



OBNOVA ZGRADA OŠTEĆENIH U POTRESU I ULOGA UPRAVITELJA ZGRADA U OBNOVI

U tijeku je formuliranje konačne verzije Zakona o obnovi zgrada oštećenih u potresu kao i poduzimanje hitnih radova i mjera sanacije radi otklanjanja neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi.

Radi doprinosa u obnovi i formuliranju jasnih i konkretnih prijedloga predlažemo sljedeća rješenja:

1. PROJEKTIRANJE

Svi zahvati na oštećenim građevinama mogu se izvoditi jedino i isključivo na temelju projektne dokumentacije. U tu svrhu potrebno je imenovati *INTERDISCIPLINARNE PROJEKTNE TIMOVE* sa svim potrebnim stručnjacima (arhitekti, statičari, projektanti instalacija, konzervatori i dr.)

Njihov je zadatak da u izradi projekata sanacije, rekonstrukcije ili novogradnje primjenjuju suvremene tehnološke postupke i materijale radi ojačavanja konstrukcija zgrada u cilju postizanja propisane otpornosti od djelovanja potresa. Riječ stručnjaka treba biti imperativ u svim fazama obnove građevina.

U korištenju suvremenih tehnologija kao prvi korak potrebno je koristiti tehnologiju skeniranja laserom. Za taj posao imamo naše stručnjake koji tom tehnologijom omogućuju izradu preciznog troškovnika i opsega radova, jeftinijeg rješenja, završnu usporedbu početnog i konačnog stanja, utrošenog materijala, te kvalitetu izvedenih radova. Posebno je važno u njezinoj primjeni, brzina snimanja (pregleda) zgrada kojom se bilježe svi oku vidljivi detalji, a čime se osigurava brza i jednostavna izrada nacrt za temeljitu rekonstrukciju oštećenih zgrada.

Projektne timove imenovalo bi svojim RJEŠENJEM Ministarstvo graditeljstva. U tu grupaciju pripadaju i nadzorni inženjeri i kontrolori projektne dokumentacije u statusu i svojstvu ovlaštenih projektanata. OVLAŠTENJE za izradu projekata obnove može se odobriti i postojećim projektantima zainteresiranima za sudjelovanje u obnovi zgrada uz uvjet stručne ekipiranosti.

PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA ZA SVE ZGRADE OŠTEĆENE U POTRESU JE BESPLATNA ZA NJIHOVE VLASNIKE.

Svi sudionici i nosioci Rješenja za obavljanje određenih poslova u procesu projektiranja, kontrole i nadzora bili bi plaćeni iz sredstava Državnog proračuna RH odnosno Fonda za obnovu Grada Zagreba.

Bez propisane projektne dokumentacije nije dozvoljeno poduzimanje radova na sanaciji, rekonstrukciji, rušenju ili novogradnji zgrada oštećenih u potresu.

Projektiranje je potrebno razvrstati u tri područja:

1. Javne zgrade (obrazovne institucije, dječji vrtići, objekti kulturne namjene – knjižnice, kazališta, muzeji, galerije, sportski objekti – dvorane, zdravstvene ustanove – bolnice, spomenici kulture, sakralni objekti, zgrade sudova, državnih institucija, groblja...)





2. Višestambene zgrade – kojima upravljaju i održavaju ih upravitelji zgrada
3. Stambene obiteljske zgrade i jednostavne građevine

Izrada Uputa za projektiranje kojima bi se između ostalog, tehnički točno opisali svi građevinski i završni radovi, pojednostavila bi i ujednačila projektiranje. Za iste radove koji se ponavljaju korisno je razraditi jedinstvene i jasne opise radova s ugradnjom materijala. Potrebno je razraditi projekte instalacija ugradnjom suvremenih materijala te po potrebi razmjestiti glavne instalacije (npr. na stubištima).

Sastavni dio projektne dokumentacije treba biti troškovnik sa što preciznijim opisom radova, vrstama i količinama materijala, te projektantskim cijenama. Time se postiže transparentnost u ugovaranju radova i u konačnom obračunu troškova sanacija i rekonstrukcija.

Prioritete i raspored projektiranja oštećenih građevina raspoređivao bi predviđeni Savjet za obnovu zgrada oštećenih u potresu.

U slučaju da pojedini vlasnici oštećenih objekata sami angažiraju projektante koji nemaju licencu za obavljanje predmetnih poslova dužni su projekt obnove ovjeriti od strane ovlaštenih, licenciranih projektanata odnosno kontrolora projektne dokumentacije. U tom slučaju besplatna je samo ovjera, ne i izrada projekta.

2. GRAĐENJE

Izvođenje radova sanacije, rekonstrukcije, rušenja i nove izgradnje može se povjeriti samo pravnim i fizičkim osobama registriranim, osposobljenim i ovlaštenim za obavljanje određene vrste građevinskih radova. OVLAŠTENJA ZA OBAVLJANJE GRAĐEVINSKIH RADOVA OBNOVE OBJEKATA OŠTEĆENIH U POTRESU daje Ministarstvo graditeljstva. Rješenjem se definira vrsta i opseg radova s obzirom na broj zaposlenih, kvalifikacijsku strukturu i tehničku opremljenost zainteresiranih izvođača radova. Rješenja projektantima i izvođačima radova izdavala bi se slično kao i rješenja Ministarstva kulture za obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

Nadzor nad svim radovima obnove provodili bi, bez iznimke, ovlašteni licencirani nadzorni inženjeri. Građevinska inspekcija imala bi obvezu trenutno obustaviti radove na objektima koji ne ispunjavaju predložene mjere i postupke obnove zgrada oštećenih u potresu.

- a) Za obnovu objekata u vlasništvu Republike Hrvatske odgovorna je i u nadležnosti je državnih institucija
- b) Obnova gradskih objekata u nadležnosti je Grada Zagreba
- c) Za višestambene zgrade odgovorni su suvlasnici zgrada
- d) Za stambene obiteljske zgrade, jednostavnije građevine i poslovne prostore obnavljanje i sanaciju šteta nastalih u potresu snose privatni vlasnici

U obnovi privatnih prostora i objekata država je dužna pomoći na način da osigura besplatnu projektnu dokumentaciju i stručni nadzor nad izvođenjem radova te primjerenu financijsku pomoć. Financijska pomoć sastojala bi se u osiguranju kredita. Kredit bi se odobravao bez obračuna kamata ili uz minimalnu kamatu, te kao krajnja mogućnost – uz subvencioniranu kamatu, te uz suglasnost samo većine suvlasnika zgrade prema suvlasničkim dijelovima (50,01%) kako je to regulirano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (budući da banke trenutno traže suglasnost 60-80% suvlasnika što otežava





pravodobno donošenje odluka). Rok na koji bi se odobravao kredit je 5-25 godina uz početak od jedne godine nakon završetka obnove. Fond za kredite formirao bi se iz Državnog proračuna RH, proračuna Grada Zagreba, sredstava Europske unije, donacija i na druge načine odlukama RH i Grada Zagreba u suradnji s bankama (uzimanjem kredita kod međunarodnih financijskih institucija). Krediti bi se odobravali uz uvjet da korisnik kredita obnavlja oštećenu zgradu temeljem projektne dokumentacije ovlaštenih projekatana, da radove izvodi ovlaštenu izvođač radova, te da izvođenje nadzire ovlaštenu nadzorni inženjer koji svojim potpisom jamči da su radovi izvedeni prema odobrenom projektu, a radove izvodi ovlaštenu stručni građevinar. Time se postiže transparentnost u svim fazama obnove i eliminira se svaka improvizacija te eventualni pokušaji manipulacije.

Zgrade sanirane i rekonstruirane na predloženi način dobivaju *SEIZMIČKI CERTIFIKAT* koji se uvodi Zakonom o obnovi.

Koordinaciju nad obnovom zgrada u svim fazama treba obavljati Savjet za obnovu oštećenih zgrada u potresu koji bi jednom mjesečno izvještavao javnost i Vladu o poduzetim mjerama i stanju u obnovi. Jedna od obveza trebala bi biti i koordinacija u zbrinjavanju stanara zgrada odnosno obiteljskih kuća koje su opasne za stanovanje, a koje su predviđene za rušenje ili ih je potrebno osloboditi od osoba i stvari. U suradnji s državnim i gradskim tijelima potrebno je osigurati stanove i skladišne prostore za njihovo zbrinjavanje.

3. ULOGA UPRAVITELJA ZGRADA

Uz obavljanje zakonom propisanih poslova, upravitelji zgrada dužni su organizacijski sudjelovati u obnovi zgrada kojima upravljaju u svim fazama obnove i to izradom plana sanacije (rekonstrukcije) koji će sadržavati:

- Pregled objekta
- Izradu projektne dokumentacije
- Izbor izvođača radova
- Izbor nadzornog inženjera

te naročito

- Osiguranje sredstava putem *kredita za obnovu*.

Sve aktivnosti potrebno je provoditi u suradnji s ovlaštenim sudionicima obnove – licenciranim projektantima, izvođačima i Savjetom za obnovu.

Većina upravitelja zgrada, naročito onih koji od početka stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 1997.g., provode te radnje i upoznati su s postupcima i mjerama koje poduzimaju u interesu suvlasnika zgrada.

No, nedugo nakon razornog potresa u Zagrebu 22. ožujka 2020.g. obznanjen je dopis Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja potpisan od Ministra g. Predraga Štromara kojim *poziva upravitelje zgrada na području Grada Zagreba da bez odlaganja i u skladu s ovlastima iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15 – pročišćeni tekst) poduzmu mjere i aktivnosti na otklanjanju posljedica potresa od 22. ožujka 2020.g.*

Dalje podsjeća na odredbe Uredbe o održavanju zgrada što se smatra hitnim popravcima te slijedom toga traži da upravitelji *osiguraju dizalice, poduzmu aktivnosti na otklanjanju znatnih oštećenja dimnjaka*





i dimovodnih kanala i otklanjanju opasnosti za život i zdravlje ljudi od otpadanja dijelova pročelja, dimnjaka, crijeпова s krovova i slično. Kako je do tog pismena došlo i koja je njegova svrha, možemo samo pretpostavljati. No evo nekoliko pripomena i podsjećanja o aktivnostima upravitelja:

- Već više od dva desetljeća upravitelji zgrada provode aktivnosti vezane za hitne intervencije i nužne radove i svaki iole ozbiljniji upravitelj zgrade zna i upoznat je da se *hitnim popravcima razumijevaju radovi koji se javljaju nenadano i kojima se sprječavaju posljedice za život i zdravlje ljudi kao i veća oštećenja nekretnine.*
- Nužni se pak popravci obavljaju temeljem naloga Građevinske inspekcije *kada zbog oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, građevinski inspektor naredit će upravitelju nekretnine, odnosno suvlasnicima ako nemaju upravitelja, izvršenje nužnih popravaka.*

Uredbom o održavanju zgrada izrijekom je navedeno što se smatra hitnim i nužnim radovima, ali upravitelji zgrada znaju i za nastavak propisa koji je u pismenu Ministarstva izostavljen, a važan je i sa stajališta upravitelja i suvlasnika nekretnine. Riječ je o troškovima izvršenja tih radova koji imaju poseban status naplate, a snose ih suvlasnici. Tim propisom izričito je navedeno kako su suvlasnici dužni osigurati sredstva i platiti troškove u roku od osam dana od dana obavijesti o iznosu dugovanja. Također taj račun predstavlja vjerodostojnu ovršnu ispravu. Nadalje, radi osiguranja naplate u slučaju neplaćanja računa za izvedene hitne i nužne popravke, zakonom je propisano da se može upisati hipoteka na stan, odnosno drugi posebni dio zgrade onih suvlasnika koji nisu podmirili troškove popravka. Razumljivo ovo vrijedi u slučaju da su sredstva zajedničke pričuve nedostatna za pokriće tih troškova.

Autori pismena iz Ministarstva očito nisu sagledali nastajanje situacija u kojima bi stotine dizalica angažiranih od strane upravitelja na ulicama Zagreba napravili nesnošljivu i opasnu prometnu situaciju uz potpuno nepoznavanje statičke otpornosti nekretnine tijekom poduzimanja tih radnji. Čest je slučaj da dvije susjedne nekretnine imaju i različite upravitelje.

S druge strane dolazi upozorenje i apel Dimnjačarske obrtničke zadruge da su *počele samoinicijativne sanacije dimnjaka, koje se izvode nestručno, neadekvatno i bez podloga ovlaštenih sudionika u gradnji.* Stoga traže i apeliraju da se *hitno prestane s takvim aktivnostima.*

Nadalje, Ministarstvo kulture RH daje *konzervatorske upute za sanaciju dimnjaka oštećenih u potresu na zgradama unutar povijesne urbane cjeline Grada Zagreba* kojima se konstatira da je *najučestalija posljedica djelovanja potresa koji je 22. ožujka 2020.g. pogodio Zagreb i okolicu masovno urušavanje ili oštećenje dimnjaka pri čemu je urušavanje dimnjaka prouzročilo dodatne štete na pokrovu, krovovima i međukatnim konstrukcijama gornjih katova zgrada. Stanje brojnih, teže oštećenih zidanih dimnjaka zahtijeva njihovo žurno uklanjanje iz sigurnosnih razloga, što se provodi od prvih dana nakon potresa.*

Grad Zagreb je nakon proglašenja prirodne nepogode na svojim stranicama dao informacije i upute za postupanje u svim situacijama zbog šteta uzrokovanih potresom. Nemam saznanja u kojoj mjeri je preuzeo vodstvo i koordinaciju neposredno nakon potresa Gradski ured za upravljanje u hitnim situacijama kao ni gradska organizacija Civilne zaštite.

Poznato je doduše da su se u prvim redovima našli pripadnici Hrvatske vojske i vatrogasne postrojbe, te nedugo zatim građevinski stručnjaci – statičari, volonteri i pripadnici HGSS-a.



U tim situacijama upravitelji zgrada surađuju na poduzimanju mjera za otklanjanje posljedica potresa jer u pravilu nemaju operativu i opremu za poduzimanje radova tih razmjera budući da se radi o izvanrednim okolnostima.

Prvi pozvani u takvim situacijama su stručne službe s potrebnom opremom i tehničkim sredstvima. Takve se akcije provode organizirano vođene iz jednog središta, a ne *pozivima, podsjećanjima i traženjima za poduzimanje mjera i aktivnosti* od sudionika koji i sami znaju svoje obveze i dužnosti.

Donošenje odluka o otklanjanju posljedica potresa trebaju imati dugoročna rješenja sagledavajući sigurnost ne samo sadašnjeg naraštaja, već i za buduće generacije.

U tom smislu navest ću neke PROPUSTE STRUKTURA koje je moguće ispraviti tijekom donošenja budućih propisa:

U prosincu 2006.g. donesen je u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva novi Tehnički propis za dimnjake u građevinama koji je stupio na snagu 1. ožujka 2007.g. Propisom su navedene hrvatske norme usklađene s europskim normama za proizvode za dimnjake, projektiranje dimnjaka, izvođenje i održavanje dimnjaka.

U spomenutom Ministarstvu početkom 2003.g. osnovano je Stručno povjerenstvo za izradu Pravilnika i minimalnim uvjetima za projektiranje, gradnju i održavanje dimnjaka. Povjerenstvo je sastavljeno od 9 članova predstavnika državnih institucija od kojih je autor ovih redaka bio pozvani član, predstavnik Hrvatskog poslovnog centra – stambeno poslovnog gospodarstva d.o.o., upravitelja zgrada.

U izradu Pravilnika krenulo se zbog lošeg stanja većine dimnjaka kao i zbog održavanja i kontrole postojećih dimnjaka koji u velikom broju nisu zadovoljavali sigurnosne tehničke uvjete. U zadnjoj verziji Tehničkog propisa za dimnjake u građevinama propisano je unapređivanje sigurnosti uporabe dimnjaka na način da se postojeći dimnjaci pregledaju i po potrebi otklone nedostaci odnosno saniraju dotrajali i opasni dimnjaci. Taj postupak razrađen je kroz 6 članaka Tehničkog propisa. Svi su izostavljeni u pravilniku iz 2006.g.

Također je izostavljena i obveza usklađivanja posebnih propisa kojima se uređuje obavljanje dimnjačarske službe s odredbama Tehničkog propisa. Da su te odredbe bile donesene danas ne bismo imali ovakve katastrofalne štete od potresa glede dimnjaka i njihovih dodatnih šteta na krovovima. Stoga predlažemo te propuste ispraviti radi sadašnjosti i budućnosti.

Podsjećamo da smo tijekom donošenja novog Zakona o gradnji 2003.g. u ime Hrvatske udruge upravitelja zgrada predložili dva članka Zakona kojima bi se regulirali:

- Projekt održavanja građevine
- Minimalni standardi održavanja građevine
- Uvjeti i mjerila za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje djelatnosti upravitelja zgrade

I to je izostavljeno!

Štete bi u tom pogledu bile daleko manje jer bi se nedostaci na zgradama otklonili silom propisa, a ne voljom suvlasnika koji u tom pogledu, za razliku od upravitelja koji nastupa kao profesionalac, predstavljaju laike.

Predložili smo mogućnost da se Pravilnikom o minimalnim standardima održavanja građevina može propisati i primjereno osiguranje zgrade.





Zakonom je propisano da su poslovi redovite uprave, između ostaloga i primjereno osiguranje nekretnine. Ako bi to kojim slučajem izostalo svaki suvlasnik je ovlašten zahtijevati od suda da svojom odlukom odredi zaključenje primjerenog osiguranja od požara ili odgovornosti trećim osobama.

Mi smo kao upravitelj zgrada predložili da se za primjereno osiguranje zgrade umjesto riječi *ili* stavi *i* te je ta norma prihvaćena gotovo kod svih osiguravatelja i upravitelja u RH.

Među prvim privatnim upraviteljima uz Hrvatski poslovni centar, tu je normu prihvatio i upravitelj Fugger d.o.o., te osiguravatelj Uniqa osiguranje.

U suradnji s Uniqa osiguranjem otišli smo korak dalje te suvlasnicima višestambenih zgrada kojima upravljamo ponudili i prošireno osiguranje opasnosti od potresa koje je nažalost prihvatio zanemarivo mali broj suvlasnika. Nama, kao i upravitelju Fugger d.o.o., Uniqa osiguranje glavni je osiguravatelj zgrada koji u okviru primjerenog i proširenog osiguranja ima mogućnost naknade štete po posebnim uvjetima za pomoć u slučaju katastrofa što podrazumijeva i pokriće štete uslijed potresa u iznosu do najviše 50.000,00 kn.

Iz ovoga je primjera vidljivo kako upravitelji zgrada promišljaju o svim aspektima održavanja zgrada, ali ih se očito ne uvažava dovoljno, te se njihovi prijedlozi izostavljaju kao nevažni i nepotrebni. Rezultati takvog odnosa su sada došli na naplatu. Nažalost građanima. Vrijeme je za ispravljanje propuštenog.

Upravitelji u ovom procesu obnove zgrada od potresa trebaju biti sudionici i partneri, a ne da se preko njihovih leđa prepucavaju i nadmudruju. Potrebna je bolja komunikacija na obje razine – državne i gradske.

Završno.

Obnovu prepustimo struci. Politika treba osigurati povoljne uvjete i okvir djelovanja svih stručnih sudionika u obnovi. Struka treba dosljedno inzistirati na provedbi svojih rješenja temeljenih na suvremenim znanstvenim, tehnološkim i svjetskim dostignućima u primjeni postupaka i materijala za obnovu zgrada kako bi se postigla zakonom propisana razina otpornosti zgrada na potrese.

U Zagrebu, 4. svibnja 2020.g.

Za Upravitelja zgrada
Hrvatski poslovni centar –
stambeno poslovno gospodarstvo d.o.o.

Ivica Palatinuš

