



HRVATSKI SABOR

Klub zastupnika Domovinskog pokreta

U Zagrebu, 2. rujna 2020.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOG SABORA

Predmet: Amandmani na Konačni prijedlog zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije, drugo čitanje, P.Z. br. 2

Na temelju članka 196. Poslovnika Hrvatskog sabora („Narodne novine“ br. 81/2013., 113/2016., 69/2017., 29/2018. i 53/2020.) na konačni prijedlog Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije, drugo čitanje, P.Z. br. 2, podnose se sljedeći

AMANDMANI

Amandman I.

U čl. 7 iza stavka 5. dodaje se stavak 6. koji glasi:

„Brisovno očitovanje za posebni dio nekretnine na kojem je upisano založno pravo izdat će se i suvlasniku koji uplati sredstva u visini iznosa troškova obnove koji otpada na njegov suvlasnički dio razmjerno udjelu njegovog suvlasničkog dijela u ukupnim troškovima obnove nakon odbitka sudjelovanja države i jedinice područne samouprave, odnosno Grada Zagreba, u troškovima obnove.“

Obrazloženje:

Postojeći stavak 5. regulira izdavanje brisovnog očitovanja na nedovoljno precizan način i postoji mogućnost da pojedini suvlasnici koji su spremni pokriti troškove obnove razmjerno veličini svog suvlasničkog dijela, odnosno svom udjelu u troškovima obnove, ne mogu brisati hipoteku sa svog suvlasničkog dijela, već bi, da bi to učinili, morali otplatiti ukupne troškove

obnove za cijelu zgradu, odnosno za ostale suvlasnike. Navedeno bi predstavljalo prekomjerno, nerazumno i neustavno ograničenje privatnog vlasništva.

Polazeći od toga da će pojedini suvlasnici biti zainteresirani da im se iz razloga vezanih za pravni promet njihovih stanova brišu hipoteke, a u tom smislu moći će namaknuti s vremenom sredstva koja pokrivaju troškove obnove za njihov stan, potrebno je omogućiti da se hipoteka pojedinačno briše s njihovog suvlasničkog dijela. Na ovaj način će se i izvjesni dio utrošenih sredstava za obnovu prijevremeno vratiti u proračun, odnosno stimulirat će se povrat utrošenih sredstava.

Ovaj model primjenjuju i poslovne banke pri otplati kredita suvlasnika iz zajedničke pričuve.

Amandman II.

U čl. 8. iza stavka 5. dodaje se stavak 6. koji glasi:

„Brisovno očitovanje za posebni dio nekretnine na kojem je upisano založno pravo izdat će se i suvlasniku koji uplati sredstva u visini iznosa troškova obnove koji otpada na njegov suvlasnički dio razmjerno udjelu njegovog suvlasničkog dijela u ukupnim troškovima obnove nakon odbitka sudjelovanja države i jedinice područne samouprave, odnosno Grada Zagreba, u troškovima obnove.“

Obrazloženje:

Amandman se ulaže iz istih razloga kao na članak 7.

Amandman III.

U čl. 9. za stavka 5. dodaje se stavak 6. koji glasi:

„Brisovno očitovanje za posebni dio nekretnine na kojem je upisano založno pravo izdat će se i suvlasniku koji uplati sredstva u visini iznosa troškova obnove koji otpada na njegov suvlasnički dio razmjerno udjelu njegovog suvlasničkog dijela u ukupnim troškovima obnove nakon odbitka sudjelovanja države i jedinice područne samouprave, odnosno Grada Zagreba, u troškovima obnove.“

Obrazloženje:

Amandman se ulaže iz istih razloga kao i na članke 7. i 8.

Amandman IV.

U čl. 12. st. 3. iza riječi „Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba“ dodaje se sljedeće: „*u suradnji sa Stručnim savjetom za obnovu, a po potrebi i s drugim javnopravnim tijelima i osobama*“.

Obrazloženje:

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba bi trebao donositi Program cjelovite povijesne urbane cjeline Grada Zagreba pod jednakim uvjetima kao i Ministarstvo (kako je predviđeno stavkom 6.), a isto je potrebno jer je povijesna urbana cjelina Grada Zagreba područje od strateškog nacionalnog interesa te druga tijela državne uprave moraju imati pravo kontrole i sudjelovanja u programu njegove obnove.

Budući da će ovaj program biti najsloženiji program obnove u cjelokupnom procesu obnove jer obuhvaća najveće oštećeno područje na kojem će se s obzirom na prirodu i starost oštećenih zgrada provoditi najkompliciraniji postupci obnove, Zavodu za prostorno uređenje Grada Zagreba potrebno je zakonom osigurati i vanjsku pomoć ostalih dionika uključenih u obnovu.

Amandman V.

U čl. 16. iza postojećeg predloženog stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

„Oštećene višestambene, poslovne zgrade, stambeno-poslovne zgrade i obiteljske kuće u povijesnoj urbanoj cjelini Grada Zagreba za koju se izrađuje Program cjelovite obnove iz članka 12. stavka 3. i koje se nalaze unutar granica gradskog područja utvrđenog sukladno članku 3. stavku 1. točki 8., obnavljaju se, osim popravkom nekonstrukcijskih elemenata i konstrukcije, obveznim pojačanjem konstrukcije ili cjelovitom obnovom konstrukcije prema razinama obnove iz Tehničkog propisa.“

Postojeći stavci 4., 5., 6., 7. i 8. postaju stavci 5., 6., 7., 8. i 9.

Obrazloženje:

Zgrade i kuće u povijesnoj urbanoj cjelini Grada Zagreba građene su u starogradskim blokovima koji zajedno s njihovim unutarnjim dvorištima čine jedinstvene povijesne, kulturne, arhitektonske, ali u smislu mehaničke otpornosti također i jedinstvene građevinske cjeline jer se zgrade mehanički oslanjaju na susjedne zgrade. Unutar istog bloka i između susjednih zgrada nastupile se različite razine oštećenja nakon potresa i zgrade unutar istog bloka, uključujući susjedne zgrade, trenutno imaju različitu mehaničku otpornost.

Ako se obnovi povijesne urbane cjeline Grada Zagreba pristupa s aspekta cjelovite obnove jedne cjeline kako predviđa članak 12., neprihvatljivo je, kako je predloženo ustvari u

postojećem stavku 3., da se one obnavljaju na različitim razinama ili da se većinom obnavljaju pukim popravkom konstrukcije i nekonstrukcijskih elemenata tako da se te zgrade vraćaju samo u prijašnje stanje i da, unatoč utrošenim sredstvima za obnovu, ostaju protupotresno neotporne i nakon obnove.

Također je nejasno koje tijelo i na koji način će odlučivati sukladno članku 6. stavku 3. koje zgrade će se obnavljati samo popravljanjem, a koje će zgrade dodatno pojačavati kako bi postale protupotresno otporne, i zašto bi se u tom smislu privatne zgrade obnavljale na različitim razinama nepotrebno stvarajući razlike između sugrađana.

Navedeno, odnosno puki povrat u prijašnje stanje, bi predstavljalo ekonomski neracionalno trošenje javnih sredstava te dugoročno ne rješava problem potresnih rizika na području Grada Zagreba niti budućih sigurnosnih rizika i ekonomskih šteta koji su s njima povezani.

Stoga se amandmanom predloženim stavkom 4. otklanjaju navedeni problemi tako što je predviđeno da se svi objekti na području povijene urbane cjeline Grada Zagreba obvezno obnavljaju pojačavanjem i postizanjem više razine protupotresne otpornosti, osim gdje to naravno nije moguće jer su objekti predviđeni za uklanjanje sukladno predloženom članku 23. Zakona.

Amandman VI.

U čl. 16. iza stavka 8. (ili stavka 9. ako se prihvati amandman V.), dodaje se stavak 9. (ili stavak 10. ako se prihvati amandman V.), koji glasi:

„U suvlasničkim odnosima iz postupaka obnove predviđenim ovim Zakonom isključuje se od primjene članak 40. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14.).“

Obrazloženje:

Predloženi stavak 8. predvidio je da se odluka suvlasnika o obnovi donosi kao da se radi o poslu redovite obnove.

Članak 40. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje da svaki suvlasnik protiv čije je volje većina odlučila da se neki posao poduzme, ili je to učinio sud, ima pravo zahtijevati osiguranje za buduću štetu. Tko bude obavezan dati osiguranje treba tu obvezu ispuniti davanjem zalogu, a jamstvom samo ako sud ocijeni da bi davanje zalogu bilo za njega prevelik teret.

Kako je objektivno moguće da u postupcima obnove suvlasnici koji se protive obnovi tuže ostale suvlasnike koji su pristupili obnovi te od njih traže plaćanje dodatnih jamstava ili upis hipoteka, koje bi još dodatno opteretile stanove pored hipoteka predviđenih ovim zakonom, navedena odredba članka 40. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u slučaju spora suvlasnika onemogućit će obnovu zgrada jer će destimulirati suvlasnike da

pristupe obnovi ako pored kredita za obnovu moraju još ishoditi dodatna sredstava za osiguranje budućih šteta ili moraju dodatno hipotekarno opteretiti nekretnine za korist ostalih suvlasnika.

Na navedeni način suvlasnici koji nisu zainteresirani za održavanje zgrada onemogućuju redovito održavanje zgrada i mogu ugroziti protupotresnu obnovu dijelova Zagreba.

Stoga je prijeko nužno za potrebe primjene ovog Zakona isključiti od primjene članak 40. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a eventualne štete koje bi nastale pri obnovi suvlasnici koji su se protivili obnovi mogu ionako ostvariti prema drugim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima o međusobnim zahtjevima suvlasnika te prema općim odredbama o naknadi štete iz Zakona o obveznim odnosima.

predsjednik Kluba
zastupnika Domovinskog pokreta
Milan Vrkljan

