

# Održavanje zgrada

## SANACIJA OŠTEĆENIH ZGRADA

Sve je češći slučaj da se u gradovima vanjska oštećenja na zgradama, potencijalno opasna za život ljudi, sporo, ili uopće ne uklanjaju. U «crnim kronikama» dnevnih novina nailazimo na vijesti o sugrađanima koje je ozlijedio komad staroga odlomljenog pročelja, krova, ili pak vijesti o dotrajalim balkonima koji se svakog časa mogu srušiti.

Problem će, kažu upućeni, trajati sve dok upravitelji, odnosno suvlasnici

zgrada, tj. njihovi stanari, budu ti koji su dužni obavljati nužne popravke na zgradama, odnosno dokle god svote stambenih pričuva ne mogu pokriti niti osnovne, tekuće troškove.

Pošto uoči oštećenje na zgradi, ili na uređajima zgrade, opasno za život i zdravlje ljudi, građevinska inspekcija Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva može, naime, suvlasnicima stambene zgrade narediti tzv. «nužne popravke»,

sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, no problem su upravo nedostatna sredstva pričuva s kojima suvlasnici često ne mogu napraviti ništa, osim možda redovito mijenjati žarulje na stubištima ili ga povremeno okrečiti.

Rezultat toga su mnogobrojna oštećenja na zajedničkim dijelovima zgrada koja mogu prouzročiti itekako neželjene posljedice.

Prema Uredbi o održavanju zgrada, nužnim popravcima smatra se, primjerice, sanacija krovne konstrukcije, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, ali i sanacija dimnjaka, dimovodnih kanala, sanacija klizišta, zamjena instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, popravak pročelja zgrade te, konačno, izolacija zidova, podova i temelja zgrade.

Pošto građevinska inspekcija izda rješenje o obvezatnoj nužnoj sanaciji, suvlasnici se, dakako, suočavaju s velikim problemom jer najčešće nisu u financijskoj mogućnosti sanaciju realizirati. Radovi se, naime, mogu isplatiti isključivo iz pričuve zgrade, najčešće nedostatne. Stanari koji su svjesni nužnosti radova na zgradi ili unutar nje no ne mogu ih realizirati, tada najčešće na inspektorsko rješenje ulažu žalbu, što opet usporava proces i, dakako, odgađa samu sanaciju.

Postoje i situacije kad građevinski inspektor može izreći i hitne mjere osiguranja oštećenja ako procijeni da je to oštećenje opasno za život i zdravlje ljudi, okoliš i druge građevine i stvari u blizini, ili pak opasnost po stabilnost tla na okolnom zemljištu. Odluči li da je zgradi potreban hitan popravak, a suvlasnici ga ne mogu sami osigurati, jedinica lokalne samouprave može odrediti fizičku ili pravnu osobu za obavlja-



Slika 1. Balkon kojemu je potrebna sanacija



Slika 2. Zgrada u Berislavićevoj ulici 9 kojoj je potrebna sanacija pročelja



Slika 3. Obnovljeno pročelje zgrade U Berislavićevoj 10

nje tih popravaka, kojoj su onda suvlasnici dužni platiti nastale troško-

ve u roku od osam dana od dana kad ih je ta osoba obavijestila o dugova-

nju. Kako bi se osigurala, osoba koja je izvršila hitan popravak ima pravo upisa hipoteke na stan, odnosno poslovni prostor onih suvlasnika koji nisu podmirili troškove.

U krajnje hitnim slučajevima, kad zgradu treba osigurati, inspektor može upozoriti vlasnika zgrade da će se narediti uklanjanje građevine ili njezina potencijalno opasnog dijela ako se u određenom roku ne uklone oštećenja. Ako vlasnik ne postupi po nalogu inspekcije, sanacija se prepušta drugoj osobi, a troškovi izvršenja namiruju se iz državnog proračuna do naplate od vlasnika u posebnom postupku. Problem je, međutim, u tome što Ministarstvo zaštite okoliša i graditeljstva takva izvršenja redovito ne provodi, a nakon deset godina ona odlaze u zastaru.

B. O.

### STAMBENI ZAJMOVI

Dok cijene stambenih kvadrata u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu i na Jadranu, vrtoglavo rastu, kamate na stambene zajmove još uvijek padaju. Banke su, nema sumnje, shvatile kako je hrvatskim građanima zajam jedini način da dođu do vlastitog krova nad glavom, pa međusobno konkuriraju jedna drugoj snižavanjem kamata, ali i raznim drugim pogodnostima za građane, tj. klijente. Za vlastitu dobit banke ionako će se pobrinuti podivljale astronomske cijene stanova koje, dakaiko, povećavaju i svote zajmova. Cijene stanova i dalje će rasti, zaključuju analitičari, no pitanje je kakve još novosti imaju banke budući da su, kako se čini, do sada otkrile sve svoje «adute».

Kamate na stambene zajmove su se, naime, trenutačno zaustavile na najnižih 3,40 posto na godinu, ako je riječ o valutnoj klauzuli u švicarskim francima, odnosno na donjoj kamatnoj granici od 4,99 posto na godinu ako se radi o stambenim zajmovima izraženim u eurima. Rok otplate u

gotovo svim bankama, pa čak i onima koje dugo vremena nisu odstupale od 25 godina kao najdužeg roka za otplatu, sada je 30 godina, a nude se i posebne pogodnosti poput odgode plaćanja glavnice i slično.

Jamci su, možda je za hrvatske građane najvažnija novost, gotovo prošlost kad su u pitanju stambeni zajmovi, jer se banke osiguravaju hipotekama na stan i drugu imovinu, policama osiguranja koje su posebno na cijeni, baš kao i ulaganjima u investicijske fondove, obvezivanjem dužnika na štednju u stambenim štedionicama, ili pak da stan opremi, besamatnim zajmom, u salonima namještaja koji su partneri banke!? Jedna od većih novosti na tržištu stambenih zajmova svakako je mo-

gućnost koju nude neke od banaka, a koja podrazumijeva da dužnik, po vlastitom odabiru, mjesečnim ratama otplaćuje 60 do 80 posto zajma uz manju kamatu i općenito povoljnije uvjete, a onda 20 do 40 posto preostalih sredstava u cijelosti vrati na kraju. Za dužnika to je povoljnije utoliko što mu je rata zajma manja kroz petnaest-dvadeset godina, nego što bi to bila u slučaju da jednaku ratu, za puni iznos zajma, plaća svih 30 godina, dok banka zarađuje u svakom slučaju. Konačno, neke od banaka, kako bi pridobile što više klijenata, odlučile su i trajanje tzv. »počeka«, produžiti sa standardne jedne na dvije godine, tijekom kojih dužnik može ne plaćati ništa i, primjerice, opremiti stan, ili pak plaćati samo kamate.

Niža kamata na zajmove u švicarskim francima posljedica su jeftinijih izvora franaka na međunarodnom financijskom tržištu. Naime banke nemaju dovoljno novca za zajmove, već ga moraju kupovati na međunarodnom tržištu, a kako je franak jeftiniji od eura jer ga se, laički rečeno, puno manje kupuje, banke ga donose u Hrvatsku i nude građanima za zajmove. Stručnjaci, odnosno Hrvatska narodna banka, upozoravaju da je potreban oprez. Kako je švicarski franak valuta koja bi u budućnosti itekako mogla ojačati u odnosu na euro, postoji i velika mogućnost da zajmovi u francima, koje su građani već uzeli, također poskupe.

B. O.