

**STAMBENA ZGRADA**

## **UGRADNJA DIZALA**



**PRIPREMIO:**

**PREDSJEDNIK BUK-a GRADSKE ČETVRTI GORNJI GRAD-MEDVEŠČAK**

**IVAN KRESONJA**

**Zagreb, 2018.**



**BLOK UMIROVLJENICI ZAJEDNO, HEBRANGOVA 5, 10000 ZAGREB**

# UGRADNJA DIZALA

## A TEHNIČKI UVJETI, MOGUĆNOSTI I POTREBE UGRADNJE DIZALA

### PROGRAM

1. Stambena zgrada Zeleni dol 2 sa 16 stanova, izgrađena je 1964 g. na 6 katova bez dizala, u 2 diletacije povezane unutrašnjim, dvostrano ostakljenim stubištem.

2. Zgrada stara 50 godina zahtjeva, između ostalog, hitnu sanaciju hidroizolacije ravnog krova, devastirane prohodne terase i urušavanog dimnjaka. Suvlasnici zgrade su dužni izvesti te radove, s punom odgovornošću u odnosu na moguće veće štete, prema zapisnicima, upozorenjima i opomenama upravitelja GSKG.

3. Kako bi se mogli izvesti građevinski zahvati iz predhodne točke, potrebno je najprije ugraditi dizalo za transport materijala i komunikaciju djelatnika do terase na 6. katu.

4. Sretna je okolnost da za ugradnju dizala postoje idealni uvjeti na vanjskom, stražnjem prostoru istočne strane uvučenog stubišnog dijela pročelja, izvan vizure i vidokruga suvlasnika zgrade i susjeda, tamo gdje je prvobitno zamišljen, predviđen i projektiran a neugrađen.

5. K tome je i pristup dizalu u razizemlju ( ulaz u zgradu prikladan i primjeren toj svrsi). Postoje dakle, svi uvjeti i mogućnosti da se za potrebe stanara izvede jednostavno i racionalno rješenje ugradnje dizala bez tehničkih problema i bez ikakvih smetnji bilo kojem suvlasniku zgrade.

## B. STAMBENE POTREBE SUVLASNIKA ZGRADE ZA UGRADNjom DIZALA

1. Ugradnja dizala je jedini način da se prvenstveno starim, nemoćnima, bolesnim, teško pokretnim i nepokretnim, invalidnim osobama i maloj djeci posebice u gornjim etažama, stanovanje i život učini mogućim. Žale se da su bez dizala životno ugroženi, da se ne mogu skrbiti, komunicirati i kontaktirati s vanjskim svijetom, kretati u zgradi i pred zgradom, koristiti zdravstvene usluge i preživljavati jer se ne mogu popeti i silaziti unutar 6 etaža i preko 101 stepenice kao teško pokretne ili nepokretne, bolesne stare i invalidne osobe, tako da im dizalo život znači.

2. Prosječna starost stanara zgrade je približno 60 godina . Njih desetak je teško pokretno ili nepokretno, posebice starije osobe preko 80 godina i invalidi i bolesni te

mala djeca. Prema tome dizalo se mora ugraditi kako za potrebe tih stanara i ostvarivanje njihovih opravdanih želja i potreba, pa ako hoćete i građanskih prava utemeljenih na zakonu tako i za svekoliike potrebe zgrade odnosno njihovih suvlasnika.



### C. FINANCIRANJE UGRADNJE DIZALA

1. Suvlasnici zgrade su u velikoj većini spremni sami financirati ugradnju dizala na teret pričuve, s pomoću obećanog dugoročnog zajma Upravitelja zgrade GSKG koji će se otplaćivati iz povećanja visine mjesečne pričuve za 100 do 150 kn mjesečno po stanu na 15 do 20 godina zajam prema troškovniku radova.

2. Suvlasnici će svojom odlukom utvrditi međusobna plaćanja onih koji su sa time suglasni i dogovoriti se s ostalima koji to ne žele ili zahtjevaju manji iznos, s obzirom na manje potrebitosti nižih prema višim etažama, odnosno traže kompenzaciju za tu razliku i slično, ali pod uvjetom da se i oni suglase s ugradnjom dizala.

3. S obzirom da se radi o poboljšanju više ili manje u korist svih ( znatno povećana vrijednost svakog stana ), nikome na štetu, suglasnost za to svih suvlasnika ne bi smjela doći u pitanje.

### D. ZAKONSKI UVJETI I MOGUĆNOSTI UGRADNJE DIZALA

1. Predstavnik zgrade obratio se pismenim putem svim državnim tijelima i gradskim institucijama za savjet, tumačenje i potrebu izmjena i dopuna zakonskih i drugih propisa u svezi uvjeta izvođenja građevinskih zahvata na investicijskom održavanju zgrade, ugradnji dizala i slično: Saboru i Vladi RH, nadležnim ministarstvima, gradonačelniku i gradskim uredima, Holdingu d.o.o. i drugima s prijedlogom da se omogući većini suvlasnika zgrade donošenje i realizacija odluka za te zahvate bez suglasnosti pojedinaca koji za to nemaju razumjevanja, bezrazložno prkose, remete održavanje zgrade i onemogućavaju poboljšanja sa zlom namjerom prema većini suvlasnika i potrebama zgrade.

2. Sva su državna tijela, s razumijevanjem uvažili zahtjev predstavnika zgrade u pismenom odgovoru i uputili pitanje na nadležno Ministarstvo pravosuđa.

3. Ministarstvo pravosuđa se je očitovalo u svezi izmjene članka 41. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prema kojem je u konkretnom slučaju za nadogradnju na terasi i ugradnju dizala, koji se smatra izvanrednim poslom, potrebna suglasnost svih suvlasnika, te je za izmjenu te odredbe imenovana radna grupa koja će u razmatranje uzeti prijedlog predstavnika zgrade Zeleni dol 2 da o tome odlučuje nadpolovična većina suvlasnika. U tom očitovanju Ministarstvo ukazuje i na iznimke koje upućuju na zakonsku mogućnost ugradnje dizala i bez suglasnosti svih suvlasnika u sljedećim slučajevima:

4. Prema članku 87. navedenog Zakona „Iznimno nije potreban pristanak svih ako suvlasnici koji imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se poboljšica učini, a da će oni sami snositi troškove te ako ta poboljšica neće ići suviše na štetu nadglasanih suvlasnika“. Osim toga propisano je da pristanak svih suvlasnika nije potreban ni za poboljšanja kojima se na zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti.

5. Dakle ugradnja dizala većinskom odlukom suvlasnika, u konkretnom slučaju, bez suglasnosti pojedinih nadglasanih suvlasnika nije u suprotnosti sa zakonom. To stajalište snažno podržava i naš Upravitelj GSKG koji također smatra da se s obzirom na korisnost za sve suvlasnike te da se time poslom osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti, odlukom većine suvlasnika ( preko 50 % ) može ugraditi dizalo na predviđenom mjestu uz stručnu pomoć, uputu i nadzor Upravitelja zgrade.

#### E. PRIPREMA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA ISHOĐENJE GRAĐEVINSKE

##### DOZVOLE

1. Predstavnik zgrade u suradnji s Upraviteljem GSKG, pokrenuo je pripreme za izradu projektnog rješenja, troškovnika i prikupljanja ponuda za izbor izvođača radova, te za ishođenje lokacijske odnosno građevinske dozvole za ugradnju dizala.

2. Paralelno će kontaktirati i informirati sve suvlasnike s tim u svezi i s njima dogovarati donošenje odluke o ugradnji dizala temeljem njihove suglasnosti ponaosob, na sljedećem sastanku suvlasnika zgrade.

3. Temeljem projektnog rješenja i troškovnika, lokacijske odnosno građevinske dozvole i Odluke suvlasnika zgrade, predstavnik zgrade izvršit će izbor najpovoljnijeg izvođača i s njim sklopiti ugovor o izvođenju radova u suradnji i uz suglasnost Upravitelja zgrade.

#### F. ZAKLJUČAK

1. S obzirom na neodgodivu potrebu ugradnje dizala,

a) za hitne intervencije na saniranju devastiranog ravnog krova, prohodne terase, obodnog zida, dimnjaka i druge građevinske zahvate investicijskog održavanja zgrade i

b) za zadovoljavanje stambenih potreba stanara, posebice slabo pokretnih, bolesnih i nemoćnih, male djece, starijih osoba te invalida



c) **pozivaju se svi suvlasnici da odobre projekt te na taj način iskažu međusobnu solidarnost na programu ugradnje dizala.**

2. Ugradnja dizala je osnovni uvjet života i stanovanja pretežitog broja stanara, poboljšanje svima u korist, a nikome na teret, brigu, štetu ili smetnju. Prema tome, nitko nema pravo niti objektivnog razloga biti protiv i uskraćivati suglasnost za izvedbu radova na ugradnji dizala.

3. Svaki eventualni pokušaj pojedinih suvlasnika zgrade da na bilo koji način spriječe ugradnju dizala ne bi bio dobronamjeren, već naprotiv, bezobziran čin prema zgradi i suvlasnicima, pogotovo prema najpotrebitijima. Uskraćivanje njihove suglasnosti protumačilo bi se kao prkos koji ugrožava sudbinu zgrade i njenih stanara i bezobziran odnos prema drugima s mogućim štetnim posljedicama za koje bi bili odgovorni. Odredbom članka 7. UGOVORA O UPRAVLJANJU ZGRADOM točno je propisano da suvlasnici preuzimaju kaznenu i materijalnu odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su pismeno dva puta upozoreni, a nisu donjeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih poslova.

4. Voditi brigu o zgradi i stanarima naša je zakonska obveza u koju se ubraja i ovo poboljšanje ugradnjom dizala. Upućeni smo jedni na druge i na druge kao zajednica stanovanja. Moramo se međusobno dogovarati i usuglašavati oko ugradnje dizala u prvoj etapi te saniranja ravnog krova i prohodne terase i drugih kvarova po opomeni Upravitelja.

5. I na kraju treba zaključiti da se očekuje odgovorno ponašanje suvlasnika prema obvezama i potrebama realizacije ovog projekta navedenih pod točkom A do E i spremnost da se nadvladaju sve prepreke u tom smjeru, uključujući i zakonske mogućnosti postizanja toga cilja sudskim putem, u slučaju uskrate suglasnosti i protivljenja nadglasanih neodgovornih suvlasnika zgrade.

Zagrebu, svibanj, 2015.

GČ GORNJI GRAD-MEDVEŠČAK

**IVAN KRESONJA**

