



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
GRADONAČELNIK

KLASA: 023-01/10-04/44

URBROJ: 2170/01-15-00-10-1

Rijeka, 27. 04. 2010.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE
n/r predsjednice

**PREDMET: Očitovanje na Prijedlog zaključka Kluba PGS-a
o sanaciji nebodera Franje Čandeka 8
(Informacija s prijedlogom zaključka)**

GRADONAČELNIK



m. s. : Vojko OBERSNEL

Podpisao: VOJKO OBERSNEL 4357.4358.5146.1
u Rijeci, 27. 04. 2010. 10:56:29

INFORMACIJA – KRONOLOGIJA DOGAĐANJA SA STAMBENO-POSLOVNOM ZGRADOM U RIJECI, FRANJE ČANDEKA 8

1. Stambeno-poslovna zgrada u Rijeci, F. Čandeka 8 izgrađena je 1976. godine, ima 24 kata te se u istoj nalazi 144 stana i 2 poslovna prostora.

Investitor je sukladno tadašnjim pozitivnim propisima bilo Stambeno poduzeće Rijeka, a izvođač "Industrogradnja" Zagreb.

Nakon izgradnje, stanovima su raspolagale 3 fizičke osobe, te 14 pravnih osoba uz Grad Rijeku po pravnim prednicima, dok je najvećim brojem stanova (56) raspolagao Mirovinsko invalidsko osiguranje Republike Hrvatske - MIORH po predniku ZMIORH-u.

Po završenoj izgradnji dana 31.03.1976. godine Općinski sekretarijat za upravno-pravne i inspekcijske poslove izdao je Rješenje broj: UP/I-03-1300/76 kojim je utvrđeno da se navedena zgrada može upotrebljavati (uporabna dozvola).

Do predaje zgrade na upravljanje suvlasnicima (31.12.1997. godine) zgradom je upravljao Grad Rijeka.

Temeljem raspoložive dokumentacije utvrđeno je kako je tijekom 1995. godine utrošeno ukupno 25.631,24 kn, a tijekom 1996. godine 39.403,21 kn iz sredstava solidarnosti na ime održavanja zgrade.

Uz navedena sredstva na zgradi su se izvodili i radovi koji su predstavljali radove tekućeg održavanja i teretili su stavku tekućeg održavanja zgrade.

U postupku predaje zgrade na upravljanje suvlasnicima i postupka prijenosa neutrošenih sredstava zgradama izvršenom koncem 1999. godine i početkom 2000. godine, suvlasnici zgrade su izvješteni kako je zgrada na dan 31. 12. 1997. godine imala negativan saldo u iznosu od - 30.295,51 kn, a što je otpisano sukladno Zaključku Poglavarstva od 15. rujna 1999. godine.

Stupanjem na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine" broj 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 11/96, 11/97 - Odluka US RH, 68/98), ex. nositelji stanarskog prava u predmetnoj zgradi kao i u ostalim zgradama iskoristili su pravo na otkup stanova po uvjetima i na način utvrđen navedenim Zakonom.

Grad Rijeka je u predmetnoj zgradi temeljem navedenog Zakona prodao ukupno 52 stana, od čega je 27 prodanih stanova koje je Grad Rijeka stekao u vlasništvo u postupku pretvorbe društvenih poduzeća.

Od ukupne prodajne cijene stana Gradu Rijeci kao prodavatelju stanova u vlasništvu Grada od kolovoza 1995. godine pripada 45% a državnom proračunu 55% od naplaćene cijene stana (do tada Gradu 100%), dok je za stanove koje je Grad Rijeka prodavao po pretvorbi za cijelo vrijeme postupka prodaje stanova Gradu pripadalo 45%, odnosno 55% temeljem odredbe članka 27. navedenog Zakona (s obzirom na izmjene odredbi Zakona koje utvrđuju raspodjelu sredstava ostvarenih prodajom "društvenih" stanova), dok se ostatak uplaćivao u korist državnog proračuna.

2. Građevinski inspektor je temeljem utvrđenja kako na predmetnoj stambeno-poslovnoj zgradi postoje oštećenja fasade donio 20.05.1993. godine Rješenje, klasa: UP/I-362-02/93-03/002, kojim je FONDU Komunalno stambenih djelatnosti Rijeka kao vlasniku naređena sanacija.

Na predmetno Rješenje Grad Rijeka uložio je žalbu s obzirom da su stanovi u zgradi prodavani temeljem odredbi Zakona o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo te više Grad Rijeka nije kao pravni slijednik FONDA KSD bio jedini vlasnik zgrade.

Napominje se da je na dan donošenja navedenog Rješenja – 20.05.1993. godine od ukupno 144 stana u predmetnoj zgradi u vlasništvu fizičkih osoba bilo 55 stanova, koje su vlasnici stekli u vlasništvo temeljem sklopljenih Ugovora o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, od čega je Grad Rijeka sklopio 16 ugovora.

Navedena žalba je usvojena te je rješenje poništeno, kao i slijedeća dva donijeta rješenja zbog uložene žalbi, tako da je tek (četvrto) rješenje donijeto 19.06.1997. godine, kojim je naređena sanacija, pravomoćno i izvršno.

Tim rješenjem (Klasa: UP/I-362-02/97-03/034) **svim suvlasnicima** naređeno je otklanjanje nedostataka na građevini u roku od 120 dana od dostave Rješenja.

Iako je predmetno Rješenje pravomoćno i izvršno nikada nije provedeno.

Za napomenuti je nadalje da je navedeno Rješenje donijeto temeljem odredbi tada važećeg Zakona o građenju te da je sukladno odredbama Zakona, točkom 3. navedenog Rješenja utvrđeno

kako će se radovi naređeni Rješenjem, ukoliko isti ne budu izvršeni od strane vlasnika nekretnine, izvršiti putem druge osobe na trošak izvršenika, a nakon što će se prije "prisilnog" izvršenja vlasnike na izvršenje prisiliti upravnom mjerom - izricanjem novčane kazne.

Temeljem navedenog, građevinski inspektor, u svrhu izvršenja predmetnog Rješenja, niti je izrekao upravnu mjeru niti je isto Rješenje izvršeno putem druge osobe.

3. Grad Rijeka je 1993. i 1996. godine naručio izradu elaborata sanacije od strane GPZ d.d. Rijeka, Đ. Šporera 8.

Temeljem izrađenog Elaborata broj 180/93 od siječnja 1994. godine koji sadrži i ponudbeni troškovnik u kome su dane projektantske cijene, te Dodatka Elaborata broj 115/96. od lipnja 1996. godine, utvrđena je vrijednost investicijskog zahvata u iznosu od cca 700.000,00 DEM-a (tada cca 2.600.000 kn).

Temeljem navedenog Grad Rijeka dopisom od 23. 07. 1996. godine pozvao je suvlasnike predmetne zgrade na zaključenje Ugovora o sufinanciranju sanacije, s tim da je financiranje predloženo na način:

1. iz solidarnih sredstava 40%
2. učešće Grada Rijeke za svoje vlasništvo (tada 9,73%)
3. ostali suvlasnici.

Grad Rijeka je suvlasnicima ponudio kreditiranje do godinu dana. S obzirom na utvrđeni dio koji bi bili u obvezi sufinancirati ostali vlasnici utvrđeno je da je svaki vlasnik imao sudjelovati s iznosom od oko 250 kn (ili 67,10 DEM) po m². Kako se površina stanova u predmetnoj zgradi kreće od 31,92 do 54,85 m² proizlazi da su suvlasnici bili u obvezi sudjelovati sa iznosima od oko 2.150 do 3.700 DEM.

Na poziv Grada Rijeke, suvlasnici se nisu odazvali, te Ugovor o sufinanciranju na predloženi način nije niti sklopljen.

4. Grad Rijeka je kao manjinski suvlasnik zgrade dana 29.02.2000. godine pokrenuo vanparnični postupak pod posl. brojem R-I-32/2000 podnošenjem prijedloga u kojem je traženo postavljanje upravitelja zgrade budući su suvlasnici raskinuli ugovor o upravljanju sa upraviteljem "Tehnograd", a nisu izabrali novog upravitelja, na taj način zgrada je bila bez upravitelja više od godine dana.

Tek nakon pokretanja ovog postupka i pada monijerki suvlasnici su dana 14. 09.2000. godine izabrali upravitelja Megakop.

5. Dana 28.07.2000. godine sa zgrade su uslijed olujnog nevremena otpale dvije armirano betonske monijerke.

U vrijeme urušavanja udio Grada Rijeke u zgradi bio je 6,16% (danas - 5,61% = šest stanova i dva poslovna prostora).

Nakon što su sa predmetne zgrade otpale dvije armirano-betonske monijerke, te je prijetilo daljnje urušavanje monijerke s 22. kata koja je bila izbačena iz ležišta, s obzirom da suvlasnici nisu bili osigurali upravljanje zgradom, Grad Rijeka je pozivom na odredbu članka 382. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima odredio pravnu osobu koja je izvršila hitne popravke kao i angažirao dipl. ing. građ. Ivicu Lazanea radi izrade mišljenja i prijedloga hitnih mjera, te na taj način u svrhu osiguranja ljudskih života i imovine poduzeo hitne mjere.

Odredbom članka 382. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da ako suvlasnici ne osiguraju upravljanje (nekretninom) zgradom, jedinica lokalne samouprave i uprave odredit će fizičku ili pravnu osobu za obavljanje hitnih popravaka na toj zgradi. Suvlasnici su dužni osobi koja obavi hitne popravke platiti troškove u roku od osam dana od dana kada ih je ta osoba pismeno obavijestila o iznosu dugovanja. Račun o obavljenom hitnom postupku smatra se vjerodostojnom ispravom u ovršnom postupku a pravna osoba koja je obavila hitne popravke radi osiguranja naplate nepodmirenih iznosa ima pravo upisa hipoteke na stan (drugi poseban dio zgrade) onih suvlasnika koji nisu podmirili troškove popravka.

Hitne mjere poduzete su dana 29. srpnja 2000. godine na način da je monijerka sa 22. kata pričvršćena za armirano-betonsku ploču između 22. i 23. kata kao i na monijerku 22. kata. Navedeno je poduzeto na temelju Izvješća i mišljenja dipl.ing. građ. Ivice Lazanea, a od strane "Octopus" d.o.o. Rijeka.

Na naprijed navedeni način privremeno je spriječeno horizontalno odvajanje monijerke i moguće urušavanje.

6. Nakon pada armirano-betonskih monijerki, građevinski inspektor, temeljem odredbi Zakona o građenju ("Narodne novine" br. 52/99 i 75/99), donosi 01.08.2000. godine Rješenje, klasa: UP/I-362-02/00-02/16219, ur.broj: 531-07/3-08/1-00-03/GČ, kojim **svim suvlasnicima** predmetne zgrade naređuje:

- izvršenje nužnih popravaka na otklanjanju oštećenja na građevini i to u roku od 3 dana od dostave Rješenja, kao i

- hitne mjere osiguranja i to u roku odmah po primitku Rješenja.

Točkom 4. predmetnog Rješenja utvrđuje se da će se, ukoliko suvlasnici stambeno-poslovne zgrade ne pristupe radovima navedenim u rješenju i ne izvrše navedeno u određenim rokovima, narediti uklanjanje dijelova građevine na kojima su utvrđena oštećenja.

Dana 11.08.2000. godine građevinski inspektor donosi Rješenje, klasa: UP/I-362-02/00-02/16219, ur. broj: 531-07/3-8/1-00-99/GČ, kojim Rješenjem naređuje **svim suvlasnicima** uklanjanje dijela građevine i to:

- balkonskih ograda s osloncima
- armirano-betonskih monijerki - svih
- obloge fasade

u roku od 15 dana od dana dostave.

Navedeno rješenje građevinski inspektor donio je pozivom na odredbu članka 92. stavak 1. točka 6. Zakona o građenju s obzirom da je očividom utvrđeno kako hitni popravci na nekretnini, koji su naloženi Rješenjem od 01.08.2000, nisu izvedeni u roku koji je određen u rješenju, te pozivom na gornju odredbu građevinski inspektor u tom slučaju ima pravo i obvezu narediti da se građevina ili jedan njezin dio ukloni.

Nadalje, točkom 4. Rješenja utvrđeno je kako će se ovo rješenje, ukoliko suvlasnici građevine ne postupe po njemu, izvršiti putem druge osobe na trošak izvršenika.

Predmetnim Rješenjem određuje se nadalje kako hitne mjere osiguranja naređene Rješenjem od 01.08.2000. ostaju na snazi do izvršenja naloga o uklanjanju dijela građevine iz predmetnog Rješenja.

Rok za poduzimanje radova na hitnim mjerama osiguranja okoline objekta bio je ODMAH po dostavi Rješenja od 01.08.2000.

Uprava za inspekcijske poslove, Odjel inspekcijskog nadzora, Područna jedinica u Rijeci dana 22. kolovoza 2000. godine donijela je Zaključak o dozvoli izvršenja dijela Rješenja od 01. 08. 2000. godine Klasa: UP/I-362-02/00-02/16219, Ur. broj: 531-07/3-8/1-00-03/GČ i to točka 2. navedenog rješenja kojom točkom je suvlasnicima bilo naređeno izvršenje hitnih mjera osiguranja do izvršenja naloga.

Isto tijelo je po donošenju navedenog Zaključka pristupilo izvršenju i izvršilo hitne mjere osiguranja građevine i okoliša građevine putem druge osobe i to narudžbom izrade i postave zaštitne ograde oko predmetne zgrade. Navedenu ogradu postavilo je T.D. "Novotehna", dana 25. 08. 2000. godine, međutim Ministarstvo je naručene radove odbilo i platiti, a jednako su postupili i suvlasnici zgrade smatrajući da nemaju obvezu plaćanja s obzirom da nisu naručitelj radova.

Predmetne radove u iznosu od 80.998,75 kn u konačnici je platio Grad Rijeka u cijelosti, a u ožujku mjesecu 2002. Grad Rijeka je izvršio nalog za sanaciju zaštitne ograde te isto i platio, a sve u interesu osiguranja kako zaštite samih stanara zgrade tako i prolaznika.

S obzirom na Rješenje donijeto 11.08.2000. godine kojim je suvlasnicima naređeno uklanjanje dijela građevine (balkonskih ograda, monijerki i obloga fasade)u roku od 15 dana od dostave potrebno je naglasiti da je izvršenje rješenja putem druge osobe u slučajevima kada vlasnik građevine ili upravitelj ne izvrši rješenje kojim je naređeno otklanjanje nedostataka na građevini u roku određenom rješenjem, pravo i obveza tijela koje je rješenje i donijelo a sve temeljem odredbe članka 94. stavak 2. Zakona o građenju.

Izvršenje Rješenja prisilnim putem po drugoj osobi na trošak i odgovornost izvršenika (suvlasnika zgrade) ima se provesti temeljem Zaključka o dozvoli izvršenja Rješenja od 11.08.2000. godine, Klasa:UP/I-362-02/00-02/16219 koji je Zaključak navedeno Ministarstvo donijelo tek 19.10.2001. godine.

S postupkom prisilnog izvršenja sanacije od strane nadležnog Ministarstva **nikada se nije započelo.**

7. Suvlasnici zgrade su u rujnu mjesecu 2000. godine proveli javni natječaj u svrhu prikupljanja ponuda i odabira izvođača za sanaciju zgrade.

Temeljem prikupljenih ponuda došlo se do okvirnog iznosa potrebnog za sanaciju u iznosu od približno 1.300.000 DEM (cca 5.000.000 kn).

Zbog neosiguranih financijskih sredstava javni je natječaj poništen.

Istovremeno, a u svrhu eventualnog prisilnog izvršenja Rješenja građevinskog inspektora od 01. 08. 2000. godine, Područna jedinica u Rijeci, Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja tijekom listopada 2001. godine provela je postupak odabira Izvođača, te je temeljem izrađenog troškovnika izabrano T.D. "ALMES" d.o.o., Rijeka, Pomerio 9, u iznosu od 554.700 DEM (2.108.857,80 kn).

Napominje se da se radovi po ovoj ponudi odnose isključivo na hitne mjere, a ne i na konačnu sanaciju

-uklanjanje svih monijerki	742.092 kn
-uklanjanje balkonskih ograda	350.880 kn
-sidrenje fasadne obloge	464.000 kn
-osiguranje balkona francuskim ogradama	171.600 kn
	+ 22% PDV-a.

Navedene hitne mjere nikada nisu provedene.

8. Dana 29. lipnja 2002. godine ponovo je došlo do odvajanja tri monijerke i to sa 23. i 24. kata i krova zgrade, te je prijetilo njihovo urušavanje, a i opasnost od pada ostalih.

Grad Rijeka je na poziv suvlasnika zgrade izvršio očevid uz prisutstvo djelatnika Policijske uprave Rijeka, Vatrogasne postrojbe te djelatnika Građevinske inspekcije, kao i upravitelja zgrade "Megakop" d.o.o. i predstavnika suvlasnika zgrade.

S obzirom da je, ponovno došlo do odvajanja dijelova zgrade, armirano-betonskih monijerki i time ponovno zaprijetila opasnost od urušavanja istih, a time i po živote građana i samih stanara zgrade, Grad Rijeka je poduzeo hitne mjere u svrhu otklanjanja neposredne opasnosti na način da je proveden postupak u svrhu sklapanja ugovora o izvođenju radova na otklanjanju opasnih dijelova zgrade.

U navedenom postupku od strane Grada Rijeke tijekom lipnja i srpnja 2002. godine provedene su slijedeće radnje:

- na temelju dojave o incidentu naručen Elaborat privremene sanacije od strane AG PROJEKT d.o.o..

- Grad Rijeka provodi hitnu mjeru privremenog spriječavanja daljnjeg urušavanja monijerki putem tvrtke "OCTOPUS". Istoga dana izvršeno je pričvršćivanje odvojenih dijelova prema naprijed spomenutom Elaboratu.

- održan sastanak u prostorijama Grada Rijeke kome su bili nazočni ovlaštene predstavnici suvlasnika zgrade Branimir Manojlović, punomoćnik suvlasnika zgrade odvjetnik Milan Samardžić, predstavnici upravitelja zgrade Vladimir Kalčec, te predstavnici Grada Rijeke, na kojem sastanku je sastavljen Zapisnik.

- zaključen Ugovor o izradi Elaborata uklanjanja armirano-betonskih monijerki i balkonske čelične ograde, te obavljanju stručnog i obračunskog nadzora.

- izrađen Projekt uklanjanja elemenata zgrade u F. Čandeka 8 od strane AG PROJEKT d.o.o.

- Grad Rijeka traži suglasnost Ministarstva financija, Uprave za nabavu za primjenu postupka izravne pogodbe s tvrtkom "OCTOPUS".

- Grad Rijeka zaključuje Ugovor o izvođenju radova sa tvrtkom "OCTOPUS".

Dana 08.07.2002. godine Ministarstvo financija, Uprava za nabavu donosi Rješenje kojim se Gradu Rijeci daje prethodna suglasnost za primjenu postupka nabave izravnom pogodbom s tvrtkom "OCTOPUS".

Dana 16. rujna 2002. godine okončani radovi na otklanjanju opasnih dijelova predmetne zgrade.

9. Temeljem prethodno navedene dokumentacije "Octopus" je sa radovima na uklanjanju armirano-betonskih monijerki, uklanjanju balkonskih ograda kao i pripremi, izvedbi i montiranju

novih balkonskih ograda započeo dana 05.07.2002. godine, a okončao dana 16. rujna 2002. godine.

Ukupna vrijednost svih izvedenih radova po Okončanoj situaciji iznosi 2.148.395,94 sa PDV-om, odnosno 1.760.980,28 Kn bez PDV-a.

10. Na današnji dan (IV/2010) pred Općinskim sudom u Rijeci u odnosu na zgradu F. Čandeka 8 u tijeku su dva sudska postupka, kako nastavno slijedi:

1. posl. broj P-4570/2005 (prije P-1181/97) – u kojem suvlasnici zgrade traže izvršenje radova radi sanacije oštećenja na zgradi (fasada, krov, balkon itd) – postupak je u prekidu.

2. posl. broj P-998/2001 - koji su suvlasnici pokrenuli protiv Grada Rijeke, Županije primorsko-goranske (Republika Hrvatska) i Industrogradnje d.d. Zagreb radi solidarne naknade štete u iznosu od 6.000.000,00 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troškovima parničnog postupka.

U međuvremenu je tužbeni zahtjev tužitelja preinačen u odnosu na visinu naknade štete i to na način da su tuženi dužni solidarno isplatiti iznos od 5.018.610,00 kn umjesto gore navedenih 6.000.000,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama.

Dana 20.04.2009. godine donijeta je djelomična presuda kojim su tužitelji odbijeni sa tužbenim zahtjevom koji se je odnosio na Republiku Hrvatsku (ex Županiju Primorsko-goransku) i Industrogradnju d.d., budući je prihvaćen njihov prigovor zastare a postupak se nastavlja samo u odnosu na Grad Rijeku.

Za istaknuti je da se predmet sada nalazi na odlučivanju kod Županijskog suda u Rijeci. Do pravomoćnosti međupresude stati će se sa raspravljanjem o iznosu tužbenog zahtjeva.

Gradonačelnik je 26. travnja 2010. godine donio slijedeći

z a k l j u č a k

1. Ne prihvaća se prijedlog zaključka Kluba PGS-a da Grad Rijeka treba hitno pristupiti sanaciji nebodera u Ulici Franje Čandeka 8 u Rijeci, iz razloga što su u tijeku dva parnična postupka, te bi pristupanje radovima na način na koji to predlaže Klub PGS-a predstavljalo prejudiciranje odluke suda.

2. Grad Rijeka, odnosno tadašnje Poglavarstvo Grada Rijeke, aktivno je pokušao iznaći način za sanaciju zgrade, nudio suvlasnicima financiranje potrebnih radova uz obročnu otplatu, pozivao suvlasnike na poduzimanje potrebnih radnji, sve u svjetlu činjenice da je od građevinske inspekcije naloženo izvođenje radova svim suvlasnicima, a ne samo Gradu, kao jednom od suvlasnika zgrade.

Iako je postojala obaveza svih suvlasnika temeljem pravomoćnih i ovršnih rješenja još iz 1997. godine, Grad Rijeka je na molbu suvlasnika utrošio 2.148.395,94 kn radi djelomičnog saniranja zgrade i dovođenja iste u stanje da ne predstavlja opasnost za život i rad ljudi.

3. Utvrđuje se da je postupanje državnih tijela u ovom predmetu neprimjereno, jer iako je postojalo pravomoćno i izvršno rješenje o otklanjanju nedostataka iz 1997. godine, a potom i rješenje iz 2000. godine (koje se tiče pada monijerki), u odnosu na koje je i donesen zaključak o dozvoli izvršenja, državna tijela nikada nisu provela izvršenje na trošak suvlasnika.

4. Ovaj zaključak dostavlja se Gradskom vijeću Grada Rijeke sukladno odredbi članka 66. stavka 4. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke.