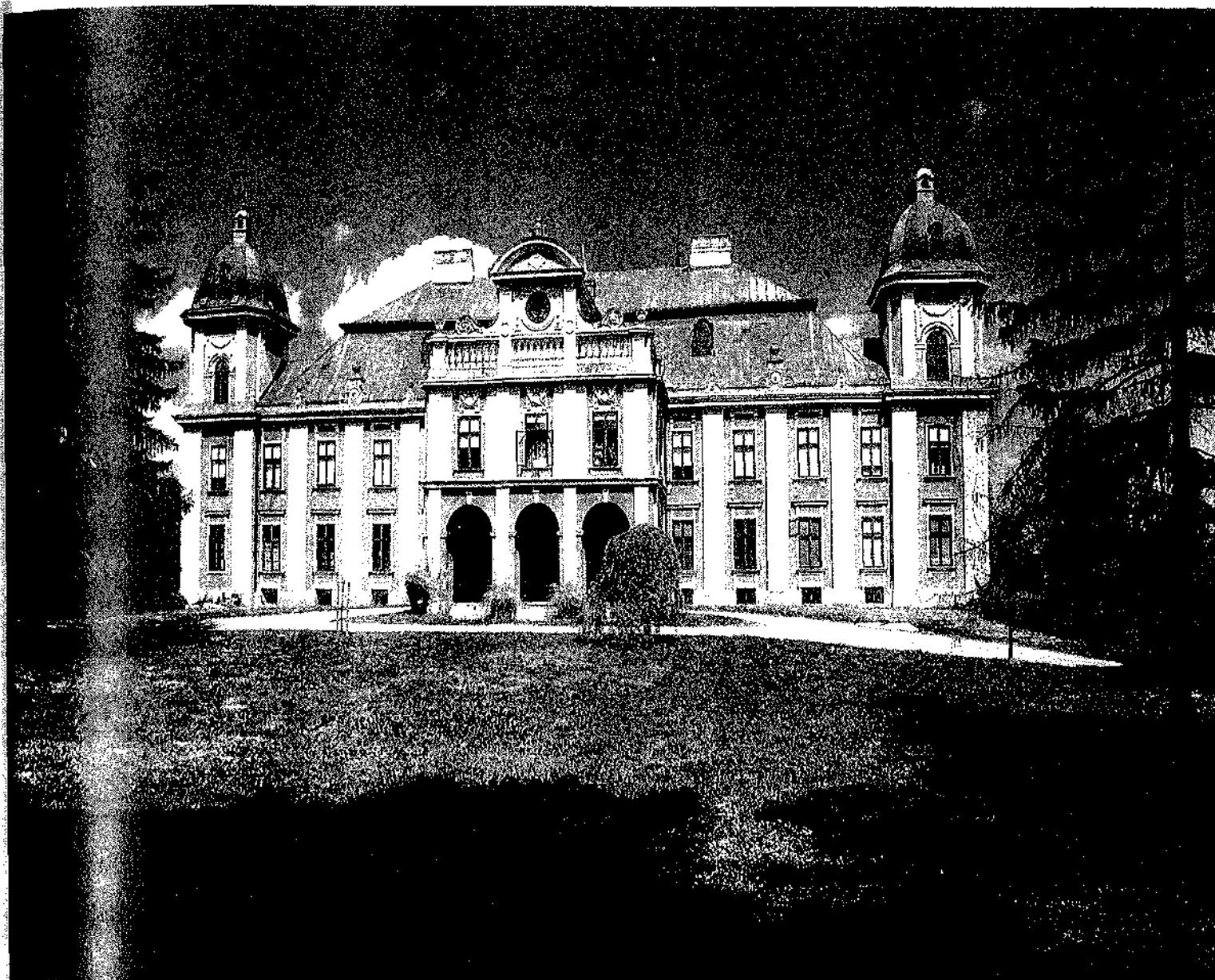
- **neizravne prilive**, koji se odnose na potrošnju u hotelima i restoranima, te ostalu potrošnju i troškove prijevoza posjetitelja.

Ista je "tehnika" primijenjena na katedralu u Chartresu, te na Mont-Saint-Michel u studiji koju je isto Ministarstvo provelo 1985. godine.

Druge pak studije nastoje pokazati kako su ključni upravo radovi na obnovi i restauraciji, budući da stvaraju jednaku razinu zaposlenosti kao i turizam.

Dva profesora Lemaire i Ost s Katoličkoga sveučilišta u Louvainu su predstavili "metodu gospodarske procjene spomenika."⁵⁷ Cilj je, ponovno, odrediti ukupni priliv vezan uz postojanje spomenika. Autori u tom smislu razlikuju:

- **gospodarske prilive od turizma**: ulaznice, prihode od vodenih posjeta, kao i prodajnih mjesta u okviru spomeničkih lokaliteta;
- **gospodarske prilive od korištenja spomenika**, koji se odnose na prihode od korištenja spomenika koji mogu biti kulturni ili umjetnički, industrijski ili komercijalni, odnosno rezidencijalni;



- **neizravne gospodarske prilive**, koji se odnose na potrošnju u hotelima i restoranima u regiji;
- naposljetku, **prilive vezane uz izvršenje radova na spomeniku.**

Na kraju možemo ustvrditi da takve studije rekapituliraju prednosti, čime opravdavaju sve zahvate u cilju očuvanja spomenika.

No, ovdje predvidene vrijednosti ne odgovaraju dosad rabljenom pojmu društvene koristi vezane uz projekte očuvanja. U slučaju izravne potrošnje spomenika, posjetitelj izvlači "korist" iz posjeta. Ta "korist" odgovara iznosu što ga je spreman platiti da bi imao priliku posjetiti spomenički lokalitet. Navedena se procjena, pak, može izvršiti na temelju metode troškova stizanja na odredište ili izravnim razgovorom s posjetiteljem (kontingencijska procjena).

Na taj način određena korist postoji neovisno o iznosu plaćenom za potrošnju usluga baštine. Ukupnost tih pojedinačnih koristi daje mjerilo društvene koristi.

Da bismo dobro označili suprotnost u odnosu na prednosti što ih nastoji utvrditi raščlamba utjecaja, možemo ih nazvati primarnim koristima.

One označuju stvaran rast dobiti pojedinca. Nasuprot tome, raščlamba utjecaja mjeri učinak troškova izravnih korisnika baštine tijekom posjeta (na primjer, hotelskih troškova, kupnje suvenira...). Te učinke stoga možemo nazvati sekundarnima.

Načelo koje leži u pozadini raščlame učinka jest da se troškovi posjetitelja smatraju dobitima gospodarske djelatnosti regije u kojoj se nalazi posjećeni spomenički lokalitet.

To je razlog poradi kojega govorimo o regionalnom gospodarskom učinku, budući da su koristi u tom smislu ograni-

čene na datu regiju. U tom smislu možemo shvatiti važnost strogog određenja pojma regije za raščlambu. Sekundarne koristi, za razliku od primarnih, ne odgovaraju porastu opće dobrobiti, već su stvaran odraz prihoda i odgovaraju pokazateljima promjene u raspodjeli prihoda.

6. Primjena navedenih metoda u ekonomskom vrednovanju pojedinih vrsta nepokretnih spomenika kulture

Razmotrimo li sada mogućnosti primjene navedenih metoda u ekonomskom vrednovanju pojedinih vrsta nepokretnih spomenika kulture, suočiti ćemo se s činjenicom da se pojedine od metoda mogu primijeniti samo na pojedine vrste spomenika kulture. Tako je znatno složenije ekonomski vrednovati spomenička područja i cjeline negoli pojedinačne spomenike.

1. Vrednovanje spomeničkih područja i cjeline

Kao što smo već u uvodu naglasili, spomenička područja i cjeline obuhvaćaju četiri podvrste spomenika, a to su: povijesno memorijalna područja, naselja i dijelovi naselja, kompleksi i skupine povijesnih građevina te arheološki lokaliteti. Specifičnosti pojedinih podvrsta spomeničkih područja i cjeline bitno utječu na izbor i primjenu metoda kojom će se provesti ekonomsko vrednovanje. Da bismo uočili neke od posebnosti zbog kojih moramo biti oprezni i u izboru i primjeni pojedine od metoda, poslužiti ćemo se nekim primjerima.

Postavimo li kao zadaću provedbu ekonomskog vrednovanja na tri spomeničke cjeline, od kojih je jedna gradska, jedna seoska i jedan arheološki lokalitet, morat ćemo uvažiti njihove različitosti već

pri izboru metode ekonomskog vrednovanja. Naime, složenost utjecaja koji djeluju u okruženju zaštićene gradske cjeline zahtijevat će kombiniranu primjenu više metoda (npr. raščlambu troškova i učinkovitosti, višekriterijsku raščlambu, raščlambu regionalnog utjecaja ako se radi o gradu od regionalnog značaja itd.). Za razliku od tog vrednovanje zaštićene seoske cjeline bit će lakše s aspekta uvažavanja postojećih utjecaja koji djeluju u takvom okruženju, te će biti provedivo izborom jedne od navedenih metoda. Posebnosti zaštićenog arheološkog lokaliteta, kao spomeničkog područja ili cjeline, koji se po svojoj lokaciji može nalaziti: dijelom pod zemljom, u podmorju, pod dijelom naselja, kao i njegov stupanj pristupačnosti za javnost neposredno će utjecati na izbor metode vrednovanja.

2. Vrednovanje pojedinačnih nepokretnih spomenika kulture

Primjena navedenih metoda u provedbi ekonomskog vrednovanja pojedinačnih spomenika, također ovisi o vrsti spomenika i njegovoj namjeni, a i o okruženju u kojem se spomenik nalazi. Tako je više nego očvidno da nije moguće na isti način provesti postupak ekonomskog vrednovanja jednog sakralnog spomenika u gradskom okruženju, dvorca u seoskom okruženju ili pak neke obrambene građevine. Za izbor metode ili metoda vrednovanja od bitnog je utjecaja zatečena namjena spomenika, kao i saznanje o mogućoj drugoj namjeni.

Dakle, značaj pojedinačnog spomenika u neposrednom okruženju, regiji ili pak i državi, kao i njegova namjena, može biti također razlogom istodobne primjene više metoda u provedbi ekonomskog vrednovanja.



Značenje ekonomskog vrednovanja za očuvanje graditeljske baštine

I na kraju ovoga dijela možemo postaviti sljedeće pitanje; ako je cilj zaštićivanja očuvati spomenik, čemu onda provoditi ekonomsko vrednovanje? Čini li se jednostavnijim ulagati u očuvanje spomenika? Međutim, niti najbogatija društva, poput američkog, ne mogu osigurati očuvanje svog spomeničkog fonda nepovratnim ulaganjem sredstava, kojima bi jedini cilj bio očuvati spomenik.

Upravo primjeri projekata očuvanja nepokretnih spomenika u najbogatijim zemljama (SAD, Velika Britanija, Francuska itd.) oslanjaju se u svojoj osnovi na rezultate ekonomskog vrednovanja spomenika. U narednoj ćemo se glavi osvrnuti detaljnije na neka od njih.

Jedan od najvažnijih razloga za provedbu ekonomskog vrednovanja jest da rezultati vrednovanja posluže za uspostavu što racionalnijih i učinkovitijih uvjeta za očuvanje spomenika.

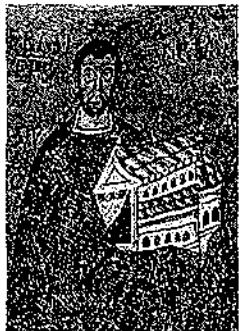
Dakle, svako vrednovanje daje nam neke odgovore, ovisno o kakvom se vrednovanju spomenika radi:

spomeničko - utvrđuje postojanje spomeničkih svojstava i značaj spomenika u ukupnom spomeničkom fondu;

ekonomsko - utvrđuje uvjete gospodarenja u cilju očuvanja spomenika.

Da bismo očuvali jednu građevinu nije dostatno znati da je ona značajan spomenik kulture, niti je dostatno pravno je zaštiti. Kod svakog spomenika kojeg želimo očuvati, moramo kao prvo osigurati očuvanje njegove vrijednosti. Da bismo utvrdili njegovu vrijednost, moramo između već spomenutih vrednovanja osigurati provedbu ekonomskog vrednovanja, koje je najodlučnije za očuvanje spomenika.

Ekonomsko vrednovanje će već u bliskoj budućnosti postati odlučno za učinkovito očuvanje nepokretnih spomenika kulture, čemu će pridonijeti i stalno uvećavanje spomeničkih fondova, koji se povećavaju znatno brže od mogućnosti njihova očuvanja dosadašnjim klasičnim načinima. Stoga je za očekivati da će prvenstveno rezultati ekonomskog vrednovanja poslužiti utvrđivanju stvarnih proporcija sudjelovanja javnih i privatnih sredstava u procesu očuvanja spomenika. Istodobno, rezultati ekonomskog vrednovanja utjecati će na promjenu prakse konzervatorskih službi da represivne mјere zaštite zamjene ekonomskim mјerama, stimulirajući tako proces očuvanja spomenika.



Sažetak

Proglašenjem građevine nepokretnim spomenikom kulture označava se trenutak od kojeg bi se sve naše snage trebale usmjeriti na produženje životnog ciklusa zaštićene građevine. Međutim, u toj borbi za "besmrtnost" nailazimo na mnoge prepreke koje u pravilu kontinuirano utječu na smanjenje gospodarske vrijednosti građevine, kao što je proces zastarjevanja. Stoga svaka borba za očuvanje nepokretnog spomenika, koja želi biti i uspješna, mora prvo utvrditi gospodarsku i društvenu vrijednost građevine, a potom pronaći načine da te vrijednosti očuva ili čak i poveća.

Gospodarska i društvena vrijednost nepokretnog spomenika kulture potvrđuje se na tržištu, neposredno ili posredno kroz druge proizvode i usluge, što bitno utječe na izbor metoda kojima se provodi ekonomsko vrednovanje nepokretnog spomenika kulture. Kao što svaki nepokretni spomenik na izvjestan način predstavlja jedinstvenu spomeničku vrijednost, naspram ukupnosti graditeljskog nasljeđa, tako i koristi ostvarene potrošnjom takva spomenika mogu biti raznolike i jedinstvene. Stoga je vrlo složen posao razviti odgovarajuće metode kojima bi se moglo provoditi ekonomsko vrednovanje nepokretnih spomenika kulture.

Steorijskog stajališta, mnogi autori ukazuju na mogućnost primjene poznatih ekonomskega metoda, kao što su raščlamba troškova i koristi, raščlamba regionalnog utjecaja i druge, istodobno ističući prednosti, kao i nedostatke koji se javljaju ako ih primijenimo u vrednovanju nepokretnih spomenika kulture. Na primjenu navedenih metoda u praksi ima utjecaj puno čimbenika, a posebice vrsta i okruženje nepokretnog spomenika kojeg želimo podvrgnuti postupku vrednovanja. Međutim, svi uočeni problemi ne umanjuju značaj ekonomskog vrednovanja što ga ono ima u provedbi zaštite i očuvanja spomenika. Stoga valja očekivati da će se metode ekonomskog vrednovanja nepokretnih spomenika kulture s vremenom usavršavati i zbog potrebe da se graditeljska baština uključi kao važan ekonomski potencijal u gospodarski sustav.

Summary

The listing of a building as an immovable cultural monument is the starting point from which all efforts should be aimed at the prolongation of the protected building's life cycle. However, in this fight for "immortality" we encounter numerous obstacles which usually negatively affect the economic value of a building. One of these processes is the one of obsolescence. Therefore, if we want to succeed in the battles we lead for the preservation of a monument, we have to first determine the economic and social values of a building and then find appropriate ways to preserve or even increase these values.

The economic and social values of a listed building are confirmed by the marketplace, directly or indirectly through other products and services. This considerably affects the choice of methods by which the economic valorization of a listed object is carried out. As every listed building has a unique monumental value within the cultural heritage as a whole, so the benefits made through the exploitation of a listed building may be different and unique. Therefore, it is a very complex task to develop a suitable method with which we can carry-out an economic valorization of an immovable cultural monument.

Theoretically speaking, many authors think that it is possible to apply known economic methods, such as cost benefit analysis, regional influence analysis and others. They stress the advantages and disadvantages of such an approach in the economic valorization of monuments. Many factors influence the application of these methods, especially the type of monument and its surroundings. However, all these problems do not diminish the importance of economic valorization in the protection and conservation of monuments. Therefore, economic valorization methods to be applied to monuments will be perfected with time in order to include architectural heritage as major economic potentials.



Résumé

A partir du moment où un bâtiment est classé tous nos efforts devraient être conjugués en vue de prolonger sa durée de vie. Cependant, dans cette lutte pour "l'immortalité" nous nous heurtons à de nombreux obstacles qui, en principe, diminuent la valeur économique du bâtiment comme, par exemple, celui d'être vieilli. Par conséquent, dans chaque lutte pour la sauvegarde du monument, qui se veut efficace, devraient tout d'abord être définies les valeurs économiques et sociales du bâtiment afin de pouvoir trouver ensuite les moyens pour les préserver ou même les faire accroître.

La valeur économique et sociale d'un monument se confirme sur le marché, directement ou indirectement, à travers les autres produits et services, ce qui compte quand il faut choisir des méthodes à utiliser à cet effet. Chaque monument immeuble ayant une valeur unique face à l'ensemble du patrimoine culturel, les bénéfices réalisés par son utilisation peuvent à la fois varier et être uniques, ce qui fait que développer les méthodes adéquates de valorisation économique des monuments s'avère être une tâche très complexe.

Du point de vue théorique, de nombreux auteurs indiquent qu'il est possible d'appliquer les méthodes économiques connues, telle l'étude des coûts et des profits, ou l'étude de l'impact régional et autres, en soulignant en même temps les avantages et les inconvénients qui apparaissent si celles-ci sont appliquées pour la valorisation économique des monuments immeubles. De nombreux facteurs agissent sur l'application de ces méthodes et en particulier le type du monument et son environnement. Cependant, tous ces problèmes ne diminuent nullement l'importance de la valorisation économique dans la sauvegarde et la conservation du monument. Il faut donc espérer que les méthodes de valorisation économique des monuments immeubles deviendront plus parfaites avec le temps afin de faire du patrimoine architectural un potentiel important à comprendre dans le système économique.

3. SVJETSKA ISKUSTVA U EKONOMSKOM VREDNOVANJU GRADITELJSKE BAŠTINE

Spomenička područja i cjeline

Od velikog broja primjera koje susrećemo u zadnjih desetak godina izabrali smo svega nekoliko karakterističnih po razlikama u odnosu na zaštićeno područje na kojem su provedeni.

Među projektima ekonomskog vrednovanja i revitalizacije zaštićenog gradskog područja izabrali smo američko iskustvo u provedbi National Main Street programa i primjer engleskog iskustava s područja očuvanja zaštićene povijesne cjeline Oxforda.

Sljedeći primjer izabran je zbog toga što pokazuje specifični pristup u očuvanju nepokretnih spomenika radi njihove prioritetne eksploatacije u turističkoj ponudi. Primjer je povjesno indijansko naselje Taos Pueblo, pored grada Taosa u New Mexicu, dakle još jedan primjer s područja Sjedinjenih Američkih Država.

Kao karakterističan primjer izabrali smo i njemačko iskustvo u zaštiti industrijskih spomenika kulture, koje je u projektu uspostave Emscher parka objedinilo ekološku revitalizaciju sa spomeničkom na poznatom industrijskom području oblasti Ruhr.

1. SAD - National Main Street Program

Iskustva u ekonomskom vrednovanju nepokretnih spomenika kulture prikazat ćeemo na projektima koji su provedeni u Sjedinjenim Američkim Državama i nekim zemljama zapadne Europe (Velike Britanije, Španjolske, Njemačke). Prigodom odabira projekata koje ćemo u nastavku prikazati pokušali smo izabrati različite u odnosu na okruženje u kojem su provedeni, te različite u odnosu na vrstu spomenika na kojima je projekt proveden.

Kako je proces revitalizacije nepokretnih spomenika izuzetno složen i skup, on se malokad provodi s ciljem očuvanja jedne izolirane građevine, već nužno obuhvaća određeno šire područje; u gradu je to gradska četvrt ili ulica, u naselju ili izvan njega kompleks građevina, kao što su dvorci ili utvrde, samostani ili crkve. Stoga i izabrani primjeri upravo predstavljaju takva iskustva što jest razlika u odnosu na do sada iznesen teoretski pristup problemu ekonomskog vrednovanja o kojem smo analize provodili na primjeru pojedinačnog nepokretnog spomenika kulture.

Ovaj Nacionalni program⁵⁸ koji je do danas primijenjen na više od 850 zaštićenih spomeničkih područja u gradovima i naseljima širom Sjedinjenih Američkih Država, generirao je od 1980. godine prihod od preko 2,9 milijardi USD, potakao osnivanje 20.389 novih poduzeća, te omogućio otvaranje 64.402 nova radna mjesta. Analize pokazuju da je svaki uloženi dolar polučio dobit od 22,10 USD, te je time ovaj program ubrzano ocijenjen kao jedan od najuspješnijih strateških projekata u gospodarstvu SAD-a.



Bill Clinton, kao guverner države Arkansas, o ovom programu je izjavio: "Mi znamo da se Main Street Program provodi i u Arkansasu. Sve od 1984. godine, od kada se Arkansas pridružio u provedbi ovog programa, provedeno je 650 restauracija pročelja i obnova spomeničkih građevina u centrima i glavnim ulicama naših gradova. U ovim projektima investirano je više 14,7 milijuna USD. Time je ovaj program utjecao snažno na ekonomiju Arkansasa . . ."

Program revitalizacije spomeničkog područja u ovom slučaju počiva na četiri osnovna uporišta:

1. Ekonomsko restrukturiranje

Da bi program bio uspješno proveden, te da bi svim vlasnicima i korisnicima u zaštićenom području donio korist, program mora imati čvrstu ekonomsku osnovu. Stoga program ne podržava zatečeno stanje, već potiče uvođenje novih ekonomskih sadržaja i odnosa stvarajući raznoliku ekonomsku osnovu za provedbu programa.

2. Organizacija procesa revitalizacije

Niti jedan napor usmjeren na revitalizaciju neće biti uspješan ako nije podržan i voden kao organizirani proces. Organizacija takva procesa osniva se na kooperativnosti i slozi između svih važnih čimbenika, kao što su sami gradani i njihova udruženja, gradska uprava, bankari, trgovci, obrtnici kao i ostale profesije čija je djelatnost vezana za ekonomске odnose u naselju.

3. Promidžba programa

Svaki uspješni program mora biti istodobno i dobro marketinški prezentiran,

kako bi privukao pozornost investitora i njihova novca. Upravo kroz promidžbu prezentira se spomenička jedinstvenost koja će se očuvati kroz planirana ekonomska ulaganja i koja će time postati jedan od generatora buduće dobiti.

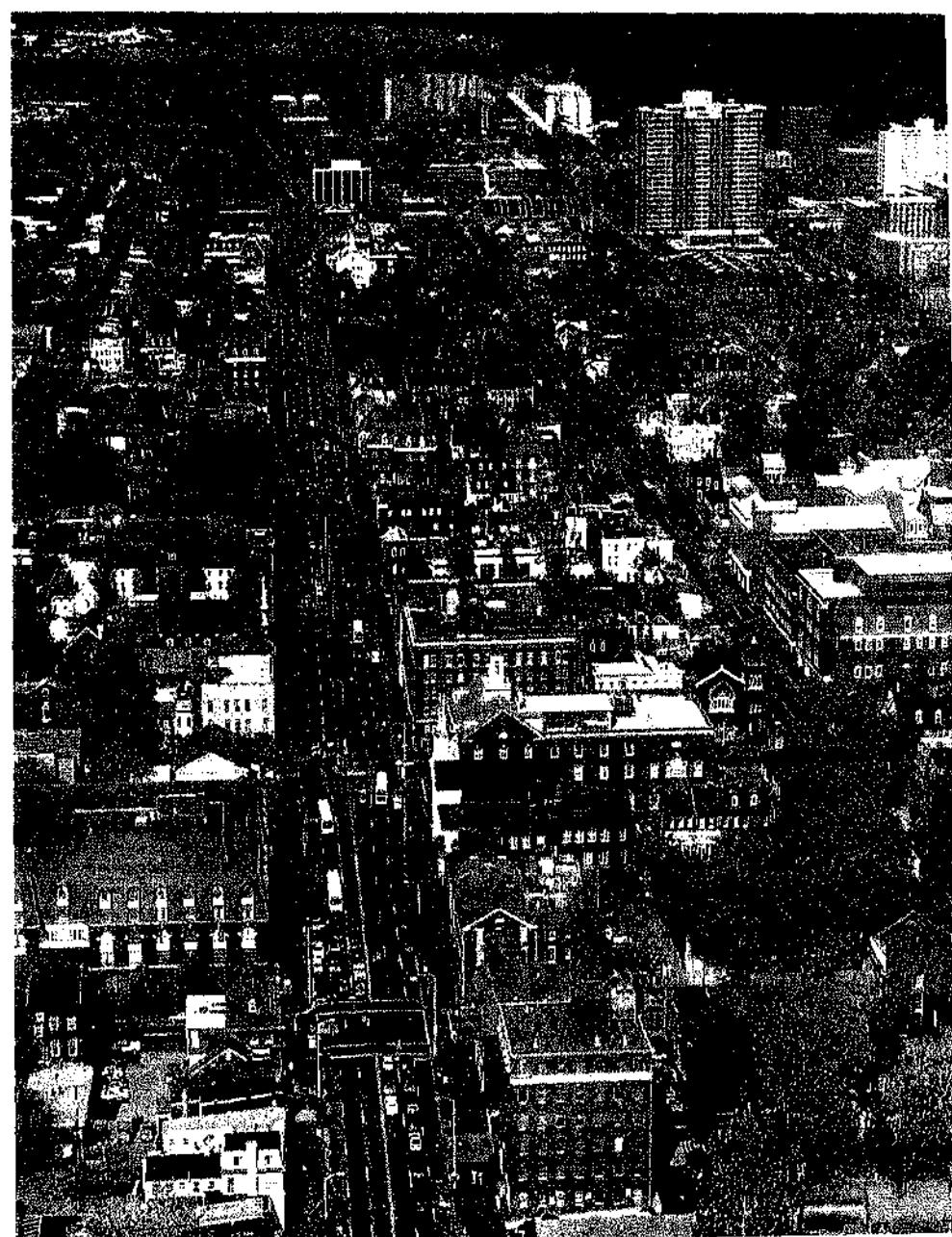
4. Dizajniranje

Cilj je kroz revitalizaciju i dosljednu restauraciju povijesnih građevina uzduž ulica na zaštićenom području, stvoriti ugodaj u koji će se gradani stalno vraćati. Stari natpisi na trgovinama, restoranima i obrtničkim radnjama, restaurirana pro-

čelja, ulična rasvjeta, kao i svи ostali detalji moraju vratiti nekadašnji sjaj "glavno, ulici", jer će se upravo na taj način potaknuti ekonomske aktivnosti koje su pogonska energija cijelog projekta.

Uspješnost ovog programa potvrđuje tezu da nije dosta obnavljati spomenička svojstva na zaštićenom području ili cijelini već da je od presudnog značaja osigurati ekonomsku osnovu za proces revitalizacije, koji je dugoročan i

⁵⁸ National Trust for Historic Preservation, Washington D.C., "Main Street - Miracle on Main Street: Help for Historic Commercial Areas".



koji jedino svojim uspješnim ostvarenjem može osigurati očuvanje zaštićenih nepokretnih spomenika. Svakako da u ovim procesima postoji opasnost da ekonomski razlozi nadjačaju konzervatorske i restauratorske uvjete očuvanja spomeničkih vrijednosti, ali je ova opasnost umanjena kroz organiziranu provedbu procesa revitalizacije, uspješnost kojeg ovisi u osnovi od korektne konzervatorske obnove.

Prigodom razmatranja ovog američkog iskustva valja imati na umu da je do ovakvih programa došlo u trenutku kada se trgovina, kao izuzetno važan gradski sadržaj dislocira u velike "shopping centre" izvan naselja, čime dolazi do ekonomске degradacije u samim središtima naselja. Usporedo s tim procesima javljaju se inicijative i pokušaji da se u središtima takvih naselja zidaju nove moderne gradevine, kojima se uvode krupni poremećaji u infrastrukturi naselja. Upravo takvi procesi umjesto oživljavanja pridonose daljnjoj degradaciji. Takav proces nije se mogao zaustaviti u većim gradovima, gdje i danas kao posljedicu susrećemo gradsko središte s pretežito poslovnim sadržajima u kojima je stambena funkcija bitno smanjena, te je nestalo ekonomski živosti karakteristične za glavne gradske ulice.

National Main Street Program ne samo da je takve negativne procese zaustavio, u sredinama u kojima je pro- veden, već je obnovom spomeničke cjeline uz vraćanje tipičnih gradskih sadržaja ponovno vratio kvalitetu života stanovnicima, koji su jedini zainteresirani korisnik i jamac očuvanja spomeničke cjeline.

2. Engleska - Oxford

English Heritage, engleska služba za zaštitu spomenika kulture suočila se također s problemom očuvanja zaštićenih gradskih i seoskih cjelina, pri čemu su vrlo brzo uočili važnost ekonomske revitalizacije, te su kao jedan od osnovnih ciljeva postavili oživljavanje trgovačkih sadržaja u takvim područjima. Naime, činjenica je da trgovanje ima snažan utjecaj na obnovu grada, jer se upravo u ovoj djelatnosti i oko nje koncentriraju investicijska sredstva.

Strogo poštivajući konzervatorske uvjete očuvanja nepokretnih spomenika, provodi se proces ekonomske revitalizacije i obnove, čime upravo nepokretni spomenici kulture postaju presudni turistički resurs.

Tako se posjet Oxfordu, kao poznatom sveučilišnom središtu pretvara istodobno u putovanje kroz povijest u kojem je na svakom koraku moguće kupiti dio tradicije, kao i svaki drugi suvremenii proizvod.



1. Golden Cross, trgovine u središtu Oxforda
2.a i 2.b Taos Pueblo - tisućogodišnja indijanska tradicijska građevina

Stvaranjem pješačkih zona unutar zaštićenih područja i poticanjem privatnog kapitala na razvoj trgovačkih i uslužnih djelatnosti da restauriraju svoje poslovne prostore u skladu s konzervatorskim pravilima, provode se projekti očuvanja nepokretnih spomenika kulture. Iako nismo imali priliku saznati finansijske pokazatelje uspješnosti ovakvih projekata, valja ustvrditi da su slični projekti provedeni i da se provode u velikom broju zaštićenih naselja u Engleskoj.

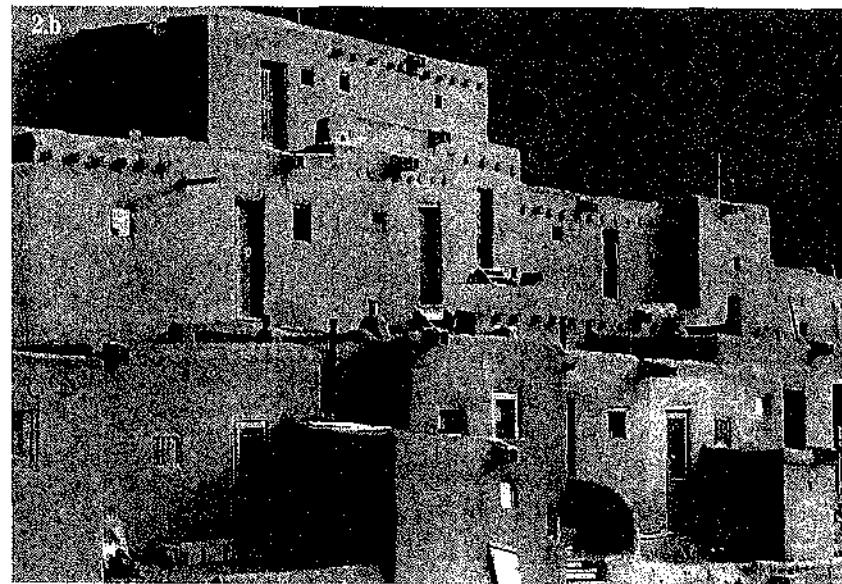
Sveučilište u Yorku, upravo na primjeru tih projekata provodi post-diplomsku edukaciju svojih studenata, koristeći se zaštićenim područjem Yorka kao oglednim poligonom.

3. SAD - Taos Pueblo, Taos, New Mexico

Taos Pueblo indijansko je naselje nastalo prije više od 1000 godina i najveće je očuvano takvo naselje na području Sjedinjenih Američkih Država. Ova zaštićena spomenička cjelina kontinuirano je nastanjena Indijancima koji čuvaju tradiciju i nakon 400 godina španjolske i engleske prisutnosti i uprave.

Gradevine sačinjene u adobi stilu, od blata i drvenih konstrukcija, očuvane su u izvornim oblicima, te je stanovništvo zadржалo nekadašnji način života, bez suvremenih tekovina (struje, vodovoda, kanalizacije i sl.). Indijanci njeguju tradicionalne obrte, od kojih je zbog turista posebno razvijena izrada nakita, odjeće i grnčarije, te svaki posjetitelj može ujedno kušati neka od karakterističnih indijanskih jela, koje pripremaju Indijanke neposredno pred svojim nastambama.

Danas ovo indijansko naselje predstavlja jednu od najvećih turističkih atrakcija, koju godišnje posjećuje preko 2.000.000 turista i uz spomeničku cjelinu Santa Fe predstavlja najposjećeniju destinaciju u Sjedinjenim Američkim Država-



ma. Prihodi od turizma (od ulaznica, prodaje roba i usluga) svakako su najznačajniji izvor sredstava od kojih se održava život naselja u cijelini i osigurava očuvanje nepokretnih spomenika i tradicije indijanskih stanovnika.

4. Njemačka - Emscher park IBI⁵⁹

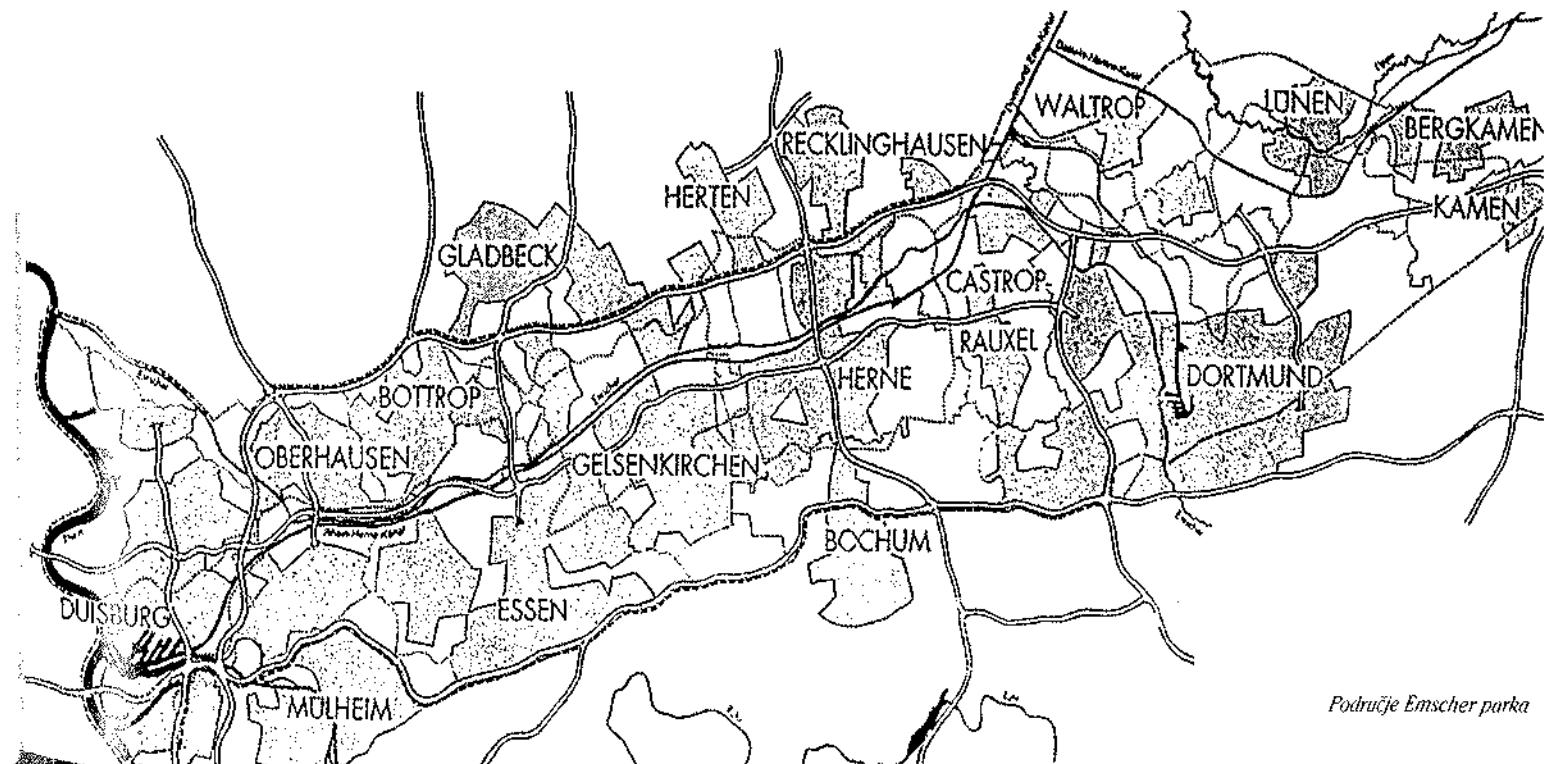
Primjer strateške obnove i revitalizacije jedne industrijske regije pokazat ćemo na projektu koji je u tijeku u

njemačkoj industrijskoj oblasti Ruhr. Unutar Ruhrske oblasti nalazi se regija Emscher koja obuhvaća područje od oko 800 km² na kojem živi preko 2,000.000 stanovnika. U ovoj regiji nalazi se 17 gradova koji su svi prihvatali aktivno sudjelovanje u provedbi projekta revitalizacije regije.

Nakon 150-godišnjeg razdoblja u kojem je proizvodnja čelika i eksploracija ugljena, sa svim pratećim posljedica-

ma, bila osnova života regije, prije više od 10 godina donesena je odluka da se pristupi procesu revitalizacije u kojem će cijelo područje regije biti pretvoreno u park i "međunarodnu graditeljsku izložbu" koja će pokazati tradiciju njemačke arhitekture.

⁵⁹ Emscher Park International Building Exhibition Company, "The Preservation of Industrial Monuments and Heritage Culture."



Područje Emscher parka

U okviru ovog programa revitalizacije regije pokrenuto je preko 70 projekata, koji se mogu svrstati u sljedećih sedam podprograma:

1. Emscher - krajobrazni park

Glavna namjera programa revitalizacije jest uspostavljanje krajobraznog parka na cijelom području regije što će se postići primjenom odgovarajućih prostornih planova na područjima između naselja (radi se o područjima veličine preko 300 km² koja se nalaze između grada Duisburga i Kamenca).

2. Ekološka revitalizacija rijeke Emscher

Usmjerena je na postizanje biološke revitalizacije vode i uklanjanje izvora onečišćenja u cilju poboljšanja kvalitete vode u riječnom toku.

3. Kanali kao područja inspiracije

Uz izgradene ceste i industrijsku željeznicu otvara se mogućnost povezivanja cijelog područja biciklističkim stazama i kanalima, kako bi se potaklo posjetitelje ove regije da uživaju u istraživanju raznolikosti regije.

4. "Radeći u Parku"

Samo je naziv jednog od najsloženijeg podprograma revitalizacije, koji obuhvaća proces prenamjene mnogih objekata u moderne trgovачke, uslužne i znanstvene parkove. Svi takvi pojedinačni projekti razvijeni su kao "joint venture" između javnih i privatnih investitora uz uvažavanje najviših ekoloških i konzervatorsko-restauratorskih zahtjeva. Ovdje možemo navesti kao primjere:

- restauriranje lokaliteta i objekata koji su prije pripadali ugljenokopu "Holland" u Boshum-Wattenscheidu u trgovачki park u kojem će biti osnovan jedan ekološki tekstilni centar;
- prenamjenu upravne građevine "Arenberg-Fortsetzung" u Bottropu u centar za nova poduzetništva.

5. Stanovanje i obnova

Program revitalizacije regije ne obuhvaća samo spektakularne projekte usmjerene na najvažnije objekte i područja u regiji, već s osobitom pozornošću razraduje i provodi projekte usmjerene na modernizaciju stambenog fonda na području cijele regije. Ovom vrstom projekata realizira se obnova postojećeg stambenog fonda i pristupa se osmišljenoj novogradnji.

6. Industrijski spomenici kao povijesna svjedočanstva

Industrijski spomenici svjedoče o razdoblju dužem od 150 godina u kojem se tadašnjom primjenom tehnologije u ovom području eksploatirao ugljen i proizvodilo željezo i čelik. Sada je većina ugljenokopa i željezara zatvorena i napuštena, jer je njihovu zastarjelu tehnologiju zamijenio suvremeniji način proizvodnje. Međutim, osmišljenim projektima velike industrijske hale postaju prostori u koje se uvode nove namjene: kazališta, šoping centri, specijalizirani znanstveno istraživački centri i sl. Revitalizacija i zaštita industrijskih spomenika time postaje dio podprograma "Radeći u Parku".

7. Socijalna i kulturna zbivanja

Projekti koji se provode utječu na promjene u socijalnoj strukturi stanovništva, posebice rješavajući problem nezaposlenih radnika, uključujući lokalno stanovništvo u realizaciju programa u cjelini. Isto tako sve navedene promjene potiču kulturna zbivanja, a promocija prvih rezultata revitalizacije počinje privlačiti sve veći broj posjetitelja - turista. Za takve posjetitelje najveće iznenadenje je susret s kultiviranim krajolikom, čistom i bstrom rijekom, naseljima iz kojih je nestalo industrijsko zagadenje, a povjesne industrijske hale, postrojenja, tornjevi s vitlima na ulazima u nekadašnje ugljenokope, svjedoče o životu regije.



Pojedinačni nepokretni spomenici kulture

Kao primjere uspješne obnove pojedinačnih nepokretnih spomenika kulture i to i s konzervatorsko-restauratorskog i ekonomskog aspekta izabrali smo dva iz Sjedinjenih Američkih Država, a to su: Station Square (građevine željezničkog kolodvora) u Pittsburghu, Pennsylvania i građevinu na plantaži u Drayton Hallu, pored Charlestona u S. Carolini.

Druga dva primjera su sa europskog kontinenta i pokazuju jedan od mogućih načina uporabe dvoraca za hotelske i ugostiteljske sadržaje. Stoga ćemo u nastavku predstaviti djelatnost specijaliziranog holdinga "European Castle Holding" iz Luxemburga i lanac španjolskih dvoraca-hotela "Paradores".

I. EAD - Station Square, Pittsburgh, Pennsylvania

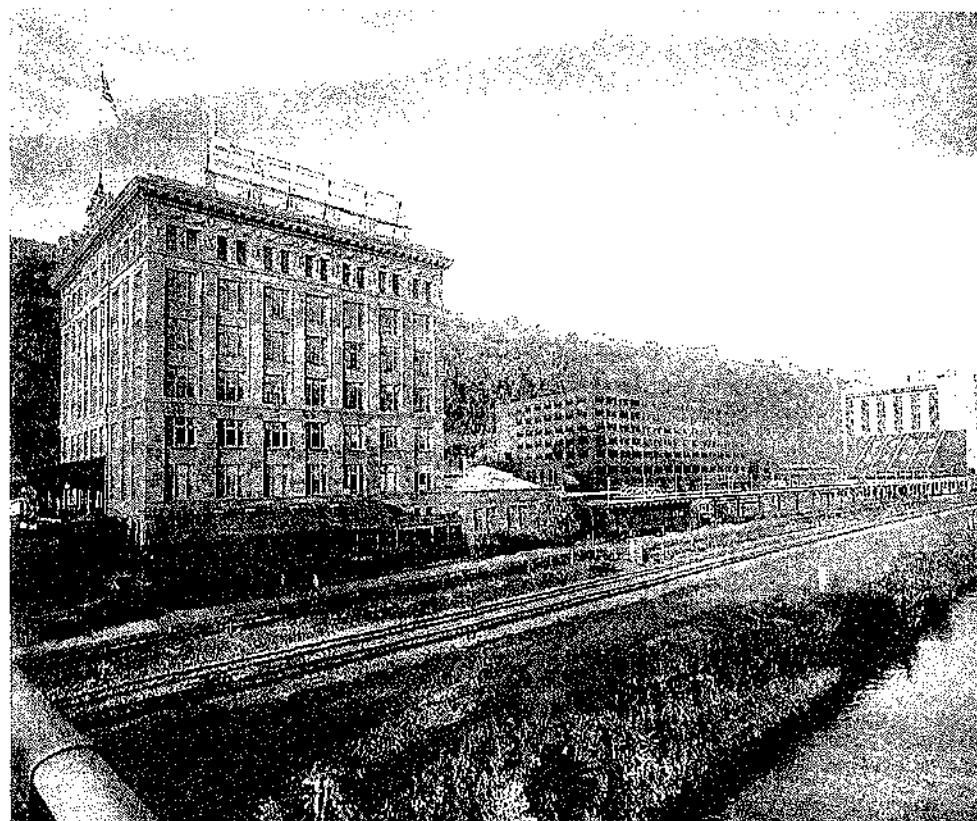
Station Square adresa je nekadašnjeg željezničkog kolodvora u Pittsburghu, koji je sagraden 1879. godine; prvotno specijaliziran za teretni promet ubrzo postaje i putnički kolodvor Pittsburgha. Sve do sedamdesetih godina ovoga stoljeća željeznički kolodvor je u funkciji, ali tada zbog zastarjelosti gradska uprava donosi odluku o njegovu rušenju. Tada se pojavljuje poslovni čovjek Arthur Zigler, već poznat u Pittsburghu po manjim revitalizacijskim projektima stambenih građevina koje su istodobno bile i spomenici kulture.

Tako 1976. godine ovaj poslovni čovjek započinje tada najveći revitalizacijski program u Sjedinjenim Državama i to upravo na građevinskom kompleksu željezničkog kolodvora u Pittsburghu. Do 1992. godine kada je okončana prva faza revitalizacije, u ovaj projekt uloženo je oko 100.000.000 USD (oko 87 mil. od strane privatnih investitora, oko 12 mil. iz javnih fondova, dok su svega 5 mil. bila kreditna sredstva koja su otpaćena).

Prva faza revitalizacije potakla je otvaranje 3.000 novih radnih mesta u 134 različita posla. Na ostvareni prihod uprava Station Square plaća puni godišnji porez u iznosu od 6.000.000 USD, od čega jednu trećinu poreza plaća na prihode od najamnine za iznajmljeni prostor. Iako program revitalizacije nije u cijelosti proveden, godišnji broj posjetitelja je veći od 3.000.000, koji uživaju sljedeće sadržaje:

1. The Express House (otvorena 1977.) - s 9.000 m² uredskog prostora;
2. The Grand Concourse and Gandy Dancer (otvoren 1978.) - s restoranom kapaciteta 550 sjedećih mesta i barom;
3. The Shops at Station Square (otvoren 1979.) - s 65 trgovina i restorana na površini od 145.000 m²;
4. Sheraton Hotel Station Square (otvoren 1981.) - s 297 soba i konferencijskom dvoranom i s najvišim standardom koji njeguje ovaj lanac hotela;
5. Commerce Court (otvoren 1982.) - s 300.000 m² uredskog prostora;
6. Gateway Clipper Fleet and Dock (otvoren 1982.) - s preko 800.000 putnika godišnje;
7. The Landmarks Building (otvorena 1984.) - s 75.000 m² uredskog prostora;
8. The Gatehouse (otvorena 1984.) - s 30.000 m² uredskog prostora;
9. Parking Garage and Lots (otvoren 1982.) - sa zgradom na četiri etaže u kojoj su garaže za 805 vozila te parkirališnim prostorom za 2.200 vozila;
10. Festival Tent (od 1989.) - otvoren od svibnja do listopada s 200.000 posjetitelja godišnje;
11. The Pittsburgh Sports Garden (otvoren 1989.);
12. Hooters (otvoren 1992.) - s restoranom kapaciteta 125 sjedećih mesta;
13. Louise Child Care (otvoren 1992.) - s dječijim vrtićem za 56-toro djece;
14. Pittsburgh Golf (otvoren 1990.);
15. Amoco Station and Convenience Food Store (otvoren 1990.).

I. Station Square



Druga faza revitalizacije započela je 1993. godine i planira se da će trajati sve do 2008. godine. Ova faza financirat će se većim dijelom iz dosadašnjeg prihoda reinvestiranjem od strane uprave Station Square, s 12,000.000 USD iz javnih fondova, 4,000.000 USD uložiti će gradska uprava, dok će se preostala sredstva u iznosu od 150,000.000 USD alimentirati s tržišta privatnog kapitala.

Prema planu u provedbi druge faze revitalizacije bilo bi zaključeno preko 5.100 gradevinskih poslova u razdoblju od 15 godina. Potaknuto bi bilo

otvaranje 2.500 novih radnih mesta, dok bi se godišnji broj posjetitelja povećao za daljnja 2.000.000, čime bi godišnji broj posjetitelja bio veći od 5.000.000. Sve bi to povećalo godišnji prihod, te se procjenjuje da bi godišnja porezna obveza bila veća od 7.000.000 USD.

Početkom ožujka 1994. godine Station Square posjetili su Bill Clinton, predsjednik SAD-a i John Major, predsjednik engleske Vlade, te su nakon upoznavanja s rezultatima ovog projekta ocijenili ovakav model očuvanja spomenika kao izuzetan za nacionalno gospodarstvo.⁶⁰

2. SAD - Drayton Hall, Charleston, S. Carolina

Drayton Hall,⁶¹ plantaža sagradena u razdoblju od 1738. do 1742. godine, jedan je od najljepših i najočuvanijih primjera kolonijalne arhitekture u Americi. Kroz sedam generacija obitelji Drayton, ovaj nepokretni spomenik kulture očuvan je u gotovo izvornom stanju, prošavši bez oštećenja za vrijeme Gradsanskog rata. Neobjašnjiva je okolnost da niti jedna generacija obitelji Drayton nije poduzimala nikakve zahvate na zgradu, što nije bilo uobičajeno za takve objekte na tom području.

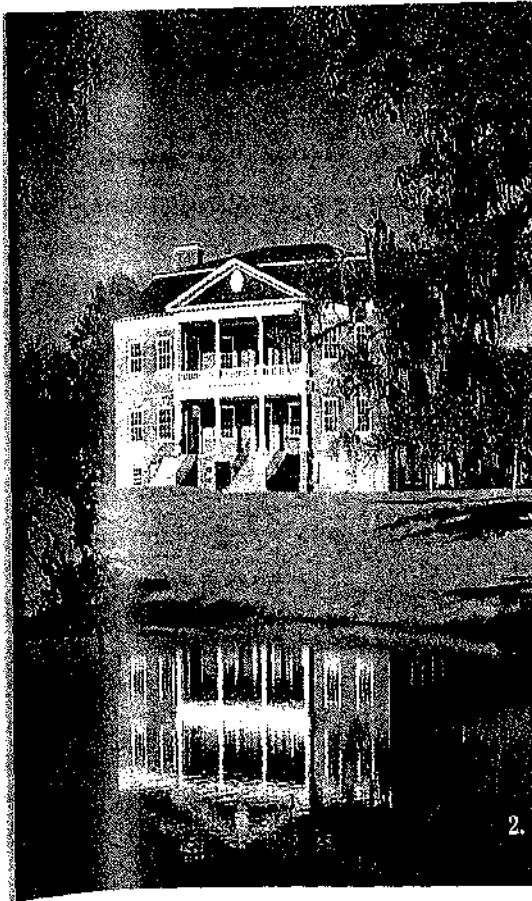
Od 1974. godine cijelokupnom plantažom upravlja National Trust for Historic Preservation, kada ga je primila na poklon od obitelji Drayton. Drayton Hall danas je otvoren za posjete, a u sklopu plantaže nalazi se muzej ovlašten za provedbu edukacijskih programa za mlade. Unatoč brojnim posjetiteljima uz pomoć kojih se priliva prihod od ulaznica, te prihoda od muzeja i poklon prodavaonice, ta sredstva nisu dosta na održavanje plantaže. Dakle, nedostaju prihodi koji su polučivani od zemljoradnje, kao osnovne djelatnosti na plantaži.

Održavanje, a time i očuvanje ovog spomenika, pomaže ljudi dobre volje udruženi u društvo "Prijatelja Drayton Halla".⁶² Osim novčane potpore, Ova udruga se uključuje i u dobrotoljne radne akcije na samom održavanju plantaže. Članarina je stoga različita i kreće se u godišnjem iznosu od 25 USD do 1000 USD.



1. Station Square, unutrašnjost Grand Concourse Restaurant, nekadašnje putničke čekaonice

2. Drayton Hall



3. European Castle Holding, Luxemburg

Dvori su i kao spomenici i kao građevine impresivni svjedoci prošlih vremena i većina od njih više nema svoju nekadašnju funkciju. Stoga su se gotovo sve zemlje zapadne Europe suočile s problemom kako očuvati ovu vrstu značajnih spomenika kulture. Među različitim pokušajima i iskustvima, izdvajamo iskustvo jednog udruženja koje je postalo međunarodni holding, a kojemu je primarni cilj poticati očuvanje dvoraca i samostana uvedenjem odgovarajuće ugostiteljsko-hotelijerske namjene. Taj međunarodni holding djeluje pod nazivom "European Castle Holding" sa sjedištem u Luxemburu.

Dioničari ovog holdinga mogu postati poduzetnici koji svoju djelatnost obavljaju u dvorcima i samostanima koji su spomenici kulture, kao i javne i privatne organizacije u Europi koje se bave zaštitom i očuvanjem spomenika kulture.

U operativnom smislu najvažnije su tri službe holdinga, a to su:

European Castle Hotels & Restaurants - za upravljanje i marketing hotelima i restoranima u dvorcima i samostanima članica holdinga;

European Castle Tours - kao turistička agencija holdinga;

European Castle Foundation - za investicijske projekte u dvorce i samostane koji imaju status spomenika kulture.

Glavni ciljevi ovog holdinga su:

- zaštita i očuvanje dvoraca i samostana kao europskih spomenika kulture;
- osiguravanje redovitog održavanja spomenika korištenjem njegovih vlastitih resursa;
- zadržavanje kontinuiteta povijesne funkcije za koju su izgrađeni, kao reprezentativne građevine u kojima su boravili ljudi što su stvarali društveni i kulturni razvoj;
- pobudjivanje interesa kod ljudi za zaštitu spomenika kulture;
- financijsko poticanje ekonomске revitalizacije dvoraca i samostana za uključivanje u holding.

Strategija djelovanja holdinga na ostvarenju postavljenih ciljeva, sastoji se od:

1. odgovarajućeg odabira namjene za svaki od dvoraca - u čemu presudnu ulogu ima značaj spomenika i njegova povijesna namjena i rezultati ekonomskog vrednovanja spomenika;
2. osiguravanja funkcionalne zaštite i očuvanja dvorca kao spomenika - što znači da svaka nova namjena mora biti u duhu nekadašnje povijesne funkcije spomenika. Dvori i samostani bili su oduvijek mjesa u kojima je gost dobrodošao;
3. uvažavanja osobnih iskustava i politike "otvorenih vrata" - što znači da u svakom projektu valja uvažiti entuzijazam ljudi i učiniti njihovo osobno iskustvo mo-

gućim. Isto tako spomenik mora biti otvoren za javnost i time dan na uporabu za svakoga;

4. udruživanja sredstava iz svih izvora - ovakvi projekti prihvaćaju potporu iz svih finansijskih izvora stvarajući neku vrstu fondacije za realizaciju svakog pojedinačnog projekta;
5. osiguravanja zajedništva u djelovanju - čime se na realizaciji projekta okupljaju svi zainteresirani, te se time postiže ne samo sinergijski učinak, već se izbjegavaju mogući sukobi interesa.

European Castle & Restaurants danas udružuje 44 dvorca i samostana koji se nalaze u 12 europskih država.⁶³ Jedna od velikih prednosti ovog udruženja je što putem vlastite mreže turističkih agencija prodaje usluge svih svojih članova, bilo zasebno ili u okviru određenih turističkih aranžmana.

⁶² Gutnick T.; Heyl E., "Station Square model for nation, Clinton suggests", Tribune-Review 6. ožujak 1994.

⁶³ National Trust for Historic Preservation "Historic preservation" volume 43, br. 2.

⁶⁴ "Friends of Drayton Hall"

⁶⁵ Austrija (2 dvorca), Belgija (1 dvorac), Česka (1 dvorac), Francuska (2 dvorca), Njemačka (22 dvorca i 4 samostana), Italija (1 dvorac i 1 samostan), Luxemburg (1 dvorac), Nizozemska (4 dvorca i 1 samostan), Poljska (1 dvorac), Švicarska (2 dvorca) i Velika Britanija (1 dvorac).

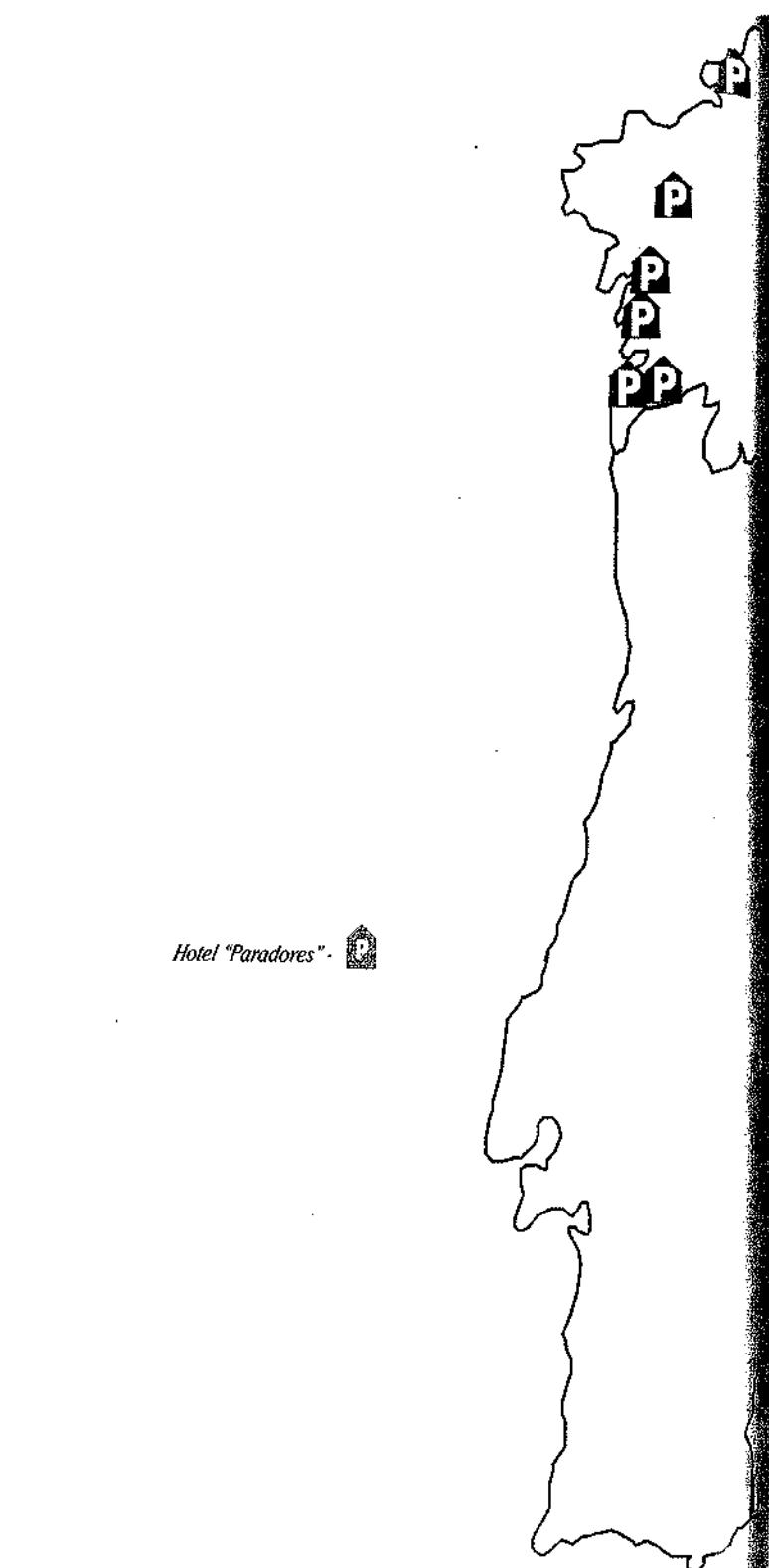
4. Španjolska, "Paradores" - dvorci "ekskluzivni hoteli"

Sličan primjer uporabe dvoraca imamo i u Španjolskoj, gdje je 81 dvorac restauriran u ekskluzivni hotel, te tako restaurirani hoteli čine nacionalni lanac hotela pod nazivom "Paradores".

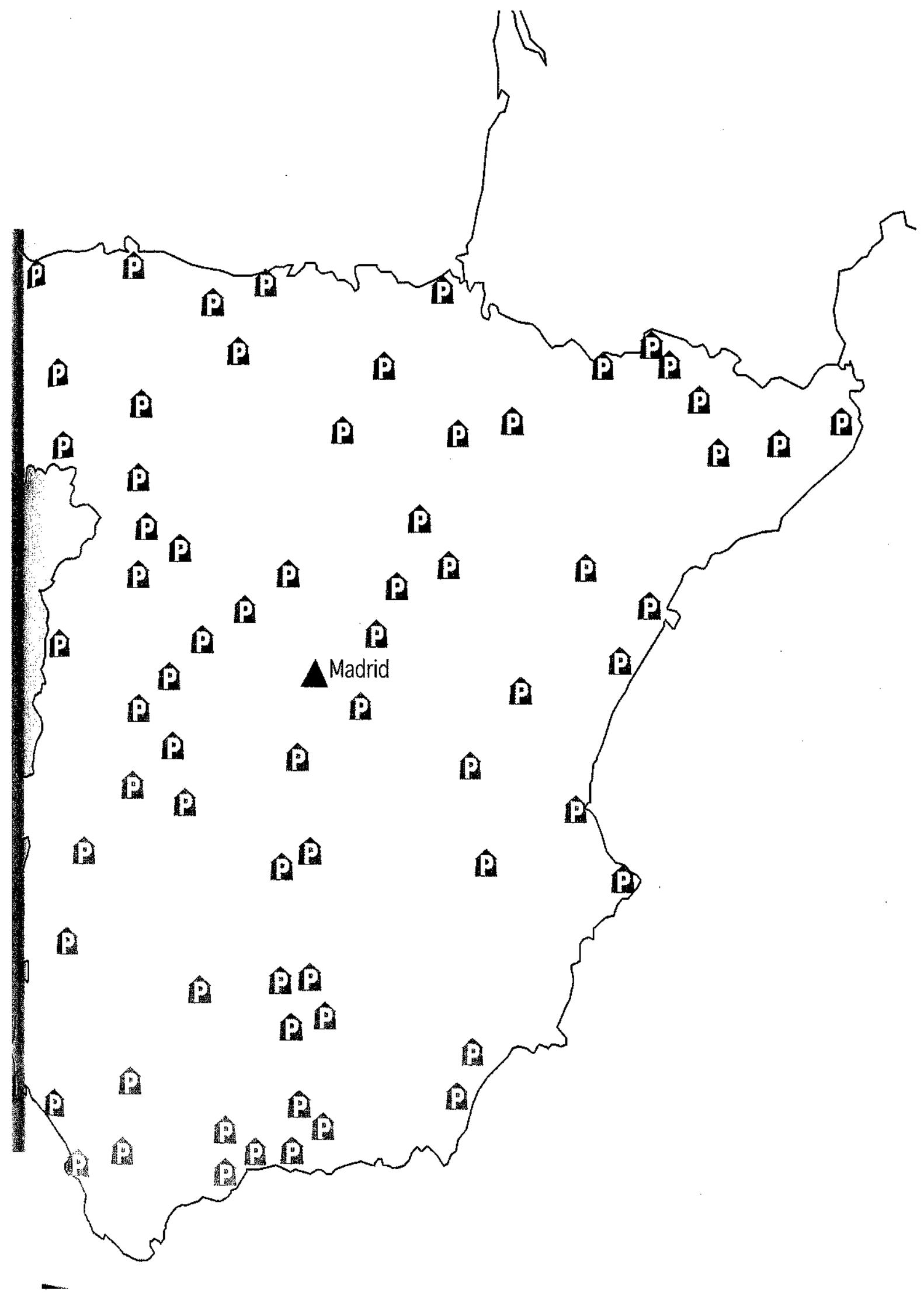
Ovaj lanac hotela, smješten u dvorcima koji su restaurirani spomenici opremljeni na odgovarajući način, svojom funkcijom omogućava njihovo očuvanje. Ujedno takva specifična hotelska ponuda u ukupnosti španjolske turističke ponude daje znakovito nacionalno obilježje, koje gost ne može susresti u drugim gradovima ili pak državama.

Za domaće goste smještaj u hotel "Paradores" postaje pitanje nacionalnog prestiža.

Sagledamo li ovakav pristup u namjeni dvoraca s aspekta očuvanja spomenika kulture, moramo ga ocijeniti pozitivnim primjerom, koji dokazuje da se odgovarajućim gospodarenjem spomenikom može osigurati njegovo očuvanje.



Zemljovid Španjolske s "Paradores" hotelima



Sažetak

Kratki prikazi izabranih svjetskih iskustava pokazuju uspješne projekte ekonomskog oživljavanja nepokretnih spomenika kulture, koji su ostvareni u skladu s konzervatorskim zahtjevima. Izabrani primjeri ukazuju kako aktivirati ekonomski potencijal koji postoji u različitim vrstama nepokretnih spomenika kulture, te su stoga poticajni za buduće investitore koji će svoja sredstva usmjeriti na ulaganja u očuvanje graditeljske baštine.

Ljepo je vjerovati da su ulaganja u očuvanje baštine, pa tako i one graditeljske, potaknuta sviješću o njezinoj kulturno-povijesnoj vrijednosti, međutim, izneseni "životni" primjeri potvrduju da je zaštita graditeljske baštine znatno djelotvornija uz postojanje ekonomskog interesa za njezino očuvanje. Ekonomsko vrednovanje svakog pojedinačnog nepokretnog spomenika otvara mogućnost izbora između mogućih politika očuvanja, te time apstraktnu zaštitu pretvara u "održivo očuvanje" konkretnog spomenika kulture.

Stoga nije slučajno da su izabrani primjeri iz zemalja razvijenog kapitalizma, jer nema dvojbe da je i graditeljska baština kapital, koji je s gledišta kulturno-povijesne vrijednosti jedinstven i "neprocjenjiv". Međutim, s ekonomskog gledišta graditeljska baština ima svoju odredivu ekonomsku vrijednost. Upravo ta odrediva vrijednost potiče interes za očuvanjem i kulturno-povijesne vrijednosti, odnosno spomeničkih vrijednosti, koji svakom pojedinačnom spomeniku daju izvjesnu jedinstvenost, a time i određenu vrstu monopola.

U svakom od prikazanih projekata velika pozornost posvećena je očuvanju spomeničkih svojstava, a kod projekata provedenih na spomeničkim područjima s istom pozornošću su u projekt uključeni svi važni čimbenici koji djeluju u neposrednom okruženju. Tako je u njemačkom primjeru Emscher parka jednako prisutna ekološka revitalizacija, kao i spomenička. Sve to potvrđuje složenost takvih projekata i ponovno nas podsjeća da je graditeljska baština isuviše značajna da bi bila prepuštena samo konzervatorima.

Summary

The selected short examples gathered from global experiences illustrate successful projects dealing with the economic revival of immovable cultural monuments, realized in compliance with conservation principles. The selected examples indicate how to activate economic potentials which exist in different types of listed buildings, which in turn may be taken as incentives for future investors who will invest their financial assets in the preservation of architectural heritage.

It is nice to believe that awareness of the cultural and historical value of cultural heritage, especially that of architectural heritage, is sufficient to initiate investments in it. However, the presented examples from "the real world" confirm that the protection of architectural heritage is much more efficient if there is an economic interest in its protection. Economic valorisation of every monument opens the possibility to choose among possible preservation policies, and thus transforms abstract protection into the "sustainable preservation" of an actual monument.

It is not by chance that the chosen examples come from countries with well-developed capitalist systems. Although it is obvious that architectural heritage is an unique and "priceless" capital from a cultural-historic point of view, its value can also be estimated in economic terms. The economic value of architectural heritage raises interest in the preservation of its cultural-historic value, namely its monumental qualities which give every single monument its unique character and in that, a kind of monopoly.

In each of the presented projects, a great deal of attention has been paid to the preservation of a monuments' cultural and historical qualities. The projects carried out on historical complexes pay the same attention to all important factors which contribute to the immediate architectural environment. In the German example of Emscher park, ecological revitalization is being carried out along with the monument revitalization. All this confirms that such projects are very complex and reminds us of the fact that architectural heritage is too important to be left only to a conservators' care.



Résumé

Les sommaires des expériences internationales traduisent les projets réussis de la revitalisation économique des monuments immeubles, réalisés dans le respect des demandes des conservateurs. Les exemples cités montrent les différents possibilités de raviver le potentiel économique existant dans les différents types de monuments immeubles. Ils peuvent donc inciter les investisseurs potentiels d'investir dans la sauvegarde du patrimoine bâti.

Il est doux de croire que les investissements dans la sauvegarde du patrimoine, y compris le patrimoine bâti, sont dus à la prise de conscience de sa valeur culturelle et historique. Pourtant, les exemples concrets ne font que confirmer que la protection du patrimoine bâti devient beaucoup plus efficace s'il y a intérêt économique. La valorisation économique de chaque monument ouvre la possibilité de choisir entre les différentes politiques de protection transformant ainsi la sauvegarde abstraite en "protection viable" du monument.

Ce n'est pas par hasard que les exemples ont été choisis dans les différents pays capitalistes développés, car il n'y a aucun doute que du point de vue de sa valeur culturelle et historique le patrimoine bâti est un capital unique et "inestimable", mais du point de vue économique il a une valeur économique qui peut certainement être appréciée. Et c'est cette valeur économique appréciable qui incite l'intérêt pour la sauvegarde des valeurs culturelles et historiques des monuments assurant à ceux-ci leur caractère unique et faisant d'eux une sorte de monopole.

Dans chaque projet présenté une grande attention a été accordée à la sauvegarde des valeurs d'un monument. Quant aux projets menés dans les sites historiques la même attention a été accordée aux facteurs principaux agissant sur leur environnement. C'est ainsi que dans le projet allemand du jardin Emscher il y a eu à la fois revitalisation écologique et celle du monument. Tout ceci confirme la complexité de ces projets et nous rappelle que le patrimoine bâti est beaucoup trop important pour ne le laisser qu'aux soins des conservateurs.

4. STANJE GRADITELJSKE BAŠTINE U REPUBLICI HRVATSKOJ

Osnovna obilježja stanja graditeljske baštine prije Domovinskog rata

Graditeljska baština Hrvatske raznolika je i bogata. Ona obuhvaća pretpovijesne i ranopovijesne spomenike, osobito vrijedne i svjetski značajne spomenike iz razdoblja antike te one od doseljenja Hrvata, koji svjedoče kontinuitet i bogatstvo visoke kulture hrvatskog naroda od 7. stoljeća do naših dana.

Povijesni položaj Hrvatske između Jadranskog mora i panonsko-alpskoga prostora uvjetovao je da se u njezinoj graditeljskoj baštini susreću i prožimaju dva velika kulturna kruga: srednjoeuropski sa sredozemnim, a od utjecaja je i blizina kulture istočnoga Sredozemlja, koja se također, osobito u ranijim povijesnim slojevima, plodno očitovala u raskošnoj raznolikosti ranosrednjovjekovnih spomenika. Po toj kulturnopovijesnoj raznolikosti i spomeničkom bogatstvu ostvarenom na razmjerno malom zemljopisnom prostoru, Hrvatska ima osobit i važan položaj u povijesnoj cjelini zapadnoeuropejske kulture kojoj pripada.

Kao osobito važan dio nacionalne i univerzalne kulturne baštine spomenici kulture uživaju posebnu zaštitu na način propisan Ustavom Republike Hrvatske⁶⁴ i zakonskim propisima temeljenim na Ustavu, a u skladu s međunarodnim konvencijama.

Prema podacima Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture, na dan 26. rujna 1997. godine, u Registru nepokretnih spomenika kulture upisano je, odnosno pod preventivnom je zaštitom, 286 povijesnih cjelina i 6.942 pojedinačna nepokretna spomenika kulture.⁶⁵

U preglednoj tablici koja slijedi navode se skupni statistički podaci⁶⁶, po županijama, o zaštićenim nepokretnim spomenicima kulture.

⁶⁴članak 52. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine br. 8/98) glasi:

"*More, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, ali i zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnog, povijesnog, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku Hrvatsku, imaju njezinu osobitu zaštitu.*

Zakonom se određuje način na koji dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati ovlaštenici prava na njima i vlasnici, te naknada za ograničenja kojima su podvrgnuti."

⁶⁵članak 68. stavak 3. Ustava Republike Hrvatske glasi:

"Država štiti znanstvena, kulturna i umjetnička dobra kao i duhovne narodne vrednote."
"Odredbe Zakona o zaštiti spomenika kulture razlikuju registrirane i preventivno zaštićene spomenike kulture. Registrirani spomenik kulture je svaki predmet, građevina ili cjelina za koji se u zakonom propisanom postupku utvrdi da ima svojstva spomenika kulture. Za predmete, građevine ili cjeline za koje se tek prednijjeva da imaju spomenička svojstva uspostavlja se tzv. preventivna zaštita. Preventivno zaštićeni spomenici kulture uživaju istu zakonsku zaštitu kao i registrirani spomenici kulture."



Uz iskazani broj zaštićenih nepokretnih spomenika kulture konzervatorska služba evidentirala⁶⁸ je 47 cjelina i 2.440 pojedinačnih gradevina nad kojima će se uspostaviti preventivna zaštita. Time će se ubrzo znatnije povećati fond zaštićene graditeljske baštine.

Fond zakonom zaštićene graditeljske baštine stalno je izložen promjenama te ga treba sagledavati kao proces u kojem se s jedne strane taj popis spomenika povećava novim brojem spomenika, dok istodobno neki spomenici s toga popisa bi trebali biti brisani zbog gubitka spomeničkih svojstava, koji su bili razlog njihovog stavljanja pod zaštitu.

Teritorijalnu rasprostranjenost graditeljske baštine na svekolikom području Republike Hrvatske prikazati ćemo

trima grafičkim prikazima⁶⁹, kako bi ukazali na bogatstvo i gustoću i to:

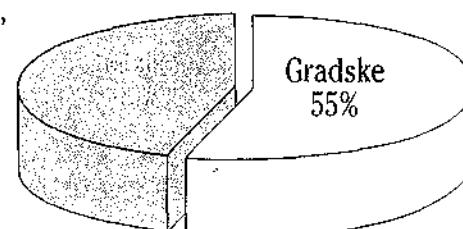
Arheološka nalazišta i graditeljska baština - rasprostranjenost / slika 16
Arheološka nalazišta i zone / slika 17
Povijesne cjeline / slika 18

Od 286 povijesnih cjelina, 157 je gradskih cjelina, dok su preostalih 129 seoske povijesne cjeline.

Tri povijesne gradske cjeline i to Dubrovnika, Splita i Trogira upisane su zbog njihovih iznimnih i univerzalnih vrijednosti u UNESCO-vu Listu svjetske baštine. U istu Listu upisan je i kompleks Eufrazijeve bazilike u Poreču, dok su daljnji hrvatski prijedlozi za upis na

Listu: Amfiteatar u Puli, povijesne gradske cjeline Tvrđe u Osijeku, baroknog Varaždina, episkopalni kompleks u Zadru, stonske zidine te katedrala Sv. Jakova u Šibeniku.

Povijesna jezgra Dubrovnika, zbog ratnih razaranja u tijeku Domovinskog rata, bila je upisana i u Listu ugrožene svjetske baštine.



Slika 19 - Struktura zaštićenih povijesnih cjelina u Hrvatskoj

ŽUPANIJA	zaštićene spomeničke cjeline	zaštićeni pojedinačni spomenici kulture
1. Zagrebačka	12	234
2. Krapinsko-Zagorska	6	210
3. Sisačko-Moslavačka	4	429
4. Karlovačka	8	455
5. Varaždinska	5	496
6. Koprivničko-Križevačka	3	87
7. Bjelovarsko-Bilogorska	1	167
8. Primorsko-Goranska	82	161
9. Ličko-Senjska	11	250
10. Virovitičko-Podravska	1	87
11. Požeško-Slavonska	4	238
12. Brodsko-Posavska	2	159
13. Zadarsko-Kninska	12	241
14. Osječko-Baranjska	5	645
15. Šibenska	8	271
16. Vukovarsko-Srijemska	9	295
17. Splitско-Dalmatinska	35	643
18. Istarska	44	140
19. Dubrovačko-Neretvanska	19	1210
20. Međimurska	1	39
21. Grad Zagreb	11	485
UKUPNO	286	6942

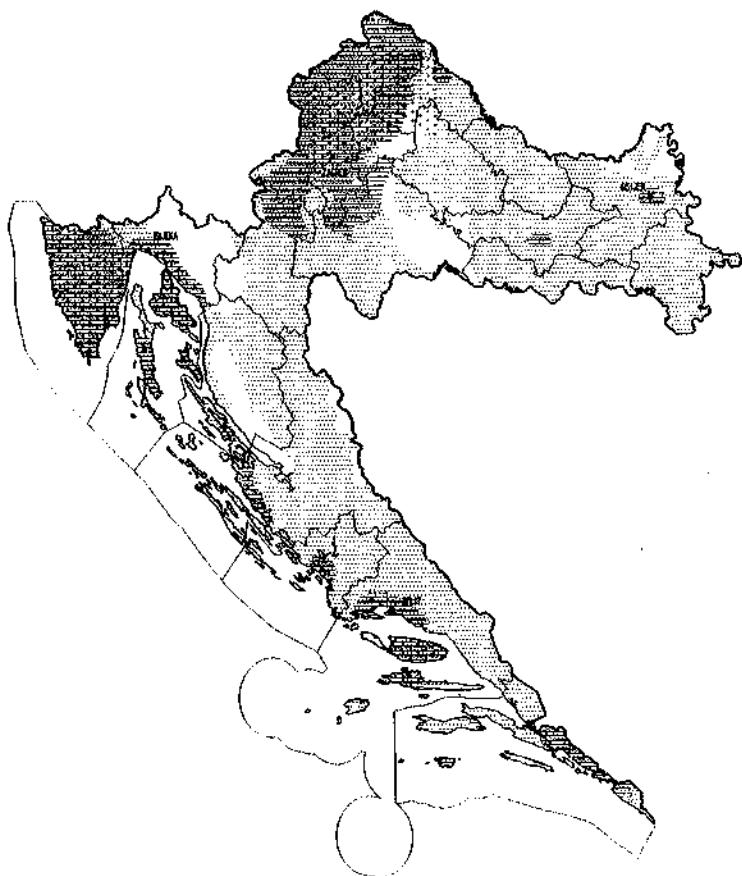
Tablica 3 - Zaštićeni nepokretni spomenici kulture u Hrvatskoj⁶⁷

⁶⁶ Prema podacima Centralne evidencije spomenika kulture Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture.

⁶⁷ Iskazani podaci o broju registriranih i preventivno zaštićenih nepokretnih spomenika kulture odnose se na stanje na dan 26. rujna 1997. godine prema registrima Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture.

⁶⁸ Evidentiranje gradevina i cjelina nad kojima će se teći uspostaviti preventivna zaštita nije zakonom propisan postupak, ali je uobičajen kako bi se izbjeglo uspostavljanje preventivne zaštite koja ne bi imala svoje stručno opravdanje.

⁶⁹ Grafički prikazi izradeni su u Upravi za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture i prezentirani u materijalu o zaštiti graditeljske baštine kroz Strategiju prostornog uređenja Republike Hrvatske (materijal izrađen u siječnju 1996.), konceptacija grafičkih prikaza: Zofija Mavor; izrada grafičkih prikaza: Bruno Diklić.



Slika 16 - Nepokretna kulturna baština - arheološka nalazišta i graditeljska baština - rasprostranjenost

- Prostori veće koncentracije arheoloških nalaza
- Prostori najveće gustoće pojedinačnih povijesnih građevina ili grupa i kompleksa
- Prostori najveće gustoće pojedinačnih povijesnih građevina ili grupa i kompleksa
- državna granica
- granica županija

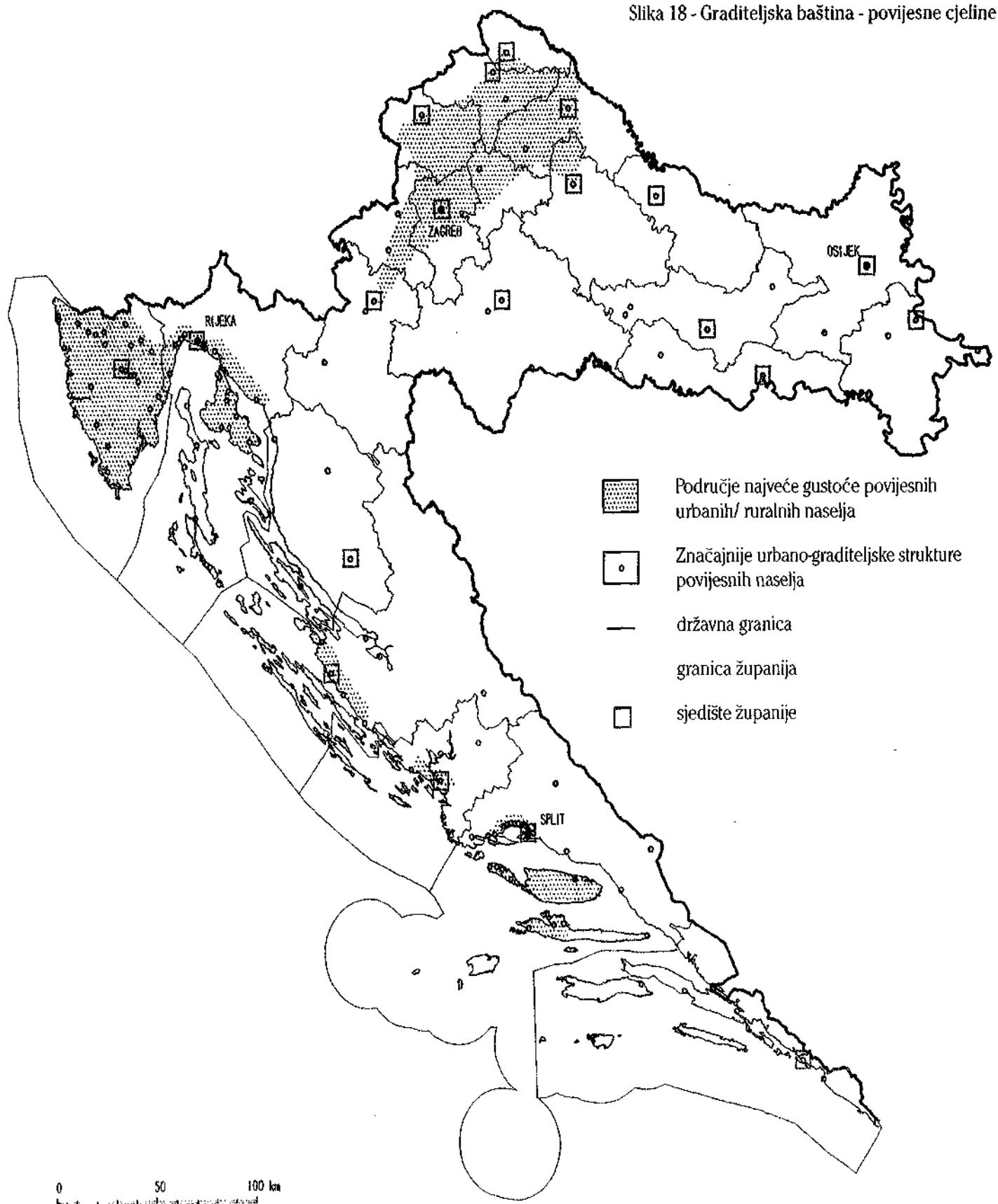


Slika 17 - Kulturna baština - arheološka nalazišta i zone

- Najveća gustoća arheoloških nalaza
- Veća gustoća
- Velika gustoća
- Značajnije arheološke zone
- državna granica
- granica županija



Slika 18 - Graditeljska baština - povijesne cjeline





Ratna razaranja graditeljske baštine u ratu protiv Hrvatske

U ratnim operacijama od 1991. do 1997. godine oštećeni su i uništeni brojni nepokretni spomenici kulture, od kojih su mnogi značajni primjeri hrvatske kulturne baštine. Prema izvješću Posebne komisije za popis i procjenu ratne štete na spomenicima kulture⁷⁰ na području Republike Hrvatske stručne su komisije utvrdile ratnu štetu na 2.441 nepokretnom spomeniku kulture s oštećenih 1.863.732 m² bruto razvijene površine i procjenjenoj štetom u iznosu od 3.709.969.000,00 HRD⁷¹, odnosno 529.995.571,00 DEM⁷².

Obim ratnih razaranja, kao i područja zahvaćenih ratom, možemo ilustriрати prikazom⁷³ ratom oštećenih gradova i okupiranih područja koncem 1992. godine (vidi sliku 20.) Na ovom prikazu naznačeni su oštećeni i teško oštećeni hrvatski gradovi, kao i gradovi koji imaju kulturnopovijesne vrijednosti.

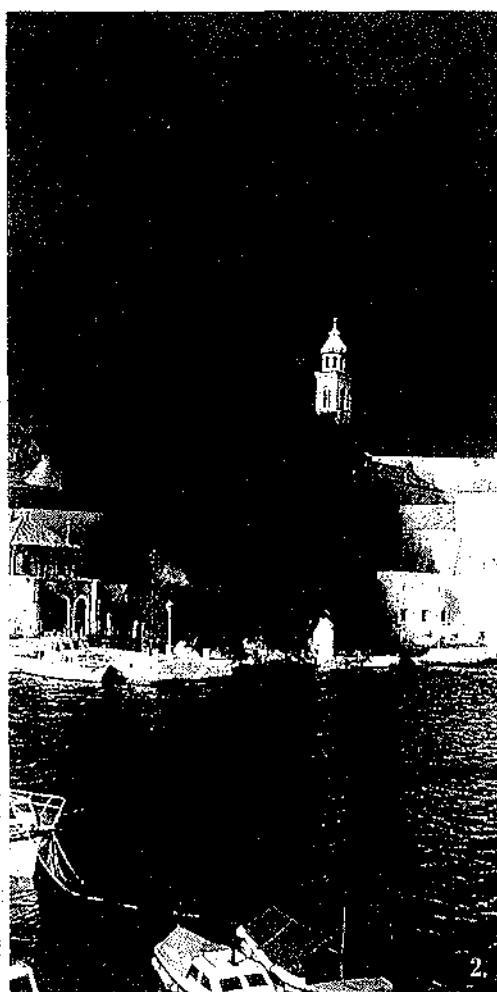
Navedene brojke oštećenih i uništenih spomenika predstavljaju konačnu procjenu ratne štete na nepokretnim spomenicima kulture nastalu u razdoblju od 15. kolovoza 1990. godine do 31. prosinca 1997. godine.

Posvermašnje uništavanje hrvatske kulturne baštine, kao cilj srpskih i crnogorskih agresora, napose je došlo do izražaja na privremeno okupiranim područjima Republike Hrvatske. Sustavno je uništavana posebice baština katoličke crkve: crkve, samostani, župni stanovi, povijesne i umjetničke vrijednosti, kao i hrvatska naselja u cijelini, što pokazuju i iskazani podaci o broju oštećenih civilnih i sakralnih građevina.

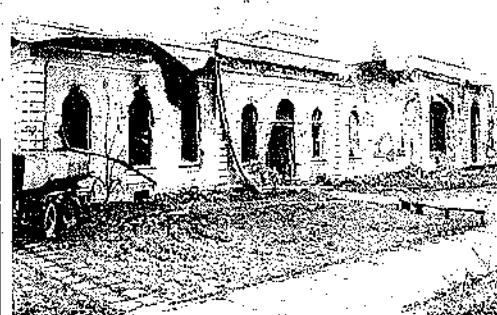
Od nepokretnih spomenika kulture izdvajamo povijesnu cijelinu grada Dubrovnika, jednu od najznačajnijih i

najsačuvanijih povijesnih cijelina na tlu Hrvatske i Europe. U brojnim artiljerijskim napadima s kopna i mora tijekom 1991. i 1992. godine, od kojih je najteži bio 6. prosinca 1991. godine, pogodeno je i oštećeno 394 građevine unutar gradskih zidina.

Među povijesnim cijelinama koje se pripremaju za upis na Listu svjetske baštine, tijekom ratnih operacija oštećena je povijesna cijelina osječke Tvrde. U neprijateljskim artiljerijskim napadima na Osijek u povijesnoj cijelini od ukupno 114 građevina oštećeno je 107 građevina.



3.



1. Vocić, ostaci kasnogotičke crkve sv. Marije, 1991.g.
2. Dubrovnik, bombardiranje luke u starom gradu, 1991.g.
3. Lipik,ostaci Kursalona, 1991.g.

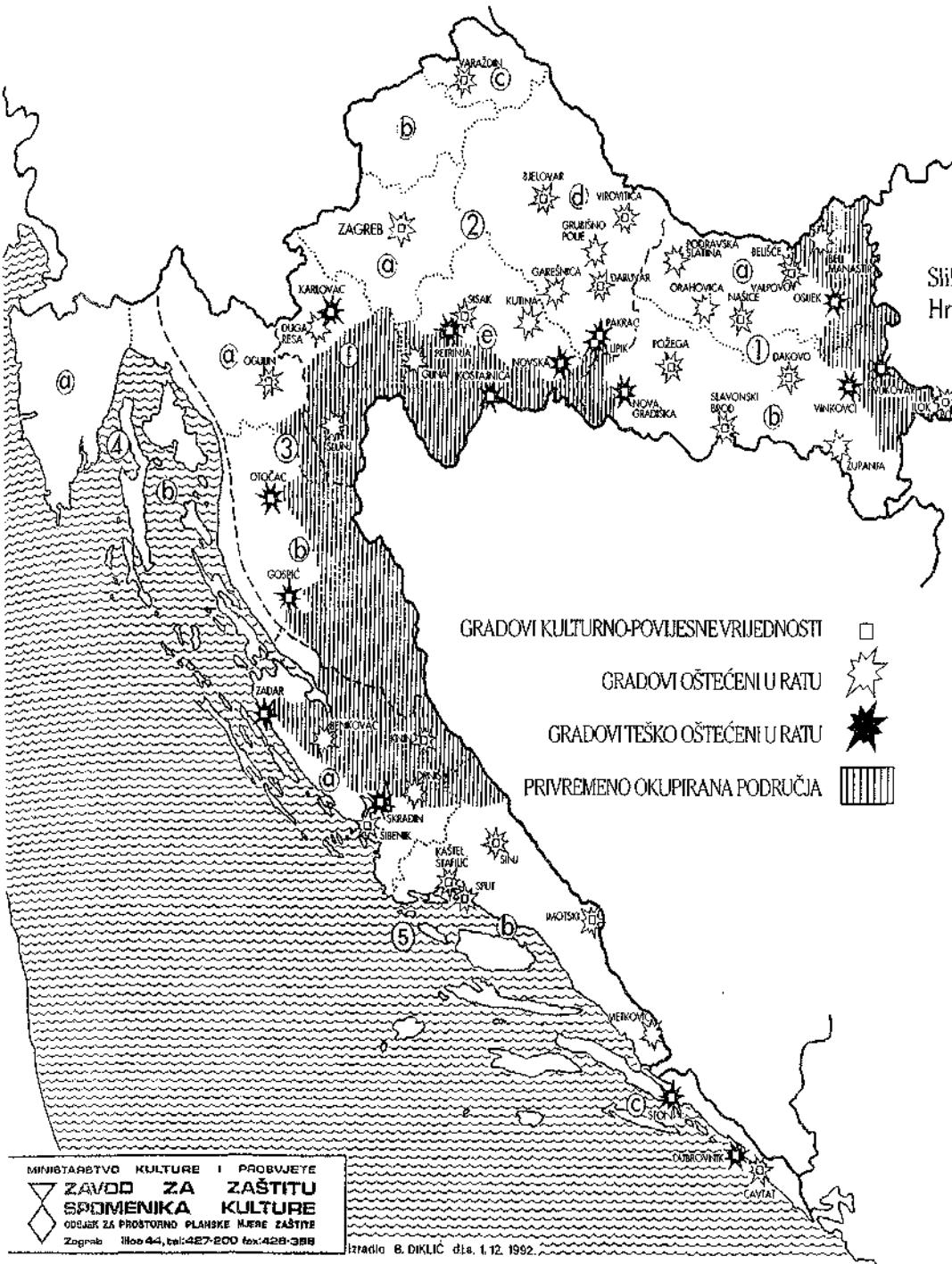
⁷⁰ Statistički pregledi u prilogu (vidi tablicu s nazivom: POPIS I PROCJENA RATNE ŠTETE NA SPOMENICIMA KULTURE).

⁷¹ Prema Upitu za primjenu Zakona o utvrđivanju ratne štete koju je donio ministar financija (Narodne novine broj 54/1993.), ratna se šteta iskazuje u HRD prema vrijednosti DEM na dan 31. prosinca 1990.

⁷² Iznos izračunat prema srednjem tečaju na dan 31. prosinac 1990. godine

⁷³ Prikaz ratnih razaranja sačinio je Zavod za zaštitu spomenika kulture tadašnjeg Ministarstva kulture i prosvjetе, a korišten je u izvješćima o ratnim razaranjima hrvatske kulturne baštine.

⁷⁴ Kategorije ratne štete: 1 - laka površinska oštećenja; 2 - laka oštećenja konstrukcije; 3 - laka oštećenja nosive konstrukcije; 4 - teška oštećenja nosive konstrukcije; 5 - djelomično srušene građevine; 6 - potpuno srušene građevine; 7 - nepoznati stupanj štete.



Slika 20 - Ratna razaranja u Republici Hrvatskoj

MINISTARSTVO KULTURE I PROSVJETE
ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE
ODJEK ZA PROSTORNO PLANSKHE MJERE ZAŠTITE
Zagreb iloč 44, tel: 427-200 fax: 428-388

Izradio B. DIKLIC d.d. 1.12. 1992.

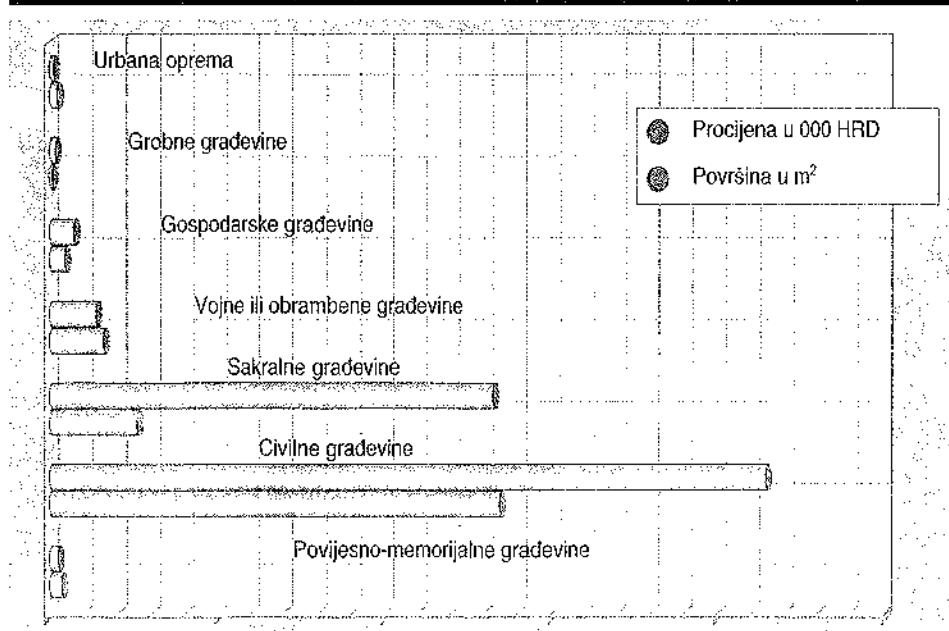
Tablica 4 - Broj ratom oštećenih nepokretnih spomenika kulture po vrstama i stupnju nanesene štete

VRSTA SPOMENIKA KULTURE	STUPANJ ŠTETE ⁷⁴						Ukupno spomenika
	1	2	3	4	5	6	
Povijesno-memorijalne građevine	4	4	3	0	1	3	15
Civilne građevine	405	566	463	120	176	40	1.770
Vojne ili obrambene građevine	12	23	20	4	1	0	60
Gospodarske građevine	6	14	14	14	8	10	66
Sakralne građevine	88	78	101	65	84	81	497
Grobne građevine, groblja	3	3	2	0	2	2	18
Javna plastika / urbana oprema	6	4	5	3	1	2	15
UKUPNO	524	692	608	206	273	138	2.441

Prikazom rezultata procjene štete po vrstama nepokretnih spomenika kulture dobiva se slijedeći tablični prikaz:

ŽUPANIJA	STUPANJ ŠTETE ⁷⁶						Ukupno spomenika	površina ⁷⁷ m ²	iznos ⁷⁸ 000 HRD
	1	2	3	4	5	6			
Zagrebačka	0	0	2	1	1	0	4	1.844	7.653
Sisačko-Moslavačka	43	45	39	32	35	49	243	140.082	576.926
Karlovačka	57	49	59	33	14	16	228	158.441	204.117
Varaždinska	4	3	3	0	0	0	10	13.725	2.806
Bjelovarsko-Bilogorska	12	13	1	0	3	3	32	22.344	34.649
Ličko-Senjska	15	33	20	10	12	1	91	71.372	129.286
Virovitičko-Podravska	2	1	0	0	2	1	6	2.706	31.197
Požeško-Slavonska	14	51	46	15	30	7	163	109.727	380.160
Bišćko-Posavska	21	27	17	4	2	1	72	95.531	101.070
Zadarsko-Kninska	19	21	18	8	22	22	110	64.470	132.239
Osječko-Baranjska	90	199	70	14	12	3	388	545.097	451.506
Šibenska	9	13	22	5	14	6	69	42.091	79.322
Vukovarsko-Srijemska	22	51	36	47	65	29	250	186.747	1.045.750
Splitsko-Dalmatinska	2	3	2	2	1	0	10	4.928	3.772
Dubrovačko-Neretvanska	160	172	265	26	60	0	683	294.541	425.092
Grad Zagreb	54	11	8	9	0	0	82	110.086	104.424
UKUPNO	524	692	608	206	273	138	2.441	1.863.732	3.709.969

Tablica 5 - Popis i procjena ratne štete na nepokretnim spomenicima kulture⁷⁵



Slika 21 - Odnos oštećenih površina i procijenjene štete prema vrstama spomenika kulture

⁷⁵ Prema podacima Posebne komisije za popis i procjenu ratne štete na spomenicima kulture prikupljenima i obrađenim od početka razaranja do 12. rujna 1997. godine.

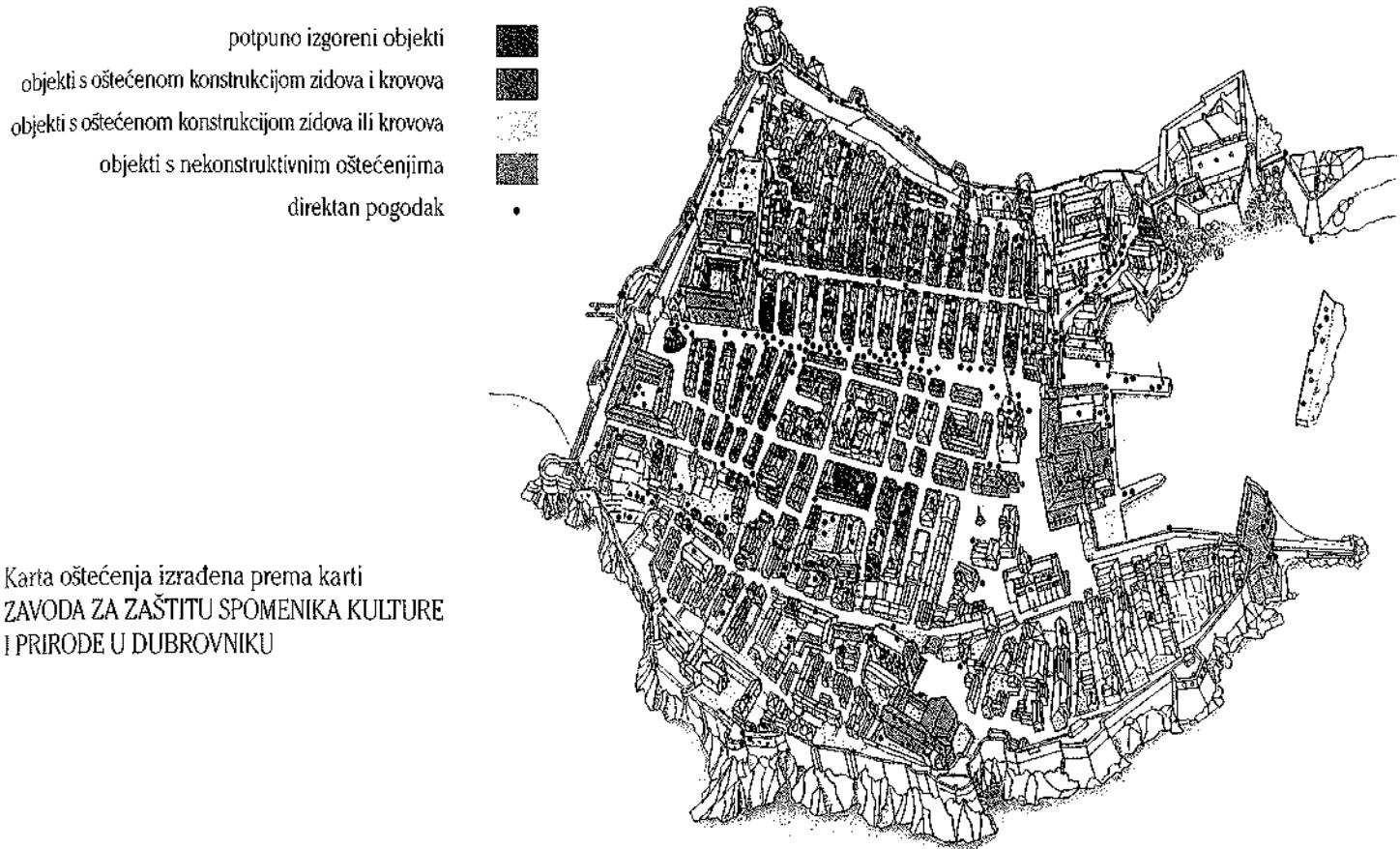
⁷⁶ Kategorije ratne štete: 1 - laka površinska oštećenja; 2 - laka oštećenja konstrukcije; 3 - laka oštećenja nosive konstrukcije; 4 - teška oštećenja nosive konstrukcije; 5 - djelomično srušene građevine; 6 - potpuno srušene građevine.

⁷⁷ Površina - ukupna bruto razvijena površina oštećenih spomenika kulture.

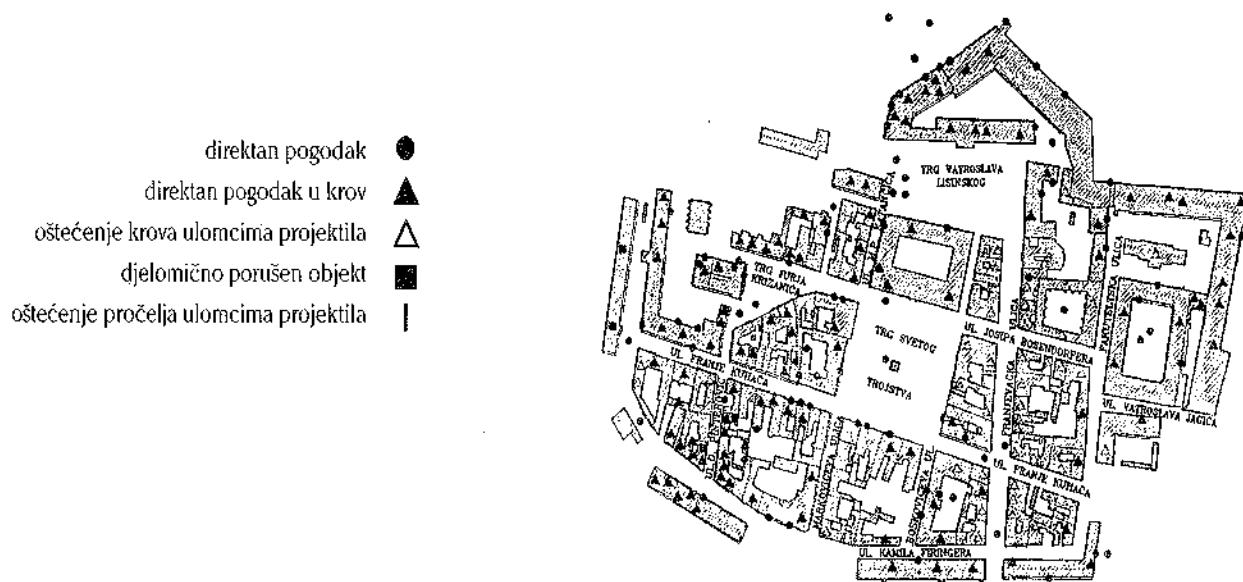
⁷⁸ Iznos ratne štete - iskazan je prema Uputi za primjenu Zakona o utvrđivanju ratne štete (Narodne novine br. 54/93) u HRD prema vrijednosti DEM na dan 31. prosinca 1990. godine.



Slika 22 - Stanje objekata oštećenih ratnim razaranjem stare gradske jezgre Dubrovnika 1991.



Slika 23 - Stanje objekata oštećenih ratnim razaranjem povijesne cjeline osječke Tvrđe



izradio GEODETSKI ZAVOD OSIJEK prema
podacima REGIONALNOG ZAVODA ZA
ŽAŠTITU SPOMENIKA KULTURE

Sadašnje stanje graditeljske baštine

Analize stanja graditeljske baštine, koje je provela Uprava za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture, svjedoče o degradaciji spomeničkog fonda takvih razmjera da se može govoriti o krajnjoj ugroženosti mnogih pojedinačnih spomenika kulture i spomeničkih cjelina.

Takvo stanje najvećim dijelom je posljedica:

- negativnih političko-ideoloških prilika u bliskoj prošlosti koje su uzročile globalne demografske promjene i zapuštenost baštine;
- nedovoljne skrbi prethodnog političkog režima proizšle iz pravnoimovinskih razloga, negativnog odnosa prema vjeri, pa time i sakralnim spomenicima, kao i prema nacionalnom pitanju, što je bilo specifično za unitarizam bivše vlasti;
- nedovoljne svijesti o vrijednosti i potrebi čuvanja spomenika kulture, te sukladno tome, nedostatnog ulaganja u njihovo očuvanje;
- zaobilaženja zakonskih propisa i neprimjenjivanja sankcija u slučajevima protuzakonita postupanja sa spomenicima kulture;
- nejedinstvenosti kriterija i nedostatne povezanosti institucija i tijela koji se skrbe o zaštiti kulturne baštine, a time i graditeljske baštine;
- nedovoljne opremljenosti te stručne i znanstvene sposobljenosti za većinu opsežnijih intervencija zaštite, revitalizacije i prezentacije spomenika kulture;
- neodgovarajućeg ekonomskog vrednovanja spomenika, a time vrlo često i neodgovarajućeg načina gospodarenja i uporabe pojedinih spomenika kulture i spomeničkih cjelina.

Teško stanje ukupnog fonda graditeljske baštine posebice je izraženo kod nekih vrsta nepokretnih spomenika kulture, a osobito povijesnih gradskih i seoskih cjelina.

Povijesne cjeline kao posebno vrijedan i važan dio graditeljske baštine zahtijevaju temeljitu sanaciju, a mnoge izuzetne gradske aglomeracije u Istri, Hrvatskom primorju i na otocima upozoravaju na potrebu hitnog poduzimanja odgovarajućih mjera. Uz malobrojne iznimke, mnogi se investitori orijentiraju na gradnju izvan povijesnih cjelina zanemarujući i najosnovnija ulaganja u gospodarski i stručno promišljene investicije u povijesnim jezgrama. U nemalome broju slučajeva u povijesne se jezgre unose sadržaji koji uzroče razbijanje njihove izvorne strukture.

Sanacijskim zahvatima, rekonstrukcijama naselja i građevina spomeničkoga značenja te novim gradnjama u zaštićenim cjelinama pristupa se, gotovo u pravilu, bez prethodnih studijama utvrdenih, uvjeta, što uzroči pogrešna projektna rješenja, a nerijetko i devastaciju čak i najvrednijih spomeničkih cjelina i objekata. Ova se pojava u većoj mjeri zapaža u središnjem razvoju i na jadranskoj obali, gdje se neracionalnom gradnjom ugrožava i sam prirodni ambijent. Ovakav odnos neizbjježno uzroči ekonomsku, socijalnu i građevinsku degradaciju povijesnih naselja, a time i graditeljske baštine u cjelini.

U izuzetno su teškome stanju brojne povijesne ruševine svih skupina i vrsta, kao i arheološki lokaliteti. Upravo tu ponajviše dolaze do izražaja nemoć službe i nerazmjer između potreba (istražni i zaštitni radovi te eventualna prezentacija nalaza) i mogućnosti (novčana potpora).

Proces devastacije pojedinačnih nepokretnih spomenika iznimnih vrijednosti (dvoraca, kurija i ljetnikovaca) započet nakon Drugoga svjetskoga rata prisutan je i danas. U mnogim su dvorcima potpuno uništeni inventari, obiteljski arhivi nekadašnjih vlasnika, knjižnice i drugo, a više je objekata teško oštećeno

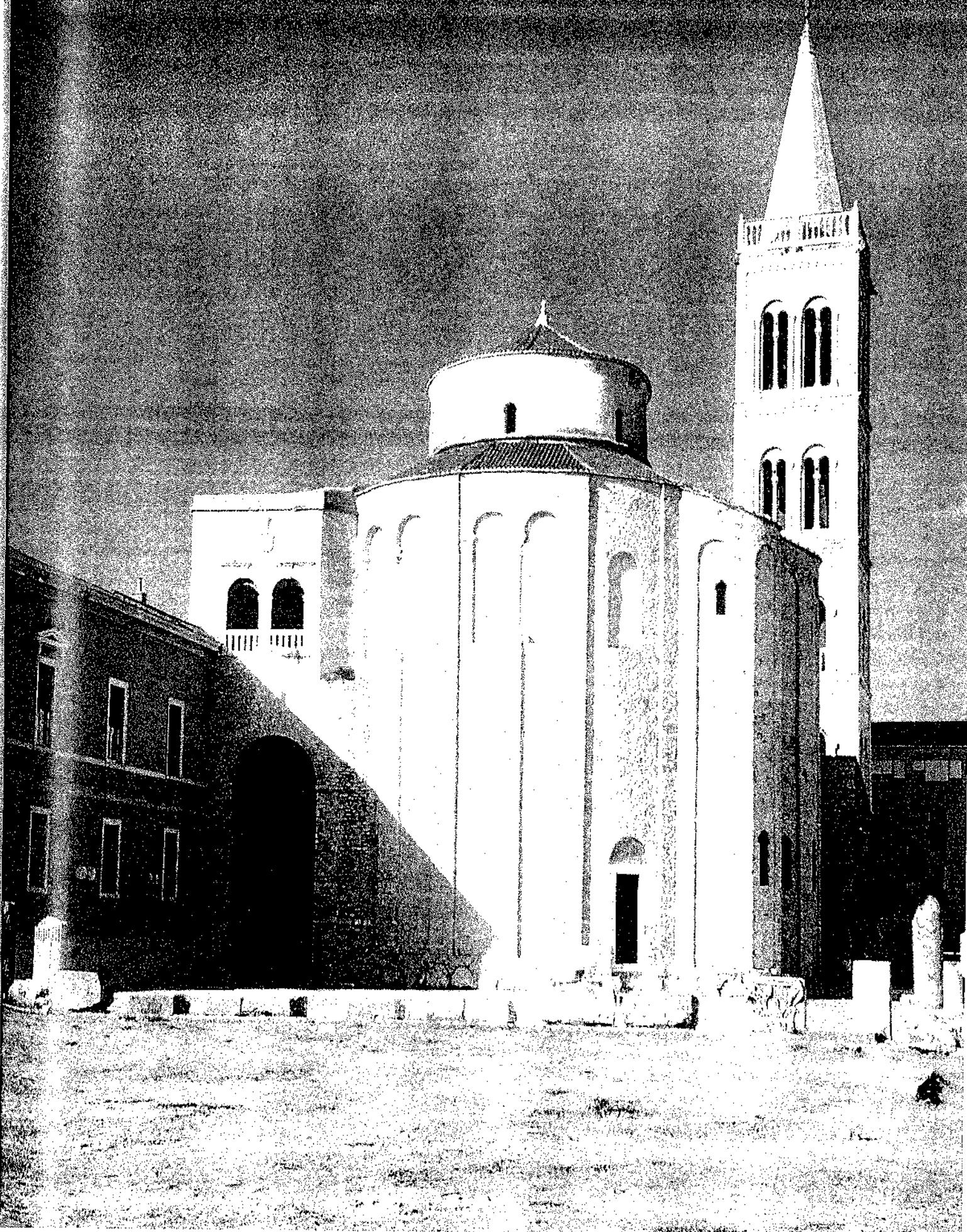
ili potpuno srušeno. Raznovrsni neprihvjetni sadržaji i potpuno zanemarivanje održavanja prouzročilo je njihovu daljnju degradaciju i ubrzano propadanje.

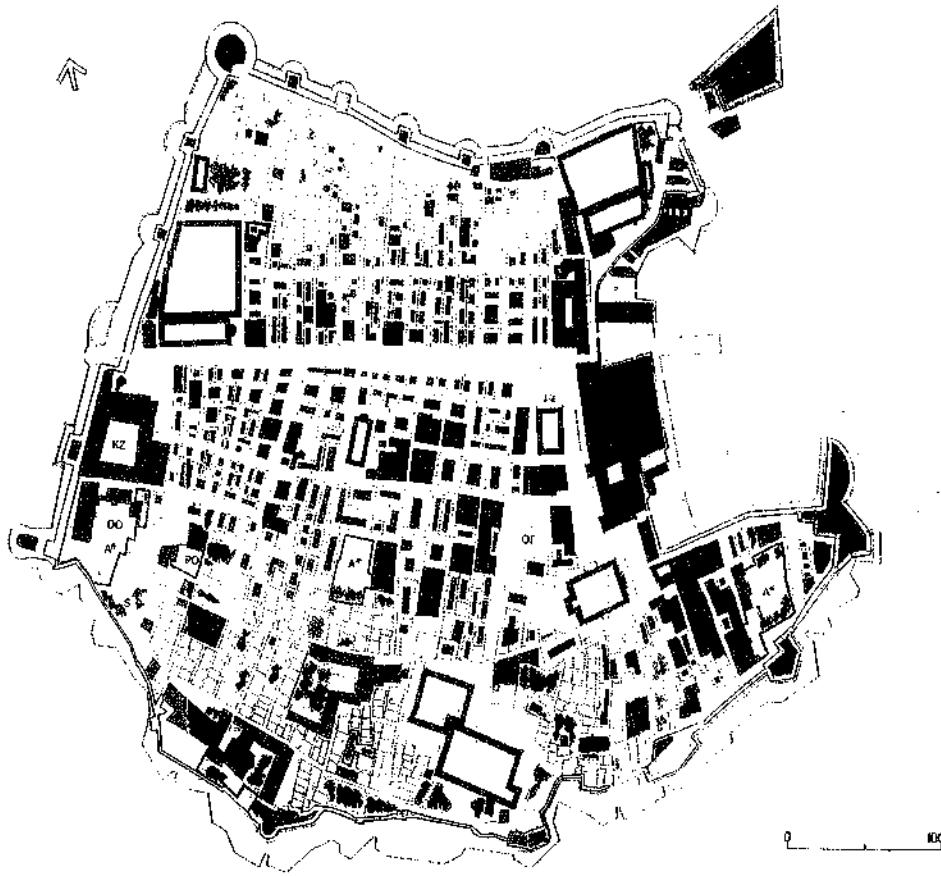
Ukupan korpus hrvatske etno-baštine u cijelosti je degradiran, zapušten i djelatno uništavan, a tome su pogodovale odgovarajuće ideološke i političke okolnosti.



1. Selo Krapje

2. Crkva Sv. Donata, Zadar, najmonumentalnija građevina srednjeg vijeka u Hrvatskoj





Slika 24 - Stupanj oštećenja objekata nakon potresa u Dubrovniku 1979. godine

Takvo teško stanje graditeljske baštine, koje je nedvojbeno posljedica neprikladne uporabe i lošeg održavanja, sjetno je pogoršano potresima. Podsjetimo se samo nekih:

1979. godine kada je samo u gradu Dubrovniku oštećeno 1.070 objekata visoke i najviše spomeničke vrijednosti;

1982. godine, kada je u šest tadašnjih općina Hrvatskog zagorja (Ivanec, Krapina, Novi Marof, Pregrada, Zabok i Zlatar Bistrica) oštećeno 30 spomeničkih objekata, također najviše spomeničke vrijednosti;

1986. godine, kada su na području tadašnjih općina Knin, Drniš, Sinj, Benkovac i Obrovac oštećena 64 nepokretna spomenika kulture i

1996. godine, kada su u potresima nanesene velike štete nepokretnim spome-

nicima dubrovačkog područja. Tako je samo u jednom od potresa (od potresa 5.rujna 1996.godine) procijenjena šteta na području Dubrovačko-neretvanske županije u iznosu od 129,110,000,00 HRK.⁷⁹

Posebno su teške posljedice za nepokretne spomenike prouzročene tijekom Domovinskog rata, što smo već detaljnije obradili u ovom radu. Mnogi su spomenici kulture, posebno u gradovima kao što su Dubrovnik, Zadar, Vukovar, Vinkovci, Osijek, Petrinja, Karlovac, Gospic i Otočac, teško oštećeni, a neki od njih i potpuno uništeni. Kako u spomenutim gradovima, tako i izvan njih, veoma su teško oštećene mnoge sakralne građevine.

Ovakvo stanje kulturne baštine u cjelini, a posebice graditeljske baštine bilo je poticaj da se odmah nakon uspo-

stavljanja samostalne i neovisne Republike Hrvatske započne s promjenama u ustrojstvu konzervatorske službe. Godine 1991. Republički zavod za zaštitu spomenika kulture ulazi u sastav Ministarstva kulture i prosvjete, a regionalni i općinski zavodi za zaštitu spomenika kulture ulaze u sastav tog Ministarstva 1994. godine.

Iako Sabor Republike Hrvatske već godine 1992. donosi Rezoluciju⁸⁰ o obnovi hrvatske kulturne baštine, kojom se utvrđuju načela postupanja tijela državne vlasti te ustanova i institucija, kao i drugih pravnih i fizičkih osoba, radi ostvarivanja potpune i sveobuhvatne obnove i sanacije spomenika kulture koji su uništeni ili oštećeni barbarskom agresijom na Republiku Hrvatsku, nisu bili stvoreni ostali uvjeti da bi takva obnova započela.

Zakonom⁸¹ o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i državnih upravnih organizacija, koncem 1994. godine ustrojava se Državna uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine, kao samostalno tijelo državne uprave, u djelokrugu kojeg ulaze stručni i upravni poslovi zaštite kulturne i prirodne baštine.

Koncem 1996. godine izmjenom istog Zakona Državna uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine prestala je s radom, kao samostalno tijelo uprave i postala Uprava u sastavu Ministarstva kulture Republike Hrvatske.

Od 1991.godine pa sve do danas o ovom iznimno brojnom, bogatom i

1. Stan, potres 1997. g.

2. Stan, rekonstrukcija objekata pogodenih potresom



vrijednom hrvatskom spomeničkom fondu u Upravi za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture skrbi 240 službenika i 39 namještenika (221 stručni djelatnik raznih profila i specijalizacija i 58 administrativnih, finansijskih i pomoćnih djelatnika) zaposlenih u središnjici, te u devet konzervatorskih odjela koji pokrivaju svekoliko područje Republike Hrvatske.

Osim navedenih službenika i namještenika Ministarstva kulture, o zaštiti i očuvanju kulturne baštine skrbe i djelatnici Hrvatskog restauratorskog zavoda, Gradskog zavoda za zaštitu kulturne i prirodne baštine Grada Zagreba i Zavoda za obnovu Dubrovnika te stručni djelatnici u muzejima, arhivima i drugim srodnim ustanovama.

Iz navedenih podataka o ukupnom broju spomenika kulture i sveobuhvatnosti baštine, te o broju djelatnika koji se skrbe o njih, nameće se zaključak nedostatnosti stručnog kadra potrebnog za iole kvalitetno očuvanje hrvatske kulturne baštine.

Od 221 stručnog djelatnika (konzervatora) Ministarstva kulture, koji obavljaju zadaće iz osnovne djelatnosti, 188 djelatnika pretežito provodi zaštitu nepokretnih spomenika kulture, a možemo ih svrstati u dvije osnovne skupine prema

područjima zaštite nepokretnih spomenika kulture kojom se pretežito bave, odnosno:

- 23 djelatnika bavi se prostorno-planskim mjerama zaštite (zaštićenim spomeničkim cjelinama), a
- 165 djelatnika bavi se zaštitom nepokretnih spomenika kulture.

Dovedemo li ovaj broj stručnih kadrova, među koje su ravnopravno ubrojeni oni s visokom, višom ili srednjom stručnom spremom, u odnos prema broju dosad zaštićenih nepokretnih spomenika kulture, dobit ćemo sljedeće pokazatelje:

- 1 konzervator skrbi se o zaštiti 12 spomeničkih cjelina;
- 1 konzervator skrbi se o zaštiti 42 nepokretnih spomenika kulture;

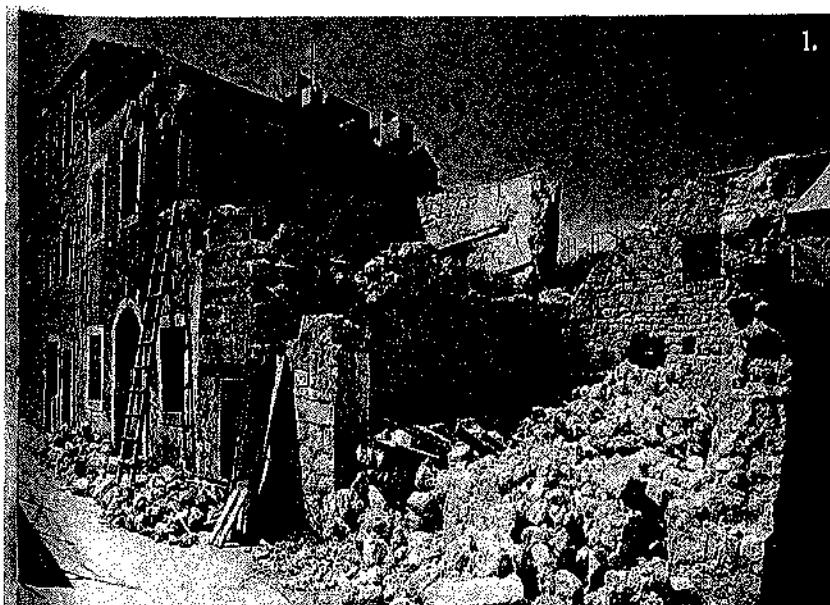
Ovdje još valja konstatirati da se niti jedan od navedenih stručnjaka ne bavi ekonomskim aspektima zaštite i očuvanja graditeljske baštine, već isključivo konzervatorskim aspektima.

Navedene činjenice relevantne su za sadašnje stanje hrvatske kulturne baštine, a posebice za stanje graditeljske baštine, koja je predmet našeg razmatranja.

¹⁹ Izvješće o štetama od potresa 5. rujna 1996. godine na području Dubrovačko-neretvanske županije koje je po narudžbi Državne komisije za procjenu šteta od elementarnih nepogoda, izradio Institut građevinarstva Hrvatske, Zavod za betonske i zidane konstrukcije, Odsjek za konstrukcije iz Zagreba, strana 11 Izvješća.

²⁰ Rezolucija o obnovi hrvatske kulturne baštine objavljena je u Narodnim novinama br. 34/92.

²¹ Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i državnih upravnih organizacija objavljen je u Narodnim novinama br. 72/94.



Sažetak

Zakonom zaštićenu graditeljsku baštinu na svekolikom području Republike Hrvatske čine 286 povijesnih cjelina i 6.942 pojedinačna nepokretna spomenika kulture. Ona obuhvaća vrijedne i svjetski značajne spomenike, koji svjedoče kontinuitet i bogatstvo kulture hrvatskog naroda, kao i drugih kultura koje su nastajale na području današnje Hrvatske.

Nedostatna skrb te sustavno zapuštanje dijela spomeničkog fonda u prošlom političkom sustavu (komunističke ideologije), rezultirali su kritičnim stanjem većeg dijela spomeničkog fonda. Takvo stanje karakteristično je i za graditeljsku baštinu i to prije Domovinskog rata, te se može govoriti o krajnjoj ugroženosti mnogih pojedinačnih spomenika kulture i spomeničkih cjelina.

Ratna agresija na Republiku Hrvatsku osobito je pogoršala stanje graditeljske baštine, s obzirom da je jedan od ciljeva velikosrpske agresije bio etničko čišćenje s brisanjem svih materijalnih dokaza o postojanju hrvatskog naroda na tim područjima u povijesti. Procjena ratne štete na graditeljskoj baštini iznosi više od 500 milijuna DEM.

Uz sve to Republika Hrvatska nalazi se na seizmičkom tlu, te snažni potresi s vremenom na vrijeme nanose velike štete graditeljskoj baštini. Nakon potresa 1979. godine koji je pogodio dubrovačko područje, započeta je sustavna zaštita na spomeničkoj cjelini Dubrovnika kako bi se spriječile daljnje štete na ovom svjetski značajnom spomeniku kulture.

Na ovakvo stanje graditeljske baštine svakako utječe i nedostatan broj stručnjaka koji se profesionalno bave njezinom zaštitom i očuvanjem i to ne samo konzervatorskim aspektom, već svim mogućim aspektima, pa tako i onim ekonomskim.

Summary

The legally protected architectural heritage in the Republic of Croatia is comprised of 286 historical complexes and 6,942 individual immovable cultural monuments. The cultural heritage encompasses valuable monuments of significance to both European and world heritage which testify to the continuity and richness of the Croatian culture as well as of that of other cultures on Croatian territory.

Insufficient care and a systematic neglect of cultural heritage during the former political system (communist ideology) have resulted in the very poor condition of a great number of monuments. Due to such neglect of the architectural heritage, occurring before the Liberation War in Croatia, a large number of monuments and monument complexes have been held in extremely bad physical condition.

The armed aggression on Croatia has dramatically worsened that condition since one of the aims of the Greater Serbian aggression was to carry out ethnic cleansing and to erase all material evidence of the existence of the Croatian people in this area. The estimate of war damage on the architectural heritage exceeds the sum of 500 million DM.

Moreover, due to seismically sensitive ground in the Republic of Croatia, several major earthquakes have caused substantial damage to its cultural heritage. After the 1979 earthquake which severely hit the Dubrovnik area, a systematic protection of the monumental complex of Dubrovnik was started in order to prevent further damage to this monumental entity which is a part of European and world culture.

Furthermore, the insufficient number of experts working not only on the protection and conservation of the cultural heritage, but also in taking care of all of the aspects of its protection, including the economic one, is another factor negatively affecting the Croatian architectural heritage.



Résumé

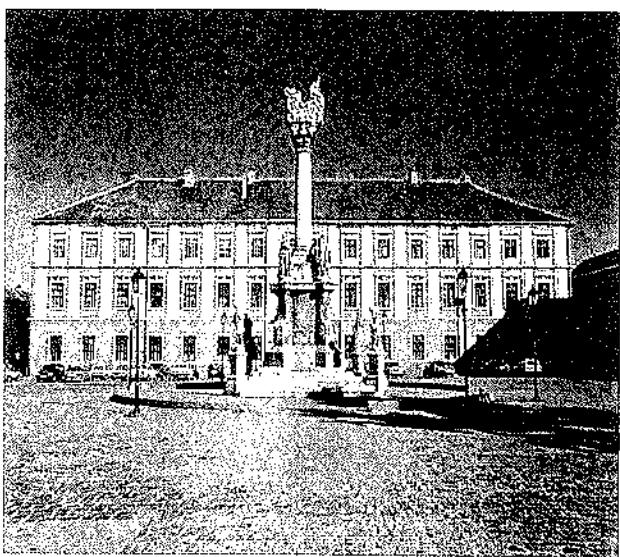
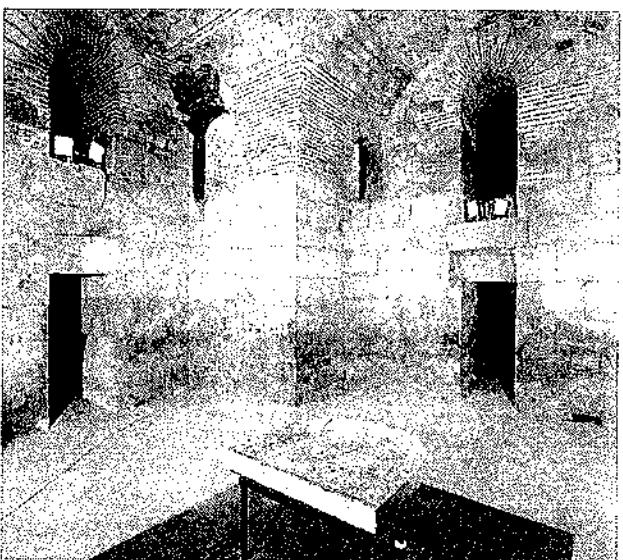
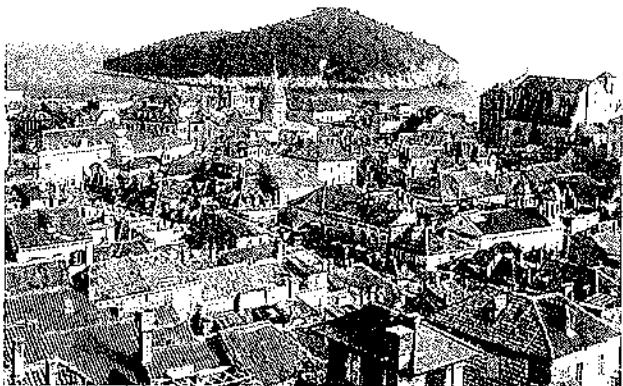
Le patrimoine architectural classé en la République de Croatie compte 286 complexes historiques et 6942 monuments immeubles. Il comprend les monuments importants au niveau international qui témoignent de la continuité et de la richesse de la culture croate et des autres cultures nées sur le territoire de la République de Croatie.

Le soin insuffisant et l'abandon continu d'une partie des monuments dans l'ancien régime communiste ont résulté en leur condition critique. Les traces graves sur le patrimoine étaient visibles même avant la guerre de défense de la patrie. On peut donc dire que de nombreux monuments culturels et les complexes se voient extrêmement menacés.

L'agression menée contre la Croatie a rendu cet état encore pire, vu que l'un des objectifs de l'agression serbe était la purification ethnique des territoires accompagnée de l'anéantissement de toutes les preuves matérielles de l'existence du peuple croate. Les évaluations de dommages de guerre touchant le patrimoine dépassent 500 millions de deutsche marks.

Pire encore, la République de Croatie se trouve sur un sol où les séismes forts se produisent de temps en temps causant des dégâts graves sur le patrimoine architectural. Après un séisme en 1979, qui a frappé la région de Dubrovnik, une protection systématique de la partie historique de la vieille ville de Dubrovnik a été entreprise pour prévenir les dommages supplémentaires sur cet monument historique ayant une importance à l'échelle internationale.

En outre, l'absence d'experts et de professionnels chargés de la sauvegarde non seulement du point de vue de la conservation mais de tous les autres points de vues, y compris économique, agrave encore plus la condition critique du patrimoine.



5. NEKA ISKUSTVA I MOGUĆNOSTI EKONOMSKOG VREDNOVANJA GRADITELJSKE BAŠTINE U HRVATSKOJ



Spomenička područja i cjeline

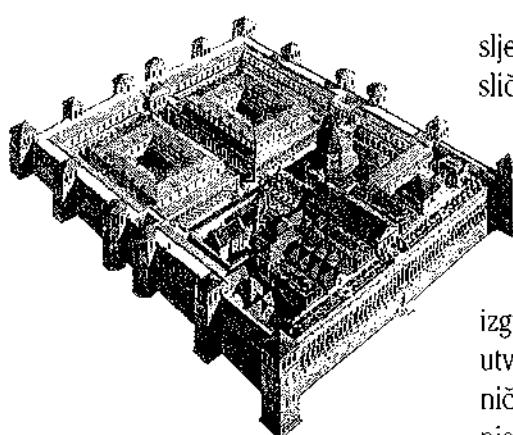
Za primjere očuvanja zaštićenih spomeničkih područja i cjelina izabrali smo zaštićene gradske cjeline Dubrovnika, Splita i osječke Tvrde, te zaštićenu spomeničku cjelinu istarskog sela Kotli. Svakako treba obrazložiti ovakav izbor.

Spomenička cjelina Dubrovnika zbog svoga značaja i ugroženosti od potresa, primjer je sustavnog pristupa zaštiti i očuvanju što se sustavno provodi od 1979. godine. Većik broj domaćih i inozemnih stručnjaka raznih profila bavio se problemima obnove Dubrovnika i kao spomenika i kao grada te je ovaj primjer zbog toga i za nas nezaobilazan.

Dioklecijanova palača u Splitu sljedeći je primjer, izabran zbog velikih sličnosti s Dubrovnikom, ali se razlikuje po pristupu u provedbi projekta očuvanja.

Treći primjer, osječka Tvrda, izabran je zbog toga što je ova spomenička cjelina tijekom vremena izgubila osnovne sadržaje, prvotno vojne utvrde, a zatim grada. Sada se ova spomenička cjelina nalazi pred izborom projekta njezina očuvanja, koji u svojoj provedbi gotovo i da nema konzervatorskih nedoumica, ali zato predstavlja jedan od ekonomski najsloženijih projekata revitalizacije, što je trenutno u tijeku u Hrvatskoj.

Istarsko selo Kotli predstavlja osebujan primjer seoskog tradicijskog graditeljstva, kojeg je spomenička vrijednost nesporna, međutim ono je napušteno i prepusteno propadanju i devastaciji. Nameće se pitanje, kako to promijeniti?



U iskustvima hrvatske službe zaštite spomenika kulture teško je naći primjer u kojem je provedeno ekonomsko vrednovanje u cilju odabira što učinkovitijeg projekta očuvanja nepokretnog spomenika. Međutim, možemo ukazati na projekte koji su u svojoj provedbi uvažili ekonomske aspekte i osim uspješnog konzervatorskog zahvata polučili i ekonomske učinke, što je dakako pridonijelo očuvanju spomenika.

Za ovu priliku izabrali smo primjere koje možemo usporediti s već iznesenim međunarodnim iskustvima, kako bismo ukazali na mogućnosti u kvalitetnijem pristupu njihovu očuvanju, nego što je do sada bio slučaj.





I. Dubrovnik - hrvatsko iskustvo u sustavnom pristupu očuvanju

Dubrovnik je smješten na seizmički najaktivnijem području hrvatskog dijela jadranske obale. Povijest grada bilježi potrese svih jakosti, tako je u posljednjih tristo godina zabilježeno jedanaest vrlo snažnih potresa, dvadeset i osam snažnih, četrdeset i šest umjerenih i stotinjak slabih potresa. No unatoč ovakvoj sudsbinji Dubrovnik je uspio očuvati svoje spomeničko naslijeđe, uporno obnavljajući svoje građevine nakon svakog potresa.

Posljedice potresa 1979. godine, bile su odlučan poticaj da se pristupi izradi dugoročnog programa obnove, te da se kao primarni cilj ovog projekta uz očuvanje spomeničke cjeline postavi potreba poboljšanja i razviti kvalitete života u Gradu i sustavna provedba aseizmičke sanacije.

U cilju izrade i provedbe dugoročnog programa obnove Dubrovnika, Grad 1979. osniva Zavod za obnovu Dubrovnika, a Sabor donosi Zakon o obnovi ugrožene spomeničke cjeline Dubrovnika.⁸² Navedenim Zakonom po prvi put se jedan projekt obnove i očuvanja nepokretnog spomenika, financira i dijelom prihoda ostvarenog gospodarstvenim aktivnostima na području tadašnje općine Dubrovnik.

Tako se odredbama Zakona kao izvori sredstava za obnovu spomeničke cjeline Dubrovnika između ostalih utvrđuju:

- 1,25% dohotka poduzeća (tada osnovne organizacije udruženog rada) koje obavljaju ugostiteljsku, trgovачku, prometu ili drugu uslužnu djelatnost na području općine Dubrovnik;
- 1,25% dohotka ostvarenog samostalnim osobnim radom gradana na području općine Dubrovnik;

• 10% od prodajne cijene proizvoda na kojem je uporabljena fotografija, naljepnica, značka s grbom ili znakom Dubrovnika ili prepoznatljivog dijela spomeničke cjeline odnosno pojedinih objekata unutar cjeline;

- 10% posebnog poreza na promet alkoholnih i bezalkoholnih pića i mineralne vode, koji se obračunava na području općine Dubrovnik;
- poseban porez na promet suvenira, rukotvorina, zlatnog, srebrnog i drugog nakita, stopu kojeg utvrđuje tadašnja skupština općine;
- dio poreza na promet nekretnina na području općine Dubrovnik;
- dio sredstava Lutrije Hrvatske;
- iz organiziranih posjeta spomeničkoj cjelini i boravišne takse.

Time se po prvi puta na sustavan način povezuje jedan nepokretni spomenik s gospodarskim djelatnostima koje se odvijaju u njegovu okruženju, uz pretpostavku da postoji ekomska veza između ostvarenog dohotka određene djelatnosti i spomenika.

Prema podacima za 1988 godinu,⁸³ koju smo prisiljeni uzeti kao primjer, sredstva za obnovu spomeničke cjeline osigurana su iz sljedećih izvora i to:

- 65% (1,826.492 - USD) od razgledavanja grada, boravišne takse, dohotka poduzeća, poreza na suvenire i alkoholna pića i drugih prihoda;
- 34% (953.751 - USD) iz proračunskih sredstava tadašnje Socijalističke Republike Hrvatske;
- 1% (26.490 - USD) iz sredstava tadašnje Federacije.

Shvaćajući i visoko cijeneći Grad kao spomenik, Dubrovčani prvi potiču odgovarajuća istraživanja što ih provodi

Institut za turizam u Zagrebu na teme: "Utjecaj turizma na lokalnu ekonomiju dubrovačke rivijere" (1988.) i "Turizam i spomenici kulture na području općine Dubrovnik" (1989.). Međutim, u tim studijama nepokretni spomenici ne valoriziraju se cjevovito kao gospodarstveni resurs, već isključivo kao dio turističke ponude, koja ima svoj utjecaj na ostale vidove turističke potrošnje. Unatoč tome ove studije su prvi koraci ekonomskog vrednovanja nepokretnih spomenika, što ima za cilj uspostaviti odgovarajući sustav gospodarenja spomenicima.

Spomenička cjelina Dubrovnika prvenstveno jest Grad sa svim funkcijama koje jedno gradsko naselje mora osigurati, a potom i jedna od najatraktivnijih turističkih destinacija u Hrvatskoj. Stoga bi bilo pogrešno njegovu ekonomsku valorizaciju provoditi ograničavajući se isključivo na njegove turističke mogućnosti privređivanja i u tome sagledavati jedini razlog za očuvanje nepokretnih spomenika u Dubrovniku.

Prije donošenja urbanističkog plana, a nakon potresa 1979. godine, ukupno izgrađena bruto površina objekata unutar zaštićene spomeničke cjeline, veličine 223.289 m² namijenjena je: 64% stanovanju, 10% sakralnim sadržajima, 6% administrativno-upravnim sadržajima, 6% kulturnim i zabavnim sadržajima, 5% skladišnim prostorima, 4% turističkim i ugostiteljskim sadržajima, 3% proda-vionicama, 1% školama, 1% obrtničkim i drugim proizvodnim djelatnostima.

Ovakav odnos među sadržajima, svakako nije zadovoljavajući. Novim prostornim planom, iz kojeg smo izdvojili prikaz plana namjene prizemlja, utvrđeni su ciljevi razvoja i uređenja spomeničke cjeline Grada, među kojima su najvažniji:

⁸²Narodne novine SRH, br. 21/86.

⁸³"Obnova Dubrovnika 1979-1989", Zavod za obnovu Dubrovnika, Dubrovnik, str. 16.

- zaštita i očuvanje spomeničke cjeline;
- zadržavanje stambene, kulturne, turističko-ugostiteljske i administrativno upravne funkcije unutar cjeline;
- dislokacija svih neprimjerenih sadržaja izvan spomeničke cjeline (skladišta, proizvodne djelatnosti i sl.);
- svim funkcijama i sadržajima osigurati kontinuiran život tijekom čitave godine.

Postavljeni ciljevi nisu važni samo za konzervatorski pristup očuvanju spomeničke cjeline, već su ujedno osnovna polazišta ekonomске revitalizacije spomeničke cjeline. Naime, uvođenje ekonomski kvalitetnijih sadržaja u spomeničku cjelinu, a uklanjanjem onih manje kvalitetnih (skladišta, neprimjerenih obrta i proizvodnih kapacita

citeta i sl.) raste vrijednost najamnine, bilo u stambenoj ili pak poslovnoj namjeni prostora.

Provedbom postavljenih ciljeva neposredno se povećava ekomska vrijednost svih građevina unutar cjeline, a time i potiču vlasnici na daljnja ulaganja u očuvanje svojih građevina kako bi očuvali ne samo spomeničku vrijednost svojih građevina već i postignutu ekonomsku vrijednost.

U sustavnu obnovu zaštićene spomeničke cjeline Dubrovnika od 1979. do Domovinskog rata uloženo je preko 150.000.000 DEM, što je zasigurno najveći iznos uložen u očuvanje spomeničke cjeline u Hrvatskoj. Sukladno tome teško je usporedbom ostvarenih rezultata izvlačiti odredene zaključke, posebice što zadnjih pet godina, dakle za vrijeme Domovinskog rata, nisu polučeni odgovarajući prihodi.

Ako pak uzmemu u obzir ispitivanja iz 1989. godine, koje je proveo Institut za turizam iz Zagreba, rezultati kojeg ukazuju na činjenicu da gotovo svi anketirani gosti priznaju da su spomenici kulture jedan od važnih izvora zadovoljstva i razloga njihova posjeta, 30% ispitanih gostiju smatra spomenike važnim sadržajem njihova odmora, te posjet

Slika 25 - Provedbeni urbanistički plan stare jezgre Dubrovnika, Plan namjene prizemlja



A1	Zona arheoloških istraživanja
	Zelenilo u okviru društvenih objekata
	Javni saobraćaj - Altonomno
	Stanovanje
	Moguća prilagodba namjenski i oblaže Povezivanja sadržaja iz prizemlja
	Javni sadržaji
	Kulturo-zabavni centar
	Vjerski objekti
	Prišto
	Gospodske zadbine
	Otvorene tržnice
	Ozelenjeno javne površine
KD	Kulturo-društveni sadržaji
KN	Kulturo, nauka
DI	Dječje igralište
OS	Osnovna škola
PS	Predškolski odgoj
MŠ	Muzička škola
OT	Dom za društvene zaštita odrastih osoba
HAP	Hotel, apartmane
T	Turističko-informativni centar, agenzije
Z	Zdravstvo – Zdravstvena stanica, ljekarnice



spomenicima smatraju kulturno-edukacijskim činom.

Rezultati ispitivanja potvrđuju važnost i utjecaj nepokretnih spomenika na prihode ostvarene od turizma, koji su u godinama neposredno pred Domovinski rat činili oko 50% društvenog proizvoda tadašnje općine Dubrovnik.

U daljnjim analizama Instituta za turizam, koje su bile usmjerene na utvrđivanje ekonomskih međuzavisnosti spomenika i turističke potrošnje, analizirana je spomenička renta koja se pojavljuje i ubire na području Dubrovnika.

Prema tim analizama "spomenička renta na području općine Dubrovnik može se dezagregirati na absolutnu i diferencijalnu rentu, pri čemu je absolutna renta posljedica vlasništva nad nekretninama, dok je diferencijalna renta posljedica različite kvalitete pojedinih nekretnina".³⁴

Prema navedenoj analizi mješevi iznos absolutne spomeničke rente iznosi 6.22 DEM/m² za poslovni prostor u povijesnoj cjelini Dubrovnika, odnosno 5.07 DEM/m² poslovnog prostora na ostalom području općine.

Kada bismo ovako izračunatu absolutnu spomeničku rentu ubrali od vlasnika svih prostora unutar spomeničke cjeline Dubrovnika, tada bismo godišnje osigurali iznos od preko 16,500.000 DEM, koji bi se u cijelosti morao usmjeriti na očuvanje spomeničke cjeline.

Usporedimo li sada izvršena ulaganja u očuvanje spomeničke cjeline Dubrovnika, koja su kao što smo već naveli u razdoblju od 1979. do 1990. iznosila nešto više od 150,000.000 DEM, samo s iznosom absolutne spomeničke rente koja je trebala biti ubrana u tom razdoblju, a čiji ukupni iznos procjenjujemo na 180,000.000 DEM, vidimo da se samo iz ovog izvora mogu osigurati dosta sredstva za postignutu razinu ulaganja u očuvanje spomeničke cjeline.

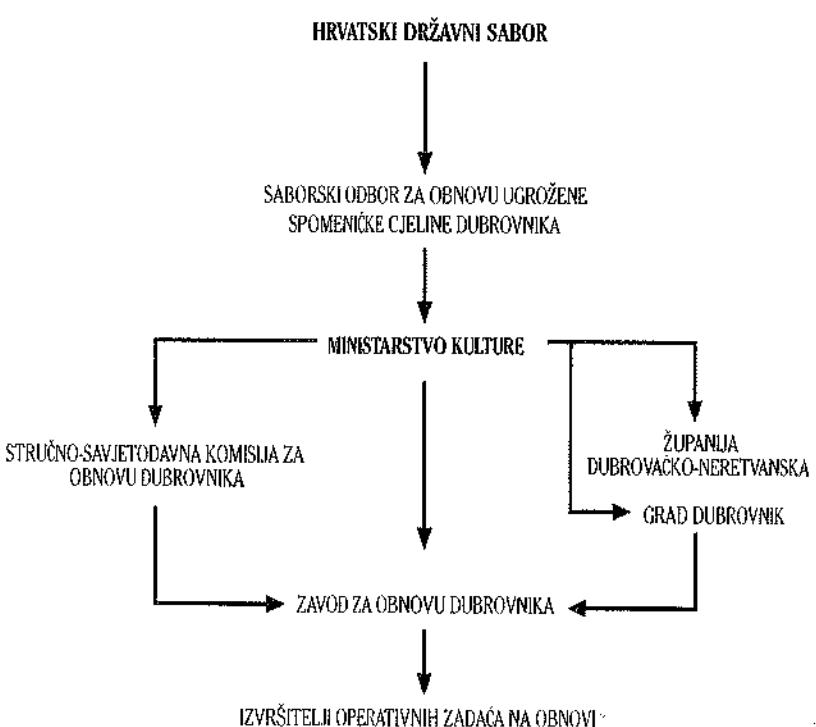
Međutim, ne treba zaboraviti da spomenička cjelina Dubrovnika ima bitan utjecaj i na prihode ostvarene kako u njezinu neposrednu okruženju, tako i na području županije, pa i Hrvatske. Stoga bi bilo više nego opravdano utvrditi spomeničku rentu koju trenutno prisvajaju razni gospodarstveni subjekti te ju ubirati i usmjeriti na očuvanje spomenika u Dubrovniku.

Ono što također zavrjeduje našu pozornost, svakako je organizacijska struktura koja koordinira obnovu Du-

brovnika, uvažavajući činjenicu da se radi o zaista složenom i dugotrajnom projektu.

Svakako zadržava činjenica da je za koordinaciju ovog projekta uspostavljena tako složena organizacijska struktura, što bez sumnje svjedoči o njegovu značaju. Ovaj projekt ne zadržava se samo na iskustvu Dubrovnika, već bi mogao u svojim pozitivnim iskustvima postati modelom očuvanja spomeničkih cjelina u Hrvatskoj. Tako gledano razumljiva je i njegova složena organizacijska struktura upravljanja projektom.

Prikaz organizacijske strukture za koordinaciju obnove spomeničke cjeline Dubrovnika



³⁴ Institut za turizam Zagreb, "Turizam i spomenici kulture na području općine Dubrovnik", Zagreb, 1989, str. 5





2. Split - Dioklecijanova palača

Povijesna cjelina Dioklecijanove palače središte je Grada Splita. Zbog svoga značaja ova spomenička cjelina upisana je 1979. godine u UNESCO-vu Listu svjetske baštine.

Dugogodišnji kontinuitet grada stvorio je povijesnu slojevitost kao jednu od osnovnih karakteristika i vrijednosti ove spomeničke cjeline.

Objekti u spomeničkoj cjelini Splita izgrađeni su najvećim dijelom do 1875. godine, dok je nešto više od 11% površine izgrađeno nakon 1875. godine do danas.

Analize izvršene 1982. godine ukazale su na relativno povoljan odnos između stambene, poslovne i javnih funkcija unutar spomeničke cjeline (vidi grafički prikaz koji slijedi). Zastupljenost pojedinih funkcija bila je sljedeća:

- javni sadržaji 19.530 m²
- stanovanje 78.157 m²
- poslovni prostor 72.946 m²
- skladišta 4.486 m²
- bez namjene 2.892 m²

Medutim, prostori koji se unutar spomeničke cjeline koriste kao skladišta ili su bez odgovarajuće namjene ili su preveliki, te je stoga razumljivo da je u više navrata među prioritetima planirane revitalizacije jedan od ciljeva bio prenamjena ovih prostora za kvalitetnije sadržaje.

Ovakva struktura funkcija u kojoj je najzastupljeniji poslovni prostor oču-

vala je spomeničkoj cjelini položaj trgovackog središta Splita. Medutim, proces očuvanja spomeničke cjeline nije se odvijao po zamišljenom planu. U nekoliko navrata radeni su planovi obnove i revitalizacije spomeničke cjeline što nije rezultiralo znatnijim pomakom.

Odlaganje provedbe revitalizacije također ima svoju cijenu, koja je prikazana u okviru Integralnog plana uređenja povijesne jezgre, izrađenog 1985. godine na narudžbu tadašnje Skupštine općine Split na način prikazan slikom 28.

Odlaganje obnove i revitalizacije može tijekom vremena dovesti u pitanje ekonomski interes za ulaganja u očuvanje spomeničke cjeline, posebice kada se kroz duže vrijeme ne osigurava redovito tekuće održavanje objekata i infrastrukture unutar cjeline. Stoga ne čudi da su izradivači Integralnog plana uređenja povijesne jezgre 1985. godine, uvidajući što ekonomski znači daljnje odlaganje sustavnih ulaganja u očuvanje spomeničke cjeline Splita, razmatrali kao mogućnost njezinu destrukciju i izgradnju novih građevina.

Uz to je važno znati da je upravo u Splitu tradicionalno kadrovski jaka služba zaštite spomenika kulture, što se moglo smatrati samo poticajnim, a ne ograničavajućim čimbenikom.

Razlozi za slabe rezultate projekta očuvanja ove spomeničke cjeline, dakle nisu ležali u konzervatorski nesavladivim problemima, već u neodgovarajućem planiranju i izvođenju.

Naime, na više od 50% zgrada u spomeničkoj cjelini došlo je do do trajnosti konstruktivnih elemenata što ukazuje na zabrinjavajuće stanje, koje zahtijeva intervenciju ako se želi spriječiti samourušavanje. Među konstruktivno ugroženim objektima cjeline nalazi se i splitska katedrala Sv. Dujma.

Sustavno zapuštanje infrastrukture spomeničke cjeline pridonijelo je lošim uvjetima stanovanja. Opremljenost stanova je ispod uobičajenih standarda (čak 45% stanova nema kupatila).

Rezultati ovakva stanja, te proslava 1700. obljetnice grada Splita, potakli su ponovno pokretanje projekta sustavne obnove spomeničke cjeline, kojim uz konstruktivno spašavanje, valja uređiti ekonomске odnose koji nastaju kao posljedica korištenja prostora unutar spomeničke cjeline za bilo koju od funkcija. Stoga upravo ovaj projekt očuvanja možda najplastičnije od svih ukazuje na nužnost ekonomskog vrednovanja, kako bi se mogao uspostaviti pravilan sustav gospodarenja spomeničkom cjelinom.



Prazdoblje izgradnje	Površina u m ²	Udio ukupne površine u %
od postanka Splita do 1875. godine	96.926	88.6
od 1876. godine do 1940. godine	11.715	10.7
od 1941. godine do danas	785	0.7
KUPNO	109.426	100

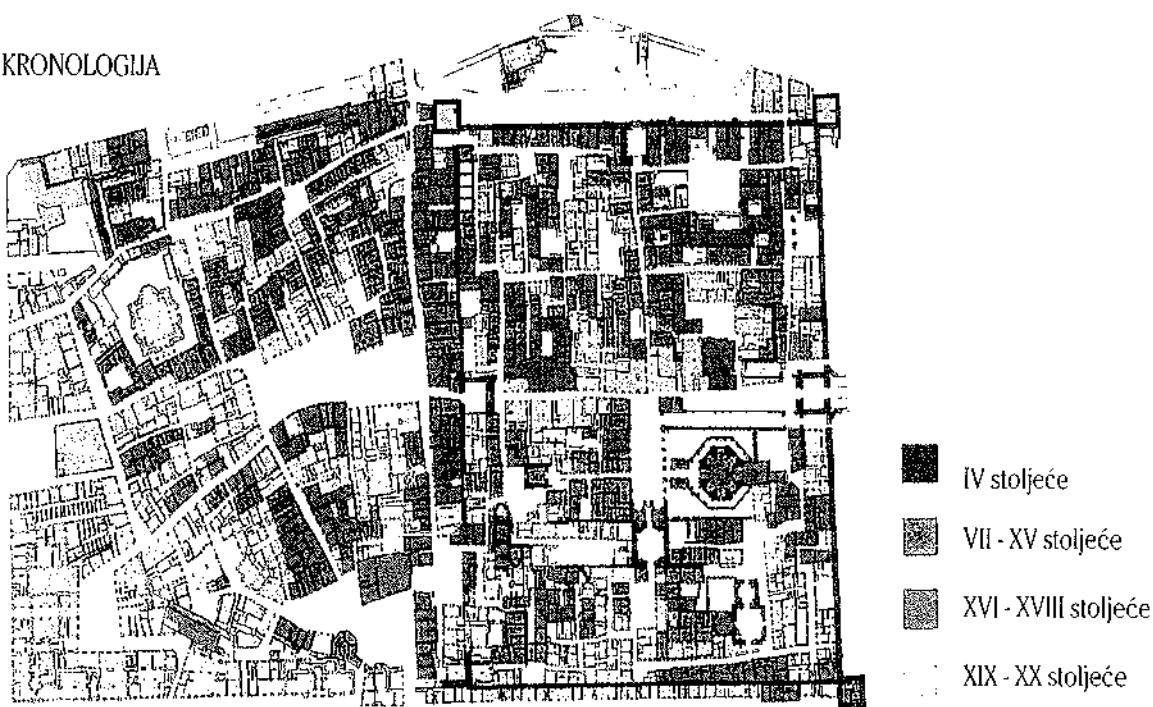
Prema navedenim podacima na području spomeničke cjeline koristi se zatvoreni prostor od cca 178.000 m². Izvedimo jednu jednostavnu računicu, kao i u slučaju povijesne cjeline Dubrovnika. Obvezemo li svakog vlasnika prostora na plaćanje mjesecne spomeničke rente u prosječnom iznosu od 5

DEM za 1 m² (u slučaju Dubrovnika toj je bio iznos od 6,22 DEM/m²) bez obzira na namjenu prostora, samo po ovoj osnovi godišnje bi se sakupio iznos od preko 10,000.000 DEM.

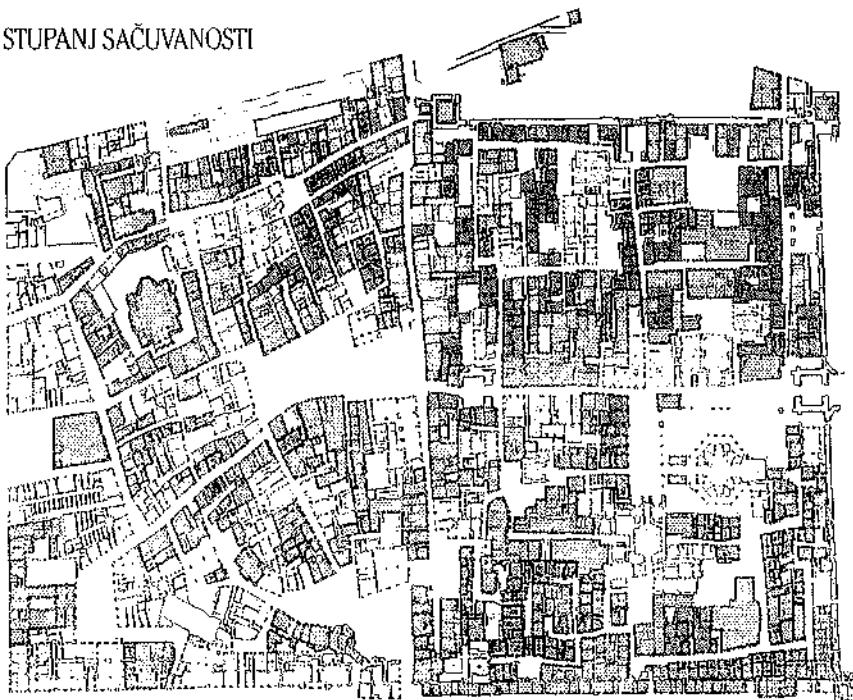
Ovu računicu valja uzeti s rezervom, jer bi svaka renta morala biti utvrđena selektivno, tako da sadržaji koje

ne želimo unutar spomeničke cjeline, kao što su skladišta, garaže i sl., budu ekonomski neprihvatljivi za korisnika. Isto tako renta bi morala biti selektivna prema gospodarskim djelatnostima za koje držimo da su poželjnije unutar spomeničke cjeline za razliku od drugih.

KRONOLOGIJA



STUPANJ SAČUVANOSTI



Slika 26 - Kronologija i stupanj sačuvanosti spomeničke cjeline Splita

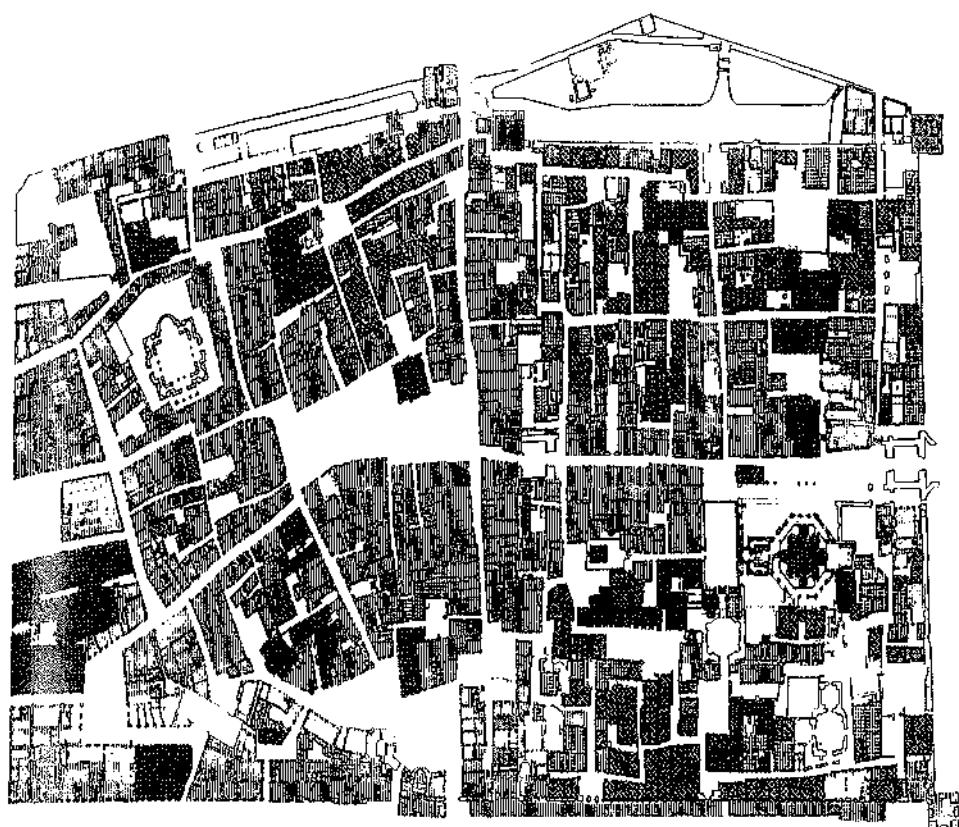
Dobro

Djelomično dotrajalo

Dotrajalo

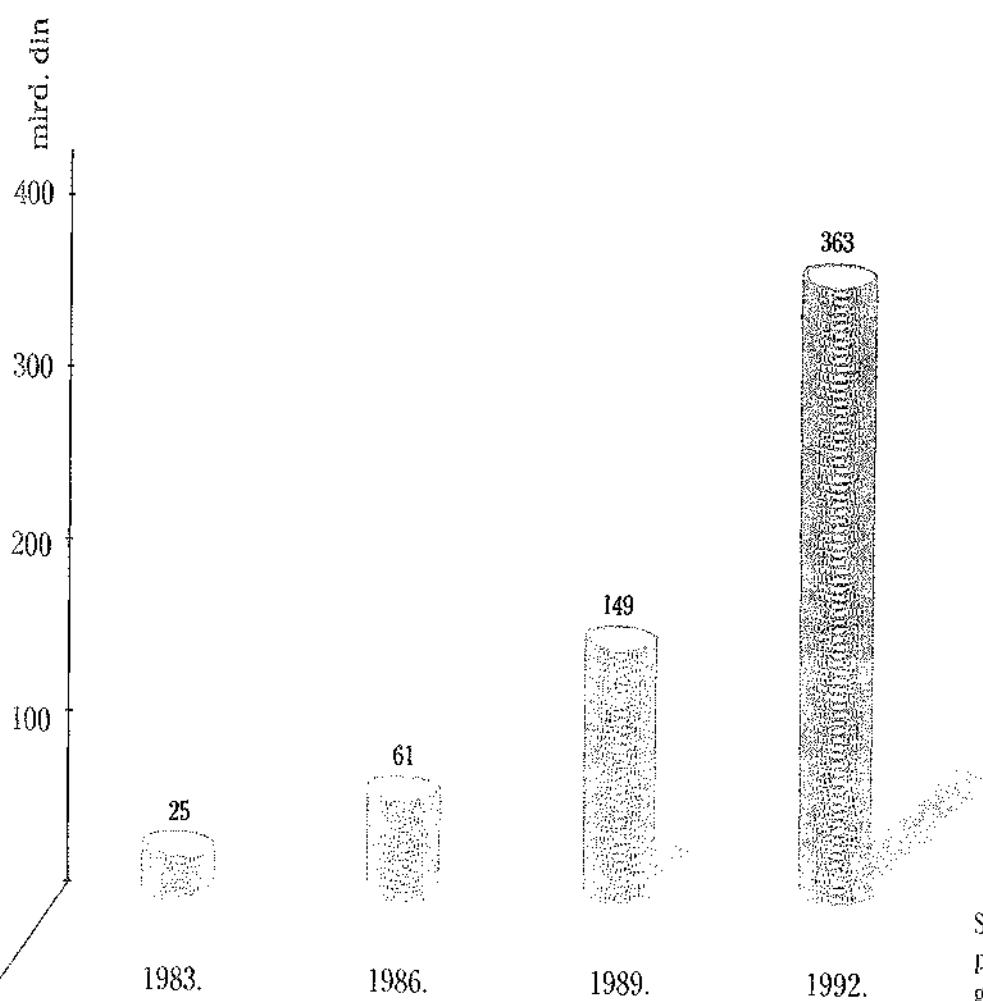
Raspukli i ulegli objekti

Ruševine i nedovršeni objekti

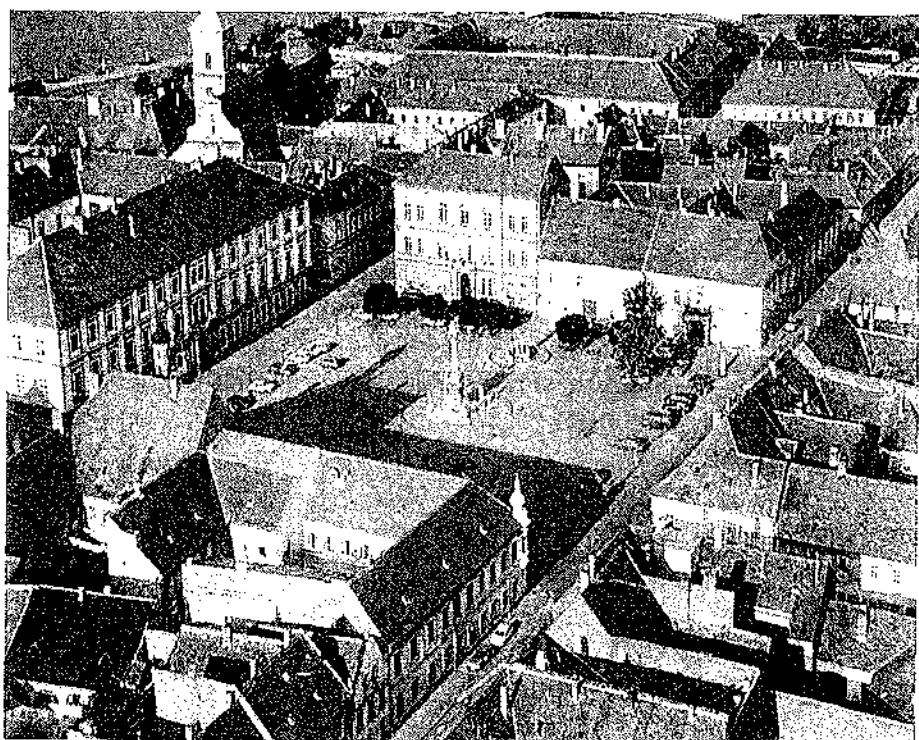
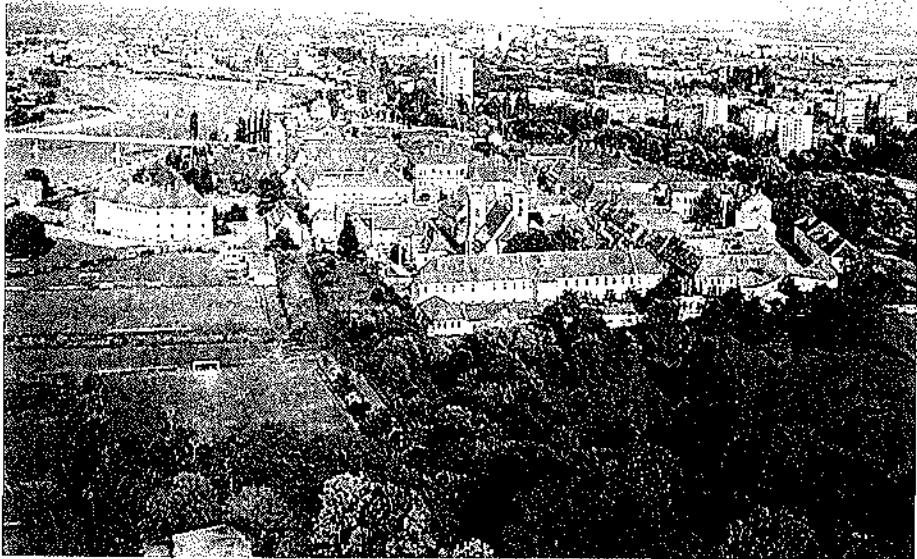


Slika 27 - Prikaz namjena prostora prizemlja objekata u spomeničkoj cjelini Splita prema Integralnom planu uređenja povijesne jezgre Splita iz 1985. godine

- Javni sadržaji
- Stanovanje
- Poslovni prostor
- Skladišta
- Bez funkcije
- Ruševine



Slika 28 - Cijena odlaganja revitalizacije povijesne jezgre Splita od 1983. do 1992. godine



Osječka Tvrđa



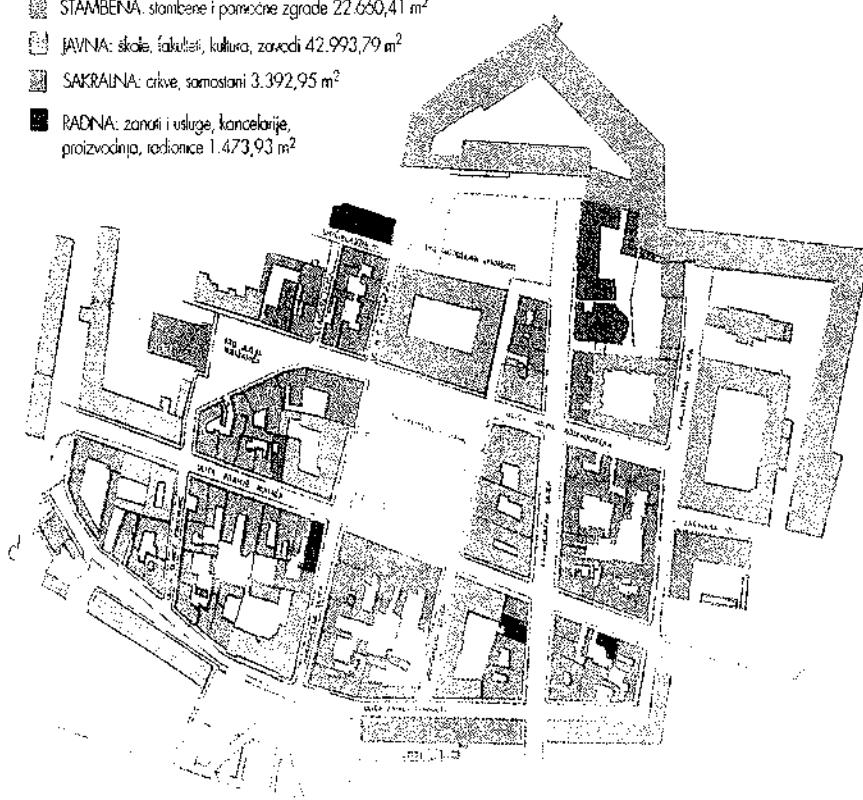
3. Obnova i revitalizacija osječke Tvrđe

Osječka Tvrđa jest živi spomenik srednjovjekovne i novovjekovne prošlosti. Smještena između Donjeg i Gornjeg grada svjedoči prošlost Osijeka, od predturskog doba do danas.

Prema svojim stilskim značajkama gradsko tkivo nekadašnje vojne tvrđave, današnje osječke Tvrđe, predstavlja jedinstvenu gradsku spomeničku cjelinu. Posebnim ju čini ne samo njezin barokni slog već i urbanističko oblikovanje. Tvrđa čija je izgradnja započela 1712. godine, a može se reći da su do 1758. godine bile izgradene sve značajnije građevine unutar zidina, mogla je smjestiti vojnu posadu od 10,000 vojnika, što je za ondašnje vrijeme bila izuzetna vojna i obrambena snaga. Stalna posada od 2,000 vojnika i časnika davala je posebnu životinju gradu.⁸⁵

FUNKCIJA

- STAMBENA: stanbene i pomoćne zgrade 22.650,41 m²
- JAVNA: škole, fakultet, kultura, zavodi 42.993,79 m²
- SAKRALNA: crkve, samostani 3.392,95 m²
- RADNA: zanati i usluge, kancelarije, proizvodnja, radionice 1.473,93 m²



Slika 29 - Prikaz namjena građevina unutar spomeničke cjeline osječke Tvrđe - prije projekta revitalizacije

Međutim, razvojem ratne tehnike u 19. stoljeću gubi se postupno vojni značaj Tvrđe, te ratovi i političke krize utječu na produženje njezinog vijeka. Od 1923. godine počinje postupno rušenje Tvrđe, kada za samo tri godine nestaju troja gradska vrata i cijelokupni zidni plastički okvir Grada. Poštedena su samo Vodena vrata i dio zida prema obali Drave.

Nakon Drugog svjetskog rata devastaciju Tvrđe nastavlja tadašnja "Jugoslavenska narodna armija", koristeći najveće gradevine u Tvrđi za vojarne. To čini na neprimjeren način, bez odgovarajućeg održavanja, što donosi daljnju degradaciju spomeničke cjeline. Unatoč pokušajima gradske uprave da revitalizira⁸⁶ ovu spomeničku cjelinu postupnim uvođenjem primjerenih sadržaja u prostor Tvrđe, potpuni zamah revitalizacije izostao je zbog nemogućnosti uklanjanja vojnih sadržaja iz Tvrđe.

U tom vremenu Tvrđa doživljava sociološku degradaciju. Tvrđu napuštaju njezini starosjedinci, a naseljavaju radničke obitelji koje dolaze u Grad Osijek u potrazi za poslom. Stanovnici Tvrđe najvećim dijelom su socijalno ugroženi sloj. Ovaj proces trajao je sve do devedesetih o čemu svjedoče rezultati istraživanja koje je proveo Zavod za ekonomski istraživanja Ekonomskog fakulteta u Osijeku u cilju izrade sociološke karte osječke Tvrđe.⁸⁷

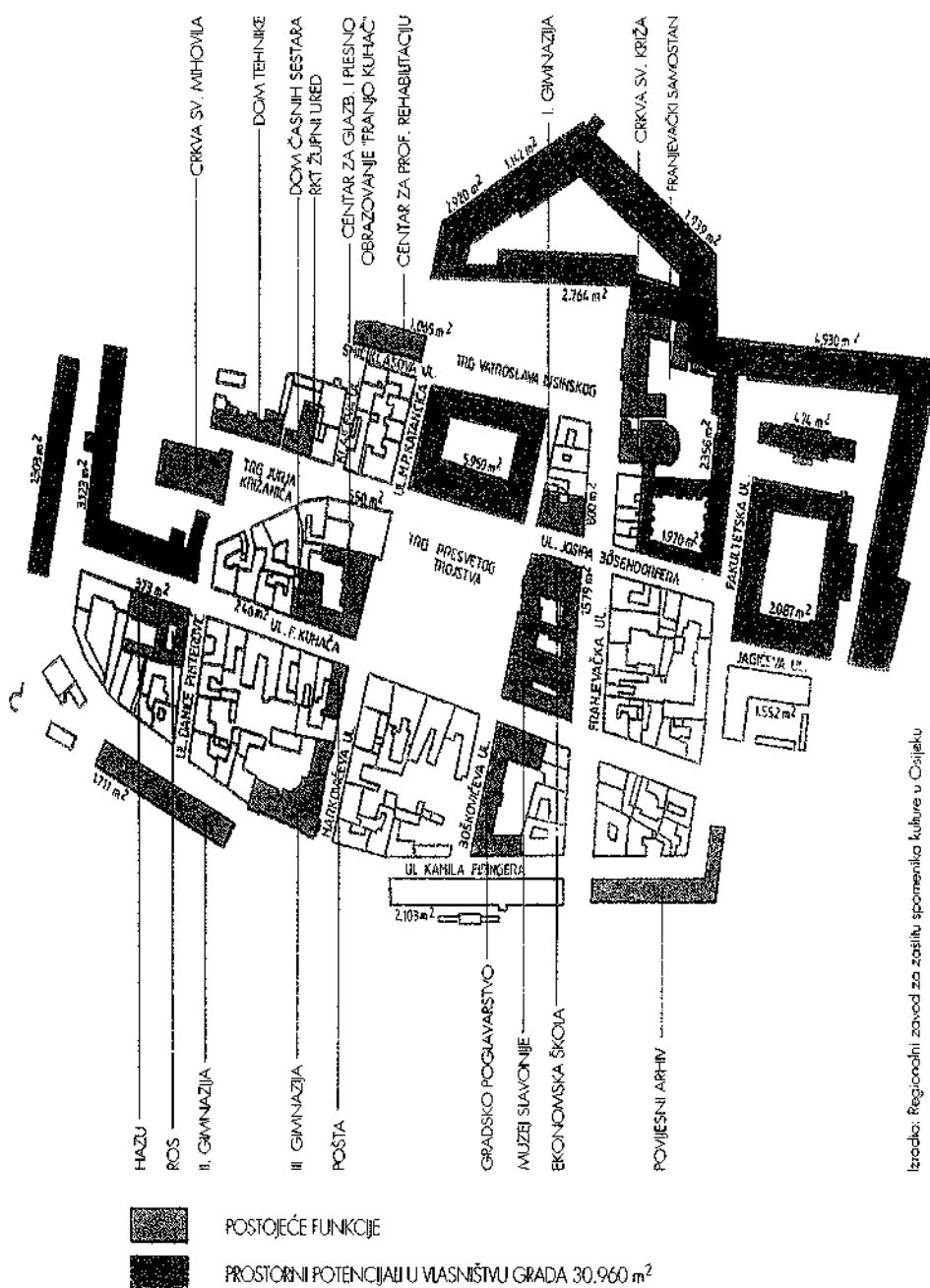
U Domovinskom ratu Tvrđa je pretrpjela znatna razaranja, koja su nanesena većinom u artiljerijskim napadima na Osijek, o čemu smo već detaljnije govorili. Unatoč obrambenim potrebama Grada, Hrvatska vojska je zgrade u Tvrđi, naslijedene od nekadašnje "JNA", predala na korištenje Gradskom poglavarnstvu, te je time otvorena mogućnost započinjanja projekta revitalizacije ove spomeničke cjeline.

Istodobno s ovim procesom u realizaciji ovog projekta uključio se i ekspertni tim Odjela za kulturnu baštinu Vijeća Europe, dajući time ovom projektu međunarodni značaj. Cijeneći značaj ovog projekta Vlada Republike Hrvatske imenuje poseban Odbor za obnovu

⁸⁵Mažuran Ivo, *Urbanistički razvoj i spomenički značaj Tvrđe*, materijal za sjednicu Odbora za obnovu osječke Tvrđe, 1996, str. 3.

⁸⁶Plan revitalizacije Tvrđe iz 1976. godine

⁸⁷Projekt "Izrada sociološke karte Tvrđe" iniciran je od strane Stručnog vijeća za obnovu osječke Tvrđe, te financiran sredstvima Državnog proračuna, kao jedan od dokumenata koji će biti podloga za izradu projekta revitalizacije i obnove osječke Tvrđe. Sociološku kartu osječke Tvrđe izradio je autorski tim u sastavu: prof. dr. sc. Marcel Meier, voditelj tima, te članovi tima dr. sc. Mira Leko, dr. sc. Antun Šundalić i mr. sc. Slobodanka Stjepanović. Projekt je dovršen u ožujku 1997. godine.



Slika 30 - Prikaz postojećih korisnika javne namjene i prostornih potencijala u vlasništvu Grada

Visina ukupnih mjesecnih prihoda po članu kućanstva⁸⁹

Mjesečni prihodi po članu kućanstva	Frekvencija	Relativna frekvencija u %
bez odgovora	3	1.2
manje od 500 kn	55	22.0
između 500 - 1.000 kn	128	51.2
između 1.001 - 1.500 kn	44	17.6
između 1.500 - 2.000 kn	13	5.2
između 2.001 - 2.500 kn	2	0.8
više od 2.500 kn	5	2.0
UKUPNO	250	100

osječke Tvrđe u čiji sastav ulaze osobno ministri: obnove i razviti, kulture, znanosti i tehnologije, financija, te prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja. Radi interdisciplinarnosti ovog projekta osniva se i Stručno vijeće za obnovu Tvrde, koje ima zadatku koordinirati ovaj složeni i dugogodišnji proces.

U trenutku započinjanja projekta revitalizacije odnos korištenja prostora u Tvrđi po namjenama bio je sljedeći:

42,993,79 m² javna namjena (škole, fakulteti, ustanove kulture, zavodi, građevine napuštene od vojske i dr.);

22,660,41 m² stambena namjena;

3,392,95 m² sakralna namjena (crkve i samostani);

1,473,93 m² poslovna namjena (zanati i uslužne djelatnosti, uredi i sl.)

Ovako zatečeno stanje predstavljalo je polaznu osnovu za uspostavljanje projekta revitalizacije i obnove.

Uvažavajući da je vrlo složeno i sporo utjecati na promjene u stambenoj namjeni građevina, proces obnove, a time i revitalizacije započet je s građevinama koje je napustila vojska, a za koje predstoji utvrđivanje moguće odgovarajuće namjene. Prostorni potencijali prve faze obnove su 30,960 m².

Ovkirni koncept projekta obnove i revitalizacije je smještaj odgovarajućih funkcija osječkog Sveučilišta "Josip Juraj Strossmayer" u dio prostora osječke Tvrđe. Međutim, osim sveučilišnih sadržaja, očekuje se da će se ovim projektom razriješiti kvalitetniji smještaj Gradskog poglavarstva te iznalaženjem odgovarajućeg smještaja za Muzej Slavonije.

Za ukupan uspjeh revitalizacije osječke Tvrđe kao spomeničke cjeline, bit će presudan proces ekonomskog oživljavanja, u okviru kojeg mora doći i do promjena unutar građevina namijenjenih stanovanju.



Rezultati izradene sociološke karte Tvrde⁸⁸ ukazuju na izuzetno loš ekonomski položaj stanovnika osječke Tvrde. Od 263 kućanstva istraživanjem je obuhvaćeno 250 kućanstava, što čini 95,1%, te stoga dobivene rezultate zaista moramo prihvati kao nesporne.

Prosječna visina ukupnih mješevnih prihoda po članu kućanstva stanovništva Tvrde je između 500 - 1.000 HRK, te se u tom rangu nalazi 128 kućanstava, odnosno 51,2%, dok 55 kućanstava, odnosno 22% ima prihode po članu kućanstva manje od 500 HRK, što je sigurno ispod egzistencijalnog minimuma.

Uz ovaku ekonomsku moć, odnosno nemoć većine stanovnika Tvrde, nameće se pitanje može li se poboljšati standard stanovanja uz pomoć i suradnju postojećih stanovnika. Naime, ni sami stanovnici Tvrde nisu zadovoljni standardom stanovanja,⁹⁰ a njihove ekonomske prilike ne dozvoljavaju im niti kreditno zaduženje uz pomoć kojeg bi poboljšali uvjete svoga stanovanja, a da ne govorimo o sudjelovanju u troškovima obnove zajedničkih dijelova građevine (kao što su pročelja, krovovi, ili pak vodovodna i kanalizacijska infrastruktura i sl.) u kojima se nalaze njihovi stambeni prostori.

Stoga ne začuduje da na pitanje "kako zamišljate svoju stambenu situaciju u budućnosti?", stanovnici Tvrde daju odgovore prikazane u sljedećoj tablici.

Imajući u vidu dosadašnja međunarodna iskustva, koja smo dijelom iznijeli, prije utvrđivanja namjene pojedinih građevina u cilju ne samo njihove revitalizacije, već i revitalizacije ukupne spomeničke cjeline, valja provesti ekonomsko vrednovanje kako bi se izbjegli mogući promašaji. Naime, pretjerano uvođenje sveučilišnih sadržaja u Tvrđu, unutar koje se već sada nalaze četiri srednje škole i glazbena škola, otvara opasnost pretvaranja ove spomeničke cjeline o studentsko-učenički dio grada,

STAMBENA SITUACIJA	frekvencija	relativna frekvencija u %
ne želim ostati živjeti u postojećem stanu	61	24.4
ostajem u postojećem stanu ako bi se realizirao i povoljni kredit za njegovo uređenje	32	12.8
ostajem u postojećem stanu budući da ga imam namjeru postupno uređivati vlastitim sredstvima	9	3.6
ostajem u postojećem stanu ako bi mi se omogućio njegov otkup	58	23.2
moj status u postojećem stanu je potpuno neizjedan	32	12.8
ostajem u postojećem stanu jer zadovoljava moje trenutne potrebe, a nemam nikakvih drugih raspoloživih alternativa	55	22.0
nešto drugo	3	1.2
UKUPNO	250	100.0

koji će postati zatvorena i nezanimljiva cjelina za ostalo gradaštvu.

Sagledavajući Tvrđu kao minigrad, uspjeh revitalizacije upravo ovisi o uspješnosti politike namjena građevina zatečenih u vlasništvu Grada, ali i poboljšanju standarda stanovanja u Tvrđi.

Danas, uz bogatu konzervatorsku i graditeljsku dokumentaciju gotovo da i nema konzervatorskih problema u obnovi ove spomeničke cjeline, izuzev određenih geomehaničkih istraživanja koje treba provesti. Ali u cijelokupnom projektu dominiraju ekonomski problemi provedbe, a time oni postaju i glavni čimbenik buduće uspješnosti projekta.

Stambena situacija u budućnosti⁹¹

⁸⁸ Projekt "Izrada sociološke karte Tvrde", Zavod za ekonomsko istraživanja Ekonomskog fakulteta u Osijeku, Osijek, 1997.

⁸⁹ Projekt "Izrada sociološke karte Tvrde", str. 76, Zavod za ekonomsko istraživanja Ekonomskog fakulteta u Osijeku, Osijek, 1997.

⁹⁰ Rezultati ukazuju da 37 stanova nema niti kupatila ili WC-a, te da je grijanje stambenih prostora jedan od najvećih problema stanova u Tvrđi.

⁹¹ Projekt "Izrada sociološke karte Tvrde", str. 59, Zavod za ekonomsko istraživanja Ekonomskog fakulteta u Osijeku, Osijek, 1997.





4. Selo Kotli - primjer Istarskog tradicijskog graditeljstva

Do sada izneseni primjeri nisu zahtijevali zemljopisno određenje jer je riječ o poznatim gradovima iz hrvatske povijesti, a isto tako važna su gradska središta sadašnjosti. To svakako nije slučaj sa selom Kotli.

Selo Kotli smješteno je u Istri, uz prirodni fenomen slapova rijeke Rečine (koja nizvodno čini rijeku Mirnu) i u neposrednoj blizini Huma, "najmanjeg grada na svijetu". Početkom stoljeća selo Kotli bilo je središte života. Tada je selo imalo dva mлина, gospodinicu, trgovinu, pa i školu. U selu je tada živjelo šest krojača ("šnjidara"), koji su uz tradicijsku odjeću šivali i modnu odjeću toga vremena. Gospodarskom životu sela posebice su pridonosila dva mлина, pokretana snagom obližnje rijeke, jer su stanovnici iz bliže i dalje okolice donosili svoje žito na mljevenje upravo u Kotli.

Ova živopisna slika prije tridesetak godina potpuno je nestala. Smrću oba mlinara oko 1964. godine mlinovi prestaju s radom. Danas stanovnika sela više nema.

Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture u Rijeci, 1994. godine utvrđuje "da je cijeloviti arhitektonski kompleks ruralnih zgrada s mlinovima i okolni prostor sela Kotli" spomenik kulture, te ga upisuje u Registar nepokretnih spomenika kulture. Već tada u navedenom rješenju se konstatira: "Selo je sasvim napušteno te gotovo intaktno s obzirom na novije građevinske intervencije".

Selo čini oko dvadesetak građevina izgrađenih za stambene i gospodarske potrebe njegovih stanovnika. U usporedbi s građevinama susjednih sela, stambene su kuće u Kotlima razvijenije, složenije i bogatije. Upravo to svjedoči o nešto višem standardu njegovih sta-

novnika i gospodarskom značaju.

Napušteno i zapušteno selo, danas je zaboravljena vrijednost, prepuštena propadanju i ponekom entuzijastu koji pokušava ukazati na "blago" koje samo valja probuditi kako bi mu se vratio stari sjaj.

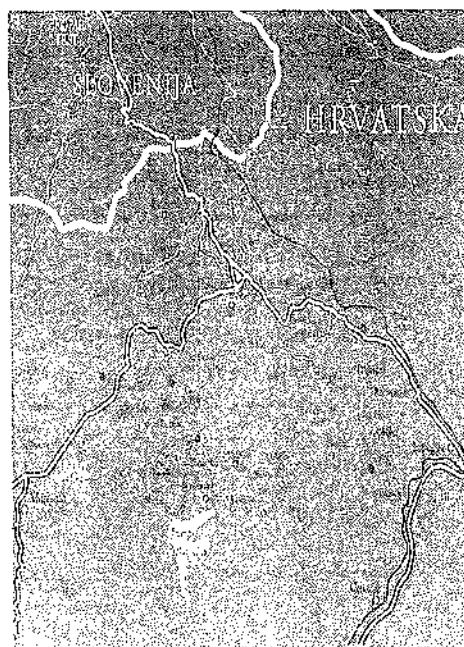
Selo Kotli u prosjeku je udaljeno oko 40-tak kilometara od turističkih odredišta na jadranskoj obali, kao što su Rovinj, Poreč, Umag, te isto toliko od Rijeke, Opatije, Lovrana. U 1995. godini područje Istarske županije posjetilo je 893.017 turista, koji su ostvarili preko 6 milijuna noćenja, što znači da je svaki turist prosječno boravio u Istri oko sedam dana. Istodobno smo svjedoci velikih ulaganja

2.



svrhe, a da se u potpunosti sačuva vanjsština, a time i autohton ambijent. I u unutrašnjosti se može zadržati tradicijski duh kuće sa svim svojim tradicijskim elementima (ognjište, unutrašnje drvene stube itd.).⁹³

Zaključak svemu iznesenom gotovo da nije ništa potreban. Ne želimo ovdje tvrditi koja bi od mogućih budućih namjena bila ekonomski najpovoljnija, jer bi to trebalo biti predmet zasebne studije, ali je sigurno da bez ikakve namjene ova seoska spomenička cjelina neće biti očuvana.



3.



⁹² Rješenje regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Rijeka, klasa: UP-I-612-08/94-05/02, ur.broj:2170-60-94-1, od 19. travnja 1994. godine.

⁹³ "Prijedlog obnove naselja Kotli i mlin", Državna uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine, autori ovog prijedloga su: Manja Horvat, prof. etnologije, Lidija Nikočević, prof. etnologije, Zdravko Živković, dipl. inž. arhitekture i Vid Barac, fotograf, str. 7, Zagreb, 1996.

1. Selo Kotli - dio kanjona rijeke Mirne

2. Selo Kotli - stara napuštena škola

3. Selo Kotli - interijer napuštenе kuće

Pojedinačni nepokretni spomenici kulture

Za prikaz mogućnosti i potrebe provedbe ekonomskog vrednovanja pojedinačnog nepokretnog spomenika izdvojili smo tri hrvatska primjera i to obnovu i revitalizaciju Tvrđave u Slavonskom Brodu, dvorce na području sjeverozapadne Hrvatske i treći primjer odnosi se na izuzetno specifične nepokretne spomenike kulture - gromače.

1. Slavonski Brod - obnova i revitalizacija Tvrđave

Tvrđava u Slavonskom Brodu jedan je od najznačajnijih spomenika barokne fortifikacijske arhitekture XVIII. stoljeća u Hrvatskoj. Ova Tvrđava zauzima svoje istaknuto mjesto na zapadnom krilu strateškog sustava kojeg je osmislio princ Eugen Savojski, između novosagradenog garda-tvrdave u Gradiškoj (Stara Gradiška) na jednoj strani i Osijeka, Petrovaradina i kasnije razrušenog grada-tvrdave Rača (u Srijemu) na drugoj strani.

Danas je Tvrđava u izrazito devastiranom stanju, a njezina cjelebitost u nekim bitnim elementima je narušena. Od 1880. godine, razvojem grada pored Tvrđave započinje njezina devastacija (vidi nadorušnu sliku s prikazom degradacije).

Iako je Tvrđava kontinuirano, sve do 1994. godine, bila korištena za vojne namjene, najgoru devastaciju Tvrđava je doživjela između Prvog svjetskog rata, pa sve do 1990. godine, kada Tvrđavu napušta tzv. Jugoslavenska narodna armija uništavajući sve što nije bilo do tada uništeno i zapušteno. Tvrđava je nadalje pretrpjela ratne štete za vrijeme Domovinskog rata.

Tako Poglavarstvo Grada preuzima skrb o Tvrđavi i započinje intenzivan rada na izradi idejnog projekta njezine obnove i revitalizacije. U sklopu priprema ovog projekta izrađeno je Idejno rješenje uključivanja Tvrđave u prostor Grada⁹ iz kojeg smo izdvojili nekoliko prikaza sa sljedećim podacima o projektu:

1. prikaz zaštićenog područja Tvrđave;
2. prikaz idealne rekonstrukcije Tvrđave,
3. prikaz plana namjena.

Provedba ovog projekta obnove i revitalizacije bitno bi promijenila dosadašnji izgled i funkcije središta Slavonskog Broda te bi Tvrđava postala njegovo središte i najvažniji dio. Grad bi dobio obnovom Tvrđave potpuno novu dimenziju, koja bi ga iz industrijskog grada uvrstila u grad s prvorazrednom kulturnom, turističkom i gospodarstvenom atrakcijom.

Ukupna površina Tvrđave bila je blizu 70 ha (700.000 m²) zemljišne površine, od čega je 1994. godine, kao prostor vojarne predan gradskom poglavarstvu prostor koji zaprema svega 30 ha (300.000 m²).

U sačuvanim zgradama Tvrđave nalazi se trenutno raspoloživa površina od 23.000 m², koja će se restauracijom povećati, a uz to projekt omogućava kasniju izgradnju na prostoru Tvrđave od 36.600 m², čime bi se dobio zatvoren prostor za

različite namjene, ukupne veličine 73.940 m², dok je detaljni plan namjene sačinjen za svega 37.340 m² (koji ćemo u nastavku i prezentirati).

Za igrališta, sportske terene, otvorene pozornice i slične sadržaje na otvorenom postoji prostor veličine 46.000 m². Parkovi, putovi, trgovi po obodu Tvrđave prostirali bi se na površini od 110.000 m², dok bi vodene površine u opkopima s padajućim nasipima i mostićima zauzimale površinu od 108.000 m².

Veličine prostora koje se otvaraju za korištenje čine ovaj projekt revitalizacije i očuvanja provedivim, unatoč činjenici da se radi o sigurno najvećem revitalizacijskom projektu pojedinačnog nepokretnog spomenika u Hrvatskoj. Prema svom konceptu ovaj projekt podsjeća na već spomenuti projekt Station Square u Pittsburghu, kojeg se ekomska osnova krije u komercijalnoj namjeni restauriranog prostora spomenika.

1. Slavonski Brod, obnova tvrđave





Sretna okolnost ovog projekta jest činjenica da je Grad vlasnik Tvrđave te su time razriješeni svi mogući sukobi interesa, te je ujedno poznat glavni nositelj ovog složenog i dugoročnog projekta.

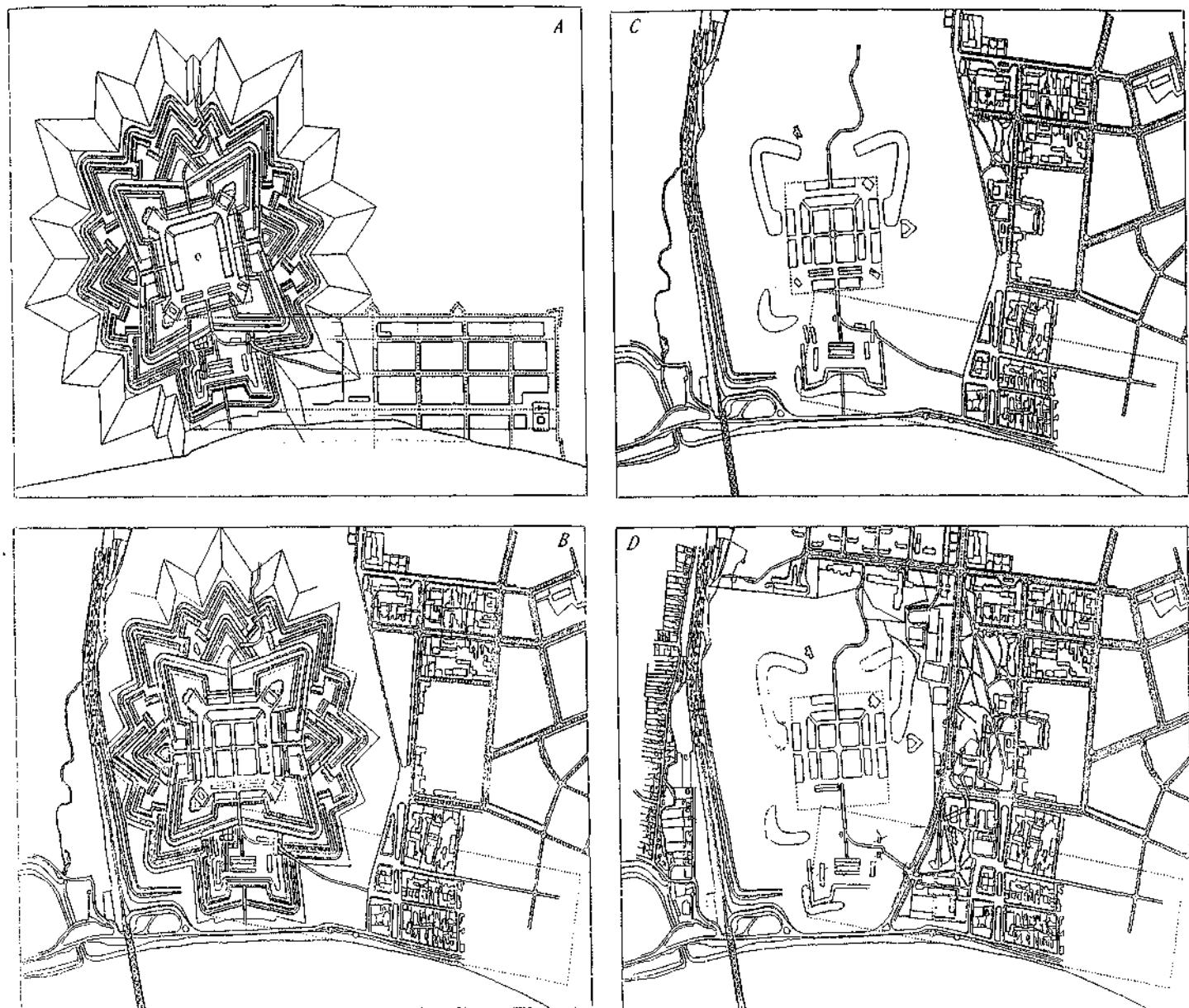
Svakako da bi ovaj idejni projekt postao dio naše stvarnosti, potrebno je pronaći investitore koji će u ulaganju u ovaj projekt pronaći svoj ekonomski interes, koji se po uzoru na već spomenuta međunarodna iskustva sigurno može naći.

Pogledamo li u nastavku Plan namjene prostora, uočiti ćemo da se

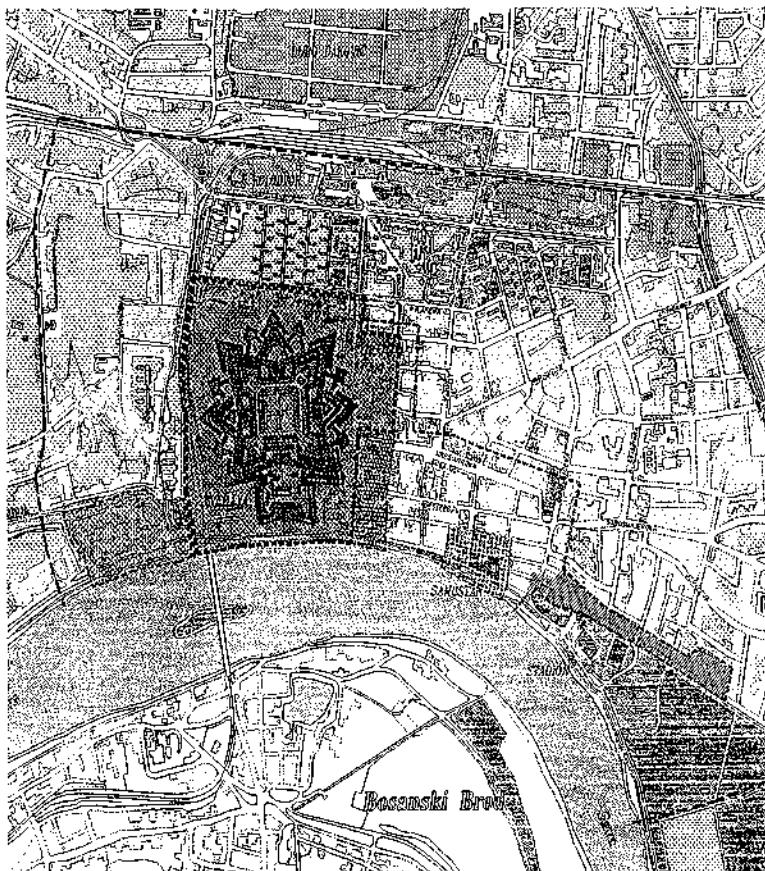
planira uvođenje različitih sadržaja u prostore Tvrđave. Većina prostora namijenjena je za komercijalno-ugostiteljske i sportsko-rekreativne sadržaje, čime se prostor spomenika želi što aktivnije uključiti u život Grada.

U kontaktnim zonama Tvrđave i sadašnje gradske strukture otvara se mogućnost stambene izgradnje (obiteljskih kuća) na prostoru od 15,300 m².

* Autori ovog Idejnog rješenja su: Stjepan Lončarić, voditelj projekta; Ivica Leder, projektant; i Zlatko Uzelac, prof. povijesti umjetnosti, uz veći broj suradnika i savjetnika.



Slika 31. A = Vrhunac baroka; B= Stanje 1880. godine; C i D = Degradacija Tvrđave



Slika 32 - Prikaz zaštićenog područja Tvrđave u Slavonskom Brodu

- gradevine tvrđave
- voden opkopi
- izgrađeno područje
- industrija
- zelene površine
- vodene površine
- uže gradsko područje
- područje upisano u registar kao urbana cjelina

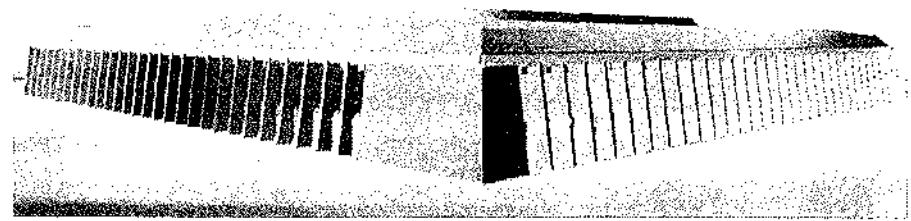
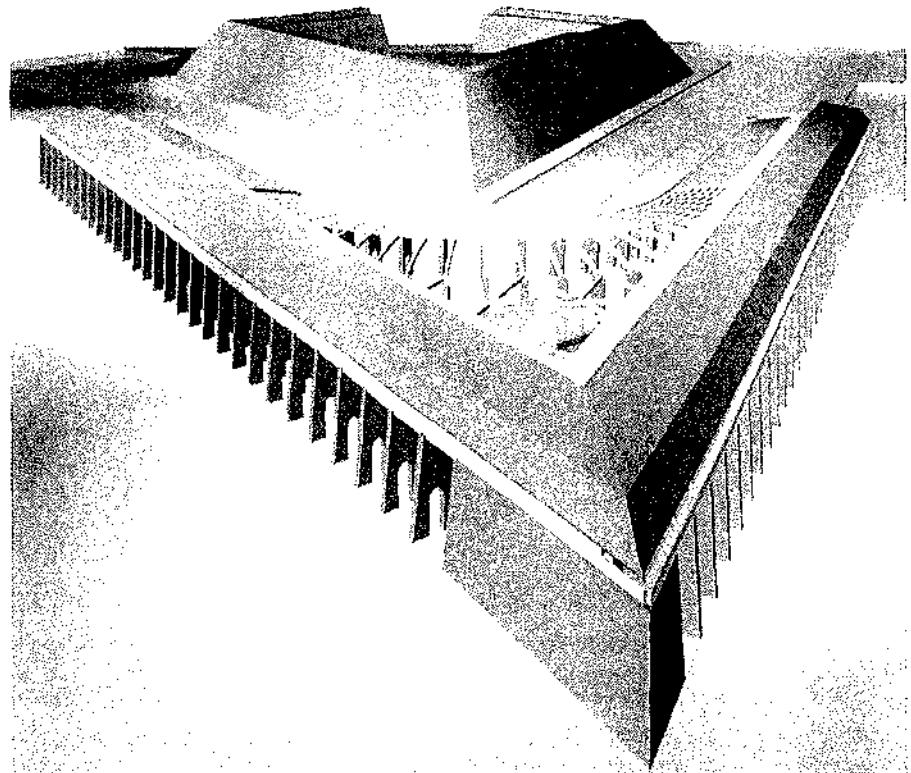
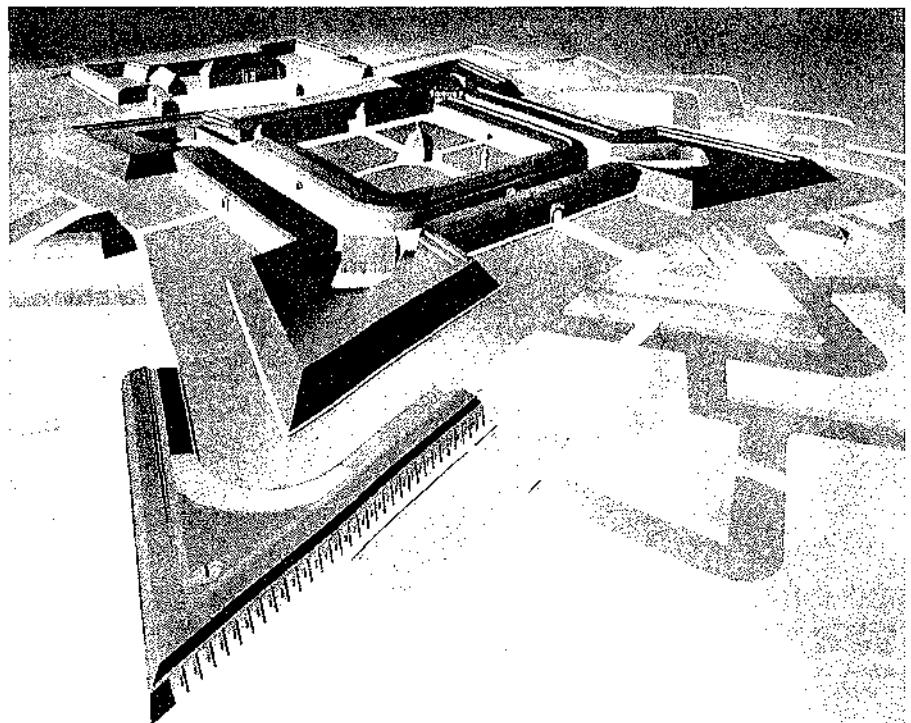
- POSEBAN REŽIM ZAŠTITE**
- područje Tvrđave
- Trg Ivane Brlić Mažuranić
- Trg Svetog Trojstva
- ostale zaštićene zone
- arheološke područje stare tvrđave



- ŠIRE PODRUČJE TVRĐAVE
- KROVOVI
- travnate terase
- biber crijev
- drvena šindra
- PROMET I ZELENILO**
- glavne gradske ulice
- glavni putevi opskrbe
- parkirališta
- parkirališta u pejsažnoj obradi
- glavni kolni prilazi
- reprezentativni prilaz upravi
- gradski park "Klasije"
- sportski tereni



Slika 33 - Idealna rekonstrukcija Tvrđave u Slavonskom Brodu⁹⁵



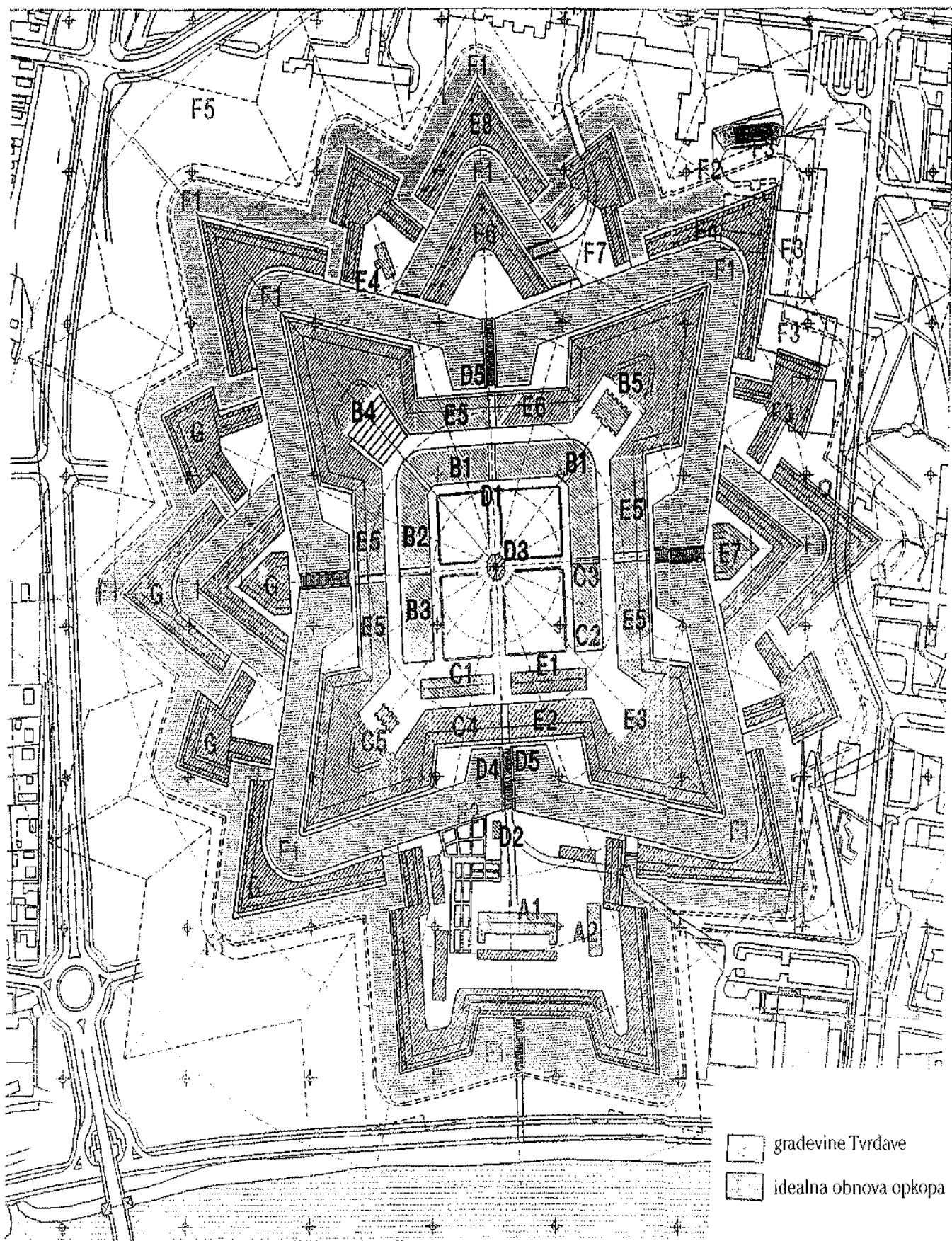
⁹⁵ Autor digitalne rekonstrukcije: Anton Diklić,
autori projekta: Zlatko Uzelac, Ivica Leder, Stjepan Lončarić,
fotografija: Ivica Kiš

Plan namjene prostora nakon provedbe prve faze revitalizacije Tvrđave je sljedeći:

OZNAKA	NAMJENA PROSTORA	KVADRATURA (m ²)
A	GRADSKA UPRAVA	
A1	Magistrat	1,560
A2	Gradska vjećnica	600
B	KULTURA	
B1, B2, B3 i B6	"Muzej granice", Galerije umjetnina grada S. Broda	4,000
B4	Otvorena ljetna pozornica s gledalištem	5,000
B5	"Stara barutana" - multimedijalna dvorana	270
C	PROSVJETA	
C1	Klasična gimnazija	1,800
C2	Studentski centar s restoranom	600
C3	Klubovi s prostorima za različite aktivnosti	3,400
C4 i C5	Razni sadržaji namijenjeni učenicima i studentima	4,200
D	SIMBOLIČKE FUNKCIJE, TURIZAM I RELIGIJA	
D1	Gradski zvonik	50
D2	Informativni centar	100
D3	Kapela Sv. Ante	144
D4	Kip Sv. Ivana Nepomuka	
D5	Djelomično obnovljeni trijumfalni portalni	
E	TRGOVINA I UGOSTITELJSTVO	
E1	Hotel	1,900
E2	Prateći sadržaji uz hotel	1,200
E3	Otvoreni prostor za sadržaje uz hotel	3,000
E4	Pivnica	120
E5, E6, E7 i E8	Raznovrsni turističko-ugostiteljski sadržaji	14,230
F	ŠPORT I REKREACIJA	
F1 i F2	Opkopi (vodeni športovi, lučice i sl.)	48,000
F3	Postojeći sportski tereni	8,800
F4 i F5	Mogući prostor za proširenje športskih sadržaja	28,000
F6	Multifunkcionalna dvorana "Revelin"	1,500
F7	Parkiralište	1,400
G	PROSTOR TVRĐAVE ZA OBNOVU U NAREDNOJ FAZI	36,600



Slika 34 - Prikaz plana namjena nakon I.faze obnove Tvrđave



gradevine Tvrđave
idealna obnova opkopa

2. Dvorići sjeverozapadne Hrvatske

Na području današnje Hrvatske, prema različitim povijesnim izvorima, bilo je oko tisuću dvoraca i kurija. Danas Uprava za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture provodi zaštitu na oko sto i osamdeset dvoraca i kurija. U kontinentalnom dijelu Hrvatske najveća koncentracija dvoraca je u Hrvatskom zagorju (vidi narednu sliku), odnosno u sjeverozapadnoj Hrvatskoj. Uz većinu dvoraca sačuvani su njihovi povijesni parkovi.

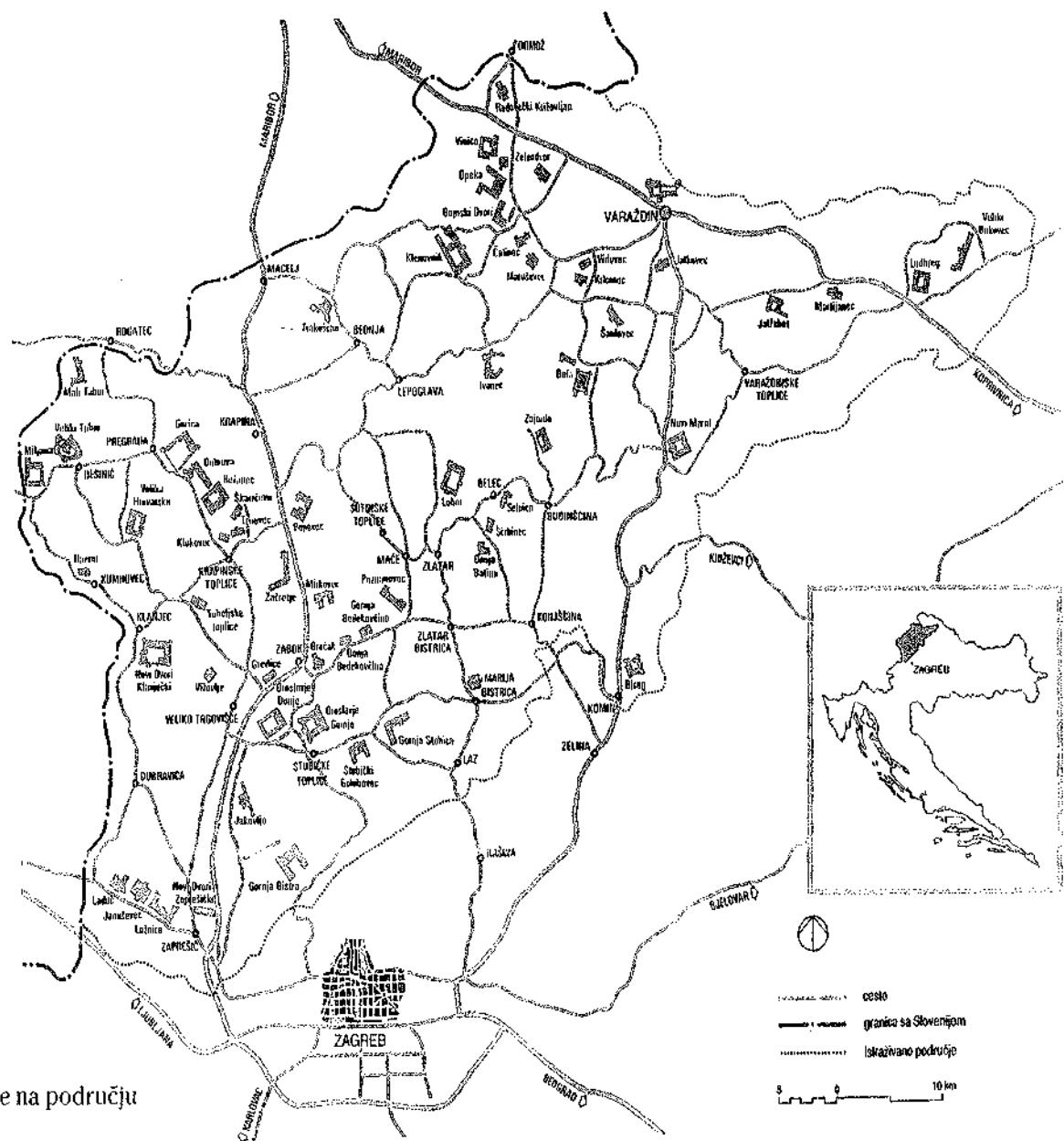
U sjeverozapadnom dijelu Hrvatske plemstvo gradi dvorce već potkraj 16. stoljeća, što je razmjerno rano i za europske prilike. Na primjer, na području Dubrovnika dvorci i ljetnikovci grade se od 15. do 17. stoljeća, a u Istri od 17. do 19. stoljeća. U sjeverozapadnom dijelu Hrvatske nalazimo tri tipa dvoraca:

- zatvorena tlocrta sa četiri krila i unutrašnjim dvorištem;
 - otvorenog tipa sa tri ili dva krila;
 - i kompaktnog tlocrta.

Prema vremenu izgradnje na području Hrvatskog zagorja nalazi se:

- 8 srednjovjekovnih burgova ili kaštelja, koji su pregrađeni u dvorce;
 - 2 dvorca iz 16. stoljeća;
 - 11 ranobaroknih dvoraca s početka 17. stoljeća;
 - 24 barokna dvorca iz 18. stoljeća;
 - 8 dvoraca iz 19. stoljeća;
 - 1 dvorac s početka 20. stoljeća.

Ukidanjem kmetstva 1848. godine, te provedbom agrarne reforme, a kasnije industrijskom proizvodnjom,



Slika 35 - Dvorci i kurije na području Hrvatskog zagorja

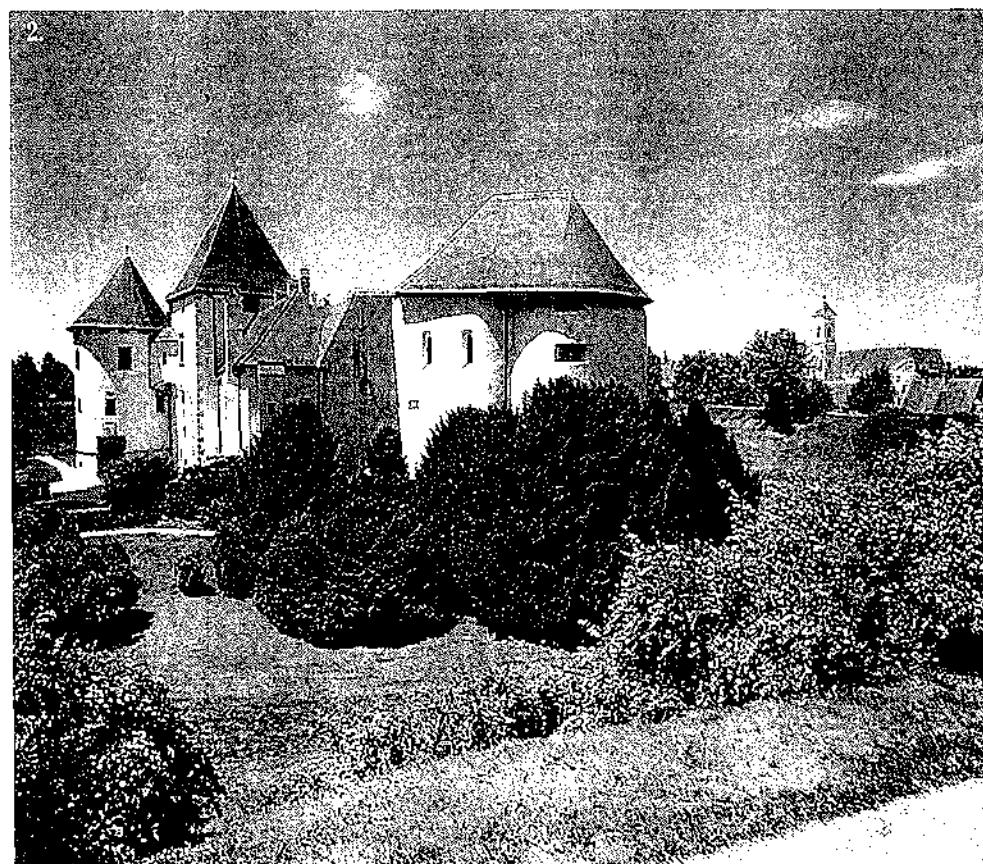


plemstvo postaje siromašnije, što pri donosi polaganom propadanju dvoraca i njihovu nestanku. Veći dvorci pretvoreni su u bolnice (Novi Marof i Klenovnik) ili čak i u tvornice (Oroslavje Gornje). Velik broj dvoraca teško je oštećen za vrijeme Drugog svjetskog rata, a gotovo svi su stradali u poslijeratnim godinama. Dvorci su tada smatrani simbolom reakcionarnog društvenog sloja i većina ih je demolirana.

Težak udarac koji je bez izuzetaka pogoršao stanje dvoraca, jest nacionalizacija, nakon koje su dvorci ko rišteni kao skladišta, socijalne ustanove, škole ili pak kao stambeni smještaj za socijalno ugrožene.

Unatoč stanju u kojem se nalazi većina dvoraca, oni uz svoju spomeničku vrijednost kriju i ekonomski potencijal, koji pravilno aktiviran može biti jedinstven dio ne samo hrvatske kulture, već i gospodarstva.

Činjenica je da većina dvoraca u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, iako to vrijedi i šire, nije našla svoju novu namjenu, koja bi ujedno osigurala njihovo očuvanje. Stoga njihovo spašavanje ovisi isključivo o njihovoj ekonomskoj revitalizaciji, odnosno privodenju odgovarajućoj namjeni. Ovdje ne možemo a da se ne podsjetimo uspješnih iskustva s pretvaranjem dvoraca u hotele i restorane, na koje smo već ukazali u ovom radu.

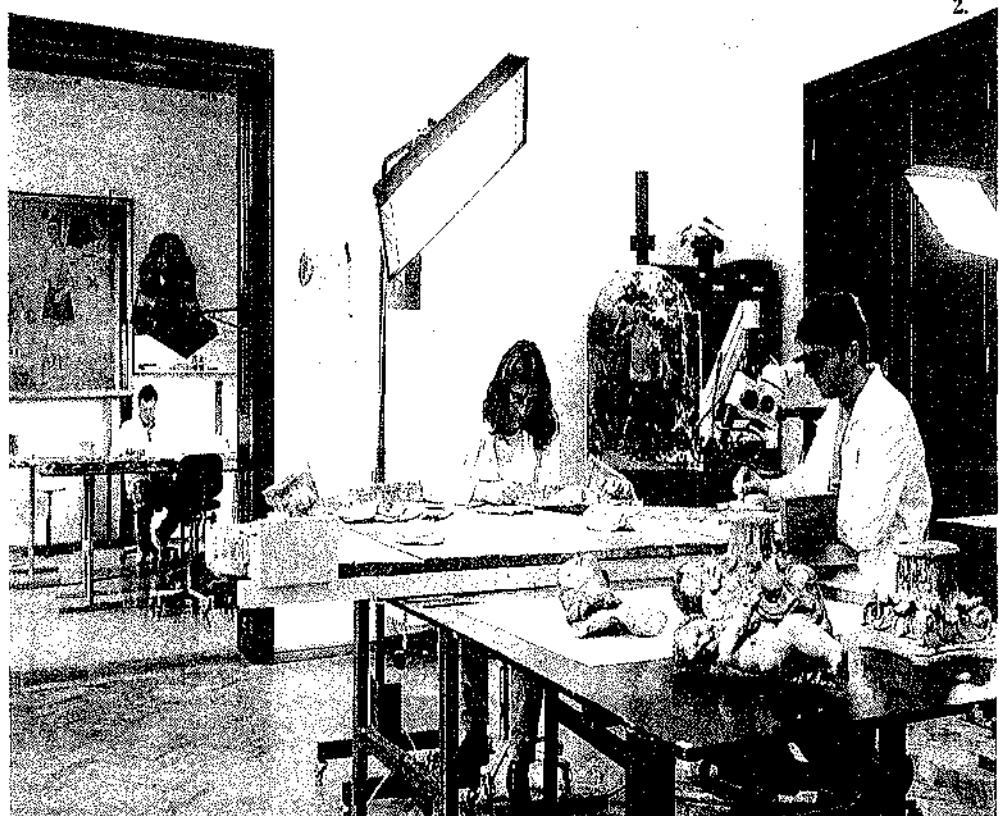


1. Dvorac Ladoč, 19. st.
2. Stari grad Varaždin



Pogledamo li još jednom kartu s prikazom rasprostranjenosti dvoraca na području Hrvatskog zagorja uočit ćemo da se nalaze u neposrednoj blizini toplica i velikih gradskih naselja. Takva njihova lokacija uz uvažavanje lijepog okoliša u kojem se dvorci nalaze dobri su preduvjeti za njihovu ekonomsku revitalizaciju. Zašto samo preduvjeti? Jer vrlo često iskustvo pokazuje da će se lokalne vlasti prije opredijeliti za izgradnju novog hotela, restorana, suvremenog i neprepoznatljivog stila, nego što će pristupiti restauraciji i revitalizaciji zapuštenih dvoraca ili kurija, koji im uz spomeničku vrijednost nude i gradevinsku jedinstvenost, kao izraz njihova povijesna identiteta.

Naime, upravo primjeri dvoraca u Hrvatskoj danas najzornije oslikavaju što se dešava s nepokretnim spomenikom kada on nema odgovarajuću ili nikakvu namjenu. Tada njegova ekonomska vrijednost, a nažalost i ona spomenička, pada geometrijskom progresijom te kroz vrijeme ovaj proces završava ruševinom, koju će možda neki budući naraštaji otkriti kao arheološki lokalitet. Kako onda izbjegći upravo takav kraj nepokretnog spomenika?



1. Dvorac Bathani, Ludbreg, 19. st.

2. Unutrašnjost dvorca Bathani
- restoratorska radionica HRZ-a, Ludbreg

3. Gromache

4. Gromache, detalj

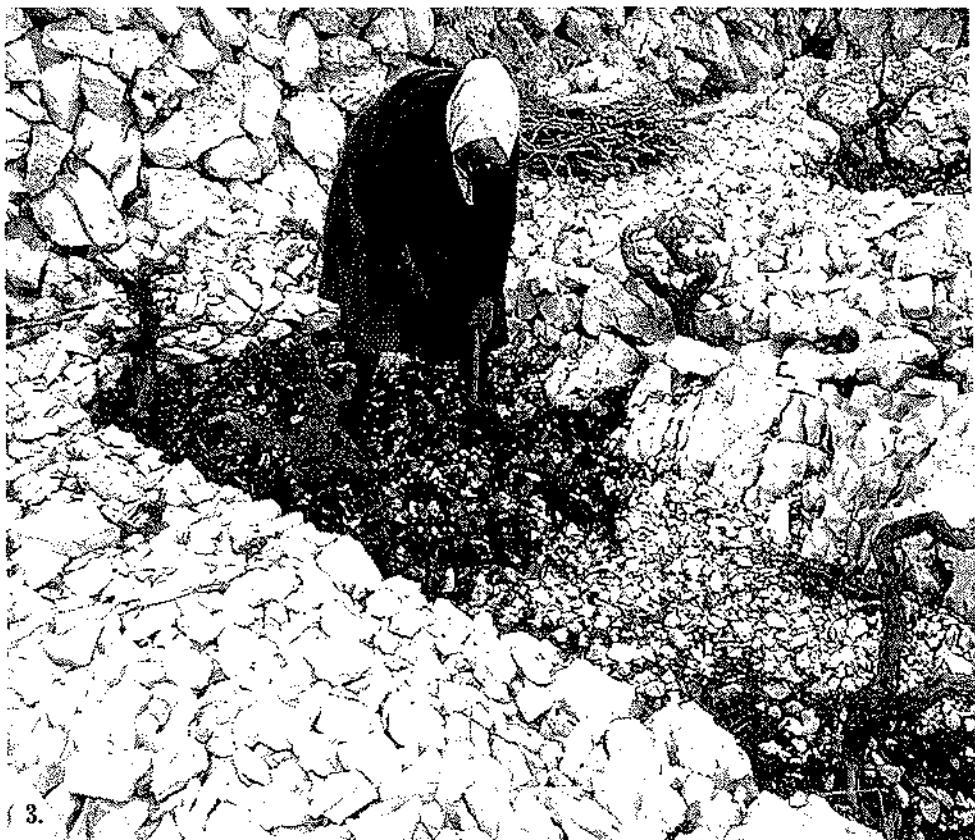
5. Gromache, pogled na marinu

3. Gromače

Gromače - kamene ograde, koje ispresjecaju krajolike jadranskih otoka i primorja svojevrstan su spomenik kulture. Ograde u kamenjaru, naizgled bez jasna smisla i funkcije, dijele ne samo vlasništvo nad kamenjarom, već stvaraju uvjete za gospodarsku uporabu ogradenog prostora. Gromače čuvaju zemlju, koja bi nestała erozijom pod udarima vjetra, ograju vinograde, maslinike, ili pašnjake za ovce čuvajući ih poput najboljih pastira. Gromače čuvaju predragocjeno raslinje kamenjara.

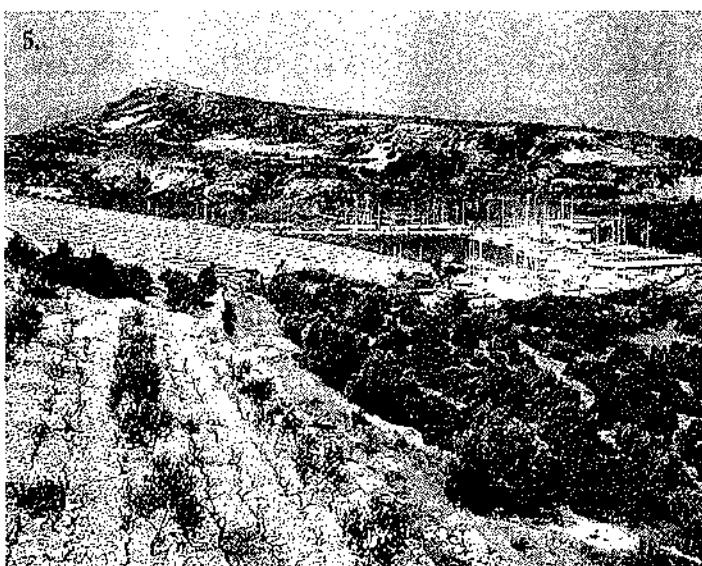
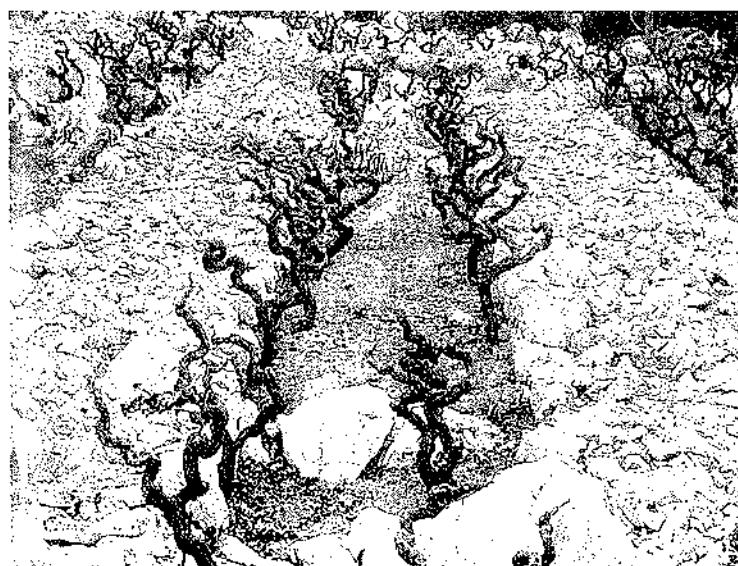
Gromače su ograde od kamenog suhozida, bez ikakva veziva između. Različiti načini slaganja obilježili su pojedina područja ili pojedina vremena. Prema nekim izvorima pojedine gromače datiraju iz doba Rimljana. Turizam, koji je otvorio mogućnosti lakšoj i bršoj zaradi, potakao je proces napuštanja gospodarske uporabe otočkih i primorskih prostora. Zapuštene gromače, kao polja i kamenjari koje okružuju postali su samo simbol jednoga vremena i načina života. U mnogim sredinama našeg primorja ovi spomeni na graditeljsku tradiciju i vještina nestaju u hrpmama kamenja porušenih gromača, koje na Cresu nazivaju "barbakana".

Zašto zaštiti i očuvati gromače ako one više nisu potrebne? Na ovo pita-



nje prije desetak godina odgovorila je općina Krk donošenjem posebnog propisa kojim je na otoku Krku zabranila rušenje gromača. Od tada svatko tko sruši gromaču mora je obnoviti te uz to platiti i kaznu. Plaćanje kazne nije tako velik problem, ali sve veći je pronaći vješta znalca slaganja gromača. Razlog za ovaku odluku tadašnje općine Krk lako je uvidjeti. Bez gromača svaka uporaba polja ili pašnjaka

postaje nemoguća. Kamene ograde predvjet su za gospodarenje prostorom. Danas gromačama možemo pripisati još jednu korist: one predstavljaju vatroobrambene prepreke, te ako nema visokog raslinja, djeluju kao vrlo učinkovita prepreka širenja požara. Tako mudrost potvrđivana kroz vrijeme ukazuje na ekonomsku vrijednost ovih djelomično preživjelih spomenika kulture.



Sažetak

Izneseni primjeri ukazuju na raznolike mogućnosti uporabe graditeljske baštine u gospodarskom životu Hrvatske i to ne samo na dobrobit tih građevina ili cjelina, već i na dobrobit gospodarstva u cjelini.

Sustavni pristup razvitku hrvatskog gospodarstva morat će uvažiti potencijale koji leže u uspješnom očuvanju graditeljske baštine, jer će time osigurati ostvarenje sljedećih ciljeva:

- povećati će se vrijednost nekretnina koje pripadaju korpusu zaštićene graditeljske baštine, kao svjedočanstvo kulturnog identiteta graditelja i njegovih baštinika;
- smanjiti će se pritisak na izgradnju novih građevina svugdje gdje se mogu koristiti postojeće građevine - spomeniči kulture;
- turistička ponuda bit će obogaćena jedinstvenim sadržajem koji nije moguće pronaći nigdje drugdje osim u Hrvatskoj, što će hrvatskom turizmu dati visoku razinu prepoznatljivosti;
- oživjet će obrtništvo, a posebice oni obrti vezani uz održavanje građevina, što će bitno utjecati na zaposlenost i razvitak gospodarstva, posebice malog poduzetništva.

Da bi se stvorili uvjeti za takvu politiku prema graditeljskoj baštini, morati će proći vrijeme u kojem će se stvoriti zakonske pretpostavke za uključivanje baštine u hrvatsko gospodarstvo. Stoga do tada valja u svakoj sredini i dalje poticati entuzijazam pojedinaca i grupa usmјeren na očuvanje nepokretnih spomenika kulture.

Nema jednostavnog i univerzalnog rješenja, ali poučeni iskustvima drugih, pa i našim lošim iskustvima iz doba socijalizma, danas možemo sa sigurnošću konstatirati da niti jedan pojedinačni spomenik neće biti dugoročno očuvan ako nema svog vlasnika i odgovarajuću namjenu, koja mora istodobno stvarati uvjete za očuvanje spomenika i zadovoljavati interes i potrebe njegova vlasnika. Svako drugo rješenje, prije ili kasnije, brže ili sporije značit će devastaciju pa i uništenje spomenika.

Summary

These examples indicate various possibilities for the exploitation of architectural heritage in the Croatian economy not only to the benefit of a historical building or complex but to the benefit to the economy as a whole.

Any systematic approach dealing with the development of the Croatian economy must take into consideration potentials which exist in the successful preservation of architectural heritage, in order to ensure the following goals:

- an increase in the value of real estate which belongs to the category of the listed buildings, testifying to the cultural identity of its creator and his successors;
- a decrease in the pressure to build new objects wherever existing immovable cultural monuments can be used;
- tourism will be given a cultural dimension through unique contents which can be found only in Croatia; this will give Croatia a high level of identity
- heritage skills and crafts will be preserved and improved, especially those dealing with the maintenance of monuments, which will in turn positively affect the employment rate and economic development, in particular that of small entrepreneurial businesses.

In order to create conditions for such a policy towards architectural heritage, legal preconditions must be created, over time, to include this heritage into the Croatian economy. Therefore, until then, the enthusiastic work of individuals and groups on the protection of the architectural heritage must be encouraged.

There is no simple and general solution, but, by viewing the experience of others, and even through bad examples from the socialist period, we can surely state that in order to achieve long-term preservation, every monument needs to have an owner and specified purpose of use. This specified purpose must create conditions for the monument's protection and satisfy the needs and interest of its owner. Any other solution will, sooner or later, lead to devastation and even the destruction of a monument.



Résumé

Les exemples présentés montrent les différentes possibilités de faire usage du patrimoine bâti dans la vie économique croate, non seulement au profit de ces édifices ou de ces complexes mais également au profit de l'économie globale.

Dans une approche systématique du développement de l'économie croate il faudra tenir compte des potentiels qui se présentent si le patrimoine bâti est bien sauvegardé pour assurer les débouchés suivants:

- augmenter la valeur des biens immeubles faisant partie du patrimoine bâti classé et témoignant de l'identité culturelle de leurs constructeurs et leurs héritiers;
- faire baisser la pression de construire de nouveaux bâtiments partout où les édifices existants - monuments culturels peuvent être réaffectés;
- diversifier l'offre touristique en offrant des contenus uniques qui ne peuvent être trouvés nulle part ailleurs qu'en Croatie pour rendre le tourisme croate bien reconnaissable;
- faire revivre l'artisanat, et notamment les métiers du patrimoine, ce qui aura une incidence positive sur l'emploi, le développement de l'économie et les petites entreprises en particulier.

Il faudra du temps pour mettre en place une législation permettant de comprendre le patrimoine dans l'économie croate et créer les conditions légales pour une politique pareille envers le patrimoine bâti. Entre temps il faudra donc favoriser les efforts des individuels et des groupes intéressés à la sauvegarde du patrimoine bâti.

Il n'y a pas de solution simple et universelle, mais profitant des expériences des autres et même de nos propres mauvaises expériences du temps du socialisme, à présent nous pouvons constater avec certitude qu'aucun monument ne sera sauvegardé à long terme s'il n'a pas de propriétaire et d'affectation adéquate assurant à la fois les conditions pour le sauvegarder et satisfaire aux intérêts et aux besoins du propriétaire. Toute autre solution, tôt ou tard, mènera à la dévastation, à la destruction même du monument.

6. GRADITELJSKA BAŠTINA ČIMBENIK GOSPODARSKOG RAZVITKA

Odnos države i vlasnika nepokretnog spomenika kulture

Vlasnik zaštićenog nepokretnog spomenika prisiljen je povinovati se cilju očuvanja što ga sam nije postavio, te koji uopće ne mora odgovarati njegovim željama i interesima. Nasuprot tomu, država, zastupajući ustavno i zakonski potpuno definiran i nesporni javni interes, putem nadležne konzervatorske službe ustraje na očuvanju zaštićenog spomenika i u tom cilju uspostavlja odgovarajuća pravila ponašanja za vlasnika, kao i za sve druge potencijalne korisnike spomenika. Za pretpostaviti je da će dolaziti do čestih sukoba između državne konzervatorske službe i vlasnika, odnosno korisnika spomenika, pa čak i u slučajevima kada je država sama vlasnik spomenika.

Kako uravnotežiti ove naoko suprostavljene interese, kao uvjet bez kojega se ne može provesti sustavna zaštita nepokretnih spomenika kulture, a time ni doseći njezin cilj, odnosno očuvati ih? Naime, već smo vidjeli da vlasnik mora biti ekonomski motiviran da očuva građevinu, koja njemu osobno ne donosi dobit, ali bi ga na istom položaju možda donosila novija i suvremenija građevina. Stoga valja posebno razmotriti sve načine na koji se vlasnika može poticati na ulaganja u očuvanje nepokretnog spomenika kojeg posjeduje i time pomoći u očuvanju njegove ekomske vrijednosti. Kvalitetne poticajne mјere mogile bi neposredno nakon svoga uvođenja u relativno kratkom vremenu proizvesti lančanu reakciju koja bi bitno poboljšala stanje graditeljske baštine. Vidjet ćemo da je to od obostranog interesa, kako za vlasnika, tako i za državu, odnosno gospodarstvo u cjelini.

Stoga kada su u pitanju troškovi održavanja građevine-spomenika, respektiranje graditeljske kakvoće građevine može dovesti do njihova povećanja.

Tehnike i materijali koji moraju biti uporabljeni za radove na održavanju ili obnovi, moraju često udovoljavati iznimno visokim standardima, što za sobom povlači dodatne troškove za vlasnika koji ni u kom slučaju nisu zanemarivi.

Na razini ishoda samog zahvata, zabrana odredene preinake na spomeniku, ili pak njegova rušenja, može predstavljati stanovit nedostatak: vlasnik, naime, mora odustati od zahvata što ga je ocijenio najunosnijim ako ovaj podrazumijeva nenadoknadiv gubitak spomeničke kakvoće što ga posjeduje njegova građevina.

Na taj način provedba politike očuvanja, koja brani neke zahvate, a nameće neke druge, za vlasnika predstavlja dodatne troškove koji se sastoje od povećanih troškova radova, kao i stanovitih gubitaka u smislu konačnoga ishoda.

Sagledavajući odnos vlasnika spomenika i države, s čisto konzervatorske točke gledišta, koja ima za cilj očuvati postojeće stanje, neminovno mora doći do sukoba interesa, što najčešće znači početak kraja za očuvanje spomenika. Nasuprot tomu, uvažavanje ekonomskih interesa vlasnika spomenika u granicama koje ne ugrožavaju očuvanje spomenika, bit će u pravilu jednako zanimljivo i za vlasnika i za državu. Vlasniku će pomoći u održavanju i očuvanju spomenika, a državu će rasteretiti obveze osiguravanja sredstava za očuvanje spomenika kojeg je stavila pod zaštitu. Stoga svaka država koja želi racionalizirati vlastita ulaganja u spomenike mora izgraditi poticajne sustave koji će motivirati ulaganja iz drugih izvora u očuvanje spomenika. Sve to svakako vrijedi i za nepokretnе spomenike kulture, odnosno graditeljsku baštinu.

Graditeljska baština jest čimbenik gospodarskog razvijanja u svakoj suvremenoj ekonomiji. Kakav je ona čimbenik možemo uvidjeti raščlambom uspostavljenih odnosa i ponašanja prema graditeljskoj baštini, što jednim imenom možemo nazvati "politikom zaštite i očuvanja graditeljske baštine".

Kakva je ta politika prvotno treba utvrditi raščlambom odnosa države spram graditeljske baštine, odnosno spram vlasnika nepokretnih spomenika kulture. U sljedećem koraku ove raščlambe posebice je važno utvrditi na koji način država potiče ulaganja u očuvanje nepokretnih spomenika kulture, kako bi se očuvala ne samo njihova spomenička, već i ekomska vrijednost. Tek potom moguće je procijeniti na koji će način graditeljska baština i izabrana politika njezina očuvanja potpomoći gospodarski razvitak ili ga pak osporiti. Stoga ćemo se u nastavku osvrnuti na najvažnije elemente navedene raščlambe, ukazujući na praktične primjere.

*Kao još jedan takav primjer možemo navesti i "Historic Houses Association", udružujući vlasnika ladanjskih kuća, dvoraca i vrtova, čiji je primarni cilj uspostaviti poreznu, političku i gospodarsku klihu u kojoj će privatni vlasnici moći očuvati britanske povijesne ladanjske kuće za dobrobit nacije" ("Historic Houses Association", godišnje izvješće, 1989.-90.).



Ulaganja i očuvanje vrijednosti nepokretnog spomenika kulture

1. Instrumenti za poticanje očuvanja nepokretnih spomenika kulture

Već smo predstavili gospodarske metode koje donositelju odluka pomažu prilikom odabira najpovoljnijih projekata očuvanja, dok ćemo u nastavku detaljnije ukazati na instrumente uz pomoć kojih je postavljene ciljeve lakše postići.

Nije dostačno kazati kako restauracija i otvaranje za javnost nekog spomenika predstavljaju projekt očuvanja što ga vrijeti provesti ali da bi bio učinkovit potrebno je također razviti sredstva kojima se omogućava njegova realizacija.

Svaki projekt očuvanja može imati pozitivne i negativne učinke. Ako provedemo raščlambu troškova i koristi koja rezultira netto društvenom dobiti, projekt se može pokazati zanimljivim. Međutim, realizacija svakog zanimljivog projekta ne dogada se spontano. Zapravo, učinak nekog projekta očuvanja vrlo često nije jednak za čitavu zajednicu. Tako projekt može imati pozitivan saldo za društvo u cjelini, dok saldo svakog pojedinog uključenog sudionika pritom ne mora nužno biti pozitivan. Upravo se ovdje raščlamba planificiranih bilanci može pokazati korisnom, kako bi se utvrdile različite bilance uključenih čimbenika.

Uzmimo jedan pojednostavljeni primjer: neki pojedinac posjeduje građevinu - spomenik od iznimne povijesne važnosti u središtu grada u kojem se odvija intenzivan promet nekretninama. Građevina je fizički i funkcionalno zastarjela, te bi vlasnik iz nje mogao izvući znatno veću korist da je sruši i na njenom mjestu izgradi novu. Međutim, zajednica izvlači društvenu korist iz činjenice da je građevina zaštićeni spomenik.

Pojedini turisti u prolazu sudjeluju u potrošnji minimalne usluge baštine što je predstavlja pravo pogleda. Provedena je anketa koja je pokazala da bi

došlo do značajnog povećanja koristi kada bi taj spomenik bio otvoren za posjet. Ima, pak, i onih koji korist izvlače već iz same činjenice da je spomenik zaštićen. U cjelini, netto društvena vrijednost projekta je pozitivna.

Ali vlasnik građevine to ne doživljava na isti način. Spontano neće doći do očuvanja tog spomenika, potrebno je razviti zaseban program mjera kako bi odluke što ih donosi vlasnik bile u skladu s društvenim ciljem očuvanja.

Navedeni program mjera može biti realiziran sredstvima koja vlasnika obvezuju na uvažavanje kakvoće naslijeda njegove građevine. Tim se mjerama mogu pridodati mjere kojima se vlasnik potiče na očuvanje, čime se ujedno osigurava i proces nadoknade za nametnuta ograničenja.

Kao što smo već vidjeli, projekt očuvanja za vlasnika spomenika donosi određena ograničenja u korištenju spomenika i ujedno može predstavljati velik trošak. Stoga se moramo suočiti sa sljedećim središnjim pitanjem:

Je li potrebno na neki način nadoknaditi vlasniku gubitak zbog ograničavanja prava vlasništva?

U potrazi za odgovorom na ovo pitanje susrest ćemo dvije koncepcije koje se mogu jednostavno podijeliti u one za nadoknadu i one za izostanak nadoknade.

Prema načelu izostanka nadoknade, vlasnik je čuvar baštine u interesu zajednice, te mora prihvatići moguće financijske poteškoće koje iz toga mogu proizći. Stoga nije potrebno uvoditi institucionalizirane vidove nadoknade takvih troškova. Stare su građevine u osnovi građevine korištenje kojih za sobom povlači značajnije troškove održavanja, što je normalno, i nema nikakve veze s tim je li građevina o kojoj je riječ spomenik ili ne.

Nasuprot tome, prema načelu nadoknadivanja, politika očuvanja za vlas-

nika znači gubitak dijela prava vlasništva. Taj gubitak ostatak zajednice mora nadoknaditi ako realizacija nekog projekta očuvanja za cijelu zajednicu predstavlja društvenu korist, razumljivo je da će i veći dio troškova biti pokriven prihodima od poreza nametnutih stanovništvu.

U krajnjem slučaju, budući da su rezultati politike očuvanja nepokretnih spomenika kulture namijenjeni budućim generacijama, one su te koje bi zapravo trebale pokriti troškove.

Ovdje možemo spomenuti činjenicu da se pojedini vlasnici spomenika udružuju, kako bi izvršili pritisak na javne vlasti i zadobili višu razinu nadoknade od iznosa što ga podrazumijeva upravljanje takvima gradevinama.

Tako, na primjer, u Francuskoj udruga Povijesnih zdanja, koja okuplja oko 2,000 vlasnika klasificiranih spomenika, ili pak onih upisanih u Dodatni popis, ima savjetodavnu ulogu za vlasnike na poreznom i pravnom polju te posreduje između vlasnika i javnih vlasti. U Velikoj Britaniji sličnom je cilju usmjerena Udruga za povijesne gradevine.⁹⁶

S obzirom da Republika Hrvatska još nema sustav poticajnih mjer za ulaganja u nepokretnе spomenike kulture, poslužit ćemo se primjerima iz pojedinih zemalja. Posebno ćemo dati prikaz mjer u sljedećim zemljama: Velikoj Britaniji, Luxemburgu, Nizozemskoj, Francuskoj i Belgiji.

U pozadini programa mjer koji postoje na polju nadoknada u pet promatranih europskih zemalja, središnje pitanje je u kojoj se od tih zemalja provodi neki naročiti postupak nadoknadivanja?

Da bismo na ovo pitanje mogli dati odgovor opisati ćemo različite finansijske i porezne mjeru kojima se omogućavaju nadoknade vlasnicima spomenika za ograničenja kojima su izloženi. Stoga ćemo u nastavku posvetiti pozornost načinima izravnoga financiranja, koji se

sastoje od subvencija namijenjenih održavanju i restauraciji spomenika, a potom ćemo razmotriti i druge mjeru, a to su porezne olakšice i niskokamatni zajmovi.

1. Poticajne mjeru za ulaganja u očuvanje graditeljske baštine u Velikoj Britaniji

1. Subvencije za restauraciju

Britansko zakonodavstvo je jedino među promatranim zakonodavstvima koje izričito predviđa mjeru nadoknade za vlasnika nepokretnog spomenika kulture.

Propisima koji se odnose na zaštitu spomenika predviđa se da vlasnik od urbanističkih vlasti mora tražiti dopuštenje prije no što na svojoj gradevini poduzme bilo kakve radove. Ako mu to dopuštenje bude uskraćeno, vlasnik može od tijela uprave nadležnog za urbanizam zatražiti nadoknadu. Ona se, među ostalim, može sastojati i od preuzimanja lokaliteta od strane javnih vlasti. No, da bi taj postupak mogao biti proveden u djelu, potrebno je da vlasnik dokaže kako iz lokaliteta u njegovom postojećem stanju više ne može izvući nikakvu razumno korist, te da uvjeti vezani uz održavanje kakvoće spomenika onemogućavaju prijelaz na neki unosniji vid njegova korištenja, s obzirom na uskraćivanje mogućnosti adaptacije.

Nadoknada se ne može dobiti ako alternativni vid korištenja, što ga predlaže vlasnik, nije predviđen važećim prostornoplošnim dokumentima. Dakle, potrebno je istodobno udovoljiti dvama uvjetima kako bi došlo do nadoknade, te je potrebno dokazati da:

- za vlasnika više nije u gospodarskom smislu održivo nastaviti koristiti spomenik bez njegove prethodne adaptacije, a ta mu je adaptacija odbijena;

- je način korištenja što ga predlaže vlasnik u skladu s prostornim planom koji se odnosi na dati lokalitet.

Malokad se događa da ta dva uvjeta budu sjedinjena. Unatoč postojanju sustava nadoknade, britanska administrativna praksa ne ide nimalo u korist nadoknadivanja gubitaka prava vlasništva kao posljedice zaštite.

Najčešća osnovna karakteristika spomenika kao povijesnih gradevin je starost i njihovo je održavanje skuplje, stoga nema nikakvog razloga da zajednica sudjeluje u financiranju očuvanja privatnih dobara.⁹⁷

“Kod većine povijesnih gradevin troškovi idu na teret onih koji će zahvaljujući njima najviše i profitirati, a to su korisnici.

*Nadziranje povijesnih gradevin narušava slobodno tržište dobara, no ono to čini poradi pravične skrbi, a ne na nelojalan način. Oni koji dolaze u posjed spomenika znaju što čine, te su cijene utvrđene u funkciji procijenjene vrijednosti. Tržište na taj način funkcioniра i dalje kao slobodno tržište, samo u novim okvirima politike očuvanja”.*⁹⁸

Postoji i nekoliko iznimaka toga inače strogog pravila. Tako spomenik od iznimne važnosti⁹⁹ u Velikoj Britaniji, može uživati doprinos od strane države u obliku subvencije. Takve gradevine čine tek 6% ukupnog spomeničkog fundusa.¹⁰⁰

Posljednjih su godina maksimalni postoci utvrđeni za te subvencije smanjeni, tako da je maksimalni iznos sada 40% troškova. Izravne se subvencije u Velikoj Britaniji u osnovi smatraju stimulacijskom privatnih ulaganja.

2. Porezne mjeru i olakšice

Britanski zakon ne predviđa poseban porezni režim za vlasnike nepokretnih spomenika. Argumenti za to su



jednaki onima kojima se opravdava izostanak izravnog subvencioniranja radova.

"Popravci na dobru potpadaju pod troškove što ih vlasnik mora očekivati te nisu izravno vezani uz činjenicu da je riječ o spomeniku".¹⁰¹

Britanski zakon, koji je nedavno izmijenjen, predviđa da se porez na dodanu vrijednost može sputiti na 0% za dopuštene preinake na nepokretnim spomenicima, pod uvjetom da građevina ostane ili postane namijenjena stanovanju te pod uvjetom da radove izvodi privatni poduzetnik ili pak neka dobrotvorna organizacija /"charity"/.¹⁰²

Ako ti uvjeti nisu ispunjeni, primjenjuje se porez po stopi od 17,5%, dakle, radovi na održavanju spomenika potpadaju pod tu poreznu kategoriju. Sustavom se potiču značajnije preinake, pa čak i djelomična rekonstrukcija spomenika, na račun radova vraćanja u prvobitno stanje.

2. Poticajne mјere za ulaganja u očuvanje graditeljske baštine u Luxemburgu

1. Subvencije za restauraciju

Luxemburg već dvadesetak godina izgrađuje vlastitu politiku prema zaštiti i očuvanju graditeljske baštine. Država Luxemburg ima površinu od svega 2578 km² na kojoj živi 418 000 stanovnika, te bi prije bilo za očekivati da u tom području slijedi primjere većih europskih zemalja. Međutim, upravo suprotno Ministarstvo kulture vrlo detaljno prati i nadzire sve radove na zaštiti i očuvanju graditeljske baštine, tako Uprava za lokalitete i spomenike može navesti točne iznose izvršenih ulaganja u spomenike kulture, kako od strane njihovih vlasnika ili privatnog poduzetništva, tako i od strane općine ili države. Stalno praćenje ulaganja

u očuvanje graditeljske baštine, a time i njezina stanja, nije predmet interesa samo Uprave za lokalitete i spomenike već Gospodarske komore Luxemburga. Kao rezultat njihove suradnje objavljena je poredbena studija¹⁰³ za razdoblje od 1983. do 1997. godine u kojoj je izvršena analiza utjecaja subvencija za graditeljsku baštinu na neka važnija gospodarska pitanja (poroznu politiku, nezaposlenost, razvitak obrtništva itd.)

Vlada Luxemburga već više od 18 godina provodi politiku poticanja ulaganja u očuvanje graditeljske baštine uz pomoć tri vrste subvencija i to:

- namjenskim subvencijama privatnim osobama;
- subvencijama općinama i crkvama i
- subvencijama sindikatima i ostalim neprofitnim udruženjima.

Tijekom tih 18 godina subvencijama je potaknuta obnova 9000 privatnih kuća, te više od 100 velikih građevina za koje se utvrdilo da ispunjavaju uvjete za primanje takve vladine potpore.

Subvencija za restauriranje može biti dodijeljena za građevine izgrađene prije 1913. godine za radove na očuvanju izvornog izgleda građevine. Tom subvencijom mogu se pokrivati troškovi sljedećih radova:

- obnavljanje žbuke,
- ličilački radovi,
- montaža drvenih grilja na prozorima,
- ugradnja prozora s prečkama, odnosno ugradnja prečki na već postojeće prozore,
- zamjena aluminijskih ili plastičnih vrata drvenim vratima,
- obnova krovne limarije,
- kao i ostali restauratorski radovi kojima je cilj konzervatorsko obnavljanje građevine.

Za navedene radove može se ostvariti odgovarajući iznos subvencije i to:

- 360 LUF¹⁰⁴/ m² za novu žbuku na useljnim zgradama,
- 180 LUF/ m² za novu žbuku na pomoćnim zgradama,
- 120 LUF/ m² za ličenje useljenih zgrada,
- 60 LUF/ m² za ličenje pomoćnih zgrada,
- 30% troškova montaže drvenih grilja,
- 30% troškova ugradnje prečki u prozore,
- 30% troškova zamjene krovne limarije,
- 30% troškova izrade natpisa od kovanog željeza.

U iznimnim slučajevima, osobito kada su radovi iznimno skupi, navedeni iznosi mogu biti prekoračeni.

Osim državnih subvencija koje dodjeljuje Uprava za lokalitete i spomenike neke općine svojim stanovnicima odobravaju subvencije za restauratorske radove poduzete na nekretninama u privatnom vlasništvu. Iznos ovih subvencija ne može biti veći od državne subvencije.

Navedene subvencije mogu se dobiti tek nakon završenih restauratorskih radova na građevini te podnošenja zahtjeva s računima za izvedene radove Upravi za lokalitete i spomenike.

¹⁰¹ Ross M., "Planning and the Heritage", E.&F.N. Spon, London, 1991.

¹⁰² Vijeće Europe "Financiranje zaštite graditeljske baštine", Izvještaj sa kolokvija u Yorku, Strasburg.

¹⁰³ to su spomenici klasificirani u I. ili II. kategoriju.

¹⁰⁴ Keith C., "Using Listed Buildings", English Heritage, London, 1991.

¹⁰⁵ Ross M., "Planning and the Heritage", E.&F.N. Spon, London, 1991.

¹⁰⁶ Ross M., "Planning and the Heritage", E.&F.N. Spon, London, 1991.

¹⁰⁷ Ministère de la Culture du Grand-Duché de Luxembourg, "Patrimoine architectural et aspects économiques", Luxembourg, 1998.

¹⁰⁸ Na dan 1. travnja 1998. godine srednji tečaj za 100 luxemburških franaka (LUF) iznosio je 17,40 HRK.

2. Porezne mjere i olakšice

Porezne olakšice kao poticajna mjera za očuvanje graditeljske baštine predviđena je pri obračunu poreza na prihod i poreza na imovinu, dok nije predviđena pri utvrđivanju poreza na naslijedstvo i poreza na dodanu vrijednost.

U osnovicu za obračun poreza na prihod ne uračunavaju se darovanja učinjena Nacionalnom kulturnom fondu¹⁰⁵. Sva darovanja ovome Fondu koja su veća od 10% čistog godišnjeg prihoda, ali ne veća od 10 milijuna luxemburških franaka godišnje oslobođena su poreza.

3. Poticajne mjere za ulaganje u očuvanje graditeljske baštine u Nizozemskoj

1. Subvencije za restauraciju

Od 1984. u ovoj je zemlji u tijeku proces ukidanja velikog dijela subvencija namijenjenih vlasnicima nepokretnih spomenika. Te se subvencije zamjenjuju oblicima financiranja "koji više nalikuju na situaciju koju možemo susresti na tržištu".¹⁰⁶

Stupanj subvencioniranja radova na restauraciji spomenika smanjen je sa 60 % na 30% subvencioniranih troškova, uz svega nekoliko iznimaka, kao npr. ako vlasnici spomenika nisu ujedno i uživaoci poreznih olakšica.

Da bi vlasnik mogao od poreza odbiti troškove restauracije spomenika, potrebno je ispuniti sljedeća dva uvjeta:

- da je spomenik bio "izvor prihoda" i prije radova na restauraciji,
- da spomenik zadržava "isti izvor prihoda" i nakon radova.

Izraz "izvor prihoda" znači da spomenik vlasniku mora donositi neto pozitivan saldo, a isto vrijedi i kada je vlasnik ujedno i njen korisnik. Građevina ne predstavlja izvor prihoda kada je ruševna, jer tada nema lokacijske vrijednosti, te zahtijeva značajne radove na restauraciji. Na ovaj način zapuštanje građevine koja je spomenik kulture nije korisno za njezina vlasnika.

Do promjene izvora prihoda, na primjer, dolazi kada sveobuhvatna obnova radikalno izmijeni konstrukciju i način korištenja spomenika, primjerice, kad se skladište pretvori u stambenu građevinu.

U tom smislu možemo primjetiti značajnu komplementarnost između, s jedne strane, poreznoga zakonodavstva te s druge, režima dodjeljivanja subvencija.

Trenutačno razvijanje politike usvojene u Nizozemskoj usmjeren je, dakle, ka manjoj nadoknadi troškova što ih vlasnici snose kada iz posjedovanja spomenika izvlače prihode. Čini se da bi se ovakva kretanja mogla nastaviti i u narednim godinama te bi stupanj subvencioniranja mogao biti smanjen na nekih 10% troškova restauracije.

2. Porezne mjere i olakšice

Velik dio troškova restauracije, kao i cijelokupnih troškova održavanja, može biti odbijen od prihoda vlasnika prilikom utvrđivanja porezne osnovice, neovisno o tome je li on ujedno i stanuje u građevini ili je pak daje u najam.

Da bi se odbitak ostvario, potrebno je da građevina bude "izvorom prihoda" vlasnika i prije poduzimanja radova na restauraciji te da taj izvor ostane jednakim i nakon radova. Radovi restauracije na ruševnoj građevini u tom smislu ne ulaze

u okvire režima poreznih odbitaka. Nasuprot tome, režim izravnoga subvencioniranja može se odrediti drugačije, ovisno o tome uživa li vlasnik porezne olakšice ili ne.

Kada nepokretni spomenik pripada nekoj pravnoj osobi, svi se troškovi restauracije u cijelini odbijaju od poreza.

Od promatranih zemalja, Nizozemska je uvela godišnji porez na imovinu. Većina spomenika potпадa pod oporezivu imovinu. Porez na imovinu određuje se na temelju vrijednosti dobara od koje se ona sastoji, neovisno o tome donose li ona prihode ili ne. No, nije lako odrediti vrijednost pojedinog nepokretnog spomenika.

Nizozemski zakon precizira da je orientacijska vrijednost ona koju bi dobro imalo na tržištu. No, nema nikakvih olakšica vezanih za nepokretnе spomenike.

Jedino nizozemski zakon o zaštiti prirodnih lokaliteta omogućava smanjenje vrijednosti dobara zaštićenih tim zakonom na dvije trećine. Što se tiče dobara otvorenih za javnost, oporezivi se iznos smanjuje na jednu četvrtinu te vrijednosti. Nizozemski vlasnici spomenika, dakle, od toga zakona mogu imati koristi ako njihova građevina potпадa pod zaštićenu cjelinu, što se ponekad odnosi i na dorce, ali nikada na gradske građevine. Administrativna praksa, međutim, prihvata činjenicu da je otvorenost nekog objekta za javnost sama po sebi potvrda njegove vrijednosti.

4. Poticajne mjere za ulaganje u očuvanje graditeljske baštine u Francuskoj

1. Subvencije za restauraciju

Francuski zakon o zaštiti spomenika kulture, od 31. prosinca 1913., propisuje da radovi na održavanju i restauraciji klasificiranih¹⁰⁷ spomenika, ili

¹⁰⁵ National Cultural Fund.

¹⁰⁶ Rijksdienst voor de Monumentenzorg, 1990.

¹⁰⁷ Francuski zakon razlikuje dvije grupe zaštićenih spomenika kulture, a to su klasificirani spomenici i spomenici upisani u popis (odnosno inventar).

¹⁰⁸ Goblet M., "Etude sur les moyens alternatifs de financement du patrimoine historique par les secteurs publics et privés", Etude effectuée pour le Ministère de la Région wallonne, 1991.



pak onih upisanih u dodatni popis, mogu doći u obzir za dobivanje novčane pomoći od strane države, no razina te pomoći nije propisana.

Stupanj subvencioniranja u praksi uglavnom doseže 50% troškova za klasificirane spomenike te oko 10-20% za upisane spomenike.

Nedavno je okružnicom francusko Ministarstvo kulture i veza propisalo da se stupanj participacije države u restauraciji klasificiranih spomenika može kretati između 20 i 80%, kako bi se promijenila dosadašnja praksa u kojoj je sustavno korištena subvencija u iznosu od 50% potrebnih sredstava. Subvencije se sukladno navedenoj okružnici dodjeljuju u skladu sa sljedećim kriterijima:

- ocjenom mogućnosti doprinosa vlasnika: procjena opterećenja što ga spomenik predstavlja za sredstva kojima vlasnik raspolaze, kao i za prihode ostvarene na temelju eksploatacije dobra. Kada je riječ o području o kojem se dosad vodilo vrlo malo brige, taj stupanj može doseći, pa čak i premašiti 50% subvencije, pri čemu se takva mjeru smatra iznimnom;
- ocjenom povijesnog i graditeljskog značaja građevine.

Kako navedena okružnica nije po-praćena novim mjerama, možemo zaključiti da francusko Ministarstvo politiku želi usmjeriti k smanjenju subvencija.

2. Porezne mjere i olakšice

U Francuskoj se iznos troškova radova održavanja i restauracije što ih je podnio vlasnik od 1988. u potpunosti odbija od ukupnih prihoda, pod uvjetom da je spomenik otvoren za posjet. Ako pak to nije slučaj, odbitak se smanjuje na polovicu.

Francuska je isto kao i Nizozemska uvela godišnji porez na imovinu. Porez se na imovinu i u Francuskoj određuje na temelju vrijednosti dobara od koje se ona sastoji, neovisno o tome donose li ona prihode ili ne.

U Francuskoj je sličan porez postojao u razdoblju između 1982. i 1986., pod nazivom "porez na veliku imovinu". Taj je porez ponovno uveden 1989. Zakonom o financijama, pod nazivom "Porez solidarnosti na veliku imovinu". Francuski zakon o porezu solidarnosti na veliku imovinu ne sadrži niti jednu odredbu koja bi se odnosila posebno na vlasnike nepokretnih spomenika.

5. Poticajne mjere za ulaganje u očuvanje graditeljske baštine u Belgiji

1. Subvencije za restauraciju

Prema belgijskom Zakonu o zaštiti spomenika, od 7. srpnja 1931., u članku 2. predviđeno je sljedeće:

"Kada radovi na održavanju, konsolidaciji ili restauraciji postanu neophodnima da bi se očuvala povijesna, umjetnička ili znanstvena vrijednost nekog zaštićenog spomenika ili građevine, država, regija i općina uključit će se u pokrivanje troškova radova, u skladu s uvjetima i mjerama što će biti propisane Kraljevskim dekretem."

Stupnjevi subvencioniranja za Valonsku regiju¹⁰⁸ kreću se u iznosu od

60% za upisani (zaštićeni) spomenik, 70% ako je spomenik otvoren za javnost, 70 - 100% ako je spomenik od iznimnoga značaja.

Prema Dekreту Flamanskoga izvršnoga tijela, od 1. srpnja 1982., stupnjevi subvencioniranja utvrđuju se kako slijedi:

- za radove poduzete od strane pojedincara na zaštićenim spomenicima bez lokacijske vrijednosti i otvorenih za javnost, uključivanje se javnih vlasti u pokriće troškova penje na 90% iznosa troškova;
- ako spomenik ima lokacijsku vrijednost, dekret razinu uključivanja javnih vlasti u pokriće troškova veže uz razinu prihoda vlasnika. Stupanj se uključivanja pritom kreće od 60 - 90%.

2. Porezne mjere i olakšice

Zakon od 27. prosinca 1984. predviđa da vlasnici nepokretnih spomenika ili dijelova građevina te lokaliteta, koji svoja dobra ne daju u najam, a drže ih pritom otvorenima za javnost, mogu od svojih ukupnih prihoda odbiti polovicu troškova održavanja i restauracije koji nisu pokriveni subvencijama. Takvi odbici mogu maksimalno iznositi 250.000 franaka, uključujući i porez na dodanu vrijednost.

Uspoređujući s nizozemskim zakonom, režim odbitaka i uvjeti primjene mogu se okarakterizirati kao strogi i ograničavajući.

Kao reakcija na taj ograničavajući karakter, g. Verhaegen i suradnici su 29. ožujka 1990. Senatu podnijeli prijedlog zakona, kojim se, među ostalim, maksimalni iznos poreznih odbitaka na ukupne prihode fizičkih osoba na temelju troškova održavanja ili restauracije povećava s 250.000 na 500.000 franaka.

U prijedlogu se zakona ističe kako to povećanje ne bi imalo bitne posljedice po državni rezervi, budući da su 1986. odbitak omogućen zakonom iz 1984. zatražile 582 osobe, što bi predstavljalo

ukupno povećanje od oko 30 milijuna franaka.

Godine 1987. samo 195 osoba iskoristilo je to pravo, u ukupnom iznosu od 16 milijuna franaka. Te svote naročito ne opterećuju sredstva državnog trezora. Možemo se upitati zašto zakonodavac okljeva proširiti mogućnosti poreznih olakšica: odgovor nedvojbeno leži u teškoćama oko postizanja konsenzusa između, s jedne strane, porezne politike i državnog djelokruga, te, s druge, politike dodjeljivanja subvencija koje potпадaju pod regionalni djelokrug.

U Belgiji je iznos poreza na dodanu vrijednost za radove na obnovi građevina starijih od 20 godina utvrđen na 6%. Ta se mjera ne odnosi samo na zaštićene nepokretnе spomenike, već i na sve ostale građevine.

2. Zaključak o poreznom statusu nepokretnih spomenika kulture

Dok u četiri promatrane zemlje primjećujemo smanjenje obujma izravnih subvencija, izuzev Luxemburga, mogućnosti su se poreznih olakšica za vlasnike spomenika zapravo proširile, kako bi se

- vlasnike potaklo na poduzimanje radova održavanja i restauracije;
- osiguralo očuvanje nepokretnih spomenika kulture prilikom prijenosa vlasništva kroz sukcesiju (nasljedstvo) ili donacije.

Situacija je, međutim, promjenljiva, te više ovisi o pojedinačnim inicijativama nego li o globalnoj viziji korištenja poreznih instrumenata. Sustavi se od zemlje do zemlje znatno razlikuju, te bi se na temelju iskustava pojedinih zemalja moglo polučiti zanimljive lekcije.

Značaj porezne politike na provedbu očuvanja nepokretnih spomenika

možda najbolje može ilustrirati podatak da je samo u 1981. godini na temelju poreznih olakšica i oslobođenja u Sjedinjenim Državama u restauriranje spomenika uloženo više od 1,8 milijarde USD. Stoga ne iznenadjuje konstatacija Marcia Denheza¹⁰⁹ da uspjeh očuvanja nepokretnih spomenika ne ovisi o konzervatorima, već o poreznicima.

Porezni sustavi najčešće razlikuju porez na prihod od građevina-spomenika kulture, koji se razlikuju po načinu stjecanja prihoda, tako da u pravilu razlikuju građevine:

- date u najam i
- građevine koje koriste njihovi vlasnici.

Građevine date u najam. Većina zakonodavstava vlasniku priznaje stvaran iznos najamnine. To je slučaj s francuskim, britanskim i nizozemskim zakonom. Određivanje brutto odbitaka na temelju najamnine uvelike se razlikuje u pojedinih zakonodavstvima, što se u načelu odnosi na sve troškove koji opterećuju njihovo zadobivanje i održavanje. U Belgiji se, naprotiv, porez razrezuje na temelju katastara, što znači da se porez određuje u funkciji normalnog prosječnog netto prihoda u tijeku jedne godine, određenog prema katastarskoj čestici i katastarskim vlastima, koje su jedine nadležne za ta pitanja. Talijanski je zakon sličan. Talijanskim je zakonom nedavno predviđeno smanjenje koeficijenta izjednačenja katastarskog prihoda za dobra koja imaju kulturnu vrijednost. Cilj je navedene mjere voditi računa, prilikom određivanja fiktivnoga prihoda, o dodatnim troškovima što mogu proizići iz održavanja građevine. Belgijski zakon ne predviđa nikakvu reviziju katastarskoga prihoda koji vodi računa o stvarnim troškovima održavanja i restauracije povijesnih građevina.

Građevine u kojima stanuju njihovi vlasnici. Građevine u kojima u

privatnom aranžmanu obitavaju njihovi vlasnici, same po sebi ne donose nikakav prihod. No, pojedina zakonodavstva predviđaju uzimanje u obzir prednosti što ih vlasnik uživa kroz korištenje spomenika, što je slučaj u Italiji, Belgiji i Nizozemskoj. Francuski i britanski zakon ne predviđaju režim nametanja poreza u takvim slučajevima. Talijanski i belgijski porezni sustavi propisuju izračunavanje prihoda na temelju građevina datih u najam.

1. Porez na dodanu vrijednost /PDV/

U najvećem broju slučajeva, vlasnik koji nastanjuje ili daje u najam nekretninu koju posjeduje, nije podvrgnut obvezni plaćanja poreza na dodanu vrijednost. Njegova se djelatnost zapravo ne sastoji u osiguravanju dobara ili nudjenju usluga. Općenito govoreći, nekretnine su izuzete od poreza na dodanu vrijednost.

To ujedno znači da vlasnik neće imati pravo smanjiti svoju osnovicu za porez na dodanu vrijednost na temelju troškova održavanja i restauracije spomenika. On se smatra krajnjim korisnikom izvršenih radova.

Naprotiv, ako se spomenik koristi za obavljanje nekih gospodarskih djelatnosti (hotel, restoran...), vlasnik će od osnovice za porez na dodanu vrijednost moći odbiti iznos troškova održavanja i restauracije spomenika.

U Njemačkoj, na primjer, vlasnici dvoraca i drugih spomenika otvorenih za javnost mogu birati između podvrgnuća i nepodvrgnuća porezu, kada su u pitanju prihodi od prava posjeta.

U pet smo promatranih zemalja primijetili smanjenje stupnjeva uključivanja javnih vlasti u financiranje projekata očuvanja. Zapravo, "sredstva iz javnih izvora nisu dostatna da bi se obavili zadaci što ih zahtjeva očuvanje graditeljske baštine u Europi".¹¹⁰



Pored tradicionalnih subvencija i poreznih olakšica, postoji još jedna poticajna mjera, a to niskokamatni zajmovi.

3. Niskokamatni zajmovi

Da bi se potakla privatna ulaganja u nepokretne spomenike, potrebno je u najmanju ruku osigurati mogućnost dobivanja zajma pod jednakom povoljnim uvjetima koje mogu dobiti kupci novih nekretnina.

To se može postići:

- stvaranjem povoljnih okvira, odnosno, razvijanjem snažnog sustava informiranja o raspoloživim nepokretnim spomenicima za ulaganje. Npr. u Velikoj Britaniji "English Heritage" razvio je sličan sustav, pod nazivom "Ugrožene građevine";
- razvijanjem povoljnih mehanizama financiranja za obnavljanje nepokretnih spomenika.

Hipotekarni krediti, koji su najčešće dugoročni, omogućavaju finansiranje kupnje nekretnina, odnosno, ako je kupnja već realizirana, refinanciranje tih istih dobara.

Međutim, kao što upozorava nedavno izvješće Vijeća Europe, ulaganja u radove na obnovi spomenika mogu biti prilično rizična. U tom bi smislu kombinacija hipotekarnoga kredita i javne subvencije mogla odigrati značajnu ulogu u procjeni rizika što ih kreditne ustanove moraju uzeti u obzir prije negoli što odobre zajam.

4. Pridonos korisnika spomenika njegovu očuvanju

Cilj je očuvanja nepokretnih spomenika u osnovi dvojak:

- zaštita od mogućega propadanja;

- stavljanje na raspolaganje zajednici koja iz provedbe projekta očuvanja izvlači korist.

Da bi se osigurala zaštita od mogućeg propadanja, potrebno je nadzirati djelatnosti vlasnika u svezi s odlukama što ih ovaj može donijeti glede svoga dobra. Zapravo, svaki projekt očuvanja za njega može predstavljati nimalo zanemarive troškove.

Najizravniji način smanjenja negativnoga salda što ga projekt očuvanja može izazvati u bilanci vlasnika jest izravno sudjelovanje potrošača spomenika u troškovima njegova provođenja.

Potrošnja spomenika može poprimiti dva posve različita oblika. S jedne strane, potrošnja može biti izravna kada zajednica iz doticaja sa spomenikom izvlači društvenu korist, odnosno vrijednost korištenja. Da bi se te društvene koristi pretvorile u konkretno plaćanje, vlasnik može razviti šire "usluge baštine" od jednostavnog prava pogleda, te na taj način naplatiti ujedno i pravo korištenja njegovih usluga.

S druge strane, korištenje spomenika može biti neizravno, bez nužnoga stvarnoga doticaja sa spomenikom: zajednica iz projekta očuvanja izvlači moralnu (samosvojnu) vrijednost vezanu uz samu spoznaju da se nepokretni spomenik kulture čuva i da će biti moguće sudjelovati u njegovoj "potrošnji" i ubuduće. Da bi se te vrijednosti pretvorile u konkretno plaćanje, potrebno je uspostaviti posebne instrumente koji će motivirati neizravne potrošače spomenika: ovdje smo se dotakli područja dragovoljstva odnosno mecenatstva.

Određivanje "prava korištenja" nepokretnih spomenika predstavlja problem složenost kojeg proizlazi iz suprotstavljanja dvaju različitih oblika potrošnje: izravne i neizravne.

Usluge baštine u obliku posjeta jedine su za koje je od potrošača moguće

zatražiti naplatu prava korištenja. Nasuprot tome, nemoguće je naplaćivati izravnim potrošačima spomenika, koji ne žele posjetiti građevinu o kojoj je riječ, te se zadovoljavaju samo pogledom izvana.

Ako zajednica izvlači korist iz saznanja da je spomenik očuvan, od takvih se pak "neizravnih korisnika" ne može naplatiti pravo na zadovoljstvo koje iz toga proizlazi.

1. Pridonos izravnih potrošača

Otvaranje nekog spomenika za posjetitelje i naplaćivanje ulaznine predstavlja proces koji omogućava pretvaranje spremnosti potrošača spomenika na plaćanje u stvarno plaćanje. Zbog toga je potrebno posve naročitu pozornost posvetiti mehanizmima uspostave cijena korištenja.

Termin "naplate prava korištenja" ili cijene predstavlja ukupne troškove što ih snosi neki pojedinac koji sudjeluje u izravnoj potrošnji spomenika.

U okviru tradicionalnih turističkih obilazaka, pravo korištenja podrazumijeva ujedno i pravo ulaza, ali također i sve troškove na samome lokalitetu: stručno vođenje, kupnju suvenira itd.

U nastavku ćemo o pravu korištenja govoriti u širem smislu; ono, dakle, obuhvaća i druge vrste korištenja, a ne samo posjet. Na taj način iznajmljivanje dvorca, kako bi se u njemu organizirao prijem, također spada ovoj kategoriji.

U Engleskoj, Udruga ladanjskih kuća bogatim umirovljenicima iznajmljuje prestižne apartmane smještene u spomeničkim građevinama, te iznos koji premašuje troškove boravka u građevini koja nije spomenik pritom također predstavlja naplatu prava korištenja.

¹⁰⁹ Marc Denhez, *odojetnik iz Ottawa, Canada, autor studije "Fix or flatten? Legislative strategy to protect / rehabilitate buildings: An introduction", Ottawa, 1994.*

¹¹⁰ Vijeće Europe, "Graditeljska baština - kakva financiranja?", Komitet za kulturnu baštinu Vijeća Europe, Strasbourg, 1991.

1. Utvrđivanje cijene prava korištenja

Utvrdjivanje cijene izravne potrošnje usluga baštine predstavlja vrlo složen problem. Koje troškove zapravo treba uzeti u obzir? Treba li uračunati sve troškove vezane uz projekt očuvanja, uključujući i nerijetko visoke troškove restauracije?

Uzimanje u obzir ukupnih troškova nekog projekta, uključujući i one kapitalne, nije logično od onoga trenutka kada projekt počinje stvarati izravne i neizravne koristi. Načelo "primljene koristi" zahtijeva da iznos troškova pokrivenih od strane izravnih potrošača odgovara onome njima stvorenih koristi u okviru ukupnih koristi stvorenih realizacijom nekog projekta.

Ti troškovi što ih valja uzeti u obzir, a koji su vezani uz izravno korištenje spomenika, mogu biti sljedeći:

- operativni troškovi ponuđenih usluga baštine;
- troškovi popunjavanja kapaciteta kada posjet od strane jedne osobe ometa ili onemogućuje posjet od strane neke druge, odnosno kada korištenje spomenika premašuje njegove kapacitete primitka;
- troškovi pogoršanja stanja građevine vezani uz njezinu korištenje.

Da bismo ilustrirali probleme vezane uz utvrđivanje naplate prava

korištenja, možemo nakratko razmotriti podatke vezane uz nekih 400 spomenika kojima upravlja "English Heritage".

"English Heritage" skrbi o nekih 400 spomenika, od kojih im je većina povjerena od strane ministra zaštite okoliša u travnju 1984. Skrb o tim spomenicima uključuje njihovo očuvanje i održavanje, unaprjeđenje sadržaja vezanih uz njihovo predstavljanje turistima, kao i razvijanje odgovarajućih marketinških prilika".¹¹¹

Dolje navedeni finansijski plan (vidi tablicu) s jedne strane sadrži subvencije engleskog Ministarstva zaštite okoliša, kao i sredstva osigurana korištenjem spomenika, a s druge strane ukupne troškove njihova očuvanja.

	1988/89 ostvareno	1989/90 ostvareno	1990/91 ostvareno	1991/92 plan	1992/93 plan	1993/94 plan
Održavanje zgrada	9.183	9.880	9.530	10.332	11.116	11.992
Troškovi prodaje	3.932	4.354	4.822	5.136	6.193	7.094
Troškovi zaposlenih	7.714	8.210	9.788	10.334	11.033	11.845
Ukupni operativni troškovi	20.829	22.444	24.801	25.801	28.342	30.934
Troškovi obnove	10.458	7.913	10.434	9.343	8.912	9.535

Tablica 6 - Sredstva osigurana za spomenike u nadležnosti "English Heritage" (u 000 funti)

Troškovi uvelike premašuju sredstva ostvarena prihodima od djelatnosti, dok razliku pokrivaju subvencije Ministarstva zaštite okoliša. No, planom se predviđa znatno povećanje vlastitih sredstava u odnosu na subvencije.

Troškove koji se odnose na očuvanje spomenika možemo podijeliti na način prikazan u tablici 7.

	1988/89 ostvareno	1989/90 ostvareno	1990/91 ostvareno	1991/92 plan	1992/93 plan	1993/94 plan
Subvencije	24.67	21.38	23.89	24.04	24.43	25.86
Prihodi od djelatnosti	6.62	8.98	10.08	11.00	12.66	14.41
Ukupni prihodi	31.29	30.36	33.97	35.04	37.09	40.27
Ukupni troškovi	31.29	30.36	33.97	35.04	37.09	40.27

Tablica 7 - Troškovi vezani uz spomenike u nadležnosti "English Heritage" (u 000 funti)



Prihodi od korištenja spomenika ne mogu pokriti ukupne operativne troškove.

Među operativne se troškove ubrajaju svakako oni izravno vezani uz ponudu usluga baštine, koji se povećavaju (troškovi prodaje ostvarene na lokalitetima i troškovi zaposlenih).

Troškovi održavanja građevina ostaju naprotiv razmijerno konstantnim, jer su troškovi održavanja neovisni o ponudenim uslugama baštine.

Navedeni podaci ukazuju na poteškoće u pronalaženju ravnoteže između otvorenosti javnosti i ponude usluga baštine, unatoč mogućnosti razvijanja marketinške politike na državnoj razini (400 spomenika!), što svakako predstavlja stanovitu prednost u odnosu na pojedinačne vlasnike spomenika.

No, namjera je "English Heritagea" jasno iskazana u njihovom planu djelovanja, gdje je jedan od četiri ključna cilja za nadolazeće razdoblje glasi:

"Ustanoviti Zakladu za spomenike u nadležnosti "English Heritagea", koja će biti uspješno vođena, te nastaviti pokrивati sve veći postotak ukupnih troškova, pritom maksimalno koristeći i vanjska sredstva".¹¹²

Navedene informacije još uvijek jasno ne ukazuju na politiku cijena što je provodi "English Heritage".

Broj spomenika kojima upravlja "English Heritage" je konačan, a ponude su usluge razmijerno različite. Te razlike nisu svojstvene samim uslugama koje ostaju poprilično sličima, već više ovise o specifičnostima na koji se usluge oslanjaju, odnosno samoga spomenika.

Koja je dakle politika cijena što je provodi "English Heritage"? Je li cilj što ga slijedi maksimizacija vlastite dobiti, ili pak one potrošača usluga baštine?

Budući da ne raspolažemo specifičnim podacima o svakom od spomenika, nemoguće nam je opciju pronaći

putem ekonomске kalkulacije, međutim, stanovite nam informacije ipak dopuštaju bolje shvaćanje politike koja se provodi.

Jedna provedena anketa pokazala je da je 90% posjetitelja spomenika iz nadležnosti "English Heritagea" zadovoljno postojećim cijenama, što upućuje na činjenicu da su cijene društveno prihvatljive.

English Heritage nastoji postići dvije stvari:

1. privući više posjetitelja ponudom što privlačnijih usluga baštine, što bi trebalo rezultirati povećanjem krivulje potražnje. To je tradicionalna oligopolistička politika koja ide za diferencijacijom proizvoda;
2. maksimizirati prihode od posjetitelja, kako bi se povećao udio prihoda ostvaren maloprodajom i ugostiteljskim uslugama, te povećao i netto pridonos prihoda pokrivanju troškova održavanja i popravaka na dobru. Po pitanju cijena, "nastaviti ćemo godišnje korigirati cijene, iako nije vjerojatno da bi moglo doći do njihova značajnog povećanja".¹¹³

Na taj način "English Heritage" želi učiniti rentabilnijima djelatnosti vezane uz otvaranje svojih spomenika za javnost. U tom cilju predvideno je da će "English Heritage":

- zaključiti ugovore o upravljanju s drugim tijelima, kako bi se podijelili operativni troškovi;
- privući privatni kapital tamo gdje su mogući komercijalni prinosi;
- razmotriti mogućnost prodaje, u smislu "dugotrajnoga leasinga", spomenika kojih bi se korištenje na taj način pokazalo rentabilnim.

Na posljeku, English Heritage ne namjerava naplaćivati pravo korištenja tamo gdje to nije ekonomski isplativo.

¹¹¹ "English Heritage", godišnje izvješće, 1985-86.

¹¹² English Heritage, Plan djelovanja za razdoblje 1990-94.

¹¹³ English Heritage, Plan djelovanja za razdoblje 1990-94.

U tom smislu možemo navesti studiju¹¹⁴ provedenu od strane trojice američkih istraživača, koji su razvili "stablo odlučivanja" što obuhvaća glavne kriterije koji određuju je li naplaćivanje prava korištenja ekonomski isplativo ili ne.

Navedeni su se autori usmjerili na pitanja vezana uz upravljanje rekreacijskim kompleksima, no načela što ih predlažu mogu se primijeniti i na probleme vezane uz upravljanje uslugama baštine (vidi sliku 36).

Uvjeti za uspostavu naplate prava korištenja su:

1. Prvi uvjet za to da bi naplata prava korištenja bila ekonomski održiva (isplativa) jest da marginalni troškovi pružanja usluga baštine budu veći od nule.
2. Drugi se uvjet odnosi na troškove realizacije naplate prava korištenja. Ako ona predstavlja značajne dodatne

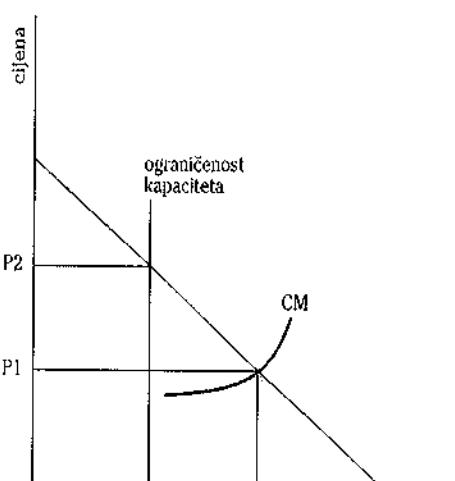
troškove, možda u tom slučaju plaćanje od strane izravnih potrošača baštine baš i ne predstavlja dobar izbor.

3. Treći se uvjet odnosi na kapacitet spomenika. Ako je kapacitet ograničen, potrebno je pokrenuti proces racionizacije.

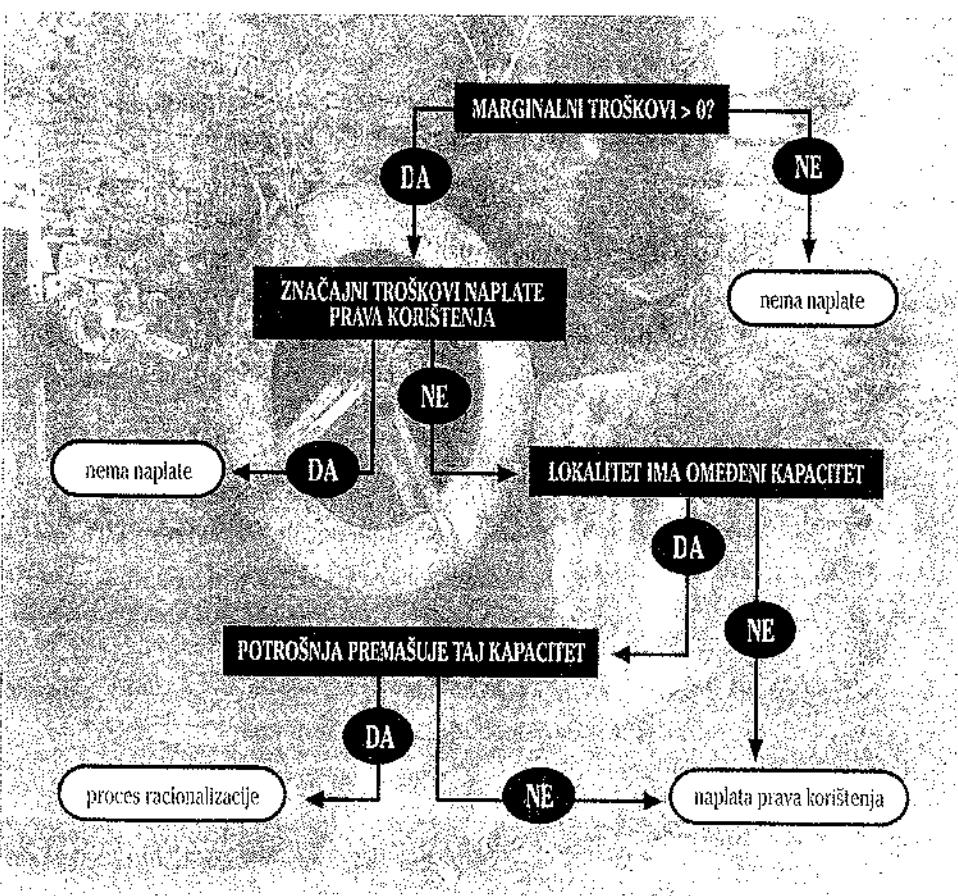
Slika 37. ilustrira to načelo. Točka "d" odgovara maksimalnom broju posjeta što ih spomenik može primiti tijekom nekog određenog razdoblja. Proces racionizacije može se provesti:

- bilo metodom koja se ne odnosi na promjenu cijena prava korištenja; na primjer putem prethodnih rezervacija. To je slučaj s dvorcem u Versaillesu, za koji se ne želi povećati ulazninu, već se predviđa uvođenje sustava rezervacija putem telefona ili minitel-a;
- bilo putem metode koja uključuje izmjenu cijene koju valja utvrditi kako

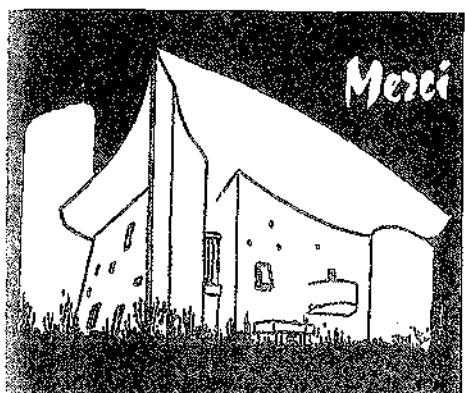
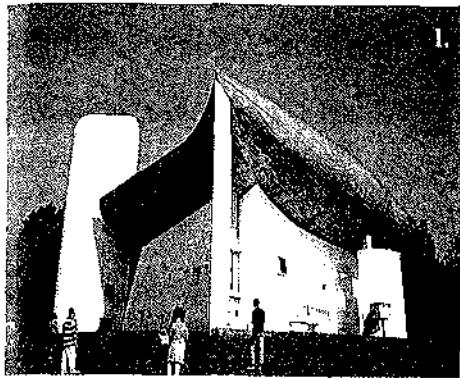
broj posjetitelja ne bi premašio d jest P_1 , no problem i dalje ostaje u uspostavi krivulje potražnje za spomenikom o kojem je riječ. To pak treba učiniti uz pomoć neizravnih metoda procjene, kao što je, na primjer, metoda troškova stizanja na odredište.



Slika 37 - Potražnja za korištenjem nekog spomenika s ograničenim kapacitetom



Slika 36 - Stablo odlučivanja o naplati prava korištenja



**ŒUVRE DE NOTRE-DAME DU HAUT
RONCHAMP (Haute-Saône)**
(Association loi 1901)

The construction of this chapel is strictly due to a private initiative. Its budget has no provision neither from State funds nor from those of the Church or the Ronchamp council.

In order to cover the costs of the equipment and the maintenance of this site, we ask you, please, to participate with an entrance fee of FR. 10 per person.

Grateful thanks for your help.

Le Conseil d'Administration

2. Pridonos neizravnih potrošača

Činjenica je da pojedinci, ili pak i zajednica u cjelini, mogu izvlačiti korist iz same spoznaje da je neki spomenik zaštićen, međutim, potrebno je još i pronaći načine na koje se oni mogu uključiti u pokrivanje troškova projekata njihova očuvanja.

Da bi se latentna spremnost na plaćanje pretvorila u konkretno djelovanje (plaćanje), potrebno je razviti strukture ili udruge, neophodne za ostvarivanje ciljeva očuvanja.

Te strukture mogu biti razmjerno jednostavne. Fondacija "Roi Baudouin", na primjer, od 1987. razvija program u sklopu "Fonda graditeljske baštine", cilj kojega je pokrenuti mecenatstvo od strane tvrtki i pojedinaca, a u svezi s projektima očuvanja spomenika.

Otvarena je struktura pritom privremena i vezana uz konkretni projekt, te ima za cilj lokalna poduzeća navesti da pokažu zanimanje za takvu vrstu ulaganja u spomenike.

U Hrvatskoj takav primjer nalazimo u dubrovačkom društvu "Prijatelja dubrovačkih starina" ili u Fondu za obnovu spomenika Hrvatske.

3. Još neki razlozi za uključivanje javnih vlasti u financiranje i poticanje očuvanja graditeljske baštine

Pridonosi izravnih i neizravnih korisnika spomenika nerijetko su nedostatni da bi se pokrili ukupni troškovi realizacije nekog projekta očuvanja.

Tako pridonos izravnih korisnika spomenika nije dostatan izvor financiranja:

- bilo da nije moguć u materijalnom smislu ili naprsto zato što neki spomenici jednostavno nisu otvoreni za javnost. To je slučaj sa spomeničkim cjelinama, pri-

čemu je zaštićena čitava gradska četvrt, no gdje unutrašnji izgled različitih elemenata, neovisno jednih o drugima, nije dostatan da bi opravdao otvorenost za posjet. U Nizozemskoj, na primjer, više od 80% upisanih građevina čine nastanjene građevine, kojih je otvaranje za posjet nezamislivo;

- bilo da njihovi vlasnici, neovisno o zakonodavstvu koje ih na to potiče, ne žele pružati usluge baštine;
- bilo da je spomenik otvoren za javnost, ali se za to ne traže nikakve pristojbe, što je čest slučaj s vjerskim zdanjima;
- bilo da prihodi od usluga baštine pokrivaju tek minimalni dio troškova projekta očuvanja.

Povrh toga, privatni su ulagači neskloni ulagati u projekte očuvanja spomenika, jer ih nerijetko drže rizičnim. Tako dolazimo do zaključka da financiranje projekata očuvanja mora biti osigurano zajednički, od strane:

- vlasnika ili korisnika spomenika;
- zajednice, putem izravnog ili neizravnog uključivanja javnih vlasti.

Razumljivo je da bi javne vlasti, ako su same ujedno i vlasnici spomenika, u načelu trebale samostalno osigurati finansiranje projekata očuvanja. Kao vlasniku stanovitog broja spomenika, na državi je da skrbi o njihovoj zaštiti. Navedeni stav proizlazi iz razmišljanja da "javne vlasti svoje djelovanje uvijek uskladjuju s onim što zagovaraju".¹¹⁵ Država bi trebala pružati primjer i štovati zakonodavstvo što ga je sama donijela. No, brojni su primjeri koji pokazuju da to nije uvijek slučaj.

¹¹⁴ Rosenthal D.H., Loomis J.B., Peterson G.L. "Pricing for Efficiency and Revenue in Public Recreation Areas", *Journal of Leisure Research*, vol. 16, 1984, br. 3.

¹¹⁵ Pontier J.M., "La protection du patrimoine monumental", *Revue Française de Droit Administratif*, 5, IX/X, 1989, 757-775.

1. Kapela Notre-Dame du Haut, Ronchamp, arh. Le Corbusier 1950.g.

2. Ulaznica za posjet kapeli Notre-Dame du Haut, Ronchamp

Graditeljska baština i gospodarski razvitak

U dosadašnjim razmatranjima uočili smo ekonomski značaj nepokretnih spomenika. U nastavku pokušat ćemo dokazati da su oni značajan gospodarski resurs zemlje koja ih ima, kao i to da njihova odgovarajuća zaštita i očuvanje predstavlja kvalitetno investirani kapital u gospodarski razvitak. I u ovom dijelu nećemo moći izbjegći inozemna iskustva koja su u praksi dokazala naše tvrdnje.

Kao gospodarski resurs nepokretni spomenici imaju vrlo jak utjecaj na turizam, kao važan dio turističke ponude određenog odredišta te ćemo stoga to posebno razmotriti.

Nezaposlenost je problem koji pokušava barem ublažiti, ako ne i riješiti svaka nacionalna ekonomija. Najnovije ekonomske analize ukazuju upravo na činjenicu da odgovarajuće upravljanje sustav očuvanja nepokretnih spomenika kulture, može bitno utjecati na smanjenje broja nezaposlenih. Stoga ćemo i taj segment razmotriti u nastavku.

1. Graditeljska baština gospodarski resurs

Dugo vremena spomenici su ekonomski promatrani kao potrošnja, a ulaganja u očuvanje nepokretnih spomenika tretirala su se na isti način kao financiranje bilo kojeg drugog kulturnog zbiranja. Takav slučaj bio je i u Hrvatskoj gdje su se sredstva za subvencije namijenjene očuvanju spomenika izdvajala iz državnih sredstava namijenjenih "Programu kulturnog razvijanja Hrvatske". Ne želimo pri tome sporiti jesu li ulaganja u zaštitu nepokretnih spomenika istodobno i ulaganja u kulturu, već želimo nasuprot tome ukazati da su ona, kada su dobro osmišljena i konzervatorski korektna, gospodarska investicija.

Želimo li dokazati da nepokretni spomenici zaista mogu biti gospodarski resurs, nameće nam se pitanje: kako oni

to postaju? Stoga ćemo na to pokušati dati odgovor.

Činjenica je da zapušteni i ruševni spomenik najčešće ne može biti nijkakav resurs, niti kulturni, jer predstavlja sramotu onih čijoj kulturi pripada i onih koji bi trebali skrbiti o njegovu očuvanja, a ni ekonomski, jer takav spomenik nitko ne želi vidjeti, kamoli zato još nekome nešto i platiti. Takav spomenik obično nema odgovarajuću namjenu pa nije kao imovina sposoban donositi prihod svome korisniku. Ovo nažalost jednako vrijedi za pojedinačni spomenik i za spomeničke cjeline.

Nasuprot tome, dobro očuvan nepokretni spomenik ili spomenička cjelina može donositi prihod svom vlasniku i zajednici na nekoliko načina i to kroz:

- namjenu za koju spomenik koristi;
- kao dio turističke ponude područja na kojem se nalazi i šire, ovisno o značaju spomenika;
- te kroz očuvanje spomeničke vrijednosti gradevine vlasnik na tržištu nekretnina može polučiti prodajom spomenika veću cijenu od uobičajene.

Dakle, nepokretni spomenik može postati gospodarski resurs nakon ulaganja kojim su stvorene prepostavke za njegovo očuvanje i stavljanje u odgovarajuću ekonomsku funkciju. Ta funkcija ne mora biti nužno gospodarska, ali mora biti uspostavljena u gospodarskom okruženju. Svakako, tamo gdje to dozvoljava priroda nepokretnog spomenika i konzervatorska praksa valja uspostavljati gospodarske funkcije u spomeniku, jer će one najčešće biti sposobnije nositi projekt njegova očuvanja. S ubrzanim razvitkom i bujanjem tercijarnih djelatnosti i općim karakteristikama ekonomije postindustrijskog društva - izbor takvih mogućnosti raste skoro neograničeno.



Na značaj nepokretnih spomenika kao gospodarskog resursa ukazat ćemo i u nastavku gdje ćemo skrenuti pozornost na njihov utjecaj na turizam i nezaposlenost.

2. Graditeljska baština i turizam

Neprijeporno je da su nepokretni spomenici dio turističke ponude svakog područja opredijeljenog privredovanju od turizma. Da su nepokretni spomenici značajan dio turističke ponude, dovoljno govori činjenica da su oni odlučujući pri izboru odredišta turističkog putovanja.

Tako od 8,5 milijuna Amerikanaca, koliko ih godišnje posjeti europski kontinent, 70% od njih navodi kao razlog svoga dolaska upoznavanje kulturne baštine europskih zemalja. Od tog godišnjeg broja američkih turista 60% njih dolazi ponovo. Prema britanskim podacima¹¹⁶ dvije trećine turista, dakle 66% koji dolaze u Veliku Britaniju, dolazi potaknuto željom za upoznavanjem britanske kulturne baštine.

Slično istraživanje¹¹⁷ koje je proveo Institut za turizam iz Zagreba na području nekadašnje općine Dubrovnik 1986. i 1987. godine ispitujući stavove turista na širem gradskom području Dubrovnika, dobiveni su rezultati iz kojih proizlazi:

- da gotovo svim ispitanim turistima dubrovački spomenici predstavljaju izvor zadovoljstva, a 30% njih smatra spomenike važnim za provođenje svog odmora;
- da velika većina turista smatra nezaobilaznom potrebom da se upozna sa dubrovačkim spomenicima, a da oko 33% turista želi svoj posjet spomenicima pretvoriti u kulturno-edukacijski čin.

Ako nas do sada navedeni podaci nisu uvjerili u značaj graditeljske baštine za turizam, tada se moramo osvrnuti



1. Opatija

na rezultate još jedne vrste istraživanja, koja ukazuju da se u područjima s razvijenim turizmom znatno više ulaže u očuvanje nepokretnih spomenika nego u drugim područjima. Ovo također potvrđuje da je utjecaj spomenika vrlo velik u procesu odlučivanja o izboru odredišta za turističko putovanje, kao i o ulozi spomenika kada je turist na samom odredištu.

Potreba za upoznavanjem drugih kultura oduvijek je bila motivacija za poduzimanje putovanja zabilježena još tijekom šesnaestog i sedamnaestog stoljeća. Veliko putovanje (The Grand Tour) u okviru kojeg je tadašnja engleska elita obilazila gradove Zapadne Europe bila je ne samo spoj obrazovanja i zadovoljstva, već i upoznavanje drugih kultura kroz obilazak spomenika iz doba antičke i renesanse. Pristupačnije cijene i oblici transporta ovaj elitni oblik turizma pretvaraju u posebnu gospodarsku djelatnost u kojoj iz dana u dan sudjeluje sve veći broj ljudi - turista. Dvadeseto stoljeće

¹¹⁶ "Economic Prosperity and the Built Heritage", izvještaj Britanske delegacije na IV Europskoj konferenciji ministara odgovornih za zaštitu kulturne baštine, Helsinki, 30.31. svibnja 1996.

¹¹⁷ Institut za turizam, Zagreb, "Turizam i spomenici kulture na području općine Dubrovnik (Sažetak)", 1989, str. 23.

Rang	Proljeće / Ljeto 1998 TURISTIČKA AKTIVNOST	Rang	Jesen / zima 1998 TURISTIČKA AKTIVNOST
1.	Nautički turizam	1.	Nautički turizam
2.	Turizam kulturne baštine	2.	Turizam kulturne baštine
3.	Biciklistički turizam	3.	Ronjenje
4.	Riječno splavarenje	4.	Turistička skitnja
5.	Ronjenje	5.	Putovanja u prirodu
6.	Planinarenje	6.	Riječno splavarenje
7.	Putovanja u prirodu	7.	Planinarenje
8.	Turistička skitnja	8.	Biciklistički turizam
9.	Fotografiranje	9.	Fotografiranje
10.	Ribolov	10.	Safari putovanja/športska igra

Tablica 8: Rangiranje turističkih aktivnosti u Special Travel Index po broju oglašivača pojedinih aktivnosti¹¹⁸

ostaće zapamćeno po demokratizaciji turizma.

Svjetska turistička organizacija (World Tourism Organization) prati razvitak ove gospodarstvene grane, te posebice izučava motivaciju koja pokreće ljudе na turističku potrošnju, kao i aktivnosti koje su najčešći sadržaj turističkih putovanja. Tako su u rangiranju učestalosti oglašavanja pojedinih turističkih aktivnosti, putovanja motivirana upoznavanjem kulturne baštine na drugom mjestu i to kako u proljetno/ljetnoj sezoni, tako i u sezoni jesen/zima. Ova činjenica ima izuzetan značaj obzirom da je većina turističkih aktivnosti sezonskog karaktera.

Rast broja turista koji na svoja putovanja kreću motivirani potrebom upoznavanja kulturne baštine, pa time i graditeljske, najčešće se obrazlaže višom

razinom obrazovanosti samih turista, te znatiželjom za upoznavanjem različitosti kultura. Pri tome se ne smije zanemariti snažan utjecaj javnih medija (televizije, satelitske televizije, tiska i sl.) kroz koje se u pravilu dobija ona prva informacija o potencijalnom turističkom odredištu. Turističko putovanje nije više prvo upoznavanje, već ono postaje kulturno iskustvo u kojem turist želi aktivno sudjelovati.

Vratimo li se još jednom u povijest turizma, dio tadašnjih putovanja možemo obrazlagati i trgovinom. U to vrijeme sa putovanja su se donosili proizvodi koji su za posjećeno područje bili karakteristični. Tako su se iz Švicarske donosili satovi, iz Engleske tekstil, iz afričkih zemalja slonovača, iz Indije ili Kine svila itd.

Danas, kada u svakom većem gradu šećete trgovačkom četvrti pruža vam

se mogućnost da kupujete proizvode gotovo iz cijelog svijeta. Nema više potrebe da napuštate svoje mjesto u kojem živite, jer ako u vašem mjestu nema trgovine s takvim proizvodom, zasigurno postoji mogućnost da ga naručite putem nekakvog kataloga ili pak preko neke od kompjutorskih mreža (Interneta i sl.). To su vjerojatno dobrobiti uspostavljanja svjetskog tržišta.

Stoga će se vaša šetnja po Parizu, od šetnje po Londonu ili Zagrebu sve više razlikovati samo po graditeljskoj baštini koja vas okružuje.

Analitičari koji prate turizam u Velikoj Britaniji smatraju kulturnu baštinu uzdanicom njihova turističkog razvijenja. U 1987. godini prihod ostvaren od posjećivanja samo nepokretnih spomenika kulture procjenjuje se na 110 milijuna engleskih funti. Iste godine oko 65 milijuna turista posjetilo je engleske povijesne gradevine, a oko 10 milijuna turista posjetilo je engleske crkve i katedrale. Prikaz deset najposjećenijih atrakcija, uz naplatu posjeta ili uz besplatan posjet, u 1987. godini u Engleskoj dan je u tablici 9.

Tablica 9: Najposjećenije turističke atrakcije u Engleskoj u 1987. godini¹¹⁹

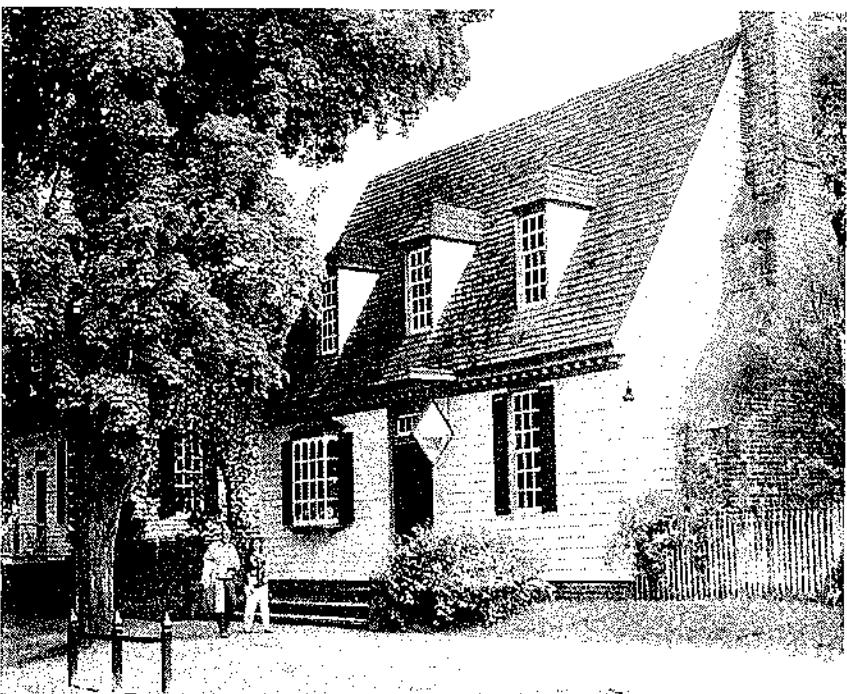
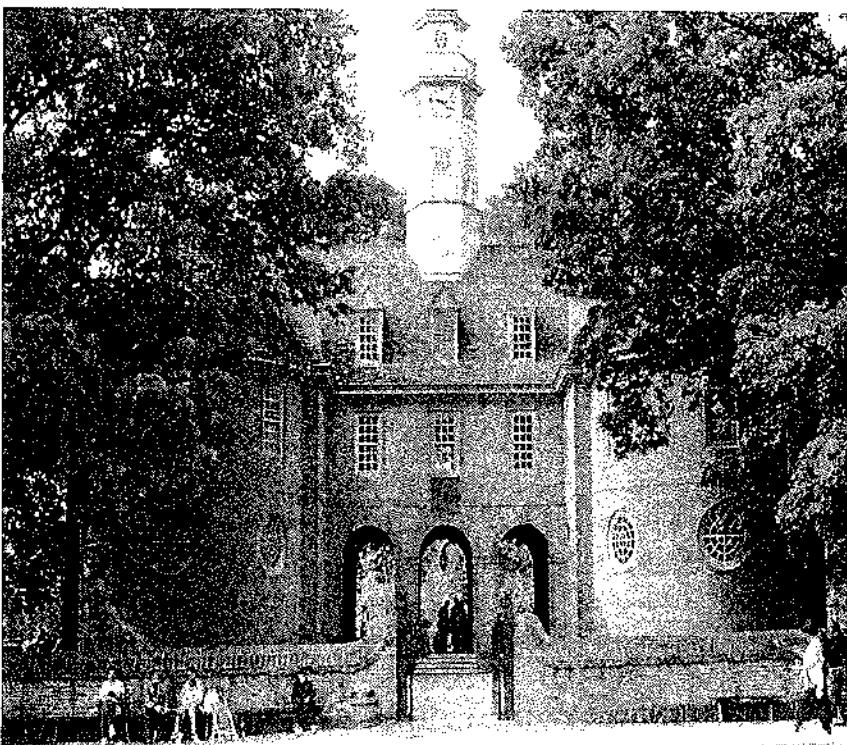
NAPLATA POSJETA	Broj turista	BESPLATAN POSJET	Broj turista
Museum "Madame Tussaud's"	2.439.000	Blackpool Pleasure Beach	6.450.000
Alton Tower, Staffs	2.300.000	British Museum	3.700.000
Tower of London	2.289.000	National Gallery	3.567.000
Blackpool Tower	1.289.000	Westminster Abby	3.500.000
Kew Gardens	1.236.000	Science Museum	3.166.000
London Zoo	1.304.000	Albert Dock, Liverpool	3.100.000
Natural History Museum	1.291.000	St. Paul's Cathedral	2.500.000
Thorpe Park, Surrey	1.060.000	York Minster	2.100.000
Benbow Brothers' Theme Park Margate	1.000.000	Canterbury Cathedral	2.000.000
Drayton Manor Park, Shifnal	972.000	Tate Gallery	1.725.000

¹¹⁸Specialty Travel Index, Spring/Summer, Fall/Winter 1988 issues. Figure in Parentheses Refers to Number of Advertisers. Special Interest Tourism, Heather Zeppel and C. Michael Hall, "Arts and Heritage Tourism", str. 48, London, 1992.

¹¹⁹British Tourist Authority / English Tourist Board 1988, Sightseeing in 1987, Special Interest Tourism, Heather Zeppel and C. Michael Hall, "Arts and Heritage Tourism", str. 51, London, 1992.

Američko iskustvo potvrđuje značenje graditeljske baštine za turizam. Više od 100 milijuna turista posjeti godišnje spomeničke lokalitete. Jedan od najpoštećenijih povjesnih mesta je Alamo u Texasu, koji godišnje posjeće 2,5 milijuna turista kako bi doživjeli prostor u kojem se odigrala važna bitka u američkoj povijesti. U državi Virginiji, najveća turistička atrakcija je posjet Colonial Williamsburgu, muzeju na otvorenom koji čini kolonijalno naselje u kojemu je vrijeme zaustavljeno u 18. stoljeću. Sa 138 originalnih građevina, među kojima su gradska vijećnica, sudnica, obrtničke radionice, krčme, kolonijalne trgovine, u kojima se kao na velikoj kazališnoj sceni odigrava život iz tога vremena, od 1932. do 1984. godine Colonial Williamsburg posjetilo je preko 27 milijuna turista.

Izučavanje američkog turističkog tržišta pokazalo je da 51,4% turista smatra posjećivanje muzeja, spomeničkih mesta i građevina izuzetnim razlogom za putovanje. Cilj takvih putovanja nije samo faktografsko obrazovanje, već neposredno upoznavanje s okruženjem u kojem se odigrao povjesni događaj.



Mogućnost uporabe graditeljske baštine u turizmu - primjer Otoka Krka

1.

Zašto smo kao primjer odabrali otok Krk? Imajući u vidu negativan utjecaj Domovinskog rata na broj turista, pa tako i na ostvareni prihod od turizma, statistički pokazatelji ukazuju da je u 1995. godini ukupni broj turista u Republici Hrvatskoj bio 2.438.000, od čega 1.113.000 domaćih i 1.325.000 stranih te je ostvareno ukupno 12.885.000 noćenja.

Od ukupnog broja turista 5,9 % posjetilo je otok Krk, a od ukupno ostvarenih noćenja 7,3 % ostvareno je na otoku Krku.

Veći broj turista u 1995. godini ostvaren je na području grada Zagreba i Poreča, cijele Splitsko-dalmatinske županije i općine Umag, dok je veći broj noćenja ostvaren samo na području grada Poreča.

Prema prikazanim podacima domaći se turist na otoku Krku zadržava u prosjeku oko 6 dana, dok se strani turist na otoku prosječno zadržava 7 dana. Usporedimo li ovaj pokazatelj s turističkim



posjetom gradu Poreču, najposjećenijem turističkom odredištu u 1995. godini, uočit ćemo da se radi samo o većem broju turista i ostvarenih noćenja, koji se u gradu prosječno zadržavaju 7 dana.

Razlozi za zadržavanje turista na jednom mjestu mogu biti doista različiti sagledavajući ih od slučaja do slučaja. Međutim, nije slučajno da su na prvom mjestu po broju turista i prosječnoj dužini

Područje Krka	TURISTI			NOĆENJA		
	Domaći	Strani	Ukupno	Domaći	Strani	Ukupno
Grad Krk	6.130	14.118	20.248	33.872	95.808	129.680
Općina Baška	9.361	27.670	37.031	53.981	190.185	190.185
Općina Dobrinj	546	1.280	1.827	4.632	10.630	15.262
Općina Malinska	15.557	11.677	27.234	75.576	72.476	148.052
Općina Omisalj	14.385	15.363	29.748	90.397	101.347	191.744
Općina Punat	8.158	20.272	28.430	56.899	163.275	220.175
Općina Vrbnik	144	409	553	1.133	2.644	3.777
UKUPNO	54.281	90.790	145.071	316.490	316.490	952.855

Broj turista i ostvarenih noćenja u 1995. godini na otoku Krku¹²⁰

Područje	Broj turista	Noćenja
Grada Zagreba	295.862	674.135
Grada Poreča	220.473	1.639.224
Splitsko-dalmatinske županije	163.448	765.224
Općine Umag	153.462	913.745



njihova boravka na čelnim mjestima područja bogata kulturnom baštinom, kao što su Poreč i otok Krk. Ovdje se podsjetimo iznesenih istraživanja provedenih na području Dubrovnika, kao najveće turističke atrakcije hrvatske obale, koja zbog posljedica Domovinskog rata još nije dosegla prijeratnu razinu turističkog ostvarenja.

Na otoku Krku zaštićene su 22 povijesne cjeline (u naseljima Krk, Baška, Vrbnik, Punat, Dobrinj, Omišalj, Sv. Vid itd.), od kojih je 5 etnografskih. Unutar povijesnih cjelina, kao i izvan njih nalazimo velik broj pojedinačnih nepokretnih spomenika, kao što su crkva Sv. Lucije u Jurandvoru u kojoj je Bašćanska ploča, jedan od najstarijih spomenika hrvatskog jezika, samostan na otoku Košljunu, crkva Majke Božje u Glavotoku itd.

Izneseni podaci, međutim, potvrđuju da na otoku Krku postoji resurs kulturne baštine i da on uz prirodne ljepote ima svoj nesumnjivi utjecaj na turizam. U cilju daljnog razvijanja, ne samo turizma, već otoka u cjelini, valjalo bi buduće gospodarske, pa tako i turističke sadržaje razvijati na toj osnovi.

Svi navedeni primjeri, kao i mnogi koji smo ovdje izostavili, potvrđuju snažne veze između graditeljske baštine i prihoda ostvarenih u turizmu. Stoga ne treba nas iznenaditi sve češći zahtjevi da se dio turističkih prihoda (u obliku spomeničke rente) usmjeri u očuvanje spomenika na području na kojem je prihod i ostvaren i time osigura njihovo očuvanje.

Isto tako bilo bi neprimjereni velikim brojem turista ugroziti ili čak devastirati nepokretni spomenik i time ga trajno ili privremeno likvidirati iz turističke ponude. Stoga je potrebno uravnotežiti odnose ponude i potražnje, te voditi

politiku očuvanja graditeljske baštine, kao jedinstvenog turističkog resursa. Takvi se procesi danas često nazivaju "održivim turističkim razvojem".

3. Graditeljska baština i nezaposlenost

Gradevinarstvo u većini zemalja jedna je od razvijenijih privrednih grana. Već duže vrijeme gradevinska industrija dijelom se usmjerava ne samo na novu izgradnju, već i na obnovu i održavanje postojećeg gradevnog fonda. Iako je novogradnja, prema današnjim standardima i tehnologiji izgradnje, znatno jednostavniji način privredivanja gradevinske industrije, tržišni razlozi postepeno usmjeravaju dio ove industrije, posebice manje privatne poduzetnike na specijalizaciju za radove održavanja postojećih gradevina.

Prema podacima iz nekih europskih zemalja¹²¹ prosječna zastupljenost pojedinih namjena u ukupnom gradevnom fondu može se prikazati sljedećom strukturu.

Dvije trećine ukupnog gradevnog fonda u prosjeku otpada na stambenu namjenu, a jedna trećina na sve ostale namjene.

Za očuvanje postojećeg gradevnog fonda, uvažavajući njegovu strukturu, na tržištu se pojavljuju specijalizirani subjekti za obavljanje poslova na održavanju gradevina. Zahvaljujući posebnosti nepokretnih spomenika kulture, koja često zahtjeva uporabu posebnih vještina i materijala u održavanju, sustavno održavanje graditeljske baštine otvara potrebe za specijaliziranim kadrovima.

Tako se u Francuskoj gradevinska i druga poduzeća specijaliziraju za radove na spomenicima, kako bi dobili posebnu dopusnicu za rad na spomenicima. Time

se otvara potreba za obrazovanjem i zapošljavanjem specijaliziranih obrtnika za rad na spomenicima.

Potražnja za kvalificiranim kadrovima i tvrtkama za radove na održavanju i obnovi postojećeg graditeljskog fonda postaje sve veća. Na tržištu Japana ova vrsta potražnje procjenjuje se na iznos od preko 100 milijardi USD u 1996. godini u kojoj se investicije u graditeljstvu procjenjuju na ukupni iznos od 772,1 milijarde USD. Prema istoj procjeni japanskog Ministarstva graditeljstva¹²² do 2001. godine godišnji iznos koji će se ulagati u održavanje i obnovu postojećih gradevina doseći će 180 milijardi USD.

U svakom gospodarskom sustavu broj radnih mjesta izravno ovisi o broju ostvarenih poslova. Poslovi se pak pokreću novčanim ulaganjima. Stoga je logično pretpostaviti da ako povećavamo ulaganja u obnovu graditeljske baštine da ćemo time povećati i broj poslova, odnosno povećati potrebu za zapošljavanjem. Ovo osobito stoga što poslovi na očuvanju graditeljske baštine po svojoj prirodi najčešće zahtijevaju obrtnička znanja i vještine, a industrijska tehnologija je gotovo neprimjenjiva.

Prema jednoj studiji¹²³ Ministarstva kulture Luxemburga ulaganja u očuvanje graditeljske baštine u 1997. godini

iznosila su 662,53 milijuna luxemburških franaka. U ovom iznosu obuhvaćeni su samo restauratorski radovi, odnosno oni radovi koji su potaknuti subvencijama luxemburške Vlade. Od

1. Grad Krk

2. Struktura gradevnog fonda po namjernama prostora

¹²¹Statistički jeftopis 1996, Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, 1997.

		Subvencionirane privatne građevine <i>milijuni LuF</i>	Subvencionirane općinske građevine <i>milijuni LuF</i>	Državne građevine <i>milijuni LuF</i>
A	Procjena iznosa izravnih plaća uključenih u svotu ulaganja			
Ulaganja		120.257	168.265	374.000
PDV 15% od prodajne cijene		-15.685	-21.947	-48.780
Prodajna cijena		104.572	146.318	325.219
Zarada tvrtki procijenjena na 10% cijene koštanja		-9.905	-13.302	-29.565
Cijena koštanja		95.067	133.016	295.653
Troškovi radne snage (60% od cijene koštanja)		57.040	79.810	177.392
Neizravni troškovi (80% izravnih plaća)		25.351	35.470	78.841
Izravne plaće		31.689	44.340	98.551
UKUPNO IZRAVNE PLAĆE: 31.689 + 44.340 + 98.551 = 174.580				
B	Procjena izravne godišnje plaće radnika	0.62877	0.62877	0.62877
C	Radna mjesta zajamčena putem ulaganja u restauratorske radove	<u>31.689</u> 0.62877	<u>- 50</u> - 70 0.62877	<u>44.340</u> - 70 0.62877
UKUPNO IZRAVNIH RADNIH MJESTA: 50 + 70 + 157 = 277				
D	Odnos = $\frac{\text{izravne plaće}}{\text{ulaganja}}$	$\frac{31.689}{120.257} = 0.26351$	0.26351	0.26351

662,53 milijuna izvršenih ulaganja 147,58 milijuna isplaćuje se kao neto plaća radnicima koji izvode restauratorske radove. Ista studija daje procjenu broja izravnih radnih mesta koja se osiguravaju navedenim ulaganjima u restauratorske radove na sljedeći način.

Iako i sami autori proračuna navode da se on temelji na više ili manje preciznim pokazateljima mora se napomenuti da su u ovom proračunu obuhvaćena samo ulaganja u restauratorske radove, dok je vrlo čest slučaj da se istodobno s restauratorskim radovima izvode i drugi radovi na održavanju građevine. Takoder proračun ne uzima u obzir koliko

će osoba morati biti zaposleno na poslovima koji nisu izravno izvođenje restauratorskih radova, ali njih netko mora obaviti (npr. tehnički, administrativni i logistički poslovi). Stoga eventualna nepreciznost proračuna ne može ugroziti realnost dobivena rezultata.

Autori studije dobro primjećuju da pri vrednovanju utjecaja ulaganja u očuvanje graditeljske baštine koje ono ima na tržište rada valja uvažiti činjenicu da svaki nezaposleni košta državi, a da je njegova proizvodnost jednaka nuli. U Luxemburgu svaka nezaposlena osoba košta najmanje 786,600 luxemburskih franaka godišnje. Tako je 277 radnika koji

su zaposleni u 1997. godini na restauratorskim radovima uštedjelo državi 218 milijuna luxemburskih franaka.

Rezultati istraživanja¹²⁴ provedenog od strane Tampere University of Technology o mogućnosti rješavanja nezaposlenosti ulaganjem u očuvanje spomenika ukazali su na mogućnosti koje ćemo u nastavku iznijeti.

Metodom simulacije sačinjena je analiza i o tome što bi se dogodilo ako bi u jednoj godini država uložila iznos od 1,000 milijuna finskih maraka (FIM) u očuvanje nepokretnih spomenika, te kako bi se to odrazilo na rješavanje problema nezaposlenosti.



Rezultati provedene analize ukazuju da bi se takvim ulaganjem omogućilo samo tijekom jedne godine zapošljavanje 5,000 ljudi u sektoru građevinarstva na realizaciji ovog projekta. Ako se uzme u obzir da bi zapošljavanjem 5,000 ljudi prestala obveza države da im isplaćuje odgovarajuću naknadu, samo u toj jednoj godini, bio bi uštedjen iznos od 200 milijuna FIM.

Ista analiza pokazuje da bi se na ime poreza, osiguranja, mirovinskog fonda i sličnih davanja, od ukupno uloženog iznosa vratio iznos od 432 milijuna u proračune države i lokalne uprave te u mirovinske fondove.

Kako ovdje nismo u mogućnosti iznijeti sve detalje ove analize, već smo istakli samo njezine relevantne dijelove koji se odnose na rješavanje nezaposlenosti, dužni smo navesti krajnje rezultate ove analize:

- Javni sektor (država) će zaista potrošiti samo 270 milijuna FIM, a ne 1,000 milijuna FIM;
- Vrijednost radova na očuvanju nepokretnih spomenika biti će 1,000 milijuna FIM;
- Građevinska industrija investirat će 120 milijuna FIM;
- 296 milijuna FIM bit će utrošeno na plaće 5,000 radnika, koji će svojim radom dioničarima generirati godišnju dividendu od 27 milijuna FIM;
- 5,000 ljudi bit će zaposleno godinu dana.

Podsjetimo li se podataka iznesenih u ovom radu o Main Street Programu u kojem je s ulaganjima od 2,9 milijarde USD otvoreno 64,402 nova radna mjesta ili Projekta obnove Station Square u Pittsburghu gdje je s ulaganjem od 100 milijuna USD potaknuto otvaranje preko 3,000 novih radnih mjesta, vidimo da dobro osmišljeni projekti očuvanja nepokretnih spomenika mogu utjecati i na takve probleme kao što je nezaposlenost.

¹²¹ Lars Myhre, "Learning from the Built Heritage on the Way Towards a Sustainable Development - Project Report 1996", Riksantikvaren (Directorate for Cultural Heritage) & Norwegian Building Research Institute.

¹²² Taizo Ohmura, "Building Renovation Market in Japan", USDOC, International Trade Administration, Market Research Reports, National Trade Data Bank IT MARKET JM970925.112.

¹²³ Ministere de la Culture du Grand-Duché de Luxembourg, "Patrimoine architectural et aspects économiques", Luxembourg, 1998.

¹²⁴ Tampere University of Technology, Department of Civil Engineering, Construction Economics, "Construction Sector's Impact on Employment", str. 2-8, 1996.

Sažetak

Uspješnost svake politike zaštite i očuvanja graditeljske baštine počiva u trouglu odnosa između države, vlasnika spomenika i samog spomenika. Sva tri navedena čimbenika moraju u svakom trenutku biti uključena u provedbu politike zaštite i očuvanja konkretnog spomenika kulture. Međutim, i država, kao i vlasnik ograničeni su u svom djelovanju, kako propisima, tako i stvarnim mogućnostima. Tako nije moguće niti najbogatijim državama da sufinanciraju zaštitu i očuvanje ukupne graditeljske baštine, već se odlučuju za selektivno subvencioniranje drugih vlasnika, izuzev slučajeva kada je sama država vlasnik spomenika. Isto tako sami vlasnici nisu uvijek u mogućnosti provoditi sve mјere zaštite i očuvanja nad građevinama, koji su ne uvažavajući njihovu volju postali nepokretni spomenici kulture. Istodobno, činjenica je da zapušteni i neodržavani nepokretni spomenik kulture neće privući ničiju pozornost, te može postati samo društveni teret za vlasnika i zajednicu.

Svaka politika zaštite graditeljske baštine mora pronaći uravnoteženi odnos između države i vlasnika spomenika, koji će uvažiti njihove realne mogućnosti u provedbi očuvanja spomenika, te po potrebi pomiriti njihove sukobljene interese. Utvrđivanje, a niti provedba takve politike nije moguća bez uspostave odgovarajućih ekonomskih odnosa između države i vlasnika spomenika koji će poticati ostvarenje cilja zaštite, a to je očuvanje graditeljske baštine. U kolikom stupnju će graditeljska baština postati čimbenik gospodarskog razvitka upravo ovisi o kvaliteti uspostavljenih odnosa između države i vlasnika nepokretnih spomenika, odnosno o obostranoj spoznaji ekonomske vrijednosti svakog pojedinačnog spomenika i graditeljske baštine u cjelini.

Summary

The efficiency of any policy of protection and preservation of the architectural heritage lies in a triangle of relationships between the state, the owner of a monument and the monument itself. All of these factors must constantly be included into the implementation of a policy for the protection and preservation of a historic building. However, both the state and the owner are limited in their actions both by regulations and by real possibilities. Even rich countries cannot co-finance the protection and preservation of the entire architectural heritage, so they decide to give selective subsidies to certain owners, the only exception being if a monument is owned by the state. The owners themselves are not always able to carry out all the protection and preservation measures, for a building which has, despite their wishes, been included into the labelled heritage category. At the same time, a neglected and uncared-for historical building will not attract anybody's attention and can become a burden to its owner and a community.

Any policy aiming to protect architectural heritage must find a way to balance the relationship between the state and the monument's owner, taking into consideration real possibilities in the implementation of the preservation of a monument and, if needed, reconcile conflicted interests. It is not possible to determine and to implement such a policy if proper economic relations are not established between the state and the owner of a monument which will promote the realization of the very aim of the protection - the preservation of architectural heritage. To what extent will architectural heritage become a factor in economic development depends on the quality of the relationship established between the state and the owner of a monument, namely on the common recognition of the economic value of each individual monument and the architectural heritage as a whole.



Résumé

L'efficacité de toute politique de protection et sauvegarde du patrimoine bâti repose sur le triangle des relations entre l'état, le propriétaire du monument et le monument lui-même. Tous les trois facteurs doivent à tous les moments être inclus dans la réalisation de la politique de protection et de sauvegarde du monument. Cependant, l'état, aussi bien que le propriétaire, sont limités dans leurs actions par des réglementations et les moyens dont ils disposent. Même les états les plus riches ne peuvent co-financer la protection et la sauvegarde de la totalité des biens immeubles culturels, et se décident à subventionner sélectivement les autres propriétaires, excepté dans les cas où l'état lui-même est le propriétaire du monument. De même, les propriétaires ne sont pas toujours capables d'effectuer toutes les mesures de protection et de sauvegarde des bâtiments qui, sans qu'ils aient voulu, sont devenus les monuments. En même temps, il est vrai que le bien culturel bâti, négligé et mal entretenu, n'attirera l'attention de personne, et deviendra le fardeau lourd pour son propriétaire et la communauté.

Toute politique de protection du patrimoine bâti doit trouver un rapport équilibré entre l'état et le propriétaire, un rapport qui tiendra compte de leurs possibilités en ce qui concerne la préservation du monument et, au besoin, de la réconciliation des intérêts conflictuels. La détermination et la réalisation d'une telle politique n'est pas possible sans qu'on établisse les rapports économiques appropriés entre l'état et le propriétaire qui encouragera la réalisation du but de la protection - la préservation du patrimoine bâti. A quel degré va le patrimoine bâti devenir un des facteurs du développement économique dépendra de la qualité des relations établies entre l'état et le propriétaire du bien immeuble, et de la connaissance commune de la valeur économique de chaque monument et du patrimoine bâti tout entier.

7. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Politika zaštite kulturne, pa tako i graditeljske baštine, očituje se u propisima svake pojedine zemlje. Uspoređujući propise pojedinih zemalja uočit ćemo da svi oni većinom ureduju konzervatorski aspekt zaštite baštine, dok se neznatni broj odredbi odnosi na gospodarstvenu uporabu baštine. Zaštita graditeljske baštine ne može biti sama sebi svrhom, stoga njezinu budućnost neće osigurati propisi kojima se brani njezino oštećivanje ili razaranje, već propisi kojima će se osigurati odgovarajuća uporaba te iste zaštićene baštine.

Stoga je razumljiva konstatacija Christopera J. Duerksena da: "budućnost zaštite ne leži samo u zakonskom sprječavanju oštećivanja i razaranja baštine, već jednako tako u stvaranju ekonomskih uvjeta za provedbu njezine revitalizacije".

Proglašenje neke građevine spomenikom kulture mora postati trenutak radosti, kako za vlasnika tako i za zajednicu, u kojem će ekonomski uvjeti potaknuti ulaganja u njezinu zaštitu i očuvanje. Tako će se ostvariti cilj zajednice da očuva baštinu za naredne generacije, a vlasnici će biti potaknuti za to angažirati većim dijelom vlastita sredstva.

Vidjeli smo koristi koje zajednica ima, ili koje može imati iz zaštićene graditeljske baštine, stoga smatramo potpuno prirodnim da dio tih koristi prenese na vlasnike pomazući i potičući ih na očuvanje vlastite imovine.

Danas se možemo zapitati važi li za nepokretne spomenike kulture misao Viktora Hugoa napisana 1825. godine u kojoj tvrdi: "Dvije su stvari vezane uz neku gradevinu: njezino korištenje, i njezina ljepota. Korištenje pripada vlasniku, a njezina ljepota svima."¹²⁵

Proglašenjem neke gradevine spomenikom kulture, svima pa i njezinu vlasniku daje se do znanja da upravo ta gradevina ima i neke druge vrijednosti koje im do tada nisu bile poznate. Znatiželja za upoznavanjem tih spomeničkih vrijednosti bit će poticaj da mnogi dolazeći ili pak prolazeći pored te gradevine postanu potrošači usluga koje taj spomenik kulture može pružiti. Nisu li i ti potrošači korisnici zaštićene gradevine, koji osim njezine ljepote uživaju u svim spomeničkim svojstvima,



CONCLUDING REMARKS

The policy of protection of cultural and architectural heritage manifests itself in regulations within every individual country. If we compare regulations from different countries, we can see that these regulations mostly deal with the conservation aspect of heritage protection, while an insignificant number of regulations relate to the economic exploitation of this heritage. The protection of architectural heritage cannot be a purpose unto itself. Its future cannot be ensured merely with regulations defending its being damaged or devastated, but by regulations which will ensure the adequate use of the very same protected heritage.

Therefore, the observation made by Christopher J. Duerksen that "the future of preservation lies not only in laws controlling demolition, but equally in making revitalization of landmark buildings and historic districts an economically sound proposition" is fully understandable.

The very proclamation of a building as a monument must become a moment of joy for both its owner and for the community where economic conditions will encourage investments in its protection and preservation. The aim of the community to preserve its heritage for the generations to come will thus be satisfied. The owners will in turn be stimulated to increase their investments in such purposes.

We have seen the benefits that a community draws, or can draw, from protected architectural heritage, and therefore we think that it is only natural that a part of these benefits can be transferred to the owners of the monuments thus helping and encouraging them to preserve their own property.

We can ask ourselves whether the thought expressed by Victor Hugo in 1825 can be applied today as well: "two things are closely connected with a building: its exploitation and its beauty. The exploitation belongs to the owner and its beauty to everybody".¹²⁵

The listing of a building as a cultural monument makes everybody, including its owner, aware of the fact that the building possesses values which have not been known to

CONCLUSIONS

La politique de protection du patrimoine culturel, et du patrimoine bâti, se reflète dans la législation de chaque pays. Si nous comparons les législations des différents pays, nous remarquerons que, toutes, elles régissent l'aspect conservateur du patrimoine, et seulement un nombre insignifiant de dispositions concernent l'exploitation économique du patrimoine. La protection du patrimoine ne peut être un but en soi, par conséquent son avenir ne sera pas assuré par les réglementations interdisant son endommagement ou sa destruction mais par ceux qui en assureront une exploitation appropriée.

C'est pour cela que la constatation de Christopher J. Duerksen est bien compréhensible: L'avenir de la protection repose non seulement dans l'interdiction d'endommager ou de détruire le patrimoine, mais aussi de mettre en place les conditions économiques de sa revitalisation.

Le moment où un monument est classé doit provoquer la joie aussi bien de son propriétaire que de la communauté. Les conditions économiques doivent stimuler les investissements dans sa protection et sa sauvegarde. L'objectif d'une communauté de sauvegarder le patrimoine pour les générations à venir sera ainsi assuré et les propriétaires seront stimulés d'y investir leurs propres moyens.

Nous avons vu quels bénéfices la communauté tire, ou peut tirer, du patrimoine bâti classé. Il est donc tout à fait naturel que la communauté cède une partie de ces bénéfices aux propriétaires pour les aider et les encourager à sauvegarder leur propriété.

Aujourd'hui nous pouvons nous poser la question si une pensée de Victor Hugo écrite en 1825 est toujours valable : "Deux choses comptent pour un édifice : sa beauté et son utilisation. L'utilisation dépend de son propriétaire et sa beauté appartient à tout le monde".¹²⁵

En classant un monument on signale à tout le monde, et à son propriétaire, que cet édifice possède certaines valeurs en plus, inconnues jusqu'à ce moment-là. La curiosité de connaître ces valeurs incitera les visiteurs à venir le voir, ou passer devant et ils deviendront consommateurs des services offerts par lui. Ne deviennent-ils pas ainsi utilisateurs de l'édifice classé jouissant non seulement de ses qualités historiques et artistiques, mais

te ne samo u gradevinu već i njegovu okruženju.

Upravo ekonomsko vrednovanje spomenika kulture mora uvažiti sve vidove postojeće i moguće potrošnje koja nastaje u vezi sa spomenikom, te koja se u konačnici potvrđuje posredno ili pak neposredno na tržištu.

Promotrimo još jednom tržište turističkih proizvoda za koje danas Svjetska turistička organizacija predviđa stalni porast potražnje do 2000-te godine, koja će do 2010. godine doseći bilijun turista godišnje. Time će turizam postati najjača industrija na svijetu. Usporedimo li taj broj turista s podatkom iz 1991. godine, kada je zabilježen broj od 450 milijuna međunarodnih turista, možemo uočiti brzinu kojom se povećava broj ljudi koji godišnje pridonose razvojku turizma, povećavajući njegov ekonomski značaj. U tom razvojnom procesu sve je jasniji trend prelaska turista sa sunčanih i pjeskovitih plaža na turističke proizvode usmjerene na upoznavanje kulturne i prirodne baštine posjećenog mjesto, stvarajući tako nove vidove turizma: turizam baštine i eko-turizam.

Na nesreću, postoji vrlo mali broj znanstvenih radova u kojima se jasno razumijevaju ekonomski odnosi u području zaštite i očuvanja kulturne, pa tako i graditeljske baštine. Isto tako nedostaju i podaci o ekonomskom značenju graditeljske baštine za gospodarstvo u cjelini.

Iz malobrojnih izvještaja i analiza službi za zaštitu kulturne baštine pojedinih zemalja, mogu se spoznati tek osnovni ekonomski podaci o značenju pojedinih spomenika kulture za gospodarstvo zemlje. Tako, na primjer¹²⁵, u Novoj Škotiji 13 nacionalnih spomenika kulture ostvaruju godišnji prihod od 30 milijuna USD i zapošljavaju 650 djelatnika godišnje. Spomenička cjelina Annapolis Valley sama ostvaruje godišnji prihod od 3,5 milijuna

them before. Curiosity to get acquainted with these values will create an impulse for visitors or passers-by to become consumers of the services the monument can offer. Aren't these consumers also users of the protected building, who, in addition to the beauty, enjoy all the cultural and monumental values of the building but and its immediate surroundings.

The economic valorisation of a historical building must take into consideration all the pre-existing and possible ways of consumption related to a monument which is, in the end, confirmed directly or indirectly in the marketplace.

If we once again consider the tourism marketplace, we see that the World Tourist Organization anticipates a constant increase in tourist demand to the year 2000. It should reach one billion tourists worldwide by the year 2010, thus making tourism the most powerful industry in the world. If we compare this figure to the one from 1991, 450 million international tourists, we can see the growth in the number of consumers leading to the development and economic value of tourism an increase in. This developing process is characterized by an ever increasing number of consumers moving from the sunny and sandy beaches to the cultural and natural beauties of a place, thus opening new dimensions: cultural tourism and ecological tourism.

Unfortunately, there is only a small number of expert papers dealing with economic issues in the field of protection and preservation of cultural and architectural heritage. Also lacking is data on the economic importance of architectural heritage for the economy as a whole.

Only basic economic data on the importance of a number of monuments for the economy of a country are presented in rare analyses and reports published by services for

également de son environnement.

C'est dans la valorisation économique du monument qu'on doit tenir compte de toutes les formes existantes et possibles de consommation liées à lui, la consommation se confirmant directement ou indirectement sur le marché.

Jetons un coup d'œil sur le marché des services touristiques : L'Organisation Mondiale du Tourisme prévoit une croissance continue de la demande touristique jusqu'à l'an 2000 et un milliard de touristes jusqu'à l'an 2010. Le tourisme deviendra ainsi la plus importante des industries. Si nous comparons ce chiffre avec la donnée datant de 1991 où 450 millions de touristes ont été enregistrés, nous remarquerons la vitesse à laquelle se multiplie, d'une année à l'autre, le nombre de personnes contribuant au développement du tourisme et rendant son côté économique plus important. Dans ce processus on peut noter qu'un certain nombre de touristes, toujours grandissant, préfèrent les beautés culturelles et naturelles aux plages ensoleillées et sablonneuses en s'adonnant aux nouvelles formes de tourisme : celui du patrimoine et écologique.

Hélas, les travaux scientifiques traitant les rapports économiques dans le domaine de la protection et de la sauvegarde du patrimoine culturel et bâti sont peu nombreux. Manquent également les données sur l'importance économique du patrimoine bâti pour l'économie globale.

Des rares rapports et analyses des services de protection du patrimoine culturel de certains pays on ne peut connaître que des données de base économiques sur l'importance de certains monuments dans l'économie d'un pays. Par exemple,¹²⁶ En Nouvelle Ecosse 13 monuments culturels nationaux réalisent le profit annuel de 30 millions de

¹²⁵ V. Hugo, "Rat rušiteljima", članak napisan 1825., objavljen 1829. u "Revue de Paris". Nalazi se u "Odabranim literarnim i filozofskim prilozima" u sklopu "Sabranih djela", Choay, 1992.

¹²⁶ Podaci za ovaj primjer su iz članka Christine Cameron "Cultural Tourism: Gold Mine or Land Mine", Cultural Resources Management, Volume 17, br. 3/1994, str. 28-31, US Department of the Interior, National Park Service, Washington.

¹²⁵ V. Hugo, "War against destroyers", an article written in 1825, published in 1829 in "Revue de Paris". It can be found in "The selected literary and philosophical contributions" within "Complete works", Choay, 1992.

¹²⁶ data for this example have been taken from the article by Christine Cameron "Cultural Tourism: Gold Mine or Land Mine", Cultural Resources Management, volume 17, no 3/1994, p. 28-31, US Department of the Interior, National Park Service, Washington

¹²⁵ V. Hugo, "La guerre aux destructeurs", l'article écrit en 1825, publié en 1829 dans "Revue de Paris". Il se trouve dans des "Travaux littéraires et philosophiques choisis" dans "Les œuvres complètes", Choay, 1992.

¹²⁶ les données pour cet exemple proviennent de l'article par Christine Cameron "Le tourisme culturel: une mine d'or ou une mine", Cultural Resources Management, vol. 17, no 3/1994, p. 28-31, Ministère de l'Intérieur des Etats-Unis, National Park Service, Washington.

USD i zapošljava 75 osoba godišnje.

Uvažavajući stalni gospodarski razvitak, kao i uočene trendove u turističkoj potražnji, lako je steći uvjerenje da je graditeljska baština svake zemlje potencijalni "zlatni rudnik" budućih prihoda. Analize sačinjene na nepotpunim podacima ukazuju da graditeljska baština potiče turizam više od scensko-glazbenе umjetnosti.

Međutim, veliki gospodarski potencijali graditeljske baštine kriju i svojevrsnu zamku u koju se hvataju svi pohlepni investitori. Neprimjerena ulaganja u graditeljsku baštinu u pravilu završavaju pogubno po ulagače, a i po baštinu u cjelini. Tako se npr. s prevelikim i neodmjerenim prilivom turista može vrlo lako postati uništavatelj upravo te baštine koja je bila razlogom našeg ulaganja. Takvih primjera na žalost ima dosta.

Pod nogama brojnih turista nestaju podni mozaici crkve sv. Marka u Veneciji, kameni pod Notre-Dame u Parizu, mramorni pod crkve sv. Pavla u Londonu. Broj turista koji posjećuje određeni spomenik kulture može izazvati neslućene promjene u njegovu okruženju, zbog kojih sam spomenik mora doživjeti promjene koje ga našom nepomišljenošću i spomenutom pohlepotom mogu uništiti.

Jedan primjer, koji je izazao mnoge rasprave, jest Muzej Louvre u Parizu, kojeg svakodnevno opsjedaju kolone turista u želji da konzumiraju samo djelić kulturne baštine koja je tamo izložena posjetitelju. Takav broj posjetitelja zahtijevao je da Muzej osigura odgovarajuću infrastrukturu (sanitarne čvorove, informativne punktove, prigodne trgovачke i ugostiteljske sadržaje), koja će posjet Muzeju učiniti ugodnim i potpunim doživljajem. Izgradnja podzemlja i "staklene piramide" ispred velebne zgrade Muzeja, kroz koju posjetitelji ulaze u Muzej, omogućuje njihov susret sa svim pratećim sadržajima koji će odgovoriti na njihove potrebe za vrijeme posjeta muzeju. Takvo rješenje očuvalo je samu zgradu Muzeja, kao i muzejski postav kao zasebnu cjelinu, te smanjio pritisak turista na matičnu zgradu, preusmjeravajući ga i na sadržaje smještene u podzemlju. Ovakva intervencija potaknuta je ne samo ekonomskim razlozima (brojem posjetitelja Muzeju), već i zbog zaštite muzejske zgrade, koja je spomenik kulture te zaštite njegova muzejskog postava.

the protection of cultural heritage in different countries. For example,¹²⁶ in Nova Scotia, 13 monuments of national importance realize an annual income of 30 million US dollars and employ 650 people. The historical complex of Annapolis Valley, alone, realizes an annual profit of 3.5 million US dollars and employs 75 people.

Taking into consideration constant economic development as well as the above mentioned trends in tourist demand, we may easily conclude that the architectural heritage of every country is a "gold mine" of future profits. Analyses carried out on the basis of incomplete data suggest that architectural heritage encourages tourism more than scenic and musical offerings.

However, the high economic potentials of architectural heritage hide a specific "trap" that catches greedy investors. Any disproportional investment into architectural heritage bears disastrous consequences both for the investors and for the heritage object itself. An uncontrolled and excessive number of visitors can lead to the destruction of the very heritage into which we have invested. Unfortunately, there are several such examples.

The feet of numerous tourists are leading to the disappearance of the mosaic floors of the church of St. Marco in Venice, the stone floor of Notre-Dame in Paris and, the marble floor of St. Paul's Cathedral in London. The number of visitors can negatively, with unforeseen proportions, affect the immediate surroundings, where even the monument itself can undergo changes caused by our greed and imprudence.

An example which has caused many discussions is the Louvre Museum in Paris, which is besieged by crowds of visitors who all wish to consume just a part of the cultural heritage which is displayed there. Such a large number of visitors has required adequate infrastructure (toilets, information, commercial and catering points) which will make a visit to the Museum more pleasant and memorable. The construction of the underground section and the "glass pyramid" in front of the notable Museum buildings, through which the visitors enter the Museum, meets all the needs a visitor might encounter during their visit to the Museum. Such a solution has preserved the

dollars et emploient 650 personnes par an. Le complexe de la Vallée d'Annapolis réalise à elle-même le profit annuel de 3,5 millions de dollars et emploie 75 personnes par an.

Vu le développement économique continu et les nouvelles tendances dans le domaine touristique il est facile de comprendre que le patrimoine bâti de chaque pays est une mine d'or des profits à réaliser. Les analyses faites sur la base des données incomplètes indiquent que le patrimoine bâti favorise le tourisme plus que l'art scénique et musical.

Cependant, les grands potentiels économiques du patrimoine bâti cachent un piège dans lequel tombent tous les investisseurs avides. Les investissements inappropriés tournent, en principe, en désastre pour les investisseurs et pour le patrimoine. L'afflux démesuré de touristes peut facilement détruire le patrimoine qui fut l'objet de notre investissement. Malheureusement les exemples ne manquent pas.

Sous les pas de nombreux touristes disparaissent les mosaïques de l'église de Saint-Marc à Venise, le dallage de Notre-Dame à Paris et celui en marbre de la cathédrale de Saint-Paul à Londres. Les visiteurs trop nombreux peuvent provoquer des changements inouïs sur le monument et sur son entourage. Notre inconsidération et notre avidité lui font subir des modifications qui risquent de le détruire.

L'exemple qui a suscité de nombreux débats est le Musée de Louvre à Paris, assiégié par les cohortes de touristes désireux de consommer juste un petit bout du patrimoine qui y est exposé. Il a fallu installer des services adéquats (toilettes, points d'information, points de vente et de restauration) pour rendre la visite encore plus belle et mémorable. L'aménagement du sous-sol et la construction de la pyramide en verre devant le magnifique édifice du Musée, permettent aux visiteurs qui y accèdent de satisfaire à tous les besoins pendant la visite. Avec cette solution on a sauvégarde l'édifice même et les œuvres exposées. La pression des touristes sur la partie principale de l'édifice a diminuée grâce à leur orientation vers d'autres espaces situés au sous-sol. Cette intervention architecturale a été indispensable non seulement

Ekonomsko vrednovanje graditeljske baštine nema za cilj bespoštednom uporabom nepokretnih spomenika ostvarivanje ekonomski dobiti, već konzervatorsku zaštitu nepokretnog spomenika kulture pretvoriti u ekonomsko održivo očuvanje za njegovog vlasnika i zajednicu.

very building which houses the Museum and the Museum exhibits. As a separate part it has decreased the pressure on the central building, redirecting it underground. Such an intervention has been made not only due to economic reasons (the number of visitors) but also for the protection of the Museum building and its exhibits.

The economic valorisation of architectural heritage does not aim to unscrupulously exploit immovable cultural heritage in order to reap benefits from it. Instead, it transforms the conservation/protection of a historical building into an economically sustainable preservation, to the benefit of the owner and the community.

à cause des raisons économiques (nombre de visiteurs) mais aussi pour protéger le bâtiment et les œuvres d'art.

Le but de la valorisation économique du patrimoine bâti n'est pas uniquement de réaliser le profit mais de transformer la politique conservatrice du monument culturel immeuble en sauvegarde économique viable aussi bien pour son propriétaire que pour la communauté.



8. LITERATURA

Popis literature

- Afschrift T.; "Droit fiscal - notes de cours", GES, Universite Libre de Bruxelles, 1990.
- Agnus J. M.; Zadora E.; "Reperes sur les monuments historiques proteges", Ministere de la Culture et de la Communication, Paris, 1987.
- Alfier D.; "Turistička funkcija kulture i kulturne funkcije turizma", separat, "Dubrovnik" časopis br.3/70, Matica Hrvatska.
- Antoine S.; "Patrimoine et prospective: le cas de la France", Futuribles, 2, 3-19, 1988.
- Antolović J.; "The Fragility of Laws in a War Zone", "Legal and Financial Aspects of Architectural Conservation", Dundurn Press, Toronto - Oxford, 1997.
- Antolović J.; "Nepokretni spomenici kulture i turizam", Acta Turistica 9/1997 broj 2, Ekonomski fakultet Zagreb, Zagreb, 1997.
- Architectural Heritage Fund; Annual Report 1990-91.
- Ares P.E.; "The Economics of Preservation", Restauro, broj 65-67, 219-231, 1983.
- Autore L.; "Quelques problemes de la conservation du patrimoine architectural", Direction generale de la recherche, de la Science et de l'Education, Commission des Communautes europeennes, Bruxelles, 1979.
- Bady J. P.; "Les monuments historiques en France", Collection Que sais-je, PUF, Paris, 1985.
- Balchin P.; Kieve J.; Bull G.; "Urban Land Economics and Public Policy", MacMillan, London, 1988.
- Barakat S.; Cockburn C.; Kojaković M.; "Post-war Reconstruction & Conservation in Croatia", University of York Post-War Reconstruction and Development Unit, 1993.
- Barković dr D.; Meler dr M.; Novak dr B.; "Odlučivanje u marketingu", Informator, Zagreb, 1986.
- Baumel J.; "Enfin une loi pour la sauvegarde de notre patrimoine", Revue des deux mondes, 111-116, 1988.
- Begović dr V.; "Antička arhitektura na otoku Brijunu", doktorski rad, Filozofski fakultet Zagreb, 1993.
- Bentkover J.D.; Covello V.T.; Mumpower J.; "Benefits Assessment, The State of the Art", Reidel, Dordrecht, 1986.
- Beretić L.; "O zaštiti spomenika u Dubrovniku kroz stoljeća", Zbornik zaštite spomenika kulture, str. 195.
- Binney M.; Watson-Smyth M.; "The SAVE Britains Heritage-action guide", London, 1991.
- Bodo C.; "Rapport sur le patrimoine en Italie", Departement des etudes et de la prospective, Ministere de la Culture et de la Communication, Paris, 1989.
- Bohm P.; "Social Efficiency - A Concise Introduction to Welfare economics", MacMillan, London, 1987.
- Bonieu M.A.; "Politiques tarifaires et commerciales des musées et monuments français", mémoire, université Paris X-Nanterre, 1990.
- Brealey R. A.; Myers S. C.; "Principles of Corporate Finance", MacGraw-Hill, New York, 1988.
- British Tourist Authority / English Tourist Board 1988, Sightseeing in 1987, British Tourist Authority / English Tourist Board Research Services, London.
- Brguljan V.; "Medunarodni sistem zaštite kulturnih i prirodnih dobara", Zagreb, 1985
- Bruegmann R.; "What price conservation?", Planning, 32-35, 1980.
- Carrier C.; Davallon J.; "La présentation du patrimoine in situ: communiquer, exposer, exploiter", Mission de la recherche et de la technologie, Ministere de la Culture et de la Communication, Paris, 1988.
- Clawson M., Knetsch J.L.; "Economics of Outdoor Recreation", John Hopkins Press, Baltimore, 1969.
- Country Houses Association; Annual report, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991.
- Darin-Drabkin H.; Lichfield N.; "Land Policy in Planning", George Allen & Unwin, London, 1980.
- Dasgupta A.K., Pearce D.W.; "Cost-Benefit Analysis", MacMillan, London.
- Denhez M.; "Fix or flatten? Legislative strategy to protect / rehabilitate buildings: An introduction", Ottawa, 1994.
- Denhez M.; Dennis S.N.; "Legal and Financial Aspects of Architectural Conservation", Dundurn Press, Toronto - Oxford, 1997.
- Derrington P.; "The Cost-Benefit of "Good" Architect", C.I.B., Proceedings of the 4th Symposium on Building Economics, Copenhagen, 1987.
- Dragojević S.; "Dubrovnik: Grad između zaštite i turizma", separat.
- Eberl-Martin-Petzet; "Bayerisches Denkmalschutzgesetz", Deutscher Gemeindeverlag, 1984.
- Emcshe Park International, Building Exhibition Company "The Preservation of Industrial Monuments and Heritage Culture.
- English Heritage; "Building at Risk: a sample survey", London, 1992.
- English Heritage; "Corporate plan 1990-94".
- English Heritage; "Report and Accounts", 1985-86, 86-87, 87-88, 88-89, 89-90, 90-91, 91-92, 92-93, 93-94.
- Erder C.; "Our architectural heritage: from consciousness to conservation", UNESCO Museums and Monuments, XX, 1986.
- European Conference of Ministers responsible for the Cultural Heritage; Helsinki, 30-31 svibanj 1996.materijali ministarskih delegacija: Cyprus delegation - "A new role for the historical and traditional urban cores and the development of new types of tourism within the traditional environment - The case of Cyprus"; Swiss delegation - "The economic impact of the preservation of historic monuments: cultural heritage and tourism"; Spanish delegation - "The natural and cultural heritage in economic growth: the effect on tourism and employment"; British delegation - "Economic prosperity and the built heritage"; Finish delegation - "Preserving the cultural heritage - the challenge day by day"; Europska Fundacija Pro Venetia Viva; "Studija o izvodivosti preusmjerenja Fundacije i njezine pretvorbe u Europsku fundaciju za obrta", Strasburg, 1992 (PVV-92-5).
- Fauldi A.; Voogd H.; "Evaluation of complex policy problems", Reidel, Dordrecht, 1985.
- Federal Cultural Policy Review Committee; "Summary of Briefs and Hearings", Minister of Supply and Services Canada, 1982.
- Federal Cultural Policy Review Committee; "Report of the Federal Cultural Policy Review Committee", Minister of Supply and Services Canada, 1982.
- Feilden B. M.; "Uvod u konzerviranje kulturnog nasljeda", Društvo konzervatora Hrvatske, Zagreb, 1981.
- Fisković dr C.; "O zaštiti Solinskikh spomenika početkom XIX stoljeća", Godišnjak zaštite spomenika kulture Hrvatske, Zagreb, 1975.
- Fraser W. D.; "Principles of Property Investment and Pricing", MacMillan, London, 1984.
- Freeman A.; "The Benefits of Environmental Regulations", Benefits Assessment - The State of the Art, Reidl, Dordrecht, 1986.
- Fundation Roi Baudouin; "Livre blanc du

- patrimoine culturel immobilier", Bruxelles, 1981.
- German Commission for UNESCO; "Protection and Cultural Animation of Monuments, Sites and Historic Towns in Europe"*, Bonn, 1980.
- Girard L. F.; "Economic theory and valuation of the cultural heritage"*, Restauro br.65-67, 180-205, 1983.
- Girard L. F.; "The complex social value of the architectural heritage"*, ICOMOS Information br. 1, 19-22, 1986.
- Goblet M., "Etude sur les moyens alternatifs de financement du patrimoine historique par les secteurs publics et privés"*, Etude effectuée pour le Ministère de la Région wallonne, 1991.
- Grefe X., "La valeur économique du patrimoine"*, Anthropos, Paris, 1990.
- Grimshaw R. W.; "Management processes related to the maintenance of historic buildings"*, Spedding, Building Maintenance, E&FN Spon, London, 1987.
- Gutheim F.; "Praksa jednog grada u revitalizaciji gradskih centara: Annapolis, Maryland"*, Međunarodni simpozij "Problemi i tehnika zaštite povjesnih gradskih centara" održan u Splitu od 16. - 18. prosinca 1970. - zbornik radova, str. 184; Urbanistički zavod Dalmacije, 1970.
- Gutnick T.; Heyl E.; "Station Square model for nation, Clinton suggests"*, Tribune-Review 6. ožujak 1994.
- Hale R. D.; "Economics aspects of Historic Preservation"*, Journal of Cultural Economics br. 2, 43-52, 1978.
- Heritage Trust; "Conservation and Tourism"*, Second international congress on architectural conservation and town planning, London, 1985.
- Historic Houses Association*; Annual report, 1988-89, 1989-90.
- Horvat L. A.; "Konzervatorski rad u Hrvata, Hrvatski državni konzervatorski zavod*, Zagreb, 1944.
- Hugo V.; "Rat rušiteljima"*, članak napisan 1825., objavljen 1829. u "Revue de Paris". Nalazi se u "Odarbranim literarnim i filozofskim prilozima" u sklopu "Sabranih djela" (Choay, 1992.).
- INSEEC "Chateaux privés et conservation du patrimoine: comment faire coexister les deux en France?"*, Paris, 1988.
- Institut za turizam*, Zagreb, "Turizam i spomenici kulture na području općine Dubrovnik (Sažetak)", 1989.
- Institut za turizam*, Zagreb, "Udjecaj turizma na lokalnu ekonomiju dubrovačke rivijere (Sažetak)", 1989.
- Joint Human Resource Development - Residential Renovator Committee of the Canadian Home Builders Association; "Residential Renovation - Industry framework, Summary report"*, 1996.
- Kale dr E.; "Kulturni identitet Hrvatske"*, materijal s predavanja održanom u KIC-u u Zagrebu 1993. godine.
- Keith C.; "Using Listed Buildings"*, English Heritage, London, 1991.
- Kolarić M.; "Alternativna zaštita spomeničke baštine kao činilac prostornog i društveno-ekonomskog planiranja"*, Međunarodni simpozij "Problemi i tehnika zaštite povjesnih gradskih centara" održan u Splitu od 16. - 18. prosinca 1970. - zbornik radova, str. 102; Urbanistički zavod Dalmacije, 1970.
- Leko K.; "Nove mjere financiranja kulture u Europi"*, Ministarstvo kulture i prosvjete, Zavod za kulturu, Zagreb, 1992.
- Lemaire R.M. Ost C. "Evaluation économique du patrimoine monumental - présentation d'une méthode d'analyse"*, CEE, Bruxelles, 1984.
- Lichfield N.; "Economics in Urban Conservation"*, Cambridge University Press, Cambridge, 1988.
- Lichfield N.; Sir William Holford; "Economics of Planned Development"*, Estates Gazette, London.
- Marasović dr. T.; "Aktivni pristup graditeljskom nasljedu"*, Split, 1985.
- Marasović dr. T.; "Zaštita graditeljskog nasljeda"*, Zagreb - Split, 1983.
- Marasović dr. T.; "Metodološki postupak i revitalizacije povjesnih gradskih centara"*, Međunarodni simpozij "Problemi i tehnika zaštite povjesnih gradskih centara" održan u Splitu od 16. - 18. prosinca 1970. - zbornik radova, str. 113; Urbanistički zavod Dalmacije, 1970.
- Marković dr. V.; "Barokni dvorci Hrvatskog zagorja"*, Nacionalna i sveučilišna Biblioteka, Zagreb, 1995.
- Maroević dr. I.; "Sadašnjost baštine"*, Zagreb, 1950.
- Maroević dr. I.; "Uvod u muzeologiju"*, Zavod za informacijske studije, Zagreb, 1993.
- Masuran dr. I.; "Urbanistički razvoj i spomenički značaj Tvrde"*, radni materijal.
- McAllister D.M. "Evaluation in Environmental Planning"*, M.I.T. Press, Cambridge, 1980.
- Meler dr M.; Maglica mr S.; "Marketing u turizmu - poslovno gostoprimstvo"*, Zagreb, 1986.
- Meler dr M.; Turkalj dr Š.; "Politika proizvoda i usluga"*, Ekonomski fakultet Osijek, 1991.
- Mesnard A. H.; "Democratisation de la protection et de la gestion du patrimoine culturel immobilier en France"*, Revue du Droit public et de la science politique en France et à l'étranger, br. 3, 741-769, 1986.
- Ministarstvo kulture RH, Hrvatska Komisija za suradnju s UNESCO-om; "World Heritage between Conservation and Development"*, Zagreb, 1997.
- Minister of Supply and Services Canada; "Canadian Museum Policy"*, Minister of Supply and Services Canada, 1990.
- Ministère de la Culture et de la Communication "La valorisation touristique du patrimoine culturel"*, Société Emprunte-Communication, Paris, 1989.
- Ministère de la Culture et de la Communication "Les châteaux du Val de Loire"*, Département des Etudes et de la Prospective, Paris, 1988.
- Ministère de la Culture et de la Communication du Grand-Duché de Luxembourg; "Patrimoine architectural et aspects économiques"*, Luxembourg, 1998.
- Mohorovičić dr. A.; "Prilog analizi vrednovanja povjesnih urbanih cjelina i objekata arhitekture"*, Zagreb, 1978.
- Mutnjaković A.; "Graditeljska baština"*, knjiga grupe autora, Pula, Tri tisuće godina grada, Pula, 1984.
- Nationaal Restauratiefonds; "Monumenten en de fiscus Hoevelaken"*, 1988.
- National Heritage Memorial Fund; Annual Report*, 1986-87, 87-88, 88-89, 89-90, 90-91.
- National Trust; Fact and figures*, 1990, 1991, 1992.
- National Trust; Annual report* 1991.
- National Trust for Historic Preservation*, Washington D.C. - "Main Street - Miracle on Main Street: Help for Historic Commercial Areas".
- National Trust for Historic Preservation* "Historic preservation" volume 43, br. 2.

- Nijkamp P.*; "A Multidimensional Evaluation of Urban Monuments", Restauro br. 65-67, 253-269, 1983.
- Nijkamp P.* "A Multi-attribute Utility Analysis of Urban Monuments", ICOMOS Information br. 1/1987, str. 23-26.
- Peacock A.*; "Preserving the Past: an International Economic Dilemma", Journal of Cultural Economics br. 2, 1-11, 1978.
- Pearce D.W.* "Economics of Natural Resources and the Environment", Harvester Wheatsheaf, New York, 1990.
- Pearce S.*; "The management of the architectural heritage in the United Kingdom", Athens, 1991.
- Pontier J.M.*, "La protection du patrimoine monumental", Revue Française de Droit Administratif, 5, IX-X/1989, 757-775.
- Ramamurthy K.N.* - "Management of Maintenance and Rehabilitation Works", CIB, 1990.
- Rath L.F. Jr.; Rogers O'Connell M.*; Guide to Historic Preservation, Historical Agencies, and Museum Practices: a selective Bibliography", New York State Historical Association, Cooperstown.
- Realfonzo A.*; "Cost Analysis in conservation", restauro br. 65-66-67, 235-251, 1983
- Rietbergen W.L.F.*; "Conservation and Use of Industrial Monuments in the Netherlands", ICOMOS Information br. 4, 3-10, 1989.
- Ritva M.*; "The new measures for Financing - Arts and Culture", Council of Europe, Arts Council of Finland, Helsinki 1989.
- Rizzo F.*; "Economia del Patrimonio Architettonico ambientale", Franco Angeli, Milano, 1989.
- Ross M.*; "Planning and the Heritage", E.&FN Spon, London, 1991.
- Rosenthal D.H.; Loomis J.B.; Peterson G.L.*; "Pricing for Efficiency in public Recreation Areas", Journal of Leisure research, br. 16, 195-208, 1984.
- Rumble P.W.*; "Financing Public Sector monuments", ICOMOS, Washington, 1018-1023, 1987.
- Schaaf A. H.*; "Economic feasibility for urban renewal housing rehabilitation", Journal of American Institute Planners 7, 399-404, 1969.
- Seeley I. H.*; "Building Maintenance", MacMillan, London, 1986.
- Skupština općine Split*; "Integralni plan uređenja povjesne jezgre Splita", Split, 1985.
- Stipetić D.*; "Neka zapašanja u vezi financiranja regeneracije povjesnih jezgri Zagreba", Međunarodni simpozij "Problemi i tehnika zaštite povjesnih gradskih centara" održan u Splitu od 16.-18. prosinca 1970.- zbornik radova, str. 258; Urbanistički zavod Dalmacije, 1970.
- Stone P. A.*; "Development and Planning Economy", E.&FSpon, London, 1988.
- Šošić dr H.*; "Ekonomija spomeničke baštine", školska knjiga Zagreb, 1991.
- Tampere University of Technology*, Department of Civil Engineering, Constructin Economics, "Construction Sector's Impact on Employment", 1996.
- The Pittsburgh Cultural Trust*, "The Social and Economic Impact of the Arts in the Greater Pittsburgh Area", Pittsburgh, 1993.
- UNESCO* "Statistical Yearbook 1993", UNESCO Paris, 1993.
- UNESCO* Conventions and Recommendations of UNESCO Concerning the Protection of Cultural Heritage", UNESCO, Paris, 1985.
- UNESCO Dubrovnik 1991 - 1992 Cultural Properties Damaged by shelling*, Paris, 1993.
- Van Hooren A.F.; Schellevis J.*; "Economische aspecten van monumentenzorg", Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, Amsterdam, 1982.
- Vijeće Europe*; "Graditeljska baština - kakva financiranja?" radni materijal.
- Vijeće Europe*; "Zaštita spomenika i njihove umjetničke baštine od namjernih delikata i oštećenja", materijal kolokvija u Anversu, 3-6. 11. 1992 (CC-PAT-92-87).
- Vijeće Europe* "Financiranje zaštite graditeljske baštine" Izvještaj sa kolokvija u Yorku, Strasburg.
- Vijeće Europe*; "Izvještaj sa sastanka grupe stručnjaka za financiranje restauracije arhitektoniske baštine", Komitet za kulturnu baštinu (CC-PAT-92-76), Strasbourg, 1992.
- Vijeće Europe*; "Izvještaj sa sastanka grupe stručnjaka o kulturnim lokalitetima i pejzažima", Komitet za kulturnu baštinu (CC-PAT-93-10), Strasbourg, 1993.
- Vijeće Europe*; "Zaključni izvještaj grupe stručnjaka o perspektivama zaštite - koje politike?", Odbor za kulturnu baštinu, (CC-PAT-93-9) Strasbourg, 1993.
- Vijeće Europe*; "Politika zaštite industrijske baštine", izvještaj s kolokvija u Lyonu, Strasbourg, 1987.
- Zavod za obnovu Dubrovnika*; "Obnova Dubrovnika 1979 - 1989", Dubrovnik, 1989.
- Zakon o zaštiti spomenika kulture; "Narodne novine" br. 7/67.
- Zakon o građenju; "Narodne novine RH" br. 77/92.
- Ziegler P. A. Jr.*; "Historic Preservation in Inner City Areas - A Manual of Practice", Pittsburgh, 1974.

Popis slika i tablica

- str.6: Dubrovnik - pogled prema otoku Lokrumu
str.7: Crkva Sv.Ivana - Otok Lopud
Arheološki lokalitet u podmorju
Motovun - povijesna graditeljska cjelina, str.7
str.8: Katedrala Svetog Jakova, Šibenik 15st.
str.9: Osijek, Tvrda - primjer barokne cjeline 17-18 st.
str.10: Trogir - kula Sv.Marka 16.st.
str.12: Grafički prikaz životnog ciklusa građevine spomenika kulture
str.13: Mali Brijun, vojno-obrambena utvrda
str.14: Mrežnica - mlin
str.15: Dvorac Laduč 19.st.
str.16: Odnos vrijednosti i zastarjelosti
str.17: Usporedni prikaz prihoda i troškova uporabe građevina - spomenika kulture, s uredskim
prostorima u središtima američkih
gradova
str.18: Gospodarska vrijednost i održavanje građevine
str.19: Pecos National Monument - Nacionalni spomenik u Novom Meksiku
Pecos National Monument - Nacionalni spomenik u Novom Meksiku (detalj)
str.20: Postupak procjene potrebitosti adaptacija građevine - spomenika kulture
str.21: Restauratorski radovi na dvoru Eltz - Vukovar 1998.
str.22: Washington D.C.
str.23: Urbanistički plan Pennsylvania avenije u Washingtonu, koji je izrađen 1974.
str.24: Zagreb - zgrada Paromilna, primjer industrijske arhitekture, danas van funkcije
str.27: Dubrovnik - Onofrijeva česma 15.st.
str.30: Stupanj posjećenosti u funkciji udaljenosti lokaliteta
Tablica 1 - Prikaz potražnje za pojedinačnim posjetima
str.31: Tablica 2 - Procijenjeni broj dolazaka u odnosu na suksesivno povećanje troškova stizanja na
odredište
Krivulja potražnje za korištenjem nekog spomeničkog lokaliteta
str.32: Veliki Tabor - vlastelinski grad u Hrvatskome zagorju 16. st.
str.35: Detalj freske I. Ranger-a, crkva sv. Marije, Lepoglava, 18. st.
str.40: "Matrica utjecaja"
str.41: Našice - Dvorac Pejačević 1812.-1865.g.
str.43: Poreč, Eufrazijeva bazilika VI st. Spomenik uvršten u popis svjetske graditeljske baštine
UNESCO-a.
str.47: Washington Street, Old Town Alexandria
str.48: Golden Cross, trgovine u središtu Oxforda
str.49: Taos Pueblo - tisućgodišnja indijanska tradicijska gradnja
Područje Emscher parka
str.51: Station Square
str.52: Station Square, unutrašnjost Grand Concourse Restaurant, nekadašnje putničke čekaonice
str.53: Drayton Hall
str.54: Zemljovid Španjolske s "Paradores" hotelima
str.59: Struktura zaštićenih povijesnih cjelina u Hrvatskoj
Tablica 3 - Zaštićeni nepokretni spomenici kulture u Hrvatskoj
str.60: Nepokretna kulturna baština - arheološka nalazišta i graditeljska baština - rasprostranjenost
Kulturna baština - arheološka nalazišta i zone

- str.61: Graditeljska baština - povijesne cjeline
 str.62: Voćin, ostaci kasnogotičke crkve sv. Marije, 1991.g.
 Dubrovnik, bombardiranje luke u starom gradu, 1991.g.
 Lipik,ostaci Kursalona, 1991.g.
 str.63: Ratna razaranja u Republici Hrvatskoj
 Tablica 4 - Broj ratom oštećenih nepokretnih spomenika kulture po vrstama i stupnju nanesene štete
 str.64: Popis i procjena ratne štete na nepokretnim spomenicima kulture
 Odnos oštećenih površina i procijenjene štete prema vrstama spomenika kulture
 str.65: Stanje objekata oštećenih ratnim razaranjem stare gradske jezgre Dubrovnika 1991.
 Stanje objekata oštećenih ratnim razaranjem povijesne cjeline osječke Tvrđe
 str.66: Selo Krapje
 str.67: Crkva Sv.Donata, Žadar, najmonumentalnija građevina srednjeg vijeka u Hrvatskoj
 str.68: Stupanj oštećenja objekata nakon potresa u Dubrovniku 1979.godine
 str.69: Ston, potres 1997.g.
 Ston, rekonstrukcija objekata pogodjenih potresom
 str.72: Dubrovnik
 Split
 Osijek
 Kotli
 str.74: Dubrovnik, Stradun
 str.76: Provedbeni urbanistički plan stare jezgre Dubrovnika, Plan namjene prizemlja
 str.77: Prikaz organizacijske strukture za koordinaciju obnove spomeničke cjeline Dubrovnika
 str.78: Split, Peristil
 str.80: Kronologija i stupanj sačuvanosti spomeničke cjeline Splita
 str.81: Prikaz namjena prostora prizemlja objekata u spomeničkoj cjelini Splita prema Integralnom planu uređenja povijesne
 jezgre Splita iz 1985. godine
 Cijena odlaganja revitalizacije povijesne jezgre Splita od 1983. do 1992. godine
 str.82: Osječka Tvrđa
 str.83: Prikaz namjena građevina unutar spomeničke cjeline osječke Tvrđe - prije projekta
 revitalizacije
 str.84: Prikaz postojećih korisnika javne namjene i prostornih potencijala u vlasništvu Grada
 Visina ukupnih mjesecnih prihoda po članu kućanstva
 str.85: Stambena situacija u budućnosti
 str.86: Selo Kotli - dio kanjona rijeke Mame
 str.87: Selo Kotli - stara napuštena škola
 Selo Kotli - interijer napuštenе kuće
 str.88: Slavonski Brod, obnova tvrdave
 str.89: A = Vrhunac baroka; B= Stanje 1880.godine; C i D = Degradacija Tvrdave
 str.90: Prikaz zastićenog područja Tvrdave u Slavonskom Brodu
 str.91: Idealna rekonstrukcija Tvrdave u Slavonskom Brodu
 str.92: Plan namjene prostora nakon provedbe prve faze revitalizacije Tvrdave
 str.93: Prikaz plana namjena nakon I. faze obnove Tvrdave
 str.94: Dvorci i kurije na području Hrvatskog Zagorja
 str.95: Dvorac Laduč, 19.st.
 Stari grad Varaždin

- str. 96: Dvorac Bathanyi, Ludbreg, 19. st.
Unutrašnjost dvorca Bathanyi - restauratorska radionica HRZ-a, Ludbreg
- str. 97: Gromače
Gromače, detalj
Gromače, pogled na marinu
- str. 108: Tablica 6 - Sredstva osigurana za spomenike u nadležnosti "English Heritage" (u 000 funti)
Tablica 7 - Troškovi vezani uz spomenike u nadležnosti "English Heritage" (u 000 funti)
- str. 110: Stablo odlučivanja o naplati prava korištenja
Potražnja za korištenjem nekog spomenika s ograničenim kapacitetom
- str. 111: Kapela Notre-Dame du Haut, Ronchamp, arh. Le Corbusier 1950.g.
Ulaznica za posjet kapeli Notre-Dame du Haut, Ronchamp
- str. 113: Opatija
- str. 114: Tablica 8: Rangiranje turističkih aktivnosti u Special Travel Index po broju oglašivača pojedinih aktivnosti
Tablica 9: Najposjećenije turističke atrakcije u Engleskoj u 1987. godini
- str. 115: Williamsburg, USA
- str. 116: Grad Krk
Broj turista i ostvarenih noćenja u 1995. godini na otoku Krku
- str. 117: Struktura građevnog fonda po namjernama prostora
- str. 135: Biskupski dvor, Đakovo
Spašijski podrum, Pakrac
Sveti Josip, Lički Osik
Sveti Josip, Lički Osik

Hrvatski restauratorski zavod

Hrvatski restauratorski zavod utemeljen je godine 1997. uredbom Vlade Republike Hrvatske o spajanju javnih ustanova restauratorskih djelatnosti: Zavoda za restauriranje umjetnina (utemeljen godine 1948.) i Restauratorskog zavoda Hrvatske (utemeljen godine 1966.). Osnovna djelatnost Zavoda jest konzerviranje i restauriranje kulturne baštine, od graditeljskog naslijeda do umjetnina, predmeta umjetničkog obrta i drugih predmeta kulturnog, povijesnog ili tehničkog značaja.

U Zavodu je stalno zaposleno 122 djelatnika, raspoređena u 18 specijaliziranih organizacijskih jedinica koje su smještene na četrnaest lokacija. Osam ih je na području Zagreba, jedna je u Ludbergu, na području Varaždinske županije, dvije su u Juršićima i u Vodnjanu, a po jedna u Splitu i Dubrovniku, te radionica u osnutku u Osijeku.

Hrvatski restauratorski zavod na taj način tvori okosnicu rastauratorske djelatnosti u sustavu državnih upravnih i javnih ustanova, a u nadležnosti Ministarstva kulture.

Uz ravnatelja, kojeg na prijedlog ministra kulture imenuje Vlada Republike Hrvatske, Zavodom upravlja Upravno vijeće koje imenuje ministar. Zavod radi zahvaljujući novcu državnog proračuna, a neposredno suraduje s Konzervatorskim odjelima Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture Republike Hrvatske.

Hrvatski restauratorski zavod i njegovi suradnici suraduju s pojedinim stručnjacima, stručnim i znanstvenim ustanovama u Hrvatskoj i u inozemstvu, radi rješavanja svojih zadaća istraživanja, zaštite i uređenja spomenika kulture.

Osobito je uspješna suradnja s kolegama

The Croatian Restoration Institute

The Croatian Restoration Institute was founded in 1997 by an act of the Government of Croatia concerning the merging of public institutions in the field of restoration. It was created from the pre-existing Institute for the Restoration of Arts (founded in 1948) and the Restoration Institute of Croatia (founded in 1966). The primary activities of the Institute are the conservation and restoration of cultural heritage, architectural heritage, artwork, items of artistic handicraft and other items important from a cultural, historical or technical aspect.

The Institute employs 122 individuals who work in 18 specialized organizational units in fourteen locations. Eight such units are located in Zagreb, one is in Ludbreg (in the Varaždin district), two are in Jurišići and Vodnjan, one is in Split, one is in Dubrovnik, and one is being created in Osijek.

In this way, the Croatian Restoration Institute forms the framework for restoration activities within the system of state administrations and public institutions, and it works under the authority of the Ministry of Culture.

In addition to the Director, who is approved by the Government of the Republic of Croatia by recommendation of the Minister of Culture, the Institute is governed by an Administrative Council which is named by

L'Institut croate de restauration

L'Institut croate de restauration a été fondé en 1997 selon l'Ordonnance du gouvernement de la République de Croatie de regrouper des institutions publiques du domaine de la restauration suivantes: l'Institut de restauration des objets d'art (fondé en 1948) et de l'Institut de restauration de Croatie (fondé en 1966). Son activité principale est de préserver et de restaurer le patrimoine, aussi bien le patrimoine bâti que les œuvres d'art, les objets d'arts appliqués et autres ayant une valeur culturelle et historique.

L'Institut emploie 122 salariés des dix-huit sections spécialisées qui sont localisées aux quatorze endroits: huit dans la région de Zagreb, une à Ludbreg dans la Région de Varaždin, deux à Jurišići et Vodnjan, une à Split et à Dubrovnik, et un atelier en cours de fondation à Osijek.

L'Institut croate de restauration est le noyau de l'activité de restauration dans le système des institutions d'Etat administratives et publiques relevant du Ministère de la culture.

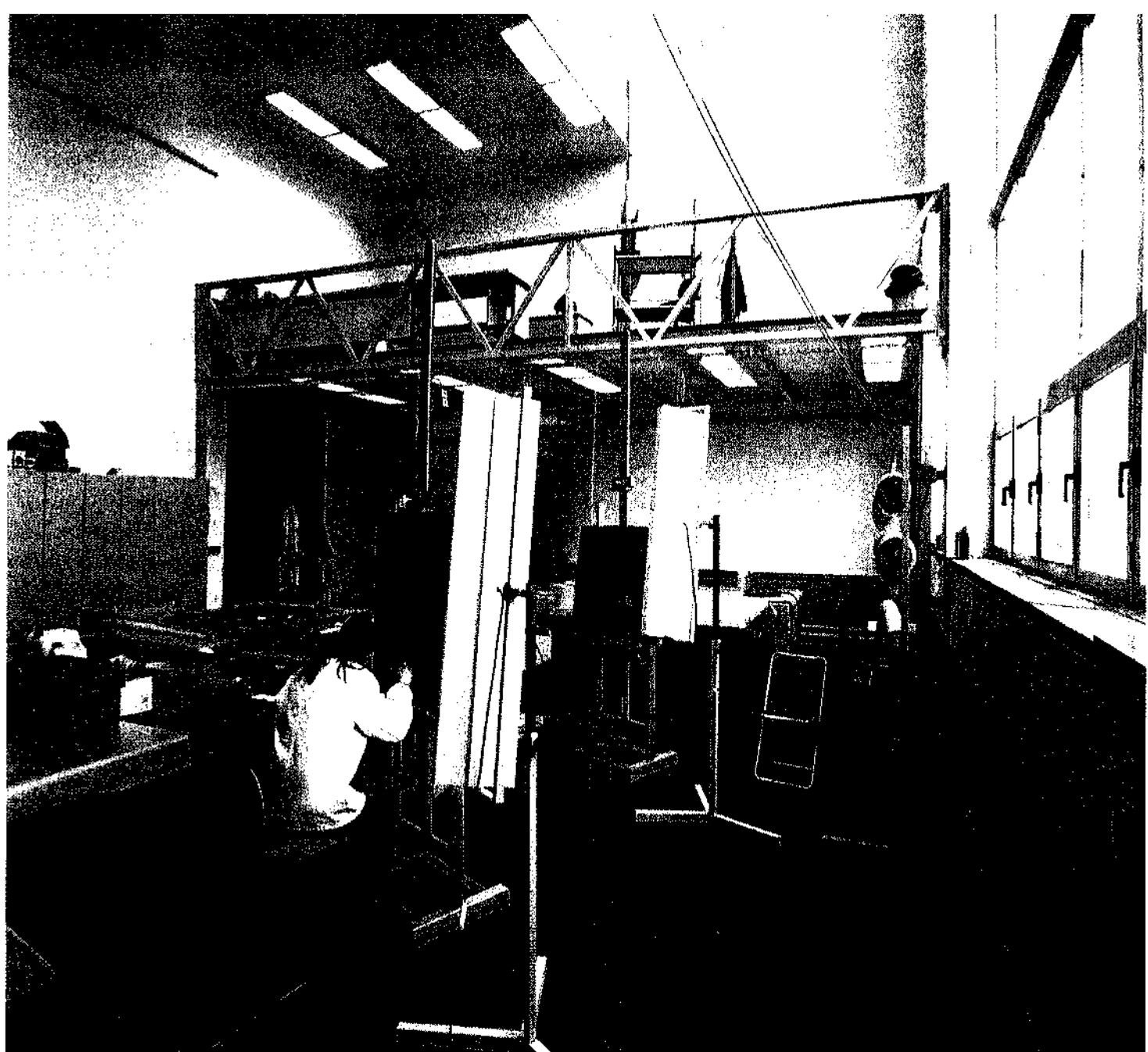
A coté du directeur, nommé par le gouvernement de la République de

Croatie sur la proposition du ministre de la culture, l'Institut est géré par le Conseil d'administration nommé par le ministre. Il est financé à partir du budget d'Etat et coopère avec les experts et les institutions spécialisées et scientifiques croates et internationales en vue des recherches, de la protection et de l'entretien des monuments culturels.

Notre coopération avec les collègues de Munich sur le projet commun de fondation du Centre de restauration à Ludberg est particulièrement bonne.

Vu les programmes d'amélioration des activités de conservation et de restauration l'Institut reste ouvert à toute sorte de coopération.





iz Münchena na zajedničkom projektu Restauratorskog centra u Ludbergu.

S programima unapređivanja konzervatorsko-restauratorske djelatnosti, Zavod je i dalje otvoren za razvitak suradnje.

the Minister. The Institute is funded by resources from the state budget. It works closely with the Conservationist departments of the Administration for the Protection of Cultural Heritage of the Ministry of Culture of the Republic of Croatia. To fulfill its duties in research, protection and maintenance of cultural monuments, the Croatian Restoration Institute, and its cooperative partners, works with individual experts, as well as academic and expert institutions from Croatia and abroad. The cooperative project with colleagues from Munich in the Ludbreg Restoration Center has been especially successful. The Institute continues to be open to all forms of cooperation in programs relating to improvements to conservationist-restoration activities.

Tvrtka "ING-GRAD" osnovana je 1985. godine, a pod današnjim nazivom: "ING-GRAD" specijalni radovi u graditeljstvu d.o.o poslujemo od 1990. godine.

S izvedbom radova na sanaciji spomenika kulture po prvi puta se susrećemo krajem 1986. godine od kada se može reći da započinje proces specijalizacije za ovu vrstu radova. Stoga s vremenom preuzimamo sve više poslova na građevinama spomenicima kulture, te je upravo to i razlog da 1990. godine u ime tvrtke unosimo naznaku: specijalni radovi u graditeljstvu.

Posjedujemo odgovarajuću opremu i strojeve, visoke stručne izvršitelje svih profila, koji se kroz stalno stručno usavršavanje upoznaju s najnovijim i suvremenim tehnologijama. Zbog toga smo uvjereni kako možemo odgovoriti svim zahtjevima sanacije i restauracije graditeljske baštine.

Sudjelujući u radovima na izuzetno vrijednim spomenicima hrvatske graditeljske baštine stekli smo zavidno iskustvo o čemu svjedoči popis samo nekih saniranih i restauriranih građevina uz koje su i oni upisani na UNESCO-vu Listu svjetske baštine.

Danas upošljavamo 97 djelatnika različitih profila i kvalifikacija koji u prosjeku godišnje izvedu radova u vrijednosti od preko 70 milijuna HRK.

Našim planovima zacrtali smo daljnje povećanje broja uposlenih uz trend daljnog poboljšanja kvalifikacijske strukture čime bismo nastavili proces specijalizacije za radove na graditeljskoj baštini.

The firm "ING-GRAD" was founded in 1985 and is working under the current name of "ING-GRAD" Special Construction Works d.o.o since 1990.

We began working on the remediation of cultural monuments in 1986. From that moment onward we started the process of specializing in this type of work. With time we have undertaken more and more work on buildings that are cultural monuments, and that is the reason why, in 1990, we added the designation "Special Construction Works" to our name.

We possess the proper equipment, machines and highly qualified staff for our field of work. Our staff members are experts in various fields and with constant professional upgrading they acquaint themselves with the newest and most modern technologies. Due to this, we are convinced that we can answer all the most demanding needs connected with the remediation and restoration of architectural heritage.

Participating in works on very valuable monuments in the Croatian architectural heritage we have gained valuable experience. This can be seen in the list of some of the remediated and restored buildings worked on, amongst which are some from the UNESCO list of World Heritage.

Currently we have 97 employees of various expertise and qualifications and the average yearly value of our projects is over 70 million HRK (approx. 20 million DEM). Our plans foresee a further increase in the number of employees along with a trend to improving the qualification structure with which we would continue the process of specialization on works connected with architectural heritage.

La société "ING-GRAD" a été fondée en 1985. Toujours sous le même nom "ING-GRAD" S.a. Travaux de construction spéciaux nous travaillons depuis 1990.

A la fin de 1989 nous avons commencé à remettre les monuments culturels en état et cette date marque le début de notre spécialisation dans ce domaine. Le temps passant nous nous engagions toujours davantage, raison pour laquelle en 1990 le nom de la société a été complété par travaux de construction spéciaux.

La société posséde les équipements et les machines adéquats, les spécialistes de La société "ING-GRAD" a été fondée en 1985. Toujours sous le même nom "ING-GRAD" tous profils, qui grâce au perfectionnement continu apprennent les technologies de pointe. Nous sommes persuadés pouvoir répondre à tout besoin de remise en état et de restauration du patrimoine architectural.

Nous avons acquis une grande expérience en participant aux travaux sur plusieurs monuments exceptionnellement précieux du patrimoine croate dont certains figurent sur la liste du patrimoine de l'UNESCO. A présent nous employons 97 salariés de différents profils et de différentes qualifications qui, en moyenne, réalisent par an des travaux d'une valeur supérieure à 70 millions de kunas.

Nous envisageons accroître le nombre de salariés, améliorer leur structure et poursuivre notre spécialisation dans les travaux du patrimoine.



1.



2.

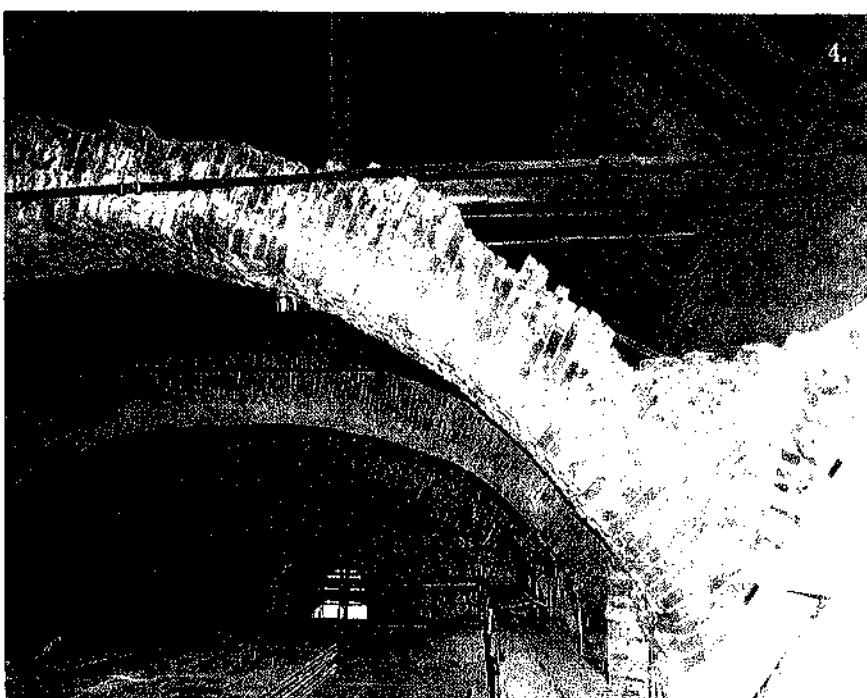
ING-GRAD

POPIS DIJELA IZRAĐENIH I SANIRANIH OBJEKATA

1. Konstruktivna sanacija i rekonstrukcija kompleksa osječke Tvrđe, Osijek
2. Sanacija i rekonstrukcija biskupskog dvora, Đakovo
3. Sanacija i adaptacija dvorca Norman Prandau, Valpovo
4. Konstruktivna sanacija i rekonstrukcija Eufrazijeve bazilike, Poreč
5. Konstruktivna sanacija i rekonstrukcija barokne palače "Garbas", Rijeka
6. Sanacija i rekonstrukcija zgrade Uprave za zaštitu kulturne baštine, Split
7. Rekonstrukcija zgrade Hrvatskog državnog arhiva, Zagreb
8. Sanacija i rekonstrukcija objekta Dom kulture, Dvor
9. Adaptacija i dogradnja objekta Hrvatskog restauratorskog zavoda "Zmajevac", Zagreb
10. Adaptacija kazališta "Komedija", Zagreb
11. Sanacija i rekonstrukcija Marmontovog mosta, Oštarije
12. Izvedba drenažnog sustava i zidina bedema "Medvedgrad", Zagreb
13. Sanacija i rekonstrukcija crkve Sv. Marija od pohoda, Marija Gorica
14. Sanacija i rekonstrukcija crkve Sv. Lovro, Požega
15. Sanacija i rekonstrukcija crkve Sv. Ivan krstitelj, Rečica
16. Rekonstrukcija i sanacija dvorca "Odeschałchi" u Iluku
17. Sanacija i rekonstrukcija građevine "Spahijski podrum" u Pakracu
18. Sanacija crkve Sv. Josipa u Ličkom Osiku
19. Adaptacija kurije u Svetičkom Hrašću
20. Sanacija svoda lade crkve Blažene đevice Marije snježne u Kamenskom

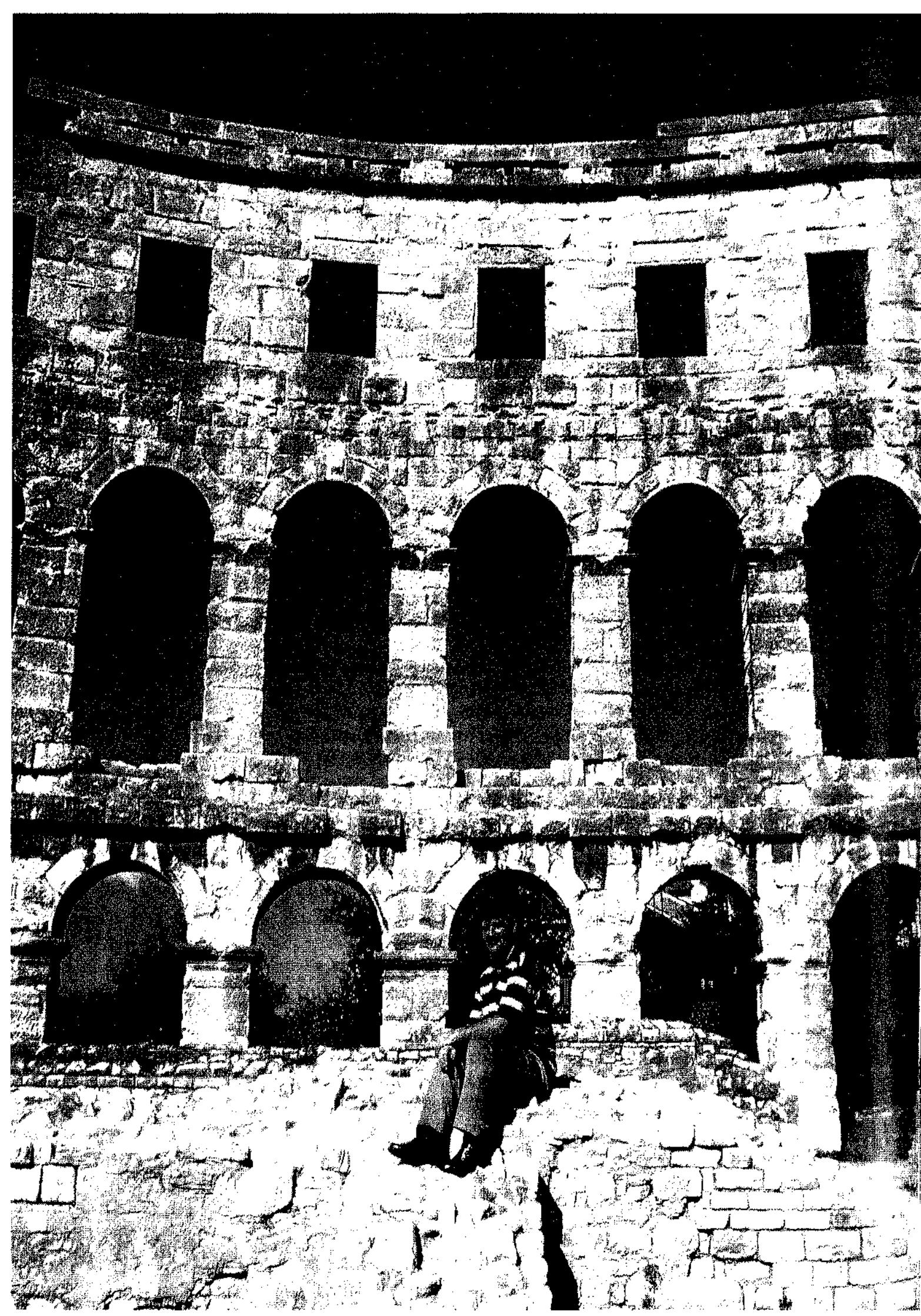


3.



4.

1. Biskupski dvor, Đakovo
2. Spahijski podrum, Pakrac
3. Sveti Josip, Lički Osik
4. Sveti Josip, Lički Osik



O AUTORU

JADRAN ANTOLOVIĆ rođen je 1956. godine u Zagrebu. Osnovnu i srednju školu završio je u Osijeku. Na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Osijeku diplomirao je 1978. godine, a 1997. godine magistrirao je na Ekonomskom fakultetu istog sveučilišta radnjom na temu "Ekomska valorizacija nepokretnih spomenika kulture". Godine 1998. završio je Jednogodišnji stručni studij na Diplomatskoj akademiji Ministarstva vanjskih poslova Republike Hrvatske.

Radio je jedno vrijeme kao tajnik Elektrometalског školskog centra Osijek i tajnik Studija elektrostrojarstva u Osijeku, zamjenik ravnatelja u Ljekarni "Osijek" i direktor Građevinskog poduzeća "Radnik" u Osijeku, te je uporedo obnašao dužnost sudca na Osnovnom sudu udruženog rada u Osijeku.

Od 1990. godine radi u Službi zaštite spomenika kulture gdje se posebno istakao za vrijeme Domovinskog rata kada je među prvima organizirao provedbu mjera zaštite propisanih *Haškom konvencijom o zaštiti kulturnih dobara u slučaju oružanog sukoba* i sudjelovao u spašavanju i zaštiti ugrožene kulturne baštine. Od 1992. godine radi kao tajnik Službe za zaštitu spomenika kulture u Zavodu za zaštitu spomenika kulture Ministarstva kulture i prosvjete Republike Hrvatske, a 1994. godine preuzima poslove voditelja Službe za financijske poslove Državne uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine. Od 1997. godine radio je na mjestu višeg savjetnika u pravnoj službi Ministarstva kulture, potom je imenovan tajnikom kabineta ministra, a od studenog 1998. godine obnaša dužnost pomoćnika ministra kulture za pravne poslove.

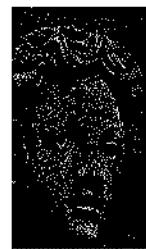
Usporedno s navedenim poslovima sustavno se bavi izučavanjem ekonomskih aspekata zaštite i očuvanja kulturne baštine, te aktivno sudjeluje u izradi svih pravnih propisa u području

zaštite kulturne baštine, kao i na izradi novog hrvatskog zakona o zaštiti kulturne baštine. Predstavnik je Republike Hrvatske na mnogim konferencijama i skupovima, sudjelovao je u radu više međunarodnih seminara na temu kulturne baštine, objavio je desetak stručnih članaka na temu zaštite i vrednovanja kulturne baštine te kulturnog turizma. Član je ICOMOS-ovog Medunarodnog komiteta za pravna administrativna i financijska pitanja.

Sadržaj

1. PRISTUPNA RAZMATRANJA	4
1 Uvod	4
2 Pojmovno određenje graditeljske baštine	6
3 Vrste nepokretnih spomenika kulture	7
4 Potrebitost vrednovanja nepokretnih spomenika kulture	8
2. EKONOMSKO VREDNOVANJE GRADITELJSKE BAŠTINE	10
1 Osnove ekonomskog vrednovanja graditeljske baštine	10
1. Životni ciklus građevine - spomenika kulture	11
2. Uporaba građevine i/ili "traganje za boljom namjenom"	12
2 Gospodarska i društvena vrijednost nepokretnog spomenika kulture	14
1. Čimbenici od utjecaja na gospodarsku vrijednost građevine - spomenika kulture	14
2. Društvena vrijednost nepokretnog spomenika kulture	25
3 Metode ekonomskog vrednovanja nepokretnih spomenika kulture	36
1. Raščlamba troškova i koristi	36
2. Raščlamba troškova i učinkovitosti	39
3. Raščlamba planificiranih bilanci	39
4. Višekriterijska raščlamba	39
5. Raščlamba regionalnoga utjecaja	40
6. Primjena navedenih metoda u ekonomskom vrednovanju pojedinih vrsta nepokretnih spomenika kulture	42
4 Značenje ekonomskog vrednovanja za očuvanje graditeljske baštine	43
Sažetak 2	44
3. SVJETSKA ISKUSTVA U EKONOMSKOM VREDNOVANJU GRADITELJSKE BAŠTINE	46
1 Spomenička područja i cjeline	46
1. SAD - National Main Street Program	46
2. Engleska - Oxford	48
3. SAD - Taos Pueblo, Taos, New Mexico	48
4. Njemačka - Emscher park IBI	49
2 Pojedinačni nepokretni spomenici kulture	51
	51

1. SAD - Station Square, Pittsburgh, Pennsylvania	52	
2. SAD - Drayton Hall, Charleston, S. Carolina	53	
3. European Castle Holding, Luxemburg	54	
4. Španjolska, "Paradores" - dvorci "ekskluzivni hotelli"	56	
Sažetak 3		
4. STANJE GRADITELJSKE BAŠTINE U REPUBLICI HRVATSKOJ	58	
1 Osnovna obilježja stanja graditeljske baštine prije Domovinskog rata	58	
2 Ratna razaranja graditeljske baštine u ratu protiv Hrvatske	62	
3 Sadašnje stanje graditeljske baštine	66	
Sažetak 4	70	
5. NEKA ISKUSTVA I MOGUĆNOSTI EKONOMSKOG VREDNOVANJA GRADITELJSKE BAŠTINE U HRVATSKOJ	73	
1 Spomenička područja i cjeline	73	
1. Dubrovnik - hrvatsko iskustvo u sustavnom pristupu očuvanju	75	
2. Split - Dioklecijanova palača	79	
3. Obnova i revitalizacija osječke Tvrde	83	
4. Selo Kotli - primjer istarskog tradicijskog graditeljstva	87	
2 Pojedinačni nepokretni spomenici kulture	88	
1. Slavonski Brod - obnova i revitalizacija Tvrđave	88	
2. Dvorci sjeverozapadne Hrvatske	94	
3. Gromache	97	
Sažetak 5	98	
6. GRADITELJSKA BAŠTINA ČIMBENIK GOSPODARSKOG RAZVITKA	100	
1 Odnos države i vlasnika nepokretnog spomenika kulture	100	
2 Ulaganja i očuvanje vrijednosti nepokretnog spomenika kulture	101	
1. Instrumenti za poticanje očuvanja nepokretnih spomenika kulture	101	
1. Poticajne mјere za ulaganja u očuvanje graditeljske baštine u Velikoj Britaniji	102	



2. Poticajne mjere za ulaganja u očuvanje graditeljske baštine u Luxemburgu	103
3. Poticajne mjere za ulaganje u očuvanje graditeljske baštine u Nizozemskoj	104
4. Poticajne mjere za ulaganje u očuvanje graditeljske baštine u Francuskoj	104
5. Poticajne mjere za ulaganje u očuvanje graditeljske baštine u Belgiji	105
2. Zaključak o poreznom statusu nepokretnih spomenika kulture	106
1. Porez na dodanu vrijednost /PDV/	106
3. Niskokamatni zajmovi	107
4. Pridonos korisnika spomenika njegovu očuvanju	107
1. Pridonos izravnih potrošača	107
2. Pridonos neizravnih potrošača	111
3. Još neki razlozi za uključivanje javnih vlasti u financiranje i poticanje očuvanja graditeljske baštine	111
3 Graditeljska baština i gospodarski razvitak	112
1. Graditeljska baština gospodarski resurs	112
2. Graditeljska baština i turizam	113
Mogućnost uporabe graditeljske baštine u turizmu - primjer Otoka Krka	116
3. Graditeljska baština i nezaposlenost	117
Sažetak 6	120
7. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA	122
8. LITERATURA	126
1 Popis literature	126
2 Popis slika	129
3 Popis tablica	129
Hrvatski restauratorski zavod	132
IngGrad	134
O Autoru	136

nakladnik
MIKRORAD d.o.o. Zagreb

za nakladnika
GUIDO PRISTER

urednik
prof. dr. sc. MARCEL MELER

recenzenti:
prof. dr. sc. BORIS VUKONIĆ,
FERDINAND MEDER, prof. povijesti umjetnosti
ZDRAVKO ŽIVKOVIĆ, dipl. ing. arhitekture

lektura
mr. sc. VERA ŠUTALO

sažetci na francuskom
NADA MAYER

sažetci na engleskom
IGOR BUKATKO

likovni urednik
VLADIMIR GUDAC, prof. povijesti umjetnosti

urednik fotografije
VIDOSLAV BARAC

fotografije
VIDOSLAV BARAC - ovitak, 1, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 15,
24, 27, 41, 43, 62, 66, 67, 69,
72, 74, 86, 87, 88, 95, 96, 97, 113,
116, 125, 132, 133, 134
JOŠKO BELAMARIĆ - 19, 49, 51, 52, 53, 115
VLADIMIR GUDAC - 21, 62, 111
KREŠIMIR LENDIĆ - 9, 82
ZORAN BOGDANOVIC - 32
ANDRIJA CARLI - 72
IVO PERVAN - 78
Fototeka Ministarstva kulture - 7, 62

grafičko oblikovanje
ART DESIGN Šiško, Zagreb

naklada
1500

tisk
KERSCHOFFSET, Zagreb

MIKRORAD d.o.o. Zagreb, Remete 30
Tel./fax. (01) 2445 938, 2445 960
e-mail: mikrorad@zg.tel.hr.

