

STAMBENA ZGRADA

Studija:

REKONSTRUKCIJA KROVA, SANACIJA ZGRADE I UGRADNJA DIZALA



PRIPREMIO:

PREDSJEDNIK BUZ-a GRADSKE ČETVRTI GORNJI GRAD-MEDVEŠČAK

IVAN KRESONJA

predstavnik suvlasnika zgrade

Zagreb, 2018.



BLOK UMIROVLJENICI ZAJEDNO, HEBRANGOVA 5, 10000 ZAGREB

STAMBENA ZGRADA

PROGRAMI, PROJEKTI I ODLUKE

suvlasnika zgrade:

REKONSTRUKCIJA TERASE, ODRŽAVANJE ZGRADE I UGRADNJA DIZALA

- zakonska ograničenja, zabrane GUP-a i administrativne prepreke -

PRIPREMIO:

IVAN KRESONJA

predstavnik suvlasnika zgrade

Zagreb, 2018.



Sadržaj

I.	Prethodne napomene	4
II.	Sažetak programa projekta – odluke, potrebe i zahtjevi suvlasnika zgrade	6
III.	Prijedlozi za prilagodbu zakonske regulative i GUP-a	8
IV.	Nedostatci utvrđeni na tehničkim pregledima zgrade 2014./2015./2016.	11
V.	Mjere i sredstva za sanaciju zgrade i ugradnju dizala	13
VI.	Ugradnja dizala	16
	a) Tehnički uvjeti, mogućnosti i potrebe ugradnje dizala	16
	b) Stambene potrebe za ugradnjom dizala	16
	c) Financiranje ugradnje dizala	17
	d) Zakonski uvjeti i mogućnosti ugradnje dizala	17
	e) Priprema tehničke dokumentacije za dozvolu ugradnje dizala	18
	f) Zaključak	19
VII.	Suglasnost suvlasnika za ugradnju dizala	20
	a) Odluka suvlasnika	20
	b) Obrazloženje	21
VIII.	Umjesto zaključka	22
IX.	Privitak	25

I. PREDHODNE NAPOMENE

Suvlasnici stambene zgrade Zeleni dol 2 – Zagreb, sa 16 stanova na 6 etaža, stare 55 godina, devastirane krovne terase, urušenog dimnjaka, napuklih obodnih zidova i slabe toplinske hidroizolacije - pitaju se tko, kako i zašto neopravdano sprječava realizaciju njihovih programa, projekata i odluka za investicijske zahtjeve na:

- rekonstrukciji krova i preuređenju devastirane krovne terase
- sanaciji dimnjaka, napuklih obodnih zidova i krovne limarije
- ugradnju bešumnog panoramskog dizala
- hidro i toplinskoj izolaciji
- iako za to postoje svi uvjeti i mogućnosti te rješenje da suvlasnici financiraju sve te radove vlastitim sredstvima.

Pored toga postavlja se i pitanje etažiranja zgrade koje je plaćeno te upisa u zemljišne knjige.

Odgovor na ova pitanja nalaze se u

- zakonskim ograničenjima i zanemarivanju prijedloga da se zakonski propisi prilagode praktičnim potrebama i situacijama u investicijskom održavanju i upravljanju zgradom
- zabranama GUP-a i drugim gradskim planovima i uredbama
- neodgovornom ponašanju "učmalih" birokratskih struktura
- neefikasnoj operacionalizaciji institucionalnog rješavanja pojedinih situacija, zahtjeva i potreba
- administrativnim preprekama i zabranama i sl.

Dakle, suvlasnici zgrade pitaju se prvenstveno zašto im se zabranjuje investicijsko održavanje, rekonstrukcija, opremanje i saniranje zgrade, popravak krova i devastirane krovne terase i drugi investicijski zahvati na održavanju i saniranju zgrade: napuklih obodnih zidova, dimnjaka, krovišta, limarije, postavljanja izolacije i ostalih radova na otklanjanju nedostataka i spašavanja zgrade od narušavanja ako za to postoje tehnička rješenja i materijalne mogućnosti izgradnjom i ustupkom stambenog prostora ispod novog krovišta na terasi iz kojeg bi se financirali svi ti zahvati, a da se time ne narušava arhitektura u prostoru niti vizura zgrade odnosno lokaliteta, statika i drugo.

Prioritet je ugradnja bešumnog panoramskog dizala u zgradi sa 6 etaža vlastitim sredstvima, s obzirom da i za to postoje svi prostorni i tehnički uvjeti i da je to korisno i neophodno svim suvlasnicima u svakom pogledu i



na svekolike načine, osobito starijim, bolesnim, teško pokretnim i nepokretnim osobama, djeci i invalidima u gornjim etažama koji su osuđeni na izolaciju od vanjskog svijeta i kojima dizalo život znači.

Pozivamo Gradski ured za prostorno uređenje da izvrši uvid na licu mjesta i razmotri programe, projekte i odluke suvlasnika zgrade i tako prepozna stanje objekta i nedostatke koji se moraju otkloniti bez odgađanja, uvjeri se u opravdanost rekonstrukcije i sanacije zgrade te ugradnje dizala izmjenom urbanizma. To bi omogućilo realizaciju navedenih programa, planova i odluka – ne postoji ni jedan objektivan razlog da se ne udovolji zahtjevima suvlasnika zgrade s tim u svezi.

Isto tako, pozivamo i Upravitelja zgrade ZG HOLDING-GSKG da izvrše plaćeno etažiranje i provede postupak upisa zgrade u zemljišne knjige, zainteresira se i uključi u rješavanje pitanja investicijskog i tekućeg održavanja i funkcioniranja zgrade s kojom upravlja.



II. SAŽETAK PROGRAMA PROJEKTA, ODLUKE, POTREBA, ZAHTJEVA SUVLASNIKA ZGRADE

Argumentacija s kojom suvlasnici zgrade dokazuju svoje stambene potrebe i ističu svoje zahtjeve za rješavanje tih potreba sastoji se ukratko u sljedećim činjenicama:

Upravitelj zgrade ZG Holding – GSKG nakon izvršenog višekratnog tehničkog pregleda zgrade 2014/2015. utvrdio je da su nužna i neodgodiva investicijska ulaganja u hidroizolaciju ravnog krova, zidarsku obradu dimnjaka i dr. te upozorio suvlasnike zgrade na odgovornost za prouzročenu moguću znatnu štetu ako te nedostatke ne otklone – sukladno Ugovoru o upravljanju. O tome i o drugim nedostacima, rizicima i odgovornosti za stanje zgrade, predstavnik suvlasnika zgrade Ivan Kresonja informirao je i upozorio sve suvlasnike zgrade na opasnost od urušavanja pojedinih dijelova krovne etaže te potrebu preventivnog djelovanja na sanaciji raspadnog stanja terase, pukotina na obodnim zidovima, urušavanja ruiniranog dimnjaka, dotrajalih opšavnih limova, hidroizolacije i dr. Odmah je sazvao hitan sastanak na kojem su suvlasnici tu informaciju primili na znanje te donijeli Odluku da se angažira nazočna projektantska tvrtka "DIV CONSULT" d.o.o na pripremi i izradi projekta s izvedbenim rješenjem i troškovnikom za otklanjanje navedenih nedostataka i kvarova, s tim da se u tome nađe i rješenje za financiranje svih troškova izvedbe na teret tog projekta bez sudjelovanja suvlasnika zgrade, ustupanjem terase za nadogradnju krovnog prostora u svrhu kompenzacije sa svim troškovima izvedbe uključujući i troškove nabave i ugradnje dizala. To je prihvaćeno kao idealno i jedino spasonosno rješenje. Temeljem Odluke predstavnik suvlasnika zgrade pribavio je ponudu investitora " DIV CONSULT – ADING PROJEKTA"d.o.o. u kojoj on kao investitor prihvaća projektiranje, ishođenje građevinske dozvole i izvedbu svih radova uključujući i ugradnju dizala te toplinsku izolaciju ispod stanova u prizemlju, prema predloženom PLANU RJEŠENJA ZA UREĐENJE ZGRADE, na svoj teret pod uvjetom da mu se ustupi mogućnost ugradnje stambenog prostora ispod nadograđenog krovišta na ravnom prohodnom dijelu terase, tako da suvlasnici ne bi sudjelovali u tim troškovima.

Suvlasnici zgrade u prizemlju upozoreni su da njihovo eventualno protivljenje Odluci i ovom Projektu povlači za sobom njihovu svekoliku odgovornost za posljedice i moguće pogubne situacije zbog daljnje devastacije zgrade te ugroze zdravlja nemoćnih i bolesnih u gornjim etažama koji se bez dizala ne mogu kretati, liječiti i normalno živjeti svoju starost.

Nakon saznanja da Gradski ured za prostorno uređenje neće odobriti predloženi projekt dogradnje stambenog prostora na terasi odnosno rekonstrukcije krova preostala je prioritetna borba suvlasnika zgrade za UGRADNJU DIZALA u prvom planu, s tim da se u drugom planu i dalje vodi briga i poduzimaju mjere za saniranje devastiranih elemenata zgrade na tragu daljnjih rješenja i za dogradnju krova, prema najnovijim smjernicama Sektora za tehničke poslove PS Maksimir od 14. travnja 2016. (vidi privitak pod 3.)



Suvlasnici zgrade elaborirali su sve aspekte ugradnje dizala u pet točaka (a - f) i to:

- a. Tehnički uvjeti, mogućnosti i potrebe ugradnje dizala;
- b. Stambene potrebe suvlasnika zgrade za ugradnjom dizala;
- c. Financiranje ugradnje dizala;
- d. Zakonski uvjeti i mogućnosti ugradnje dizala;
- e. Priprema tehničke dokumentacije za ishođenje građevinske dozvole;
- f. Zaključak.

U elaboratu su navedeni neoborivi dokazi da je dizalo neophodno potrebno da postoje svi uvjeti i mogućnosti za njegovu ugradnju da nema ni jedan opravdan razlog protiv ugradnje i da je ugradnja dizala pitanje mogućnost života u budućnosti u ovoj 6-etažnoj zgradi.

U ZAKLJUČKU je istaknuto da su pozvani svi suvlasnici zgrade na solidarnost i suglasje s programom ugradnje dizala radi poboljšanja uvjeta stanovanja i sretnijeg života starih, slabih, bolesnih i nemoćnih stanara u visokim etažama svima u korist, a nikome na štetu ili smetnju. Upozoreni su suvlasnici koji eventualno uskrate svoju suglasnost – da prema Ugovoru o upravljanju zgradom – preuzimaju ne samo moralnu nego i materijalnu pa i kaznenu odgovornost za posljedice uskraćivanja suglasnosti.

Vlasnici 13 od ukupno 16 stanova (od 2. do 6. etaže – 82%), svojim potpisima donijeli su ODLUKU O BEZUVJETNOM DAVANJU SUGLASNOSTI ZA UGRADNJU DIZALA i financiranje pripreme i izvedbe te ugradnje iz pričuve uvažavajući sve razloge koji upućuju na činjenicu da zgrada bez dizala ne može dobro funkcionirati i da za njegovu ugradnju postoje svi prostorni, tehnički i drugi uvjeti, idealna situacija i pristupna pozicija tako da nema niti jedan opravdani razlog bilo kojeg suvlasnika za uskraćivanje suglasnosti.

Trojica od 16 suvlasnika zgrade iz prizemlja (18%) u svome dopisu Upravitelju zgrade izjasnili su se protiv donesene Odluke i USKRATILI SUGLASNOST za ugradnju dizala. To međutim neće spriječiti većinske suvlasnike zgrade da ugrade dizalo. Naime prema čl. 87 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iznimno nije potreban pristanak svih, ako suvlasnici koji imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se poboljšica učini, a da će oni sami snositi troškove, ako ta poboljšica neće ići suviše na štetu nadglasanih suvlasnika. S obzirom da se radi o bešumnom panoramskom dizalu koji bi se kretao s stražnje vanjske strane razzemlja, do šeste etaže, ono može, a ne mora uključivati prizemnu etažu ako tako žele na toj etaži neće ga morati ni čuti ni vidjeti niti će sudjelovati u troškovima ugradnje dizala. Prema tome dolazi se do zaključka da se ti suvlasnici bezrazložno nedobronamjerno ponašaju, ne solidariziraju se s rješavanjem problema zgrade s drugim suvlasnicima, prkose, inate se, nemaju razumijevanja za ugradnju dizala potrebitu nemoćnima koji muku muče penjući se stubištem preko 100 stepenica ili žive zatvoreni u stanu jer se ne mogu kretati stubištem bez dizala itd.



III. PRIJEDLOZI ZA PRILAGODBU ZAKONSKE REGULATIVE I GUP-a

Predstavnik zgrade Ivan Kresonja pismeno se obratio nadležnim tijelima i institucijama s prijedlogom za promjenom članka 41. stavka 3 ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA koja će omogućiti dvotrećinskoj većini suvlasnika zgrade odlučivanje o investicijskim zahvatima.

Prijedlog koji je za investiciju u dogradnju, ugradnju, sanaciju i druge poboljšice na stambenoj zgradi prihvatila potrebna većina od 2/3 suvlasnika, upućen je:

- Hrvatskom saboru,
- Vladi Republike Hrvatske,
- Ministarstvu graditeljstva,
- Ministarstvu pravosuđa,
- Ministarstvu regionalnog razvitka
- Gradskom uredu za prostorno uređenje
- ZG HOLDINGU – Upravitelju zgradu GSKG-u
- Gradonačelniku Grada Zagreba

Svi su s uvažavanjem i razumijevanjem odgovorili da prijedlog ima svoj smisao i uputili predlagača prema Ministarstvu pravosuđa. U odgovoru na podneseni prijedlog Ministarstvo Pravosuđa navodi da je osnovana radna grupa za izradu Nacrta zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koja će prijedlog Predstavnik zgrade uzeti u obzir te između ostalog dodaje „iznimno nije potreban pristanak svih“, s obzirom na korisnost posla, ako većina odluči da se poboljšica učini na njihov trošak bez štete za nadglasane suvlasnike. Prema tumačenju Sektora za opće i pravne poslove ZG HOLDING-a upravitelj GSKG pod istim uvjetima većina suvlasnika može sudskim putem ostvariti poslove nadogradnje, ugradnje, sanacije i drugih radova na poboljšanju stanja zgrade i uvjeta stanovanja. Nakon toga suvlasnici zgrade zatražili su od Grada Zagreba odobrenje zahtjeva za svoje programe, planove i odluke kako slijedi:

Gradskom uredu za prostorno uređenje i izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet s PRIMJEDBAMA NA GUP predložen je projekat dogradnje stambenog prostora na terasi i poboljšanja kvalitete stanovanja, ugradnje dizala, povećanja energetske učinkovitosti i sl., te financiranja sveukupne izvedbe na teret projekta bez sudjelovanja suvlasnika kao „bogom dano rješenje“ koji se iznimno bez obzira na opća ograničenja GUP-a može i treba odobriti u ovom slučaju.

U zahtjevu za izdavanje obavijesti o uvjetima za ishođenje lokacijske dozvole nadležnom Gradskom uredu projektant Davor Guszak d.o.o. CONSULT-ADING-projekt predložio je PRIKAZ ZAHVATA U PROSTORU na rekonstrukciju višestambene građevine i dogradnje dizala sa svim dokumentima i rješenjima, opisom postojećeg stanja urbanističko-tehničkim uvjetima, tehničkim opisom i grafičkim prikazima. Gradski ured obavijestio ga je da unutar stambene zone u kojoj se zgrada nalazi nisu dopušteni projektom predviđeni investicijski zahvati na zgradi.

I ured Gradonačelnika na upit predstavnika suvlasnika zgrade Ivana Kresonje odgovorio je da je za ustupanje terase u kompenzaciju za sanacijske zahvate na zgradi, ugradnju dizala i druge preinake potrebna 100%-tna suglasnost suvlasnika zgrade. Suvlasnici zgrade Zeleni dol 2 uputili su 15. siječnja 2016. Gradskom uredu za prostorno uređenje na raspisanu javnu raspravu od 12. do 26. siječnja Prijedlog za izmjene i dopune odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba za k.č. br. 4400, 4399, 4398, 4397, 4396, 4373, 4372, 4371, 4370, 4369, 4368 k.o. Centar. U ovom prijedlogu za izmjene i dopune GUP-A pridružile su se pismenom podrškom i zgrade Zeleni dol 4, 6, 13, 15 i 21.

Nakon neuspjelog pokušaja promicanja projekta rekonstrukcije dogradnje i sanacije zgrade i ugradnje dizala na predloženom modelu, prvenstveno zbog uvjeta GUP-a o zabrani tih promjena u ovoj stambenoj zoni, suvlasnici su se usmjerili na rješavanje zahtjeva za UGRADNJU DIZALA temeljem donesenog programa, odluke i potpisa o bezuvjetnom suglasju 13 od ukupno 16 (82%) suvlasnika zgrade – svih osim 3 suvlasnika u prizemlju (18%). Zahtjev je dobio stručnu pomoć Upravitelja ZG Holding GSKG uključujući i dogovoreno kreditiranje na teret pričuve. Uz podršku stručnu pomoć upravitelja ZG HOLDING-GSKG te dogovor o kreditiranju na teret pričuve.

Nakon saznanja da u redovnom postupku Gradski ured za prostorno uređenje... neće odobriti zahtjev za ugradnju bešumnog panoramskog dizala upućen je takav zahtjev UREDU GRADONAČELNIKA gosp. Milanu Bandiću s dokazima da postoje svi prostorni, tehnički i financijski uvjeti, zakonske mogućnosti, program i odluke te potpisi bezuvjetnog suglasja suvlasnika zgrade za ugradnju dizala. Naglašeno je da je to način i prilika pomoći potrebitima koji su bez dizala u nemogućoj stambenoj situaciji i teškim neprilikama, stari, bolesni i teško pokretni stanari gornjih etaža prisiljeni na mukotrpno penjanje i spuštanje preko 100 stepenica. Bilo je za očekivati od Gradonačelnika da će reagirati na ovaj zahtjev s obzirom na njegove izjave na TV da će se rješavati pitanje dizala u zgradama preko 4 kata te zatražen i sačinjen popis tih zgrada na kojima je i ova zgrada. Umjesto Ureda Gradonačelnika, Gradski Ured za prostorno uređenje... obavijestio je predstavnika zgrade što je sve potrebno za ugradnju dizala te da prema GUP-u Grada Zagreba, kartografskom prikazu i urbanim pravilima povijesne urbane cjeline planirana dogradnja dizala nije moguća.

Na kraju predstavnik zgrade pismeno je zatražio PRIJEM NA RAZGOVOR KOD GRADONAČELNIKA s namjerom da ga informira o uvjetima mogućnostima i potrebama ugradnje dizala vlastitim sredstvima i zamoli za



razumijevanje zahtjeva s obzirom na njegove izjave i korisnost posla te primarne i životne potrebe stanara koje se ne smiju zanemariti. Umjesto prijema na razgovor pismeno se očitovao Gradski ured za prostorno uređenje. U očitovanju se navodi :

- da se ugradnja dizala smatra rekonstrukcijom građevine,
- da su propisani uvjeti za rekonstrukciju građevine prema posebnostima prostora,
- da zgrada spada u povijesno-urbanu cjelinu i kontaktno područje prema GUP-u koji
- ne omogućava ugradnju dizala.

Upućuje suvlasnike zgrade da iznesu svoje primjedbe u postupku izmjena i dopuna GUP-a, putem Gradske skupštine, tijekom javne rasprave da bi se te primjedbe eventualno uključile u taj postupak.

Nakon uzaludnih pokušaja da se ugradi dizalo koje je prvobitno predviđeno i zakonski obvezatno, prostorno smješteno izvana na stražnjoj nevidljivoj strani zgrade, izvan urbanističkih ograničenja, prostorne panorame i vizure, svima na korist a nikome na štetu i smetnje koje potrebitim stanarima život znače, suvlasnici zgrade uključili su se u postupak izmjena i dopunu GUP-a uvjereni da u ovom slučaju ni predloženu rekonstrukciju ni sanaciju, niti ugradnju dizala ne bi trebalo zabranjivati GUP-om, već naprotiv – stimulirati u cilju kapitalnog održavanja zgrade, sprečavanja devastacija i urušavanja, uvjeta i ljepote stanovanja, zapošljavanja na tim poslovima, uređenja gradskih četvrti, a prije svega radi spašavanja, a ne propadanja zgrade, osiguranja i poboljšanja uvjeta stanovanja i života stanara. Suvlasnici ove zgrade ne odustaju u borbi protiv „glupih“ i štetnih zabrana. Spremni su se boriti i izboriti za te ciljeve u interesu stanara i Grada Zagreba i općem interesu.

IV. NEDOSTACI UTVRĐENI NA TEHNIČKIM PREGLEDIMA ZGRADE

2014./2015./2016.

Na redovitim godišnjim tehničkim pregledima zgrade od strane upravitelja GSKG od 14.1.2014. i 19.3.2015. te 16.4.2016. ustanovljen je cijeli niz nedostataka s obzirom da je zgrada stara preko 50 god. i da je u izrazito lošem stanju. Uočeni su sljedeći nedostaci:

Parapetni obodni zid napuknut je na 17 mjesta tako da zbog mogućeg urušavanja predstavlja opasnost za okolinu i zgradu. Postoji utemeljena bojazan da se kod jakog vjetera sruši, a za nastalu štetu odgovorni su suvlasnici zgrade. Zgrada je dobila pismenu OPOMENU s upozorenjem da se hitno otkloni taj nedostatak;

Pukotine na zadnjoj etaži i u hodniku na staklenim stijenama su se povećale od prošlog pregleda i zahtijevaju hitnu intervenciju;

Otpala je žbuka sa dimnjaka te je potrebno pod hitno ožbukati 60 m² zida;

Dotrajao je opšavni lim u dužini 60 m i opšavni lim oko dimnjaka u dužini 36 m i nema više svoju funkciju pa je došlo do prokišnjavanja ispod terase, pojave vlage i gljivica koje prijete daljem pogoršanju stanja zgrade prema nižim katovima;

Terasa i ravni krov krpani su u zadnjih 10 godina 7 puta po 8 m². Već u izgradnji zgrade nekvalitetno izvedena sa puno nedostataka i kao takova potpuno dotrajala u raspadnom stanju te je treba potpuno obnoviti prije nego propadne sa svim neugodnim posljedicama;

Slivnici oborinskih voda na ravnom krovu i terasi u 8 god 6 puta su sanirani zbog propuštanja vode i samo je pitanje vremena kada će opet propustiti uz mogućnost vlaženja i na nižim katovima;

Ravni krov je u derutnom stanju, dotrajao devastiran, propustan i zastario.

Upozoreni su suvlasnici zgrade na odgovornost za štete i posljedice zbog neizvršenja zahvata na otklanjanju utvrđenih nedostataka. Odredbom članka 7. UGOVORA O UPRAVLJANU ZGRADOM točno propisano da suvlasnici preuzimaju kaznenu i materijalnu odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su pismeno upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih poslova.

Poseban problem je što zgrada nema dizalo, a po zakonu i projektu te broju katova (6 etaža) morala bi ga imati što je u posljednje vrijeme došlo do izražaja. U zgradi stanuje 35 članova koji su ukupno stari 2000 god. Što je prosjek od približno 60 g. To su teško pokretne stare i bolesne osobe (invalidi) koji se mukotrpno penju uz stepenice (od prizemlja do 6 kata ima preko 101 stepenica). Nitko nema pravo ugrožavati njihov život



zabranom ugradnje dizala koju organiziraju i financiraju sami suvlasnici zgrade na teret projekta rekonstrukcije krovništva ili ako to ne ide na teret pričuve.

Sukladno članku 7 UGOVORA O UPRAVLJANJU te građevinskim uvjetima od kada smo u EU, 88% suvlasnika donijelo je odluku da se krene u otklanjanje navedenih nedostataka utvrđenih prilikom tehničkog pregleda zgrade i ugradnju dizala u okviru i na teret projekta nadogradnje. Nadalje, zgrada je putem Upravitelja GSKG, Odjel etažiranja predala na sud 14. 10. 2011. pod brojem Z 49869/11 Zamolbu za povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i etažiranje zgrade. Na temelju Odluke suvlasnika plaćeno je iz pričuve za to 15 670,01 Kn. Postavlja se pitanje što je s tim. Nitko nema informaciju je li i što je poduzeto u svezi etažiranja i upisa zgrade.

Na sastanku suvlasnika zgrade 28.1.2014. informirani su suvlasnici zgrade o utvrđenim nedostacima na zgradi prilikom tehničkog pregleda i upozorenja Upravitelja na odgovornost i obvezu suvlasnika da se ti nedostaci otklone prema čl. 7 Ugovora o upravljanju. U raspravi o sanaciji i uređenju zgrade prihvaćene su smjernice u cilju otklanjanja uočenih nedostataka . Prihvaćeno je pismo namjere » DIV CONZULT, d.o.o.» u kojem izražava spremnost da će pripremiti i izvesti kompletan projekt sa svim građevinskim i drugim zahvatima, uključujući i ugradnju dizala o vlastitom trošku ako mu se ustupi terasa za stambenu nadogradnju . Na sastanku je odlučeno da se zadužuje i ovlašćuje predstavnik zgrade za dalje pregovore s tom tvrtkom.

V. MJERE I SREDSTVA ZA SANACIJU ZGRADE I UGRADNJU DIZALA

Na sastanku suvlasnika zgrade od 28.1.2014. raspravljalo se o potrebi saniranja zgrade prema uviđaju i upozorenju Upravitelja pri čemu je zaključeno:

- a) da se radi o velikim zidarsko-izolatersko-instalaterskim zahvatima na devastiranom krovu, derutnoj i propusnoj terasi ,narušenim dimnjacima i dr.;
- b) da ti zahvati zahtijevaju znatna financijska sredstva za izvedbu radova koja suvlasnici nisu u stanju osigurati na vlastiti trošak;
- c) da je pristigla ponuda u siječnju 2014. g. za nadogradnju stambenog prostora na prohodnoj terasi od «DIV- CONSULT- ADING-PROJEKT d.o.o.» koji bi, u okviru i na teret tog projekta, sanirao ravnu prohodnu terasu i ravni krov i izveo toplinsku izolaciju u prizemlju, sanirao dimnjake, ugradio dizalo i uredio stubište te izveo i druge radove na dogradnji, sanaciji, opremanju i uređenju zgrade;
- d) da se ustupanjem terase za nadogradnju stambenog prostora tvrtki «DIV-CONSULT» svi ti zahvati i radovi izvedu bez vlastitih ulaganja suvlasnika, kompenzacijom, a da pri tome to neće nikome štetiti niti smetati, već naprotiv svima koristiti.

Nakon opširne rasprave svi prisutni suvlasnici zgrade prihvatili su informacije , obrazloženja i prijedloge te donijeli ODLUKU da se pristupi pripremi ugovora s ponuđačem projekta vodeći računa o potrebi zgrade i interesima svih suvlasnika, te pribavljanjem pojedinačnih suglasnosti suvlasnika za taj projekt sukladno ODLUCI na sastanku suvlasnika zgrade.

U međuvremenu, točnije 27.1.2014. stigao je dopis suvlasnicima zgrade od Upravitelja GSKG – Sektora za tehničke poslove koji je na sastanku suvlasnika je pročitana i protumačena u vezi godišnjeg pregleda zgrade i smjernica u cilju otklanjanja navedenih nedostataka, a kojim upozoravaju suvlasnike zgrade na nužne značajne investicije, prvenstveno na hidroizolaciji ravnog krova, prohodne terase i zidarske obrade dimnjaka s prijetnjom «Da neizvršenje poslova na koje smo upozoreni , ako ih ne poduzmemo ili ne osiguramo sredstva za njihovo izvršenje POVLAČI ZA SOBOM ODGOVORNOST ZA PROUZROČENU ŠTETU». Uz dopis Upravitelj je dostavio i troškovnik tih radova u ukupnom iznosu i to:

za sanaciju ravnog krova 65.500,89 kn

za sanaciju prohodne terase 151.579,50 kn

Ukupno 217.080,39 kn

Ako suvlasnici sami snose ove troškove putem zajma banke , na rok od 5 godina, plaćali bi za to vrijeme svaki mjesec pričuvu 723,00 kn što je nemoguće u ovoj kriznoj situaciji ,a i nepotrebno , s obzirom da se



ustupanjem terase za izvedbu ponuđenog projekta rješavaju sve potrebe i zadovoljavaju svi interesi suvlasnika zgrade na teret projekta tvrtke « DIV CONSULT » uključujući i toplinsku izolaciju ispod stanova u prizemlju, na teret potencijalnog investitora, tako da se osigura vlasnicima ovih stanova udobnije stanovanje i znatne uštede za grijanje kao što i ugradnja dizala pogoduje starijim i invalidnim osobama posebice na višim katovima polazeći od činjenice da svaka zgrada iznad 4 kata po zakonu mora imati dizalo, a da ova zgrada ima 6 katova, a nema dizalo, tada je u projektu «TEHNOGRADNJE- ZAGREB» iz 1963. dizalo projektirano, ali nije izgrađeno.

U postupku provođenja Odluke o sanaciji zgrade usvojene na sastanku 28.1.2014. i prikupljanja suglasnosti za sanaciju, dogradnju i uređenje zgrade prema predloženom projektu, prikupljeni su potpisi (suglasnost) za sanaciju od 14 suvlasnika dok su u obradi preostala 2 suvlasnika zgrade. Očekuje se i njihova suglasnost i solidarnost s ostalim suvlasnicima u rješavanju zajedničkih problema zgrade što je dužnost, obaveza i odgovornost svih suvlasnika. U protivnom preuzimaju punu odgovornost za pokušaj onemogućavanja nužnih građevinskih zahvata na koje upozorava Upravitelj kao i za moguću nastalu štetu (Upozorenje Ur. Broj : 251-319-01/34-14-01)

Većina suvlasnika prihvatila je činjenicu da se sanacija može izvesti i dizalo ugraditi preko investitora koji bi izgradnjom kosog nad ravnim krovom i prohodnom terasom ispod krovišta izgradio za sebe određeni krovni stambeni prostor a za uzvrat financirao ugradnju dizala i cjelokupni projekt bez opterećenja suvlasnika zgrade.

Potencijalni investitor DIV CONZULTING « ADING PROJEKT» je na poziv predstavnika zgrade dostavio ponudu za projektiranje, izvedbu i financiranje navedenog financijskog programa.

Realizacijom programa mjera i sredstava za rekonstrukciju i sanaciju zgrade i ugradnju dizala postiže se sljedeće :

- dugotrajno i kvalitetno rješenje krova i terase;
- ugradnja dizala;
- uređenje stubišta i ulaza u zgradu;
- toplinska i hidroizolacija;
- ostale poboljšice u zgradi;
- poboljšanje uvjeta i kvalitete stanovanja;
- znatno povećanje vrijednosti stanova;

Ako se program ne realizira, zgrada i njezini suvlasnici upadaju u ozbiljan problem u budućnosti zgrade i svoje stambene sudbine. Pojavit će se situacija i pitanje (ne)mogućnosti normalnog stanovanja u zapuštenom



devastiranom, a možda i urušenom prostoru. Unatoč tome, GUP na žalost ne dozvoljava, a Gradski ured za prostorno uređenje se očituje da je zabranjen programirani i elaborirani investicijski projekat zgrade prema priloženom « PRIKAZU ZAHVATA U PROSTORU» koji je pripremio i ponudio « DIV CONZULT d.o.o.»

Suvlasnici zgrade zatečeni tom zabranom, iz tog investicijskog paket aranžmana izdvajaju i usvajaju Program ugradnje dizala temeljem ODLUKE 13 od ukupno 16 suvlasnika (82 %) i njihovih potpisa o davanju bezuvjetne suglasnosti za ugradnju dizala Gradski ured za prostorno uređenje zbog GUP-a osporava Odluku i i suglasnost suvlasnika zajedno sa ovim programom, ne ulazeći u činjenice koje opravdavaju potrebne uvjete i mogućnosti ugradnje dizala navedene u sljedećem prikazu.



VI. UGRADNJA DIZALA

U sljedećem elaboratu obrađena su sva pitanja u svezi uvjeta, mogućnosti, potreba, zahtjeva te zakonskih i administrativnih smetnji u provođenju odluke suvlasnika zgrade o gradnji dizala.

a) Tehnički uvjeti, mogućnosti i potrebe ugradnje dizala

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 preko 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 prethodne 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 svekolike 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 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 zahtijevaju 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 poboljšici 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 razumijevanja, 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 natpolovična 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 dozvolu ugradnje dizala

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 je kontaktirao i informirao sve suvlasnike s tim u svezi i s njima dogovarao donošenje odluke o ugradnji dizala temeljem njihove suglasnosti ponaosob.

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 za zadovoljavanje stambenih potreba stanara, posebice slabo pokretnih, bolesnih i nemoćnih, male djece, starijih osoba te invalida. Pozvani su 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 dobronamjieran, 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 donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih poslova.

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

5. Treba očekivati odgovorno ponašanje suvlasnika prema obvezama i potrebama realizacije ovog projekta navedenim pod točkom 1 do 4 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.

VII. SUGLASNOST SUVLASNIKA ZA UGRADNJU DIZALA

Od ukupno šesnaest suvlasnika zgrade, njih trinaest suglasilo se s ugradnjom dizala dok su tri suvlasnika iz prizemlja uskratila tu suglasnost.

VLASNICI STANOVA, OD 2. DO 6. ETAŽE KAO SUVLASNICI STAMBENE ZGRADE U ZAGREBU ZELENI DOL 2 prihvaćaju Program ugradnje dizala s obzirom na činjenicu da za to postoje svi tehnički uvjeti, zakonske i financijske mogućnosti za realizaciju programa za potrebe zgrade i suvlasnika ove 6-katnice te daju bezuvjetnu suglasnost u sklopu sljedeće Odluke o ugradnji dizala.

Odluka suvlasnika

Temeljem članka 87 stavak 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima od 28.10.1996, prihvaćenog Programa i bezuvjetne suglasnosti za ugradnju dizala mi potpisani suvlasnici zgrade- vlasnici 13 stanova (82 % suvlasništva) od 2. do 6. etaže, bez vlasnika 3 stana u 1. etaži (ispod 20 % suvlasništva) koji su tu suglasnost uskratili, donosimo sljedeću Odluku:

- da se naruče projekti i izvrše sve pripreme za ishođenje građevinske dozvole za ugradnju bešumnog fasadnog dizala u zgradi Zeleni dol 2 Zagreb;
- da se temeljem građevinske dozvole i tehničke dokumentacije, ugradi bešumno dizalo u zgradi Zeleni dol 2 na vanjskom dijelu istočnog pročelja;
- da se pomoću zajma od Upravitelja zgrade GSKG financiraju troškovi priprema za ishođenje građevinske dozvole i ugradnju dizala iz povećanja visine pričuve na teret nas 13 suvlasnika, uključujući troškove održavanja i korištenja dizala bez sudjelovanja trojice suvlasnika iz 1. etaže koji su uskratili suglasnost za ugradnju dizala;
- da se zadužuje ovlaštenu predstavnik zgrade i njegov zamjenik da u suradnji s Upraviteljem zgrade GSKG, realizira ovu odluku uz predočenje ponuda izvođača i troškovnika radova, te plana otplate dugoročnog zajma kroz povećanje pričuve.

Odluka se temelji na zakonskim mogućnostima za ugradnju dizala i pravnim tumačenjima Ministarstva pravosuđa od 9. svibnja 2014. godine te dopisa Upravitelja zgrade GSKG, Sektor općih i pravnih poslova, koji smatra da suvlasnici s obzirom na korisnost posla mogu ostvariti pravo na ugradnju dizala bez obzira što se



protivi 1. etaža pri čemu Upravitelj nudi pomoć u raspisivanju natječaja, savjetovanja i nadzora te zajam za financiranje troškova ugradnje.

Ova odluka stupa na snagu temeljem vlastoručnog potpisa suvlasnika zgrade vlasnika 13 stanova ,od 2. do 6. etaže.

Sastavni dio ove Odluke su priloženi vlastoručni potpisi suvlasnika zgrade o davanju bezuvjetne suglasnosti za ugradnju dizala.

Obrazloženje

Zgrada ima 6 etaža, stara je oko 55 godina, slabe izolacije, derutnog ravnog krova i prohodne terase, urušenih dimnjaka i s pukotinama na obodnim zidovima. U programu je otklanjanje nedostataka, i prijetnji od štetnih posljedica od daljnjeg propadanja sukladno upozorenju Upravitelja zgrade u zapisniku o tehničkom pregledu. Ugradnjom dizala puno lakše i racionalnije će se izvoditi radovi na sanaciji zgrade i otklanjanju navedenih nedostataka i adaptaciji stanova.

Starosna dob stanara zgrade je preko 60 godina. U gornjim etažama stanuju pretežito starije bolesne, slabo pokretne, nepokretne osobe i invalidi kojima dizalo život znači. Bez dizala ne mogu se kretati i komunicirati izvan stana i zgrade.

Ugradnja dizala svima je od koristi, a nikome na smetnju i štetu. S obzirom da zgrada ima 6 etaža i po pravilima struke morala bi imati dizalo, a nema ga iako je prvobitno bilo zamišljeno. Sretna je okolnost da se dizalo može ugraditi izvana na istočnoj poledini pročelja zgrade, izvan vidokruga i komunikacije. Pristup dizalu bio bi u uređenom prolazu razizemlja, ispod 1. etaže, u zajedničkom prostoru, tako da ne pravi nikakve probleme ili poteškoće vlasnicima stanova u 1. etaži.

U prilog ugradnji dizala treba navesti i sljedeće činjenice:

- da se ugradnjom dizala povećava tržišna vrijednost stanova svih vlasnika, pa i stanara u 1. etaži koji uskratim suglasnosti ne sudjeluju u ovom projektu;
- da se ugradnjom vanjskog bešumnog dizala bitno poboljšava stanovanje i njima u 1. etaži, jer će imati veći mir, tišinu i udobnost, s manje dodira sa stanarima gornjih etaža koji neće prolaziti ispred njihovih stanova već će koristiti dizalo.

Dakle postoje zakonske mogućnosti za ugradnju dizala odlukom većine suvlasnika zgrade, ako ta ugradnja nije na štetu ili značajnu smetnju onima koji to ne žele, kao što je u ovom slučaju što potvrđuje Ministarstvo pravosuđa i pravna služba Upravitelja GSKG:

Upravitelj zgrade GSKG izrazio je spremnost pomoći u realizaciji programa ugradnje dizala dugoročnim kreditiranjem projekta pod prihvatljivim uvjetima otplate iz povećane pričuve.



VIII. UMJESTO ZAKLJUČKA

Stambena zgrada Zeleni dol 2. građena je šezdesetih godina prošlog stoljeća ondašnjom, danas zastarjelom konstrukcijom, tehnologijom, strukturom i kvalitetom. Ima samo 16 stanova s unutarnjim stubištem na 6 etaža s preko 100 stepenica do krovne terase bez prijeko potrebnog dizala i bez termoizolacije pročelja zgrade. Manje više svi elementi zgrade su zastarjeli djelomično ili potpuno dotrajali a najviše obloge i hidroizolacija terase, dimnjaci, obodni zidovi i krovna limarija. U lošem je stanju i fasadna žbuka, dvostrano ostakljena stubišna stijena, kompletna stolarija, stropna i podna izolacija, instalacije, oprema i dr.

Upravitelj zgrade ZG HOLDING-GSKG u zapisnicima tehničkog pregleda zgrade utvrđuje problematično stanje zgrade posebice krovne konstrukcije – terase opasnost i rizike od daljnjeg propadanja i urušavanja tih dijelova te upozorava na odgovornost i obveze suvlasnika stanova u zgradi da otklone uočene nedostatke kako ne bi nastala veća šteta s „ne daj bože“ s teškim posljedicama.

Svjesni navedenih činjenica odgovorni suvlasnici zgrade pristupili su rješavanju svojih potreba i problema spremni da poduzmu sve mjere na sve načine u cilju otklanjanja uočenih nedostataka i saniranja stanja zgrade:

1. investiranjem u spašavanje zgrade saniranjem krovnih dijelova i povezanih elemenata i
2. investiranjem u spašavanje ljudi ugradnjom dizala

Ad. 1. Izrađen je investicijski program i projektno rješenje zahvata u prostoru, te je donesena odluka za sanaciju terase, dimnjaka, obodnih zidova i dr. na modelu dogradnje stambenog prostora na terasi skrivenog ispod novog krovišta, i kompenzacije vrijednosti tog prostora s troškovima svih predviđenih zahvata te postavljanja termoizolacije ispod stanova u prizemlju, uređenja stubišta i dr. uključujući i ugradnju dizala bez udjela suvlasnika zgrade u financiranju svega toga.

Ad. 2. Izrađen je program i donesena odluka s potpisima suvlasnika zgrade od 2. do 6. etaže o bezuvjetnoj suglasnosti za ugradnju dizala kao poboljšici svima na korist nikome na štetu ili smetnju s vlastitim sredstvima u cilju poboljšanja uvjeta života i stanovanja nemoćnih stanara u gornjim etažama.

Gradski ured za prostorno uređenje odbio je oba zahtjeva: jedan prije, drugi poslije obraćanja zgrade Gradonačelniku s molbom da podrži suvlasnike u investicijskim programima spašavanja zgrade i stanara u njoj, s očitovanjem da to zabranjuje GUP i pravila zaštite povijesne prostorne cjeline u kojoj se zgrada nalazi.

Suvlasnici zgrade su uvjereni da se ovim zahvatima u prostoru – konkretno na zgradi – ne narušavaju urbanističke norme ni panorame, ni vizure, ni izgled prostorne cjeline Zelenog dola.



Postavlja se pitanje zašto zaposlenici u Gradskom uredu za prostorno uređenje... nisu došli na lice mjesta i uvjerali se da investicija u dogradnju na terasi radi spašavanja zgrade, a pogotovo investicija u ugradnju dizala radi spašavanja stanara nisu u vidokrugu i da u tome nema poremećaja u arhitekturi i zaštiti prostorne cjeline. Trebali bi provesti postupak rješavanja zahtjeva i prijedloga zgrade u dobroj namjeri kako ih riješiti, a ne kako ih apriori – napamet – odbaciti da na tome ne bi ništa radili.

Suvlasnici zgrade poduzeli su sve mjere i akcije da sami sa svojim sredstvima na određeni način riješe svoje probleme, obveze i potrebe da bi gradska birokracija sve to razorila t.z.v. očitovanjem o zaštiti prostorne cjeline prema GUP-u, pa će tako u konačnici razoriti i samu zgradu.

Naime ispada da je GUP „sveta krava“ ili „zatucana religija“ uobličena u konzervatorski zavod koji sve zamrzava u ime urbanizma, pa i stanje zgrada, ne sagledava nove potrebe, nužne zahvate korisne promjene i ne odobrava intervencije na održavanju i sanaciji objekata u urbanoj gradskoj sredini. Nadležne gradske institucije nedostupne su u rješavanju pojedinačnih stambenih situacija kao što je npr. ova.

Gospodine Gradonačelnice, mi se držimo one vaše „IDEMO DELATI“ dok nam vaši ljudi to zabranjuju, a vi se na to oglašujete. Tko je tu lud?

Sve ove naše muke s tzv. urbanizmom, urbanistima i urbanokracijom otežava i državna administracija otezanjem izmjena i dopuna Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koje bi omogućile većini od 2/3, a ne svih suvlasnika da donose pravovaljane odluke o investicijskim zahvatima na uređenju zgrade i ugradnji dizala, tako da ne može manjina čudnih, inatnih i prkosnih individua osporavati i sprječavati te zahvate u zajedničkom interesu.

Upućujemo prigovor i Upravitelju zgrade što se jače ne uključuje u rješavanje ovih sudbinskih problema, te prozivamo i pozivamo nadležne službe da konačno počnu s plaćenim etažiranjem i što prije završe s izradom geodetskog elaborata i upisom zgrade u zemljišne knjige.

Suvlasnici zgrade Zeleni dol 2 svemu usprkos spremni su i odlučni ustrajati u namjeri da ishode potrebite suglasnosti za planirane i pripremljene projekte i pristupe njihovoj izvedbi zahtijevajući ako treba angažman i pomoć javnih medija, određenih institucija pa i Pravosuđa. Najprije će poduprijeti zahtjev za izmjene i dopune GUP-a koje će dozvoliti realizaciju naših programa, planova i odluka o investiranju u spašavanje zgrade i njenih stanara.

U zaključku treba istaknuti sljedeće:

1. da su sve pojedinosti iz ovog elaborata sadržane su i opisane u privitku;
2. da je slično stanje u još 10-tak zgrada u Zelenom dolu i u mnogobrojnim objektima u gradu;

3. da se otvaranjem mogućnosti dobivanjem urbanističkih uvjeta za građevinske zahvate na zgradama, vlastitim sredstvima uz pomoć grada postiže svekolika korist u svakom pogledu, uključujući i značajno zapošljavanje na uređenju i opremanju zgrada unutar zapuštenih gradskih četvrti među kojima je i Zeleni dol.

Posebna napomena:

U postupku izmjene i dopune GUP-a Grada Zagreba Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet stambena zgrada Zeleni dol 2 s pridruženim zgradama Zeleni dol br. 4, 6, 13, 15 i 21 uredno su podnijeli podršku prijedlogu za izmjenu i dopunu odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba.

IX. PRIVITAK

1. Osvrt na godišnji pregled zgrade 2014. Upravitelja GSKG Sektor tehničkih poslova
2. Nedostaci zgrade po tehničkom pregledu 19.3.2015. Upravitelj GSKG
3. Smjernice u cilju otklanjanja uočenih nedostataka od 14.4.2016. od Upravitelja GSKG
4. Zapisnik sa sastanka suvlasnika zgrade 28.1.2014.
5. Program mjera i sredstava za izvršenje odluke suvlasnika zgrade o sanaciji donesenih na sastanku 28.1.2014.
6. Plan rješenja za uređenje zgrade
7. Uređenje terase i ugradnja dizala
8. Promjena članka 41, stavak 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
 - Pismeni zahtjev
 - Saboru i odgovor
 - Vladi RH i odgovor
 - Ministarstvu graditeljstva i odgovor
 - Ministarstvu pravosuđa i odgovor
 - Ministarstvu fondova EU i odgovor
9. Zahtjev za promjenu GUP-a Gradskom uredu za prostorno uređenje
10. Prikaz zahvata u prostoru – projekt: DIV CONSULTING d.o.o. – s općim priložima o stanju objekta, urbanističkim uvjetima, tehničkim opisom i tlocrtom
11. Obavijest Gradskog ureda za prostorno uređenje da prema GUP-u nema uvjeta za prikazani zahvat u prostoru
12. Zahtjev za pravni savjet u svezi sanacije zgrade i ugradnje dizala – tumačenje čl. 41, stavak 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ZG HOLDINGU d.o.o. – GSKG-u, pravnoj službi i odgovor 2011., 2014., 2015.
13. Pismeno obraćanje gradonačelniku za podršku u gradnji dizala sa svim dokumentima i programom, prostornom projekcijom, odlukom i slično.
14. Negativan odgovor Gradskog ureda za prostorno uređenje na dopis Gradonačelniku
15. Molba za prijem kod Gradonačelnika u svezi dizala
16. Očitovanje Gradskog ureda za prostorno uređenje na molbu za prijem o uključivanju u javnu raspravu o izmjenama i dopunama GUP-a
17. Smjernice sektora tehničkih poslova PS Maksimir u cilju otklanjanja nedostataka u zgradi.