

Novi Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom

Bernard Iljazović*

Novi Zakon o obnovi na potresom pogođenim područjima (u nastavku teksta: Zakon) stupio je na snagu 23. veljače 2023. godine. U članku autor ukazuje na najznačajnije novine u odnosu na prethodno zakonsko rješenje.

1. Uvodno

Prvotni Zakon o obnovi na potresom pogođenim područjima donesen je 2020. godine, a kako bi se stvorio pravni okvir za omogućavanje obnove svih razrušenih i oštećenih zgrada. Također, tim Zakonom je bio uređen i model obnove i sufinanciranje obnove od strane Republike Hrvatske. Nakon njegova donošenja uslijedile su još dvije zakonske izmjene.

Drugom zakonskom izmjenom iz 2021. godine postigao se određeni napredak u postupcima obnove, a koji su praktički bili u „statusu quo“. Naime, pored rasterećenja građana obveze sufinanciranja troškova konstrukcijske obnove, uvedeni su i europski pragovi za javnu nabavu, kao alat za ubrzanje postupaka nabave. Također, uvedena je i mogućnost gradnje stambeno – poslovnih i višestambenih zgrada na područjima na kojima je proglašena katastrofa, uređeno je pitanje obnove zgrada koje nisu postojeće sukladno posebnim propisima o gradnji, uvedeno je predfinanciranje kod isplata novčane pomoći, te je uređen djelotvorniji i brži način uklanjanja uništenih obiteljskih kuća i drugih uništenih zgrada čiji ostaci neposredno prijete sigurnosti. No, unatoč primjeni novog modela i dalje postoje određena ograničenja u postupcima obnove. Naime, operativne poslove, odnosno pripremu, organiziranje i provedbu obnove provode Fond za obnovu, te Središnji državni ured za obnovu. Po primitku naloga Ministarstva koje odlučuje povodom podnesenih zahtjeva građana za obnovu, odnosno uklanjanje zgrada, gradnju zamjenskih obiteljskih kuća, te isplatu novčane pomoći, Fond za obnovu, te Središnji državni ured za obnovu provode obnovu, odnosno uklanjanje zgrada, gradnju zamjenskih obiteljskih kuća, odnosno zgrada, te isplatu novčane pomoći. U dosadašnjoj praksi, obavljanje poslova obnove u zasebnim državnim tijelima pokazalo je nedostatke, koji nepovoljno utječu na učinkovitost obnove. Razdvajanje poslova u obnovi i njihovo obavljanje od strane različitih tijela dovodilo je do nedostatne i kvalitetne koordinacije između tih tijela, te drugih poteškoća čime se gubila učinkovitost procesa, odnosno usporavala se provedba obnove. Stoga, kako bi se otklonile uočene poteškoće u provedbi obnove te ubrzala njezina provedba, poslove vezano za obnovu obavljati će jedno tijelo državne uprave, odnosno **Ministarstvo prostornoga uređenja, graditelj-**

stva i državne imovine (u nastavku teksta: Ministarstvo). Također, u dosadašnjoj provedbi Zakona, propisani način dokazivanja prava vlasništva, kao preduvjet za stjecanje prava na obnovu, pokazao se problematičnim.

Uzimajući u obzir navedeno, potrebno je bilo doraditi, odnosno izmijeniti više od polovine postojećih zakonskih odredbi te je stoga svrsishodnije bilo izraditi novo zakonsko rješenje u tom području.

Shodno tome, izrađen je Prijedlog Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije s Konačnim prijedlogom Zakona. Nakon prolaska kroz zakonodavnu proceduru i usvajanja u Hrvatskom saboru, Novi Zakon o obnovi na potresom pogođenim područjima (u nastavku teksta: Zakon) stupio je na snagu **23. veljače 2023. godine**. U nastavku teksta, ukazati će se na najznačajnije novine u odnosu na prethodno zakonsko rješenje.

Prvenstveno treba istaknuti da se novim Zakonom ukida: izrada elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije kod obnove kuća, obveza izrade projekta uklanjanja za obiteljske kuće, tehničko-financijska kontrola projekta, potreba ishođenja posebnih konzervatorskih uvjeta za provođenje konstrukcijske obnove zgrada unutar kulturno-povijesne cjeline. Na taj način, smanjit će se administrativno opterećenje te će cjelokupni proces obnove postati brži i jednostavniji, a što je zasigurno u interesu građana na potresom pogođenim područjima.

2. Određivanje visine cijena usluga, radova, građevnih proizvoda i novčane pomoći

Najviše cijene usluga, radova i građevnih proizvoda koje se mogu prihvatiti pri odabiru sudionika u gradnji i drugih sudionika na obnovi zgrada, uklanjanju zgrada i gradnji zamjenskih obiteljskih kuća sukladno kretanjima tržišta usluga, građevinskog materijala, proizvoda i rada utvrđuju **tijela** koja će odlukom odrediti Vlada RH, a koje cijene se objavljuju na mrežnoj stranici Ministarstva.

Najviše cijene primjenjuju se kao maksimalne cijene koje su prihvatljive za isplate novčane pomoći. Iznos poreza na dodanu vrijednost isplaćuje se na troškove opravdane računima, privremenim situacijama, odnosno okončanom situacijom.

* Bernard Iljazović, mag.oec., Zagreb

3. Zemljišnoknjižni postupak i postupak pred uredom za katastar

U svrhu uspješne provedbe i ostvarivanja ciljeva obnove, svi zemljišnoknjižni postupci i postupci koji se pokreću pred područnim uredima za katastar Državne geodetske uprave, odnosno upravnim tijelom nadležnim za katastarske i geodetske poslove Grada Zagreba, a odnose se na nekretnine koje su obuhvaćene Zakonom, smatraju se **hitnim postupcima**, s tim da područje pogođeno potrebom ima prioritet Višegodišnjeg programa katastarskih izmjera građevinskih područja za razdoblje 2021. – 2030.

Proširuje se mogućnost dokazivanja vlasništva za potrebe provedbe postupka gradnje zamjenske obiteljske kuće.

Prema tome, ako se stvarno stanje glede prava vlasništva obiteljske kuće i zemljišta ne podudara sa stanjem u zemljišnim knjigama ili zemljišna knjiga ne postoji, u postupku donošenja rješenja o obnovi ili rješenja o novčanoj pomoći umjesto gradnje zamjenske obiteljske kuće, pravo vlasništva može se dokazivati ispravama prikladnim za zemljišnoknjižni upis, neprekinutim slijedom izvanknjižnih stjecanja, provođenjem zemljišnoknjižnog ispravnog postupka, javnom ispravom, službenim dokumentom ili službenom prostornom podlogom koju je izdalo tijelo nadležno za geodetske i katastarske poslove (posjedovni list, potvrde koje se izdaju na temelju podataka katastarskog operata i drugih službenih evidencija) ili aktom nadležnog tijela ili ugovorom na temelju kojeg se stječe pravo vlasništva, a iznimno i ovjerenom izjavom podnositelja zahtjeva danom pod kaznenom i materijalnom odgovornošću koju su potpisala dva svjedoka i drugim dokaznim sredstvima.

Potpisivanje izjave kojom se daje lažni iskaz smatra se **kaznenim djelom** davanja lažnog iskaza u smislu zakona kojim se uređuju kaznena djela i kaznenopravne sankcije i zakona kojim se uređuje kazneni postupak.

4. Gradnja zamjenske obiteljske kuće od strane donatora

Uvodi se mogućnost gradnje zamjenske obiteljske kuće od strane donatora, na način da vlasnik traži uklanjanje obiteljske kuće koja nije uništena radi gradnje zamjenske obiteljske kuće od strane donatora. U tom slučaju vlasnik obiteljske kuće, donator i Republika Hrvatska sklapaju **ugovor** kojim će se urediti prava i obveze i odgovornost donatora za štetu ako donator ne izgradi zamjensku obiteljsku kuću. Navedeni ugovor obvezno sadrži izjavu vlasnika da je u cijelosti ostvario svoja prava i nema daljnjih potraživanja prema Republici Hrvatskoj na temelju Zakona.

Iznimno, donator može vlasniku koji ostvaruje pravo na gradnju zamjenske obiteljske kuće izgraditi zamjensku obiteljsku kuću na temelju Zakona. Izgradnjom obiteljske kuće smatra se da je vlasnik u cijelosti ostvario svoja prava i nema daljnjih potraživanja prema Republici Hrvatskoj na temelju Zakona. Treba istaknuti da se za izgrađenu zamjensku obiteljsku kuću ne plaća vodni doprinos, komunalni doprinos i naknada za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta. Zamjenska obiteljska kuća može se

rabiti nakon primitka završnog izvješća nadzornog inženjera o izvedbi građevine i pisane izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine.

5. Novčana pomoć umjesto gradnje zamjenske obiteljske kuće

Naime, vlasnik, odnosno suvlasnici obiteljske kuće koja se uklanja na temelju Zakona mogu odabrati **isplatu novčane pomoći** umjesto gradnje zamjenske obiteljske kuće za kupnju obiteljske kuće odnosno stana na tržištu nekretnina, na području jedinice područne (regionalne) samouprave na kojoj se nalazi obiteljska kuća koja se uklanja.

Novčana pomoć isplaćuje se na posebno otvoren namjenski račun korisnika novčane pomoći u visini procijenjene građevinske vrijednosti gradnje zamjenske obiteljske kuće na koju vlasnik ima pravo prema Zakonu, uz uvjet da je obiteljska kuća koja se kupuje uporabljiva što utvrđuje Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama.

Isplatom novčane pomoći utvrđuje se da je vlasnik u cijelosti ostvario svoja prava i da nema daljnjih potraživanja prema Republici Hrvatskoj na temelju Zakona.

Uvjet za isplatu novčane pomoći je podnošenje zahtjeva za uklanjanje uništene obiteljske kuće i suglasnost vlasnika za uklanjanje.

Treba istaknuti da se novčana pomoć izuzima od ovrhe.

Uvjeti, rokovi i način isplate novčane pomoći propisat će se programom mjera.

Na taj način korisnicima obnove je pružena još jedna dodatna mogućnost rješavanja stambenog pitanja.

Dostava i objava rješenja

Rješenje o novčanoj pomoći, odnosno rješenje o obnovi višestambene i stambeno-poslovne zgrade i poslovne zgrade objavit će se na **oglasnoj ploči** ili drugom vidljivom mjestu, ovisno o stupnju oštećenja zgrade za koju je doneseno rješenje, s tim da je rješenje na oglasnu ploču dužan postaviti upravitelj zgrade ili predstavnik suvlasnika. Dostava rješenja obavljena je istekom tridesetog dana od dana kad je upravitelj ili predstavnik suvlasnika primio rješenje.

Rješenje o novčanoj pomoći i rješenje o obnovi obiteljske kuće i poslovne zgrade koja prema posebnom propisu nema upravitelja, dostavlja se vlasniku, odnosno suvlasniku.

Uzimajući u obzir hitnost provedbe obnove te javni interes, takvo zakonsko rješenje pokazalo se kao najprikladniji izbor, s obzirom da bi osobna dostava svim suvlasnicima otežavala i usporavala postupke obnove.

Pravni učinci rješenja o obnovi i rješenja o novčanoj pomoći na pravo vlasništva i druga stvarna prava na nekretninama

Rješenje o obnovi i rješenje o novčanoj pomoći nema **pravnih učinaka** na pravo vlasništva i druga stvarna prava na nekretnini za koju je izdano.

U slučaju vlasničke tužbe na nekretnini koja je obnovljena na temelju Zakona, podnositelj zahtjeva koji je ostvario pravo na obnovu nema pravo na naknadu štete i odgovoran je za eventualna potraživanja od osobe koja je dokazala da je vlasnik stvari na temelju Zakona kojim se uređuje vlasništvo.

Ako vlasnik, odnosno suvlasnik kojemu je pravomoćnom presudom utvrđeno pravo vlasništva na nekretnini koja je predmet obnove, odnosno izgradnje zamjenske obiteljske kuće za koju taj vlasnik, odnosno suvlasnik ne ostvaruje prava na temelju Zakona, Republika Hrvatska ima pravo na povrat uložених sredstava dok vlasnik, odnosno suvlasnik može umjesto isplate uložених sredstava priznati Republici Hrvatskoj vlasništvo ili suvlasništvo u onom dijelu koji je odgovarajući visini uložених sredstava.

Podnositelj zahtjeva koji je **lažnim iskazom** ostvario prava na temelju Zakona dužan je snositi svu prouzročenu štetu vlasniku, odnosno suvlasniku koji je utvrđen pravomoćnom presudom.

Takvim zakonskim normiranjem neće se zaustavljati obnova, a eventualnom stvarnom vlasniku osigurati će se pravna zaštita.

6. Zamjena prava vlasništva umjesto obnove ili izgradnje zamjenske obiteljske kuće ili stana

Sukladno novom Zakonu, uvodi se model zamjene prava vlasništva umjesto obnove i izgradnje zamjenskih kuća. Naime, vlasnici, odnosno suvlasnici konstrukcijski oštećenih ili uništenih obiteljskih kuća ili vlasnici posebnih suvlasničkih dijelova stambene namjene (u nastavku teksta: stan) koji su rješenjem na temelju Zakona ostvarili pravo na popravak konstrukcije ili gradnju, Ministarstvu mogu podnijeti **prijedlog za zamjenu nekretnina** na području Grada Zagreba, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave na kojem se nalazi konstrukcijski oštećena ili uništena obiteljska kuća ili stan uz obvezu prijenosa prava vlasništva konstrukcijski oštećene ili uništene obiteljske kuće ili stana s pripadajućim suvlasničkim dijelom zemljišta i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnina, u **vlasništvo Republike Hrvatske**.

Vrijednost nekretnine koju Republika Hrvatska stječe u vlasništvo utvrđuje se zbrojem procijenjenih vrijednosti troška obnove koju vlasnik, odnosno suvlasnik ostvaruje na temelju Zakona i vrijednosti oštećene zgrade i zemljišta, odnosno zemljišta uništene zgrade.

Nekretnine mogu biti predmet zamjene ako su približno iste vrijednosti. Približno ista vrijednost nekretnine je vrijednost koja je do 20% veća ili do 20% manja u odnosu na nekretninu koja je predmet zamjene.

Ministarstvo o prijedlogu za zamjenu nekretnina odlučuje odlukom, s tim da odluka nije upravni akt.

Na temelju odluke Ministarstva, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama sklapa **ugovor o zamjeni nekretnina** kojim će se ugovoriti zamjena konstrukcijski

oštećene ili uništene obiteljske kuće sa zemljištem ili stana s pripadajućim suvlasničkim dijelom zemljišta i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnina davanjem vlasniku, odnosno suvlasniku konstrukcijski oštećene ili uništene obiteljske kuće ili stana useljivu nekretninu u vlasništvu Republike Hrvatske.

Na temelju ugovora, nadležni zemljišnoknjižni odjel prilikom upisa prava vlasništva po službenoj dužnosti prenijet će sve terete i zabrane raspolaganja koji su upisani u zemljišnoknjižni uložak konstrukcijski oštećene ili uništene obiteljske kuće, odnosno stana u zemljišnoknjižni uložak useljive obiteljske kuće ili stana koju je korisnik zamjenom nekretnina stekao od Republike Hrvatske.

Bitni sastojak ugovora je izjava vlasnika da je u cijelosti ostvario svoja prava i nema daljnjih potraživanja prema Republici Hrvatskoj na temelju Zakona.

Značajno je istaknuti da se na zamjenu nekretnina **ne plaća porez na promet nekretnina**.

7. Zaključno

Donošenjem novog Zakona o obnovi na potresom pogođenim područjima ubrzat će se i pojednostaviti provedba obnove na potresom pogođenim područjima. Ujedno će se smanjiti i administrativno opterećenje te građanima olakšati provedba obnove koju provode sami, davanjem novčane pomoći za sve faze procesa (novčana pomoć za troškove izrade projekta i koordinacije samoobnove, te mogućnost dobivanja novčane pomoći prije početka obnove). Dodatno će se poboljšati i provedba stambenog zbrinjavanja građana s potresom pogođenih područja. U konačnici, ostaje za vidjeti koliko će primjena Zakona biti učinkovita u svakodnevnoj praksi, odnosno da li će se napokon čitav proces obnove zaista i ubrzati na dobrobit svih građana na potresom pogođenim područjima, kako bi im se pružili uvjeti za dostojanstven i normalan život.

000

Pregledajte našu ponudu edukacija iz područja financija, računovodstva, revizije, prava i menadžmenta u javnom i neprofitnom sektoru na internet stranici

www.tim4pin.hr