

**OBNOVA GRADA ZAGREBA NAKON
KATASTROFALNOG POTRESA
Kako nepriliku pretvoriti u priliku**

Uvod

Potres u Zagrebu i okolici dogodio se 22. ožujka 2020. u 6 sati i 24 minute magnitude $M=5,5$ po Richteru, te idući u 7 sati i 1 minutu magnitude $M=5,0$ po Richteru, a seizmička aktivnost u široj okolici grada nastavljena je i nadalje. Seizmološka služba pri Geofizičkom odsjeku Prirodoslovno-matematičkog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu zabilježila je na području Grada Zagreba 2047 potresa.

Važno je naglasiti da se potres dogodio u nedjelju, u ranim jutarnjim satima kada su bile prazne ulice, škole, vrtići, javne ustanove, te je tako potres prošao uz minimalne ljudske žrtve. Materijalna šteta bila je značajna, ali na sreću većina oštećenih građevina može se obnoviti i rekonstruirati kako bi zadovoljile protupotresne propise i izdržale i jače potrese od prethodnog.

Republiku Hrvatsku su dana 28. i 29. prosinca 2020. pogodili snažni potresi, od kojih je najjači bio magnitude 6,2 po Richteru s epicentrom kod Grada Petrinje. Potres se osjetio diljem Hrvatske i u okolnim zemljama, a najveći intenzitet procijenjen je da iznosi VIII-IX (osam do devet) stupnjeva EMS ljestvice.

Načela obnove

Obnova potresom obuhvaćenog prostora Grada Zagreba, provodi se tzv. „ojačanjem zgrada“, odnosno odluka je da se obnavljaju građevinske konstrukcije i to kao: popravak konstrukcije, pojačanje konstrukcije i cjelovita obnova konstrukcije

Najviši razred prioriteta su zgrade javne namjene, što je u redu, ali paralelno s obnovom zgrada javne namjene potrebno je obnavljati i višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade i obiteljske kuće.

U pogledu rokova za podnošenje zahtjeva koje su definirani u Zakonu o obnovi i pravilnicima do kraja 2030., posve je jasno da je osnovna ideja da obnova bude duga i spora.

Oštećene zgrade, ovisno o njihovoj namjeni i stupnju oštećenja, obnavljaju se na sljedeće načine:

1. popravkom nekonstrukcijskih elemenata
2. popravkom konstrukcije
3. pojačanjem konstrukcije
4. cjelovitom obnovom konstrukcije
5. cjelovitom obnovom zgrade.

Načela obnove:

- obnova oštećenih zgrada obavlja se odjednom ili u fazama, s tim da je novčana pomoć za obnovu zgrade za faznu obnovu dopuštena u slučaju da se u prvoj fazi provodi obnova do pojačanja konstrukcije, dok se u drugoj fazi obnove provodi cjelovita obnova zgrade

Varijante obnove, vezano uz razine obnove:

- razina 2: višestambene, stambene, stambeno-poslovne, poslovne zgrade te zgrade javne namjene sa srednjim posljedicama sloma koje su lakše oštećene u potresu;
- razina 3: sportske građevine, kina, kazališta, muzeji, crkve, zgrade javne uprave koje nisu od vitalne važnosti za funkcioniranje nakon potresa, zdravstvene ustanove manje važnosti, ljekarne, škole, vrtići, fakulteti te građevine, postrojenja i oprema za opskrbu i

telekomunikacije, zgrade stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene te zgrade javne namjene koje su teže oštećene u potresu;

- razina 4: zgrade čija je cjelovitost tijekom i nakon potresa od važnosti za širu zajednicu (zdravstvene ustanove veće važnosti, građevine interventnih službi, zgrade javne uprave od vitalne važnosti za opskrbu, telekomunikacije, energetske građevine, građevine za skladištenje zapaljivih tekućina, plinova i toksičnih materijala).

Ključni parametar u određivanju prioriteta obnove prema Programu mjera obnove zgrada oštećenih u potresu je namjena zgrade:

- Razred važnosti 4 – prvenstvo za obnovu imaju zgrade čije je održavanje cjelovitosti tijekom potresa od važnosti za širu zajednicu, kao što su: zdravstvene ustanove veće važnosti (klinički bolnički centri i sl.), građevine interventnih službi (vatrogasne, hitne pomoći, javne i nacionalne sigurnosti i sl.), zgrade javne uprave od vitalne važnosti za funkcioniranje nakon potresa, građevine od životne važnosti za opskrbu, telekomunikacije, energetske građevine, građevine za skladištenje zapaljivih tekućina, plinova i toksičnih materijala.
- Razred važnosti 3 – zgrade čija je potresna otpornost važna s obzirom na posljedice vezane za rušenje i broj ljudi koje se u njima okupljaju, kao što su: sportske građevine, kina, kazališta, crkve, zgrade javne uprave koje nisu od vitalne važnosti za funkcioniranje nakon potresa, zdravstvene ustanove manje važnosti (poliklinike, domovi zdravlja, itd.), ljekarne, škole, vrtići, fakulteti te građevine, postrojenja i oprema za opskrbu i telekomunikacije koje nisu u razredu važnosti 4 te zgrade stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene koje su teže oštećene u potresu.
- Razred važnosti 2 – ostale zgrade sa srednjim posljedicama sloma koje su lakše oštećene u potresu. Ovaj razred važnosti se s obzirom na mogućnosti istovremene obnove više/grupe zgrada dijeli na:
 - obiteljske kuće
 - višestambene i stambeno-poslovne zgrade
 - poslovne zgrade
 - zgrade javne namjene.
- Razred važnosti 1 – zgrade manje važnosti za javnu sigurnost.

Zgrade javne namjene

Zgrade javne namjene su zgrade namijenjene obavljanju poslova i djelatnosti u području odgoja, obrazovanja, prosvjete, znanosti, kulture, sporta, zdravstva i socijalne skrbi, radu tijela državne uprave i drugih državnih tijela, tijela lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i lokalna i područna (regionalna) samouprava te rezidencijski objekti u vlasništvu Republike Hrvatske i zgrade vjerskih zajednica namijenjene obavljanju vjerskih obreda kojima prisustvuje više ljudi.

Oštećene zgrade javne namjene obnavljaju se cjelovitom obnovom zgrade. Cjelovita obnova zgrade podrazumijeva cjelovitu obnovu građevinske konstrukcije te izvođenje potrebnih pripremnih, građevinskih, završno-obrtničkih i instalaterskih radova odnosno radova kojima se zgrada dovodi u stanje potpune građevinske uporabljivosti do razine koju zahtijevaju važeći propisi.

Višestambene zgrade, poslovne zgrade, stambeno-poslovne zgrade

Oštećene višestambene zgrade, poslovne zgrade, stambeno-poslovne zgrade obnavljaju se popravkom nekonstrukcijskih elemenata, popravkom konstrukcije, odnosno pojačanjem konstrukcije. Konstrukcijska obnova zgrade uključuje: pripremne radove, radove demontaže i rušenja, zemljane radove, radove na obnovi konstrukcije zgrade, građevinske radove uz instalacije, završne zidarske radove, izolatorske radove na razinu prije potresa, krovopokrivačke

radove, limarske radove, podne podloge, elektroinstalaterske radove, instalacije vodovoda i kanalizacije te instalacije grijanja i klimatizacije. Postoji i mogućnost da se navedene zgrade obnavljaju se i cjelovitom obnovom zgrade ako to zatraži njezin vlasnik, odnosno njezini suvlasnici te ako se obvežu podmiriti razliku troškova do cjelovite obnove.

Oštećene višestambene zgrade, poslovne zgrade, stambeno-poslovne zgrade koje su pojedinačno zaštićeno kulturno dobro obnavljaju se cjelovitom obnovom zgrade, osim njihovih posebnih dijelova (stanova, poslovnih prostora i drugih posebnih dijelova zgrade) u kojima se ne izvode završni građevinski radovi, osim završnih zidarskih radova.

Obiteljske kuće

Oštećene obiteljske kuće obnavljaju se popravkom nekonstrukcijskih elemenata, popravkom konstrukcije, odnosno pojačanjem konstrukcije. Konstrukcijska obnova obiteljske kuće uključuje: pripremne radove, radove demontaže i rušenja, zemljane radove, radove na obnovi konstrukcije zgrade, građevinske radove uz instalacije, završne zidarske radove, izolatorske radove na razinu prije potresa, krovopokrivačke radove, limarske radove, podne podloge, elektroinstalaterske radove, instalacije vodovoda i kanalizacije te instalacije grijanja i klimatizacije.

Oštećene obiteljske kuće koje su pojedinačno zaštićeno kulturno dobro obnavljaju se cjelovitom obnovom obiteljske kuće osim njihovih posebnih dijelova (stanova, poslovnih prostora i drugih posebnih dijelova zgrade) u kojima se ne izvode završni građevinski radovi, osim završnih zidarskih radova.

Uklanjanje i gradnja novih obiteljskih kuća:

- odluka o gradnji zamjenske obiteljske kuće može se donijeti za obiteljske kuće koje su izgubile svoju mehaničku otpornost i/ili stabilnost u toj mjeri da su urušene ili da njihova obnova nije moguća
- u odluci o gradnji zamjenske obiteljske kuće određuje se korisna tlocrtna površina zamjenske obiteljske kuće.

Problematika obnove

Kako bi se mogla provoditi obnova, u postupak su uvedeni novi elaborati:

1. Elaborat ocjene postojećeg stanja konstrukcije
2. Elaborat popravka nekonstrukcijskih elemenata zgrade
3. Projekt popravka konstrukcije
4. Projekt pojačanja konstrukcije
5. Projekt cjelovite obnove konstrukcije
6. Projekt obnove za cjelovitu obnovu zgrade
7. Projekt za uklanjanje zgrada
8. Projekt za građenje zamjenske obiteljske kuće

Kada je riječ o obnovi predviđeno je da se podnose zahtjevi za:

- 1/ oslobađanje osiguranja, odnosno uplate sredstava za konstrukcijsku obnovu višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade, poslovne zgrade, obiteljske kuće, te gradnju zamjenske obiteljske kuće;
- 2/ obnovu potresom oštećene postojeće višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade, poslovne zgrade, obiteljske kuće;
- 3/ uklanjanje potresom uništene višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade i poslovne zgrade;
- 4/ uklanjanje potresom uništene postojeće obiteljske kuće;
- 5/ gradnju zamjenske obiteljske kuće;

- 6/ novčanu pomoć za privremenu zaštitu potresom oštećene postojeće višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade, poslovne zgrade, obiteljske kuće;
- 7/ novčanu pomoć za konstrukcijsku obnovu potresom oštećene postojeće višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade, poslovne zgrade, obiteljske kuće;
- 8/ novčanu pomoć umjesto gradnje zamjenske obiteljske kuće;
- 9/ novčanu pomoć za troškove izrade glavnog projekta za rekonstrukciju potresom oštećene postojeće višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade, obiteljske kuće.

Uvodi se dodatna potrebna dokumentacija:

- 1./ dokaz da je zgrada oštećena potresom od 22. ožujka 2020., te 28. i 29. prosinca 2020., je nalaz ovlaštenog inženjera građevinske struke ili sudskog vještaka građevinske struke u kojem je utvrđeno da su zbog tih potresa na zgradi nastala oštećenja dijelova zgrade za propisane kategorije radova;
- 2./ javnobilježnički ovjerena punomoć svih suvlasnika zgrade dana predstavniku suvlasnika.

Zahtjev se podnosi Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine na propisanim obrascima i uz dostavu odgovarajućih priloga. Obnova, odnosno uklanjanje zgrada, gradnja zamjenskih obiteljskih kuća, isplata novčane pomoći za privremenu zaštitu zgrade, novčane pomoći za obnovu i novčane pomoći umjesto gradnje zamjenske obiteljske kuće, provode se na temelju odluke koju donosi Ministarstvo. Odluka se donosi u skladu s programom mjera, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje zgrade i drugih činjenica koje se utvrde u postupku.

Obnovu na temelju odluke provodi Fond za obnovu. Iznimno obnovu može provoditi sam vlasnik, odnosno suvlasnici zgrade. Apsolutno se postavlja pitanje smisla osnivanje Fonda (osnovan je 29. listopada 2020). U nadležnosti Ministarstva je i APN i nejasno je zašto se nije osnovala posebna služba u Ministarstvu, odnosno u APN-u, koja bi se bavila problemom obnove. Iz same organizacijske sheme obnove jasno je da je osnova ideja da obnova bude duga, što ne znači da će biti i kvalitetna.

Cijela procedura je duga i komplicirana. Iz svega navedenog dalo bi se zaključiti da je namjera da građani sami obnavljaju svoje nekretnine, odnosno da odustanu od podnošenja zahtjeva kad vide o kakvoj kompliciranoj proceduri se radi. Dovoljno je vidjeti Program mjera u kojem se na šest stranica navodi kako izgleda zahtjev i što se sve treba uz njega priložiti.

Problematika obnove Grada Zagreba

1. Odnos Grada Zagreba, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Fonda za obnovu. Obnova, odnosno uklanjanje zgrada, gradnja zamjenskih obiteljskih kuća, isplata novčane pomoći za privremenu zaštitu zgrade, novčane pomoći za obnovu i novčane pomoći umjesto gradnje zamjenske obiteljske kuće, provode se na temelju odluke koju donosi Ministarstvo. Obnovu na temelju odluke Ministarstva provodi Fond za obnovu. Iznimno obnovu može provoditi sam vlasnik, odnosno suvlasnici zgrade. Gdje je tu Grad Zagreb i njegove službe? Gdje su tu interesi građani Grada Zagreba? Tko štiti interese građana Grada Zagreba?
2. Procedura je duga i komplicirana.
3. Nakon godinu dana od potresa građani još nemaju jasne informacije kako je moguće provoditi obnovu.
4. U cijelu proceduru uvodi se, kao dokaz da je zgrada oštećena potresom od 22. ožujka 2020., te 28. i 29. prosinca 2020., nalaz ovlaštenog inženjera građevinske struke ili sudskog

vještaka građevinske struke u kojem je utvrđeno da su zbog tih potresa na zgradi nastala oštećenja dijelova zgrade za propisane kategorije radova, te javnobilježnički ovjerena punomoć svih suvlasnika zgrade dana predstavniku suvlasnika.

5. Za zgrade javne namjene koje koriste ili su u vlasništvu Republike Hrvatske i/ili lokalne i područne (regionalne) samouprave – Grad Zagreb, bilo bi izuzetno važno definirati redoslijed po kojem će se odvijati cjelovita obnova, osim u odnosu na njihovu namjenu, također i u odnosu na vlasništvo.
6. Lokacije područja provedbe obnove moraju se podijeliti na zone obuhvata obnove koje su uvjetovane organizacijsko-tehničkim parametrima Fonda za obnovu s obzirom na namjenu i stupanj oštećenja zgrada, te s obzirom na broj zaprimljenih zahtjeva za obnovu.
7. Problematika neriješenih imovinsko-pravnih odnosa kao prepreka podnošenju zahtjeva.
8. Obiteljske kuće - zamjenske obiteljske kuće. Uopće nije jasno do kojeg nivoa završetka će se graditi zamjenske obiteljske kuće.
9. Uklanjanje potresom uništene višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade i poslovne zgrade. Tko financira Projekt za uklanjanje zgrade? Temeljem kojeg projekta se gradi nova višestambena zgrada, stambeno-poslovna zgrada ili poslovna zgrada? Je li riječ o zamjenskoj višestambenoj zgradi, stambeno-poslovnoj zgradi i/ili poslovnoj zgradi ili će se graditi nova zgrada drugih gabarita? Do koje razine opremljenosti će se graditi takva zgrada?
10. Oštećene višestambene zgrade, poslovne zgrade, stambeno-poslovne zgrade obnavljaju se popravkom nekonstrukcijskih elemenata, popravkom konstrukcije, odnosno pojačanjem konstrukcije. Konstrukcijska obnova zgrade uključuje: pripremne radove, radove demontaže i rušenja, zemljane radove, radove na obnovi konstrukcije zgrade, građevinske radove uz instalacije, završne zidarske radove, izolatorske radove na razinu prije potresa, krovopokrivačke radove, limarske radove, podne podloge, elektroinstalaterske radove, instalacije vodovoda i kanalizacije te instalacije grijanja i klimatizacije. Što je s pročeljima?
11. Je li moguće katastrofalni potres u Gradu Zagrebu pretvoriti u novu priliku za razvoj Grada Zagreba?

Uloga Grada Zagreba u obnovi – kako riješiti probleme

Nakon ovakvih elementarnih nepogoda logično i razumno bi bilo da se obnova vrši u dvije faze:

Faza 1- hitna sanacija zgrada, koja bi se trebala odnositi na obnovu nekonstruktivnih dijelova zgrada, izvođenje potrebnih rušenja i zaštite zgrade od atmosferilija i daljnje devastacije.

Faza 2 – cjelovita obnova pojedinih dijelova prostora. Ovu elementarnu nepogodu treba pretvoriti u priliku. Navedena prilika znači ne provoditi obnovu samo na način da zgrade budu konstruktivno jače i stabilnije, već transformacijom pojedinih dijelova grada.

1. Prvo i osnovo, Gradska uprava Grada Zagreba treba sjesti i razgovarati s predstavnicima Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Fonda za obnovu. Već do sada je jasno i nedvojbeno da je Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije (»Narodne novine«, broj 102/20 i 10/21) u jednom dijelu neprovediv, te u jednom dijelu nejasan, odnosno nedovoljno definiran. Potrebno je predložiti i dogovoriti izmjenu Zakona kojima će biti nedvojbeno određeno što znači zamjenska obiteljska kuća u smislu stupnja dovršenosti, te koji postupak je i na koji način se grade nove

višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade i poslovne zgrade, nakon što se postojeće poruše.

2. Procedura provedbe obnove određena je Programom mjera koji donosi Vlada Republike Hrvatske. Već nakon donošenja prvog Programa mjera bilo je potpuno jasno da se nije uopće razmišljalo o brznoj obnovi, nego su građani ostavljeni sami sebi da se snalaze kako znaju i umiju te na milost i nemilost raljama birokracije. Živimo u doba interneta i u doba sveopće digitalizacije, ali cijeli sustav je posložen kao da živimo u *kameno* doba. Naime, da bi uopće mogli podnijeti zahtjev, građani trebaju skupljati brdo dokumentacije i to od nemila do nedraga. Obnova Grada Zagreba nakon potresa treba interes je gradske uprave i ona ne može i ne smije prekršenih ljudi gledati probleme s kojima se naši građani svakodnevno susreću. Minimum je da se sva potrebna dokumentacija analizira i aktualizira i da građanima budu dostupni svi portali s potrebnom dokumentacijom. Jednako tako, potrebno je uspostaviti vezu između svih podataka kojim upravlja Gradska uprava Grada Zagreba i Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. *(Ministarstvo će po službenoj dužnosti zatražiti isprave, odnosno podatke kojima raspolažu druga tijela državne uprave odnosno tijela državne vlasti te javne službe ukoliko navedene dokaze ne dostavi podnositelj zahtjeva).*
3. Dostupnost informacija je izuzetno važna. Tek je u ožujku 2021. otvoren informacijski punkt na kojem građani Grada Zagreba mogu dobiti pojedine informacije. Država se pokazala kao nespremna za provođenje obnove Grada Zagreba. Godinu dana slušamo kako je obnova komplicirana, dugotrajna, treba biti cjelovita. Prazne riječi do praznih riječi. I dokad tako? Očito nema niti volje niti želje da krene obnova. Nedopustivo je da se cijela Gradska uprava Grada Zagreba ponaša kao da se to nje ne tiče. Gradska uprava Grada Zagreba treba biti u funkciji građana Grada Zagreba i mora iskoristiti sve načine, metode i resurse da građani čije su nekretnine oštećene u potresu dobiju jasne informacije o tome što i kako dalje.
4. U cijelu proceduru uvodi se, kao dokaz da je zgrada oštećena potresom od 22. ožujka 2020. te potresima 28. i 20. prosinca 2020., nalaz ovlaštenog inženjera građevinske struke ili sudskog vještaka građevinske struke u kojem je utvrđeno da su zbog tih potresa na zgradi nastala oštećenja dijelova zgrade za propisane kategorije radova, te javnobilježnički ovjerena punomoć svih suvlasnika zgrade dana predstavniku suvlasnika. Zašto? Nekoliko puta su pregledane nekretnine od strane raznih stručnjaka. Zašto je u proces uveden sudski vještak građevinske struke i javni bilježnik? U postupak izdavanja lokacijske dozvole i građevinske dozvole ne uvodimo niti vještaka građevinske struke niti javnog bilježnika. Trebamo se pitati i imamo li dovoljno sudskih vještaka građevinske struke koji mogu odraditi posao? Naravno, jedno od ključnih pitanja je: Koliko sve to zajedno košta? Dakle, jedino ispravno je u tom smislu koristiti resurse Gradske uprave Grada Zagreba, a iz cijelog postupka maknuti i sudske vještake građevinske struke i javne bilježnike. *(Grad Zagreb obavlja i druge poslove i poduzima druge radnje neophodne za provedbu Zakona i Programa).*
5. Zgrade javne namjene su zgrade namijenjene obavljanju poslova i djelatnosti u području odgoja, obrazovanja, prosvjete, znanosti, kulture, sporta, zdravstva i socijalne skrbi, radu tijela državne uprave i drugih državnih tijela, tijela lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i lokalna i područna (regionalna) samouprava te rezidencijski objekti u vlasništvu Republike Hrvatske i zgrade vjerskih zajednica namijenjene obavljanju vjerskih obreda kojima prisustvuje više ljudi. Imajući na umu da zgrade javne namjene koriste ili su u vlasništvu Republike Hrvatske i/ili lokalne i područne (regionalne) samouprave – Grad Zagreb, bilo bi izuzetno važno definirati redoslijed po kojem će se odvijati cjelovita obnova, osim u odnosu na njihovu namjenu, i u odnosu na vlasništvo. Navedeno je potrebno zato što se 683,7 milijuna eura Fonda solidarnost EU-a može koristiti isključivo za obnovu zgrada javne namjene.
6. Prema Programu mjera, lokacije područja provedbe obnove moraju se podijeliti na zone obuhvata obnove koje su uvjetovane organizacijsko-tehničkim parametrima Fonda za

obnovu s obzirom na namjenu i stupanj oštećenja zgrada te s obzirom na broj zaprimljenih zahtjeva za obnovu. Ako se zaista želi provoditi obnova kako treba, potrebno je zajedno s Gradskom upravom Grada Zagreba dijelove Grada Zagreba podijeliti na blokove i poteze, kako bi se točno znalo kada će biti obnova pojedinog bloka/poteza. Ovo je potrebno znati unaprijed, javno objaviti i sukladno tome postupati.

7. Jedan od ključnih problema obnove su neriješeni imovinsko-pravni odnosi. Problematika imovinsko-pravnih odnosa nije od jučer, oni su veliki problem i rješavanje traje godinama. Ako se sada prioritetno ne pristupi njihovom rješavanju, ne da će obnova trajati 20 godina, nego i cijelo stoljeće. U Gradskoj upravi Grada Zagreba postoje službe koje se bave problematikom rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Nakon što se nedvojbeno odrede dijelovi Grada Zagreba, odnosno definira redoslijed i način obnove blokova i poteza, za njih je potrebno prvo riješiti imovinsko-pravne odnose.
8. U Gradu Zagrebu 80 obitelji još uvijek živi u kontejnerima. Kad je riječ o obiteljskim kućama, propisano je da će se sve one koje su izgubile svoju mehaničku otpornost i/ili stabilnost u toj mjeri da su urušene ili da njihova obnova nije moguća srušiti te da će se graditi nove zamjenske obiteljske kuće. Ključno je pitanje kada, ali i do koje razine dovršenosti. Ako će se zamjenske obiteljske kuće graditi do razine dovršenosti visokog ili niskog „rohbaua“, tada tu treba nastupiti Grad Zagreb, koji može pomoći kroz subvencije kamata za kreditne linije za dovršenje obiteljskih kuća. Osim što Grad treba biti prijatelj svojim sugrađanima, u interesu mu je da što veći broj i postojećih i novih obiteljskih kuća budu u potpunosti energetski učinkovite.
9. Prema metodologiji Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu (Hrvatski centar za potresno inženjerstvo), do objave prethodnog Prvog programa mjera (NN 119/2020) u Gradu Zagrebu ukupno je pregledano 24.078 zgrada, od čega je:
 - 1.272 zgrada (5,28%) označeno kao neuporabljivo (crvena oznaka)
 - 4.814 zgrada (19,99%) privremeno neuporabljivo (žuta oznaka).Od toga broja zgrada još uvijek ne znamo koliko je obiteljskih kuća, a koliko je višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih ili poslovnih zgrada. Jednako tako, nemamo saznanja koliko je zgrada koje je potrebno srušiti. Za razliku od obiteljskih kuća za koje je propisano da će se u slučaju njihovog rušenja graditi nove zamjenske kuće, za višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade ili poslovne zgrade u potpunosti je jasno da će se rušiti temeljem Projekta za uklanjanje zgrade, ali dalje ništa ne znamo. Stoga je u međusobnoj suradnji Gradske uprave Grada Zagreba, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Fonda za obnovu potrebno definirati hoće li se graditi zamjenske višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade i/ili poslovne zgrade, ili će se graditi nova zgrada drugih gabarita. Jednako tako potrebno je definirati stupanj opremljenosti takvih zgrada. Grad Zagreb treba aktivno sudjelovati u svim procesima transformacije dijelova grada gdje se ruše i grade nove zgrade. Ti procesi ne smiju se događati bez znanja Gradske uprave Grada Zagreba. Nakon dobre analize stanja u prostoru možda će se morati izmijeniti i postojeća prostorno-planska dokumentacija.
10. Oštećene višestambene zgrade, poslovne zgrade, stambeno-poslovne zgrade obnavljaju se popravkom nekonstrukcijskih elemenata, popravkom konstrukcije, odnosno pojačanjem konstrukcije. Konstrukcijska obnova zgrade uključuje: pripremne radove, radove demontaže i rušenja, zemljane radove, radove na obnovi konstrukcije zgrade, građevinske radove uz instalacije, završne zidarske radove, izolatorske radove na razinu prije potresa, krovopokrivačke radove, limarske radove, podne podloge, elektroinstalaterske radove, instalacije vodovoda i kanalizacije te instalacije grijanja i klimatizacije. Veliki broj naših sugrađana odlučio je da sami krenu u obnovu oštećenih zgrada. Veliki problem s kojim se susreću su kreditni uvjeti - od suvlasnika zgrade se traži da budu osim kreditnih dužnika i solidarni dužnici, što znači da banka, u slučaju neplaćanja nekog od suvlasnika zgrade, može zatražiti naplatu dospjelih potraživanja jednog ili više dužnika od bilo kojeg drugog suvlasnika, jednog ili više njih. Isto se događa i u slučaju da banka zbog neplaćanja pojedinog

ili više dužnika otkaže ugovor o kreditu i učini dospjelim cjelokupni dug. Tu treba nastupiti Grad Zagreb i omogućiti jasne kreditne linije. Interes Grada Zagreba je da što veći broj i postojećih i novih višestambenih zgrada, poslovnih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada budu u potpunosti energetske učinkovite. Stoga koristeći sve raspoložive modele treba omogućiti da sve obnovljene zgrade oštećene u potresu budu energetske učinkovite, te da se u sve takve zgrade ugrade liftovi.

11. Katastrofalni potres u Gradu Zagrebu treba pretvoriti u novu priliku za razvoj Grada Zagreba. Gradski Zavod za prostorni razvoj posjeduje razne analize i dokumentaciju koju je potrebno koristiti, kao npr. Analiza 168 Donjogradskih blokova iz 2009. Potrebno je izraditi jedan cjeloviti dokument – Obnova Grada Zagreba nakon potresa od 22. ožujka 2020., te 28. i 29. prosinca 2020. Obnova, transformacija pojedinih dijelova grada znači, analizirati pojedini blok, ako je potrebno porušiti unutrašnjost bloka, ili omogućiti novu izgradnju unutar bloka, ili unutar bloka omogućiti javne sadržaje i javne prostore. Ako se tako pristupi obnovi Grada Zagreba, tada ćemo zaista nepriliku pretvoriti u priliku.