

STAMBENO ZBRINJAVANJE DODJELOM GRAĐEVNOG MATERIJALA

Prema Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o područjima od posebne državne skrbi (NN 73/00) i Uredbi o uvjetima i mjerilima za stambeno zbrinjavanje (NN 10/01) predviđeni su i neki posebni modeli rješavanja stambenih problema. Moguće je dati u najam obiteljske kuće ili stanove u državnom vlasništvu, dodijeliti u vlasništvo građevno zemljište u državnom vlasništvu i osnovni građevni materijal za gradnju obiteljske kuće te dodijeliti građevni materijal za popravak i obnovu obiteljske kuće ili stana. To pravo praktički mogu ostvariti svi građani Republike Hrvatske koji žive na područjima od posebne državne skrbi, pogotovo oni koji se privremeno koriste obiteljskom kućom ili stanom u tuđem vlasništvu, a u međuvremenu je zatražen povrat u posjed. No uvjet je da ni korisnik ni članovi njegova domaćinstva ne smiju na području Hrvatske imati stan ili kuću, a i dokazati da kuću ili stan nisu prodali ili na neki drugi način otuđili nakon 8. listopada 1991. Rje-

HOUSING PROBLEM RELIEF THROUGH ALLOCATION OF BUILDING MATERIAL

An another model for the reconstruction of war-damaged family houses has been recently introduced in the entire territory of Croatia. In the scope of this model, war victims are granted building material, house building instructions and an appropriate supervision, although those wishing to solve their housing problem in this way are required to build or repair their houses by themselves. The building material is brought to the site in three phases, first for basic construction, then for roofing and finally for internal finishing work. However, ninety days after the last dispatch the beneficiaries of this reconstruction scheme are required to leave their earlier accommodation. This housing relief incentive has been met with great interest, and is mostly used by displaced persons from Bosnia and Herzegovina. It is estimated that as much as two thousand families will solve their housing problems in this way. In some cases completely new communities have been built on state-owned land.

šenjem povezanim s dodjelom građevnog materijala ponajprije se koriste prognanici iz Bosne i Hercegovine koji ujedno mogu dobiti osnovni građevni materijal i ako se odluče vratiti te tamo obnoviti svoje srušene i stradale kuće i stanove. No za one koji se odluče ostati novi se model uspješno primjenjuje bilo dodjelom građevnog materijala za gradnju na državnom zemljištu, bilo dodjelom materijala za izgradnju i popravak privatnih obiteljskih kuća ili

kuća koje je država otkupila preko Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama.

Novi se model počeo primjenjivati od lipnja 2002. i, kako smo saznali od Nenada Šušberića, dipl. ing. građ., direktora tvrtke *GIN company* iz Zadra koja vodi područni nadzor stambenog zbrinjavanja dodjelom građevnog materijala na području cijele Hrvatske, za takav način rješavanja stambenih problema prognanici pokazuju veliko zanimanje. Početkom travnja bilo je izdano 1116 rješenja, čak je više od 200 obiteljskih kuća bilo potpuno završeno, a pretpostavlja se da se taj broj u međuvremenu povećao.

Model takve obnove sličan je modelu koji se primjenjuje pri obnovi obiteljskih kuća čije je vlasništvo neupitno. U obnovu su uključene dvije uprave Ministarstva javnih radova, obnove i graditeljstva – Uprava za prognane i izbjegle i Uprava za obnovu. Nakon izdanih suglasnosti izrađuju se upute za izvođenje sa specifikacijama potrebnoga materijala, a izrađuju ih posebne konzalting tvrtke koje potom i nadziru izvođenje. U obnovu su, iako s nešto manjim udjelom, uključeni i donatori. Materijal na gradilište dostavljaju posebno izabrani dobavljači. Među



Jedna izgrađena obiteljska kuća u Voćinu



Dograđeno potkrovlje na oštećenoj obiteljskoj kući u Medarima

njima su velike građevinske i trgovačke tvrtke (*Brodmerkur, Industrogradnja, Instalotehna, Gramat i Astra International*), ali i neke mnogo manje (Trgovački obrt *Marić-Bem* iz Mirkovaca, *KIA* iz Orahovice, *Pleper* iz Novske i *Smit-comerce* iz Zagreba). Oni na gradilište građevni materijal dovoze u tri etape. Najprije dovoze osnovni građevni materijal za izgradnju kuće do pod krov, potom materijal za krovšte zajedno sa stolarijom, a na kraju materijal za unutrašnje uređenje, u što su uključene žbuke, osnovna sanitarna oprema i sl. Devedeset dana nakon posljednje isporuke vlasnik gubi pravo na uporabu privatno zauzete imovine.

Država je uvelike zainteresirana za takav način stambenog zbrinjavanja, posebno stoga što plaća najam za svaku zauzetu kuću. U početku provođenja programa, primjerice u rujnu 2002., bilo je vrlo malo izdanih suglasnosti. No to se iz mjeseca u mjesec povećava pa se procjenjuje da će do kraja 2003. svoje stambene probleme na taj način riješiti približno 2000 obitelji.

Ukratko, projektantske tvrtke rade punom parom, kvaliteta izvedenih

radova je uglavnom zadovoljavajuća, a ponegdje i bolja nego što je to bio slučaj u organiziranoj obnovi. Posebno je visoka kvaliteta postignuta u Đulovcu u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, gdje obiteljske kuće grade prognanici s Kosova koji su uglavnom građevinari. Inače prognanici jedni drugima pomažu i građenje je vrlo brzo i učinkovito, posebno u novim naseljima koja nastaju na državnom zemljištu.

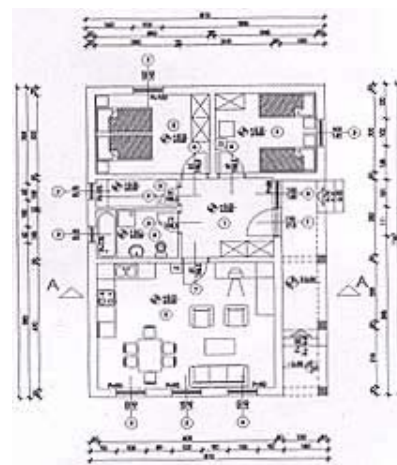
Cijela je Hrvatska za ovaj specifični tip obnove podijeljena u tri posebna područja – Slavoniju, središnju Hrvatsku i Dalmaciju. Najviše se kuća gradi i obnavlja na području središnje Hrvatske, dakle na području Karlovačke, Ličko-senjske i Sisačko-moslavačke županije u kojoj se gradilo i obnavljalo i najviše kuća. Za našeg posjeta sjedištu područnog nadzora u Zadru, obnavljala se 471 obiteljska kuća. U Slavoniji se gradilo i obnavljalo 419 kuća, a zanimljivo je da je među njima i jedini stan koji se obnavlja ovakvim modelom – jedan stan u Vukovaru. Kuće se grade i obnavljaju u svim ratom zahvaćenim slavonskim županijama (419), a najviše u Brodsko-posavskoj (126) te u Bjelovarsko-bilogorskoj, Osječko-

baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Virovitičko-podravskoj i Vukovarsko-srijemskoj. Najmanje ih se (226) obnavljalo u Dalmaciji, zapravo samo u Zadarskoj i Šibensko-kninskoj županiji, jer je broj kuća uključenih u ovaj način obnove u Dubrovačko-neretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji zanemariv – ukupno 3.

U projektiranje i lokalni nadzor uključeno je 13 tvrtki iz svih krajeva Hrvatske, koji uglavnom projektiraju i nadziru radove u područjima blizu svojih sjedišta. To su *Jam-ing* iz Zlatara, *Brod projekt* iz Slavanskog Broda, *Toranj* iz Vinkovaca, *ITC* iz Oroslavlja, *Nova-invest* iz Gospića, *Daing* iz Daruvara, *Timpa* iz Požege, *Forming* iz Kaštel Starog, *Ban i Ban, Brlić* i *Geograpal* iz Zagreba te *Soring* i *Doming* iz Siska.

U Bjelovarsko-bilogorskoj županiji bile su obavljene pripreme i izdane suglasnosti za obnovu i izgradnju 60 obiteljskih kuća, uglavnom u već spomenutom Đulovcu (55) i Daruvaru. Najviše je, više od dvije trećine, bilo oštećenih privatnih kuća i oštećenih kuća kupljenih od strane Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama.

U Brodsko-posavskoj županiji u obnovu dodjelom građevnog materijala bilo je uključeno 126 obiteljskih kuća, i to u općinama Dragalić (13),



Tipičan tlocrt nove obiteljske kuće



Dvije obiteljske kuće u Petrinji

Gornji Bogičevci (35), Okučani (75) i Stara Gradiška (3). I tu se najviše obnavljalo privatnih obiteljskih kuća i kuća kupljenih od Agencija za promet nekretninama (ukupno 86), ali je bilo i razmjerno mnogo novih obiteljskih kuća građenih na državnom zemljištu, posebno u Okučanima (29).

U Osječko-baranjskoj županiji gradilo se i obnavljalo 87 obiteljskih kuća. Najviše se obnavljalo u općinama i gradovima Bilje (15), Čeminac (12), Osijek (10), Darda i Erdut (8) te Kneževi Vinogradi i Beli Ma-

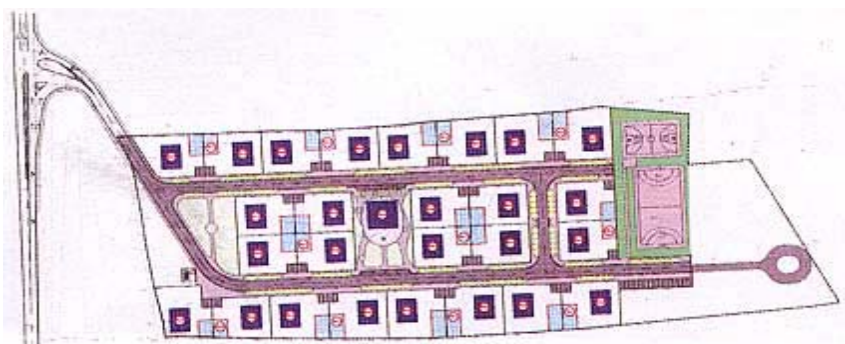
nastir (7). U ostalim je općinama bilo 5 i manje novoizgrađenih i ob-

navljenih kuća dodjelom građevnog materijala. To su: Antunovac, Draž, Ernestinovo, Jagodnjak, Petlovac, Popovac i Šodolovci.

U Požeško-slavonskoj županiji bilo je u obnovu uključeno 38 obiteljskih kuća, i to uglavnom u gradovima Lipiku i Pakracu te samo jedna u općini Velika. Uglavnom se radilo o oštećenim kućama koje je otkupila Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. U Virovitičko-podravskoj županiji u obnovu je bilo uključeno 46 kuća, a sve su bile u općini Voćin i također su se pretežno odnosile na obiteljske kuće koje je otkupila državna Agencija.

U Vukovarsko-srijemskoj županiji obnavljalo se najviše u gradu Vukovaru (20 kuća + 1 stan) i u općini Stari Jankovci (16), a u ostalim su se gradovima i općinama (5 i manje) gradile i obnavljale preostale kuće. To su: Bogdanovci, Ilok, Nijemci, Nuštar, Tompojevci, Tordinci, Tovarnik i Vinkovci. Glavna je značajka ovog prostora da su se uglavnom obnavljale privatne kuće (43) ili gradile nove na privatnom zemljištu (16).

I na drugom području, na području središnje Hrvatske, najčešće su se obnavljale oštećene obiteljske kuće. Posebno je to slučaj u Karlovačkoj županiji gdje su to bile oštećene obiteljske kuće ili kuće otkupljene od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (51). Od toga najviše u Karlovcu (24) i Vojniću (15), a ostale su se obnavljale u općinama Krnjak, Plaški i Slunju. No



Tlocrtni raspored novog naselja u Gračacu



Gradnja naselja u Gračacu tijekom zime

sasvim je druga situacija i Ličko-senjskoj županiji (37) gdje su se gradile uglavnom nove kuće, i to u općini Plitvička jezera (32), a tek se jedna obiteljska kuća obnavljala u Lovincu.

Najviše se, rekli smo već, obnavljalo i gradilo u Sisačko-moslavačkoj županiji – čak 383 kuće. Najviše je bilo oštećenih privatnih kuća i kuća u vlasništvu Agencije (ukupno 267), ali i relativno mnogo novih kuća ili na državnom zemljištu (73) ili na

privatnom (43). Od toga je daleko najviše kuća u takvom tipu obnove i u cijeloj Hrvatskoj bilo na području grada Petrinje (157), od čega najviše obnova oštećenih kuća, a značajan je broj takvih kuća i u Gvozdu (42), Sunji (39), Novskoj (36), Donjim Kukuruzarima (29) i Glini (27). U ostalim je općinama i gradovima taj broj značajno manji. To su: Dvor, Hrvatska Kostajnica, Jasenovac, Majur i Topusko.



Izvedba infrastrukture u novom naselju u Gračacu

Za područje Dalmacije spomenuli smo da se u županijama Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj grade i obnavljaju samo 3 obiteljske kuće i to u Vrlici, Konavlima i i Župi dubrovačkoj. U Šibensko-kninskoj županiji gradi se i obnavlja 75 obiteljskih kuća, uglavnom u gradu Kninu (66), od čega se obnavljaju 42, a gradi se ili je već izgrađeno 26 novih kuća, uglavnom na privatnom zemljištu. Broj obiteljskih kuća obuhvaćenih takvom obnovom u Biskupiji, Drnišu i Kistanjama nije značajan.

U Zadarskoj županiji u obnovu je uključeno 148 obiteljskih kuća, ali je ovdje najveća značajka da ima mnogo novoizgrađenih kuća, čak 125. Ukupno je najviše obiteljskih kuća koje se grade ili obnavljaju u Benkovcu (108) te u Gračacu (37), dok je zanemariv broj uključenih kuća u Jasenicama, Obrovcu i Zadru.

U razgovoru s ing. Šušberčićem saznali smo da je u posljednje vrijeme izuzetno raširena izgradnja cijelih novih naselja na državnom zemljištu ili na zemljištu koje je otkupila Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. Najviše ih se, približno šezdesetak, gradilo u novom naselju Kukalj u mjestu Benkovačka Sela blizu grada Benkovca. To smo impresivno gradilište potom i posjetili i najveći je dio kuća bio izgrađen do krovne razine. Nedavno je za to novo naselje Ministarstvo raspisalo javni natječaj za izgradnju prometnica unutar naselja i priključak na cestu D27 (1110 m), izgradnju vodovodne mreže i kućnih priključaka, priključka i sanacije opskrbnog cjevovoda Atlagić-Lisičić, sa sanacijom crpne stanice i vodospreme, te izgradnju kanalizacijske mreže otpadnih i oborinskih voda s biopročišćivačem.

Ing. Nenad Šušberić govorio nam je kako je najviše planova za stambeno zbrinjavanje dodjelom građevnog materijala vezano uz šire područje Knina, a dakako za to se područje ne isključuju ni drugi oblici obnove. Ra-



Gradnja novog naselja u Benkovačkim selima

de se planovi i za veliko novo naselje u Golubiću koje bi imalo više od 120 obiteljskih kuća. Valja reći da

koja je u ovo područje već uložila, a spremna je i dalje ulagati, znatna financijska sredstva.



Konture novog naselja Kukulaj već se naziru

za obnovu na području Knina veliko zanimanje pokazuju i donatori, a posebno švicarska humanitarna organizacija *SRD* (Swiss Disaster Relief),

Posebno je zanimljiv primjer novog naselja u Gračacu koji smo također u povratku posjetili. Tamo je s lijeve strane državne ceste Zagreb – Split

izgrađeno potpuno novo naselje s 25 obiteljskih kuća. Izgradnja je sprovedena u suradnji s njemačkom humanitarnom organizacijom *GTZ* (Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit). Tvrtka je donirala 5,7 milijuna kuna i od tog su novca izgrađene obiteljske kuće i dio komunalne infrastrukture (vodovod i dio kanalizacije s pročišćivačem), a preostali dio infrastrukture (dio kanalizacije i elektroinstalacije) preuzelo je Ministarstvo javnih radova, obnove i graditeljstva. Kao partner uključila se i općina koja je ustupila zemljište. Takav međusobni partnerski odnos omogućio je da se to novo naselje u Gračacu, inače uključeno u program stambenog zbrinjavanja dodjelom građevnog materijala, u cijelosti urbanistički isplanira i izgradi. Projekt je izradio *GIN company*, a naselje je izgradilo *Zagorje-Tehnobeton* iz Varaždina. Prema planovima svi radovi trebaju biti dovršeni do kraja svibnja ove godine.

Valja dodati da je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama u nastavku istog naselja otkupila zemljište površine od približno četiri hektara gdje se planira stambeno zbrinuti još 65 novih korisnika. No te će obiteljske kuće biti građene kao i sve ostale iz programa stambenog zbrinjavanja, dakle korisnicima će biti dodijeljeno zemljište i građevni materijal, a obiteljske će kuće morati izgraditi sami.

Branko Nadilo