



HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA

15. Dani Hrvatske komore inženjera građevinarstva Opatija, 2021.

Pravni izazovi cjelovite obnove Zagreba

Marko Baretić

Prof. dr. sc. Marko Baretić, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu

TEMELJNI PROBLEMI

- Potreba obnove nakon potresa iz ožujka i prosinca 2020. godine razotkrila niz problema i izazova
 - urbanističko-građevinsko-konstruktivskih
 - pravnih
 - socijalno-socioloških



TEMELJNI KONCEPTI

- cjelovita obnova (u smislu Zakona o obnovi)
- cjelovita obnova (u urbanističkom građevinskom, komunalnom, infrastrukturnom, energetsom smislu)



PRAVNI OKVIR

- Cjelovita obnova (nakon potresa)
 - Zakon o obnovi...
- Cjelovita urbanističko-građevinsko-komunalno-infrastrukturno-energetska obnova
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
 - Zakon o zemljišnim knjigama
 - Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade
 - Zakon o prostornom uređenju
 - Zakon o gradnji
 - Zakon o komunalnom gospodarstvu
 - Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara
 - Zakon o tržištu toplinske energije
 - Zakon o energetskej učinkovitosti
 - Zakon o energiji...



PRAVNI IZAZOVI VEZANI UZ OBNOVU

- Izazovi vezani uz pojedinu nekretninu
- Izazovi vezani uz cjelovitu urbanističku obnovu
- Izazovi vezani uz korištenje tuđih nekretnina u okviru cjelovite obnove



PRAVNI IZAZOVI VEZANI UZ OBNOVU

- Pitanje definiranja nekretnine
- Pitanje određivanja kruga ovlaštenika/vlasnika
- Pitanje korištenja tuđe nekretnine
- Pitanje postizanja potrebne većine glasova suvlasnika
- Pitanje dobrovoljnosti/obvezatnosti donošenja odluke vezane uz obnovu
- Specifična pitanja vezana uz Zakona o obnovi



DEFINIRANJE NEKRETNINE

- Neusklađenost katastarskog i zk stanja (oblik i površina čestice)
- U određenim dijelovima grada potrebno provesti obnovu zemljišne knjige
- Nije provedeno spajanje zbirke položenih ugovora i zemljišne knjige
- Pitanje legalizacije izgrađenih objekata
- Značajnija urbanistička obnova (aktiviranjem unutrašnjosti gradskih blokova) u pravilu će iziskivati promjene oblika i površine čestice



ODREĐIVANJE OVLAŠTENIKA/VLASNIKA

- Problem izvanknjižnih promjena (nasljeđivanje, likvidacije, stečajevi)
- Neažurnost podataka o vlasnicima
 - suvlasnički omjeri u najvećem broju slučajeva nisu upisani/određeni
 - još uvijek prisutni upisi društvenog vlasništva ili općenarodne imovine
 - nedovršeni postupci denacionalizacije
 - poslovni prostori koji nisu procijenjeni u temeljni kapital trgovačkog društva
- Neprovođenje spajanja zbirke položenih ugovora i zemljišnih knjiga
- Pitanje mješovite, privatno-poslovne namjene nekretnina
- Pitanje mješovitog, privatno-javnog vlasništva



PITANJE KORIŠTENJA TUĐIH NEKRETNINA

- Trajno korištenje, poglavito u kontekstu energetske obnove
 - Ugradnja tzv. dizalica topline na određenim nekretninama, za korist svih ostalih nekretnina
 - Ugradnja solarnih panela na jednoj nekretnini, za korist susjednih nekretnina
- Privremeno korištenje radi obavljanja radova obnove



ODREĐIVANJE VEĆINE POTREBNE ZA DONOŠENJE ODLUKE SUVLASNIKA

- Opća pravila Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
 - Većina glasova – poslovi redovite uprave
 - Jednoglasnost – poslovi izvanredne uprave
- Posebna pravila Zakona o obnovi
 - Većina glasova suvlasnika
- Posebna pravila nekih posebnih propisa (npr. Zakona o energetske obnovi)
 - Većina glasova suvlasnika (po suvlasničkim udjelima i glavama)



DOBROVOLJNOST/OBVEZATNOST OBNOVE

- Obnova po Zakonu o obnovi
 - Nejasno je li obnova po Zakonu o obnovi dobrovoljna ili obvezatna
- Cjelovita obnova po općim propisima
 - U pravilu dobrovoljna
 - Ograničena mogućnost prisilnog osnivanja služnosti (u pogledu smještaja energetske instalacije na tuđoj nekretnini)
 - Eventualno mogućnost izvlaštenja



SPECIFIČNI PROBLEMI VEZANI UZ ZAKON O OBNOVI

- Financiranje obnove od strane osoba koje su bile vlasnici/suvlasnici na dan 22.03. i 28.-29.12. 2020.
- Pitanje prijavljenog prebivališta/boravišta
- Pitanje utvrđivanja srodnika
- Izjednačavanje upravitelja zgrade i predstavnika suvlasnika
- Pitanje promjene suvlasnika tijekom postupka – subjektivne granice pravomoćnosti donesene odluke
- Nedostatak pravila o koordiniranju obnove više međusobno povezanih objekata



POTENCIJALNA RJEŠENJA

- Neke izazove moguće je riješiti postojećim rješenjima
 - konstrukcijska obnova temeljem Zakona o obnovi
 - npr. korištenja tuđih nekretnina putem služnosti
- Cjelovita obnova teško će se provesti bez ozbiljnije reforme pravnoga sustava
 - razmotriti mogućnost propisivanja obvezatnosti nekih oblika obnove
 - razmotriti mogućnost sveobuhvatnije reforme pravila o donošenju odluka u suvlasničkoj zajednici
 - razmotriti mogućnost ponovnog uvođenja urbane komasacije
 - razmotriti nužnost promjena u propisima o izvlaštenju
- Užurbano sređivanje z.k. stanja te usklađivanje katastarskog i z.k. stanja



Hvala na pažnji

mbaretic@pravo.hr

