

Napisao: [Tin Bašić](#) • 25.10.2022. [f](#) [in](#) [📞](#) [🕒](#)

ŠTO NAPRAVITI

## Ključni problemi obnove nakon potresa - dokumentacija, suvlasnici, novac

**Pored velike količine dokumentacije koju je potrebno pribaviti za obnovu nakon potresa, u mnogim zgradama su problem i loša komunikacija među suvlasnicima, neriješeni (su)vlasnički odnosi i manjak financija.**

- Došli smo do skoro samog početka sanacije, građevinski projekt, strojarski projekt, odabrali majstore koji će izvoditi radove i onda mi se u samom finišu kaže ništa se nismo dogovorili...i tako...2,5 god nakon potresa zgrada je i dalje šugava sa žutom naljepnicom jer ekipa ne želi ništa, ne želi trošiti pričuvu, ne želi povećati pričuvu, ne želi kredit, ne žele ništa... - jedan je od komentara u Facebook grupama koje se tiču obnove nakon potresa.

Od prvog potresa (ožujak 2020.) i drugog potresa (prosinac 2020.) mnogi (su)vlasnici u pet pogođenih županija ne vide pomak. Što je i logično jer zapravo nekog velikog pomaka ni nema. Nekoliko je **razloga spore obnove**, a za početak oni su:

- kasno donošenje Zakona o obnovi (trebalo je više od pola godine nakon prvog potresa da se Zakon donese)
- nekoliko izmjena Zakona
- promjena ministara u nadležnome resoru
- mijenjanje pravila igre (modeli (su)financiranja obnove, promjena dokumentacije...)
- puno uključenih institucija - Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Fond za obnovu nakon potresa, Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje
- dva paralelna fronta obnove i nadležnosti - Zagreb, Krapinsko - zagorska županija te Banovina i Zagrebačka županija

### Dokumentacija

U skladu sa [Zakonom o obnovi zgrada oštećenih potresom](#) i [Programu mjera obnove zgrada oštećenih potresom](#), uklanjanje oštećenih zgrada, odnosno njihova obnova te gradnja zamjenskih obiteljskih kuća i stambeno zbrinjavanje osoba pogođenih potresom **provodi se na temelju odluka i rješenja** Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Odgovarajući obrazac za podnošenje zahtjeva:

- [Obrazac 1](#) - Zahtjev za popravak konstrukcije zgrade, odnosno cjelovitu obnovu pojedinačno zaštićenog kulturnog dobra (organizirana obnova)
- [Obrazac 2](#) - Zahtjev za uklanjanje zgrade te gradnju zamjenske obiteljske kuće
- [Obrazac 3](#) - Zahtjev za novčanu pomoć
- [Obrazac S](#) - Zahtjev za stambeno zbrinjavanje

Zahtjevi se predaju Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u Zagrebu, Ulica Republike Austrije 20:

- osobno u pisarnici
- preporučeno poštom s naznakom: 'Zahtjev – obnova nakon potresa'
- u Informativnom centru obnova, Ulica kneza Mislava 2 u Zagrebu
- u izmještenim uredima Ministarstva:
  - Sisak: od 1.4.2022. na adresi Ulica Ivana Meštrovića 28
  - Petrinja: Trg Stjepana Radića 8
  - Glina: Trg bana Josipa Jelačića 2
- pomoću aplikacije [e-Obnova](#) u sustavu e-Građani.

**Rok za podnošenje svih zahtjeva je 31. prosinca 2023.**

### PROBLEMI

Obnova nakon potresa, barem u dijelu višestambenih zgrada, pada na prvome koraku - zgrada mora **ispuniti DVA uvjeta**.

1. Mora imati upravitelja zgrade
2. Suvlasnici moraju donijeti ODLUKU (natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela) kojom podnose zahtjev za obnovu i zastupanje

Dio zgrada **nema upravitelja**, iako su to zakonskim propisima obvezne imati. No problem je **donošenje odluke**. Bez obzira bila zgrada mala (odnosno imala ona 4 stana ili 15 stanova), većina 'kvadrata' mora donijeti odluku. Upravo o tome svjedoči prva rečenica ovoga teksta. Nezainteresiranost suvlasnika, financijska nemogućnost ili jednostavno nebriga, sprječavaju u početku barem malo snažniji opseg obnove nakon potresa.

### Nema novca

A sve navedeno temelji se u **problemu nedostatka novca**. I s jedne (suvlasničke) i s druge (državne) strane. Naime, štete izazvane potresima su ogromne, radi se o :

- 86 milijardi kuna za Zagreb i okolice
- 41,6 milijardi kuna za Banovinu

To je ukupno oko 128 milijardi kuna stoga je bilo potrebno osigurati dostatna sredstva iz europskih i međunarodnih izvora kako bi se ovaj skupi i dugotrajni proces mogao provesti.

Novac koji je dobiven iz **europskih izvora** NE FINANCIRA obnovu privatne imovine. Ono što je dobiveno, oko jednu milijardu eura, utrošit će se za obnovu JAVNIH zgrada.

Pretpostavimo da je šteta na privatnoj imovini oko 100 milijardi kuna. A proračun države, za jednu godinu (u ovome slučaju 2022. godinu), iznosi:

- Ukupni prihodi - 171 milijardu kuna
- Ukupni rashodi - 185 milijardi kuna

Država kaže da se za **obnovu privatnih kuća/zgrada** osiguravaju **sredstva državnog proračuna** te **proračuna županija** dok se za **obnovu infrastrukture i zgrada javne** namjene koriste sredstva **europskih fondova**, konkretno Fonda solidarnosti Europske unije i NPOO-a kao i međunarodna sredstva (zajam Svjetske banke).

Dakle, (su)vlasnici zgrada i kuća ne mogu tako skoro očekivati obnovu jer je matematika, nažalost, vrlo egzaktna znanost - dva plus dva uvijek je četiri. Ako je za obnovu privatne imovine nakon potresa potrebno onoliko novca koliko (gotovo) država ima na raspolaganju u samo jednoj godini, vrlo je jasno da će obnova trajati godinama, a realnije je reći desetljećima.

### Što napraviti

Prvenstveno, suvlasnici moraju donijeti odluku (većinom 'kvadrata') da se kreće u postupak obnove. Nažalost, država nije donijela propis kojim se obnova radi po defaultu, odnosno da država 'uđe' u zgrade i naloži obnovu nakon potresa. Iako je riječ o privatnom vlasništvu (koje je definirano Ustavom RH i Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) u koje država ne može samo tako intervenirati, postoje mehanizmi kojima se taj problem može riješiti. Naime, kao u svim do sadašnjim tekstovima ovoga serijala, ponovit ćemo još jednom:

#### [Ustav RH](#)

Članak 48.

- (1) Jamči se pravo vlasništva.
- (2) Vlasništvo obvezuje. Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru.

#### [Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima](#)

Članak 31.

- Vlasništvo obvezuje i vlasnik je dužan pridonositi općem dobru, pa je općenito prilikom izvršavanja svoga prava dužan postupati obzirno prema općim i tuđim interesima koji nisu protivni njegovu pravu, a osobito:
  - vlasnik se, a ni itko drugi, ne smije služiti svojim pravom s jedinim ciljem da drugome šteti ili da ga smeta
  - vlasnik nije ovlašten zabraniti tuđi zahvat u svoju stvar kad je taj nužan radi otklanjanja štete koja nekome neposredno prijete, a nerazmjerno je veća od one što iz toga zahvata proizlazi za vlasnika, nego je samo ovlašten potraživati naknadu za pretrpljenu štetu

Bilo bi idealno kada bi suvlasnici krenuli u postupak samoobnove jer tada sami kontroliraju brzinu obnove. Odabirom modela samoobnove suvlasnici sami koordiniraju obnovu, biraju i odlučuju o izvođaču radova na njihovoj nekretnini te početku i završetku radova.

S druge strane, postupak samoobnove zahtjeva izuzetno veliki angažman samih suvlasnika koji nerijetko nemaju ni znanja niti iskustva u ovako kompleksnim poslovima i radovima.

Bilo kako bilo, 'DRŽAVA' NEĆE doći u zgradu/kuću suvlasnika i reći - evo, sad ćemo obnoviti ovu nekretninu. Suvlasnici SAMI MORAJU krenuti u postupak, koji god da odaberu jer ako sada ne krenu, postoji velika vjerojatnost da njihova nekretnina neće biti obnovljena idućih DESET godina.

***Izradu i objavljivanje serijala tekstova pod naslovom 'Kaos u zgradi širi se oko zgrade – kako kolektivnu odgovornost proširiti na širu zajednicu', autora Tina Bašića, financijski je podržala Agencija za elektroničke medije kroz projekt Poticanja novinarske izvrsnosti za 2022. godinu.***

*\*U tekstu su izneseni osobni stavovi i savjeti autora koji se ne mogu ni pod kojim uvjetima smatrati službenim stavovima Savjeti.hr-a. Savjeti.hr ne preuzima odgovornost za sadržaj ovog teksta.*

*Radi zaštite autorskog angažmana, drugi mediji/portali mogu preuzeti najviše 50 posto teksta objavljenog na Savjeti.hr stranicama uz navođenje poveznice na originalni tekst, u prvome odlomku prenesenog teksta. Pročitajte više o [uvjetima korištenja i autorskom pravima](#).*

Ako želite još zanimljivih poslovnih i životnih savjeta, **prijavite se** na naš dvomjesečni [newsletter](#).