



HRVATSKI SABOR
ODBOR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I GRADITELJSTVO

KLASA: 022-03/20-01/81
URBROJ: 6521-14-20-02
Zagreb, 1. rujna 2020.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Izvješće s rasprave o Konačnom prijedlogu zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke Županije, drugo čitanje, P.Z. br. 2

Odbor za prostorno uređenje i graditeljstvo Hrvatskoga sabora, na 2. sjednici održanoj 1. rujna 2020. godine, raspravljao je o Konačnom prijedlogu zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke Županije, drugo čitanje, P.Z. br. 2, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora dostavila Vlada Republike Hrvatske, aktom od 27. kolovoza 2020. godine.

Odbor za prostorno uređenje i graditeljstvo, na temelju članka 93. Poslovnika Hrvatskoga sabora, raspravio je navedeni akt kao matično radno tijelo.

Predstavnica predlagatelja je istaknula da se donošenjem predloženog zakona uređuje način i postupak obnove odnosno uklanjanje zgrada oštećenih odnosno uništenih u prirodnoj nepogodi proglašenoj na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske i Zagrebačke županije, tj. potresa koji se dogodio 22. ožujka ove godine te se uređuje gradnja zamjenskih obiteljskih kuća i stambeno zbrinjavanje osoba pogođenih tom katastrofom, određuju se nadležna tijela, rokovi za postupanje i druga pitanja s tim u vezi, a s ciljem zaštite života i zdravlja ljudi, zaštite životinja, zaštite imovine, zaštite okoliša, prirodne i kulturne baštine te stvaranja uvjeta za uspostavu normalnoga života na pogođenom području.

Potresom je oštećeno 25 tisuća zgrada, što privatnih, što javne namjene. Nakon potresa neuporabljivo je ili privremeno neuporabljivo više od 6 tisuća zgrada među kojima su dječji vrtići, osnovne škole, srednje škole, fakulteti, instituti, znanstvene ustanove i ustanove kulture. Cilj je donijeti kvalitetan, provediv i pravičan zakonski okvir. Kratkoročni cilj je smanjiti nastanak novih potencijalnih šteta i daljnju ugrozu zdravlja i života ljudi, dok se kao dugoročni cilj ističe izrada programa cjelovite obnove povijesne urbane cjeline grada Zagreba, a sveobuhvatni cilj je stambeno zbrinjavanje osoba pogođenih potresom.

Predstavnica predlagatelja navela je kako se ovim zakonom uređuju sljedeća osnovna pitanja: programi i mjere aktivnosti obnove, njihov sadržaj i izrada, način financiranja provedbe obnove, osnivanje i rad stručnog savjeta za obnovu, način obnavljanja oštećenih zgrada, način

obnavljanja oštećenih pojedinačno zaštićenih kulturnih dobara te oštećenih zgrada koje se nalaze u povijesno urbanoj cijeli Grada Zagreba, isplata novčane pomoći za obnovu obiteljskih kuća ili zgrada, isplata novčane pomoći umjesto gradnje zamjenske obiteljske kuće, provedba obnove zgrada, uklanjanje i gradnja zgrada, izgradnja zamjenskih obiteljskih kuća, stambeno zbrinjavanje i privremeni smještaj osoba pogođenih potresom, novčana pomoć za privremenu zaštitu zgrade, tehničko financijska kontrola projekata, pokretanje utvrđivanja odgovornosti u gradnji i naknada štete zbog nesavjesne gradnje, transparentno informiranje javnosti o aktivnostima i troškovima obnove te osnivanje Fonda za obnovu Grada Zagreba, Krapinsko zagorske i Zagrebačke županije za obavljanje stručnih i drugih poslova pripreme, organiziranja i provedbe obnove zgrada oštećenih potresom i praćenje provedbe programa mjera.

Međusobna prava, obveze i udjele osnivači Fonda za obnovu, Republika Hrvatska, Grad Zagreb i 2 županije uredit će ugovorom o osnivanju koji će sklopiti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona. Privremenog čelnika Fonda za obnovu Vlada će imenovati u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Predstavnica predlagateljica istaknula je novinu ovog zakona u odnosu na prvo čitanje, uvođenje socijalnog kriterija, odnosno dohodovnog i imovinskog cenzusa.

Naglasila je kako je u ovaj Konačni prijedlog zakona dodano niz dopuna. Jasno je propisano da se ovim zakonom obuhvaća obnova obiteljskih kuća, stambenih, stambeno poslovnih i višestambenih zgrada te gradnja zamjenskih obiteljskih kuća koje su neuporabljive odnosno privremeno neuporabljive uključujući i privremenu pohranu stvari onih građana koji će morati privremeno iseliti iz zgrada. Uvršteno je da se hipoteka upisuje i na posebni dio nekretnine kako bi se mogli odvojeno tretirati oni vlasnici koji su ispunili svoju obvezu u financijskom sudjelovanju u obnovi od onih koji to nisu.

Također, uređeno je da u slučaju gradnje zamjenske obiteljske kuće vlasnici odnosno suvlasnici participiraju u troškovima obnove kako bi bili izjednačeni sa vlasnicima stanova, uvrštena je mogućnost dobivanja novčane pomoći i za hitne radove popravka stubišta s obzirom da se u raspravi ukazala potreba za takvim rješenjem, eksplicitno je navedeno da obnovu zgrade javne namjene u potpunosti financira vlasnik i/ili osnivač odnosno pravna osoba ili tijelo kojem je zgrada dana na upravljanje, dodani su članovi stručnog savjeta seizmolog i djelatnik Ekonomskog instituta iz Zagreba, uvršteno je da RH osigurava sredstva za konstrukcijsku obnovu u slučaju u kojem to vlasnici odnosno suvlasnici ne učine, uređeno je da vlasnici odnosno suvlasnici sredstva za konstrukciju obnovu te gradnju zamjenskih obiteljskih kuća uplaćuju na račun Fonda za obnovu, uređeno je da odluke o isplati novčane pomoći donosi Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Dodatno, izmijenjene su definicije cjelovite obnove i obiteljske kuće, a kako bi se u provedbi zakona smanjile nedoumice, dana je mogućnost obnove postojećih zgrada na kojima su bespravno rekonstruirani odnosno uklonjeni konstrukcijski elementi zgrade odnosno izvršene bespravne preinake koje utječu na mehaničku otpornost i stabilnost zgrade ako vlasnik odnosno suvlasnik pristane na vraćanje zgrada u stanje prije bespravne rekonstrukcije kojom se utječe na mehaničku otpornost i stabilnost te nakon što se izvrši osiguranje podmirenja svih troškova vezano uz to, a u protivnom se o tome obavještava građevinska inspekcija. Na taj način ne zaustavlja se obnova zgrade u kojoj ostali suvlasnici nisu mogli utjecati na djela suvlasnika pojedinaca.

Također, uređuje se da ako vlasnik odnosno suvlasnici zgrade ne podnesu zahtjev za donošenje odluke o obnovi ili ne prilože suglasnost većine suvlasnika ili je vlasnik nepoznat ili nepoznata boravišta prema zgradi se postupa u skladu s propisima kojima se uređuje inspekcijski nadzor građenja.

Završno, predstavnica predlagatelja je naglasila kako je u Zakon unesena obveza Ministarstvu, Gradu Zagrebu te županijama da osiguraju nekretnine za privremeno skladištenje građevnog otpada nastalog kao posljedica potresa te je predviđeno i donošenje pravilnika kojim će se pobliže urediti sadržaj i tehnički elementi projekta obnove konstrukcije zgrada, projekta obnove zgrade za cjelovitu obnovu zgrade i projekta za uklanjanje zgrade i projekta gradnje zamjenske obiteljske kuće.

U raspravi je članove Odbora zanimalo iz kojih će se financijskih sredstava financirati cjelovita obnova povijesne urbane sredine Grada Zagreba koja je dijelom zaštićena, postavilo se pitanje provođenja energetske obnove i planiranja budućnosti grada Zagreba, posebno centra Grada, u smislu ostvarivanja cilja Prostornog plana Grada Zagreba koji ide u smjeru poslovne namjene, s obzirom na velika sredstva koja će se sada uložiti u obnovu Grada Zagreba, te je istaknuto kako iz tog razloga prostorno planska dokumentacija koju Grad Zagreb danas ima ne odgovara inicijalnom cilju ovoga zakona.

Postavilo se pitanje logičnosti rješenja da država, za nekoga tko se bavi ulaganjem u nekretnine snosi trošak tog ulaganja po pitanju sanacije.

Veliki je broj sudionika u raspravi problematizirao članak 5. stavak 5. koji govori o roku otuđenja zgrade od strane vlasnika odnosno suvlasnika u trajanju od 5 godina od dana primitka završnog izvješća nadzornog inženjera u obnovi s obzirom da će vlasnici završno izvješće zaprimiti onda kada nekretnina bude obnovljena, a dinamika obnove pojedinih zgrada ovisiti će o Gradu odnosno o Republici Hrvatskoj, što vlasnike stavlja u neravnopravni položaj.

U raspravi su članovi Odbora predložili da se članak 6. ne treba odnositi ne samo na invalide Domovinskog rata, već i na druge osobe sa invaliditetom, s čim se predstavnica predlagatelja složila.

Bilo je prijedloga da se u sastav Stručnog savjeta imenuju i upravitelji zgrada, odnosno predstavnik upravitelja zgrada na kojima će biti jedan veliki dio procesa obnove.

Također, iznesen je i prijedlog da se u Stručan savjet uključe i predstavnici sindikata, SSSH, s obzirom da je u Stručnom savjetu predviđeno imenovanje predstavnika HUP-a i HGK-a.

U raspravi je predloženo da se u članku 16. definira da se zahtjevi i dogovor suvlasnika oko cjelovite obnove smatra poslovima redovite uprave objekta kako se ne bi desilo da većina suvlasnika ne može ostvariti svoje pravo ako postoji jedan u zgradi koji se neće složiti sa tim. Isto je predloženo i za članak 17. za projektiranje i izvođenje pojačanja konstrukcije iznad razine tehničkog propisa.

Uz članak 24., a vezano uz uklanjanje građevine bez suglasnosti vlasnika i instituta inspekcijskog rješenja, postavljeno je pitanje postupka u slučaju da vlasnik nije suglasan sa uklanjanjem građevine.

Članovi Odbora smatraju da bi pri dodijeli zamjenskih nekretnina, nekretnina na korištenje ili u trajno vlasništvo trebalo voditi računa ne samo o veličini nekretnine i lokaciji nego i o drugim značajkama poput katnosti, postojanja lifta i sl., a ovisno o specifičnim potrebama osoba kojima se ista dodjeljuje.

Također, problematizirana je definicija obiteljske kuće i izostanak ograničenja veličine građevinske (bruto) površine za što je dio članova Odbora zatražio dodatno pojašnjenje tih odredbi.

Član Odbora je tijekom rasprave od predstavnice predlagatelja zatražio pojašnjenje razlike statističkih podataka kategoriziranih oštećenih Zgrada, zatraženih i dobivenih od Grada Zagreba, sukladno donesenom zaključku na 1. sjednici Odbora i onih koji se nalaze u nenormativnom dijelu Konačnog prijedloga Zakona.

U raspravi je, vezano uz institucionalni okvir ovoga Zakona, član Odbora predložio da glavno tijelo u obnovi Grada Zagreba, Krapinsko zagorske županije i Zagrebačke županije bude zavod za obnovu, a ne Fond. Iznijeto je mišljenje kako Fond s obzirom na njegove nadležnosti koje proizlaze iz ovoga zakona nije ključno tijelo u procesu obnove, te kako bi se zajedničkim osnivanjem zavoda za obnovu od strane Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Zagrebačke i Krapinsko zagorske županije smanjio broj institucija koje sudjeluju u obnovi.

Članica Odbora postavila je pitanje mogu li se u proces obnove uključiti i nekretnine sa vanknjižnim vlasništvom, s obzirom da postoje stare zgrade u kojima su stanovi kupljeni sa stanarskim pravom, nisu upisane u KPU ili su u postupku povezivanja, na šta je predstavnica predlagatelja navela kako u cilju rješavanja tog pitanja surađuju sa Ministarstvom pravosuđa i uprave.

U raspravi su članovi Odbora predložili da se u zakonu jasnije definira financiranje obnove zgrada koje su javne namjene a u privatnom su vlasništvu.

Predstavnica predlagatelja dodatno je pojasnila kako će javne natječaje za odabir projekatata, izvođača, koordinatora, tehničko-stručnih provoditelja provoditi Fond, a što se tiče zgrada javne namjene natječaj će provoditi vlasnik zgrade javne namjene, s tim da će tehničku financijsku kontrolu provoditi ovlašteno tijelo koje će proći javnu nabavu unutar Fonda.

Dio sudionika u raspravi postavio je pitanje založnog prava i njegove primjene u praksi.

U raspravi je izneseno mišljenje da svi podaci o provedbi obnove, posebno oni koji su vezani za proceduru javnih nabava, izvršenja ugovora i sl. moraju biti transparentni.

Također, predloženo je osnivanje neovisnog tijela za nadzor provedbe procesa obnove.

Izrečeno je mišljenje da su stanari čije će se zgrade srušiti u nepovoljnom položaju jer se ne predviđa građenje zamjenskih zgrada, dobivaju samo pravo na korištenje stana, moraju plaćati najamninu, te nije definirano imaju li pravo otkupa tog stana, pod kojim uvjetima i kada.

Članovi odbora pozdravili su uvođenje socijalnih kriterija za oslobađanje od osiguranja, odnosno uplate sredstava za konstrukcijsku obnovu te gradnju od strane vlasnika odnosno suvlasnika nekretnina a koji su propisani u članku 6.

Odbor je nakon provedene rasprave, većinom glasova (9 glasova „za“, 3 glasa „suzdržan“) odlučio predložiti Hrvatskome saboru donošenje

ZAKONA O OBNOVI ZGRADA OŠTEĆENIH POTRESOM NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA, KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE I ZAGREBAČKE ŽUPANIJE

Uz sljedeće amandmane:

Amandman I (jednoglasno, 12 glasova „za“)

U članku 5. stavku 3. iza riječi: „22. ožujka 2020.“ dodaju se riječi: „i ako je u toj nekretnini stanovao njezin vlasnik odnosno srodnik vlasnika i u kojoj je vlasnik odnosno srodnik vlasnika imao prijavljeno prebivalište ili boravište,“

Obrazloženje:

Zakon do uvođenja ovoga stavka nije promatrao posebne dijelove zgrade, već samo konstrukciju kao zajednički dio zgrade. Potpuno drugačija situacija je kod vlasnika obiteljskih kuća čiji se status detaljno ispituje. Nakon što se uvodi razlika između vlasnika, potrebno je detaljnije razraditi kriterije i za vlasnike stanova u višestambenim zgradama.

Ovaj amandman treba poslužiti za usklađenje prava vlasnika stanova s vlasnicima kuća s obzirom na prebivalište i stvarno stanovanje u nekretnini koja se treba obnoviti, vezano uz povećanu participaciju u obnovi onih koji žive na jednoj lokaciji a vlasnici su drugog stana koji bi se trebao obnavljati većinom sredstvima državnog proračuna i proračunom Grada Zagreba, a isti im potencijalno služi za dopunske zarade.

Amandman II (većinom, 8 glasova „za“, 4 glasa „suzdržan“)

U članku 5. iza stavka 3. dodaje se novi stavak 4. koji glasi:

„(4) Stavak 3. ovoga članka se ne odnosi na vlasnike stanova čije stanove koriste ili su koristili zaštićeni najmoprimci.“

Dosadašnji stavci 4. do 12. postaju stavci 5. do 13.

Obrazloženje:

Zakon do uvođenja ovoga stavka nije promatrao posebne dijelove zgrade, već samo konstrukciju kao zajednički dio zgrade. Nakon što se uvodi razlika između vlasnika, potrebno je detaljnije razraditi kriterije i za vlasnike stanova u višestambenim zgradama.

Ovim amandmanom uvažava se činjenica da postoje vlasnici stanova koje treba obnoviti, a da isti još uvijek ne mogu doći u posjed tih svojih stanova ili su više od 50 godina bili onemogućeni

odlukama države da upravljaju svojim vlasništvom te bi bilo neprimjereno da ih država dodatno financijski opterećuje.

Amandman III (većinom, 9 glasova „za“, 3 glasa „suzdržan“)

U članku 43. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Izvođač odnosno druga osoba koju odredi izvođač ili Ministarstvo na temelju odluke o obnovi ima pravo privremeno i bez naknade zauzeti javnu površinu ili drugo zemljište nužno za organizaciju gradilišta, postav skele i/ili koristiti je za pristup gradilištu i dovoz i odvoz građevnih proizvoda odnosno građevinskog otpada, a što se u odluci navodi.“

Obrazloženje:

Ovaj amandman treba poslužiti za uklanjanje administrativnih barijera u vidu podnošenja zahtjeva i čekanja na izdavanja odobrenja te dodatne gradske takse za privremeno zauzeće površina nužno za pokretanje radova obnove na zgradama.

Za izvjestitelja na sjednici Hrvatskoga sabora Odbor je odredio predsjednika Odbora, Predraga Štromara.

PREDSJEDNIK ODBORA

Predrag Štromar

