

Tekst realiziran u suradnji s Gradom Pulom

DOLCEVITA Aleksandar Matic, direktor Castru

U obnovu ide "crvena" zgrada na Giardinima, ali i oronula ljepotica u Marulićevoj ulici



Posljednjim izmjenama Odluke o uvjetima i kriterijima projekta Dolcevita, Grad je dodatno proširio mogućnosti sufinanciranja i to na pročelja posebno vrijednih povijesnih građevina s bogatim dekoracijama i detaljima koje se nalaze i izvan područja zaštićene kulturno-povijesne cjeline Pule, a na posebno frekventnim pješačkim i kolnim pravcima kao, primjerice, austrougarske vile na Verudi, kaže Aleksandar Matic

RAZGOVARAO Milan PAVLOVIĆ
 SNIMIO Duško MARUŠIĆ ČIČI

PULA - Pula je grad koji obiluje povijesnom i spomeničkom baštinom, a najveći dio tog graditeljskog naslijeđa predstavljaju zgrade na ulicama i trgovima u samom srcu grada, odnosno u staroj pulskoj gradskoj jezgri. S obzirom da se radi o svojevrsnom licu našeg grada, razumljivo je da je uredjenje pročelja i krovista tih zgrada visoko na listi gradskih prioriteta. Zbog toga je sad već daleke 2009. godine pokrenut gradski projekt "Dolcevita" kroz koji Grad i lokalna Turistička zajednica, zajedno sa suvlasnicima zgrada, sudjeluju u financiranju obnove takvih objekata. O ovoj uvijek aktualnoj gradskoj temi razgovaramo

s direktorom gradskog upravitelja Castruma Pula 97 Aleksandom Maticem koji podsjeća na ciljeve i rezultate ovog projekta te najavljuje nove obnove.

Sufinanciranje iz proračuna

- Premda je uredjenje pročelja prvenstveno obaveza vlasnika zgrade, svjesni smo da te zgrade predstavljaju lice grada te je nužno njihovo održavanje i očuvanje cjelokupne vizure, posebno užeg gradskog središta. Stoga Grad Pula već cijelo desetljeće provodi projekt "Dolcevita", u sklopu kojeg suvlasnici mogu ostvariti sufinanciranje do maksimalnih 178 tisuća kuna po zgradi u takozvanoj Zoni prioriteta, odnosno do 133 tisuće kuna izvan Zone prioriteta, a dio sredstava za obnovu moguće je ostvariti i temeljem

suvlasničkog udjela Grada Pule u poslovnim prostorima ili stanovima pojedine zgrade.

- U kojem postotku građani mogu ostvariti sufinanciranje te koliko Grad može fiksno sufinancirati obnovu građevine?

- Građani mogu ostvariti pravo na sufinanciranje u iznosu do 50 posto opravdanih troškova ulaganja, ne više od 100 tisuća kuna po pojedinoj građevini, ukoliko je građevina smještena u Zoni prioriteta, a to su Trg Portarata, Ulica Sergijevaca, Clerisseauova ulica, Danteov trg, Forum, Trg Stara tržnica, Prolaz sv. Nikole, Flaciusova ulica, Riva, Kapitolinski trg, Kandlerova ulica, Carrarina i Amfiteatarska ulica, Trg Ozad Arene, Istarska, Scalierova i Flavijevska ulica, Giardini te Flanatička i Fontička ulica. Sufinanciranje u iznosu do 75 tisuća kuna moguće je ostvariti ukoliko je građevina smještena izvan Zone prioriteta, a unutar područja zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada.

Dodatno, sufinanciranje u 100-postotnom iznosu, a ne više od 50 tisuća kuna za građevine izvan Zone prioriteta, odnosno 70 tisuća kuna s PDV-om za građevine unutar Zone prioriteta, korisnik može ostvariti za konzervatorsko-restauratorske radove, kamenarske radove na za-

Na Županijskoj zgradi u Flanatičkoj planira se obnoviti krov, stolarija, kotlovnica i rasvjeta, a Županija bi sanirala kameno pročelje

mjeni oštećenih povijesnih detalja i druge radove na očuvanju ukrasa i vrijednih detalja, ovisno o pojedinoj građevini. Sufinanciranje projektne dokumentacije ostvaruje se do maksimalno 50 posto iznosa, a ne više od 4.000 kuna, što vrijedi i za izradu energetske certifikata, ukoliko se radi o energetske tipu obnove.

- Izmjene gradske odluke o "Dolceviti" odnose se na širi obuhvat moguće obnove. Možete li pojasniti na što se one točno odnose kao i model sufinanciranja po njima?

- Posljednjim izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima i kriterijima projekta Dolcevita, Grad je dodatno proširio mogućnosti sufinanciranja i to na pročelja posebno vrijednih povijesnih građevina s bogatim dekoracijama i detaljima koje se nalaze i izvan područja zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Pule, a na posebno frekventnim pješačkim i kolnim pravcima kao, primjerice, austrougarske vile na Verudi. Također, u slučajevima kad su ulična pročelja građevina u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini obnovljena u recentnom razdoblju, predviđena je mogućnost obnove, odnosno zamjene dotrajale stolarije. Osim toga, građani imaju mogućnost i sufinanciranja uklanjanja grafita na području cijeloga grada, a sve kako bi se u konačnici dodatno uljepšao grad.

Uredno plaćanje pričuve

- Kod onih građevina gdje je Grad Pula vlasnik poslovnog prostora ili stana, svojim sugrađanima izlazi u susret i kroz sufinanciranje obnove u vidu avansnog plaćanja pričuve i to do sedam godina unaprijed. Uzmu li se u obzir svi raspoloživi načini sufinanciranja, Grad Pula može sudjelovati u obnovi pročelja s učešćem većim od 50 posto ukupne vrijednosti investicije uredjenja građevine. Pritom moram napomenuti da suvlasnici moraju biti zainteresirani i donijeti potrebne odluke većine vlasnika posebnih dijelova nekretnine.

Ne manje bitna stavka za realizaciju kredita za nedostatna sred-

ma, o obnovi zgrada u povijesnoj jezgri grada



Stambena zgrada na Giardinima priprema se za obnovu krovista i pročelja

stva je uredno plaćanje pričuve koja je namjenski vezana zajednička imovina svih suvlasnika nekretnine. Zajednička pričuva je temeljni prihod stambene zgrade za potrebe njezinog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja. Ispunjavanjem te obveze, koja je definirana Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, suvlasnicima je omogućeno redovno održavanje zgrade, a time i poboljšanje kvalitete življenja u njoj. Kako je riječ o zajedničkim sredstvima, suvlasnici sami odlučuju o visini tog iznosa kao i o načinu korištenja. Znači, kod pričuve je bitno da njezin iznos osigurava izvođenje potrebnih radova na zgradi.

- **Koliko je građevina do sada obnovljena putem projekta Dolcevita te iza koliko tih obnova stoji gradski upravitelj Castrum?**

- Projektom Dolcevita je do sada sufinancirana obnova ukupno 64 građevine, od čega 41 na području kulturno-povijesnog područja grada i 23 izvan zone zaštite. Što se Castruma tiče, putem ovog projekta mi smo obnovili 14 zgrada i to 11 zgrada u starogradske jezgre, kao i tri izvan starogradske jezgre, naravno sve sukladno tada važećim odredbama odluke o Dolceviti.

Castrum je na posljednji poziv za ovaj projekt prijavio osam novih zgrada, a za njih pet je u tijeku prikupljanje dokumentacije. Zajednički projekt dvaju upravitelja uz potporu suvlasnika rezul-

tat je prijave na projekt Dolcevita arhitektonske cjeline višestambene zgrade na adresi Giardini 2 i 3 koja je u visokoj fazi pripreme za uređenje krovista i pročelja, kao i zgrade u Rovinjskoj 9 i Marulićevoj 11 koja je izvan zone zaštite, ali ju je Grad Pula prepoznao kao prihvatljivog prijavitelja. Na toj građevini izvodit će se radovi na vrlo zahtjevnom pročelju koje obiluje ornamentima te će se provesti starija sanacija terasa koje već dugu niz godina vape za obnovom.

Ugradnja dizala

- **Spomenuli ste energetske obnove. Situacija s koronavirusom pridonijela je odgodi objave javnih poziva za energetske obnove višestambenih zgrada kao i zgrada javnog sektora. Ima li Castrum spremne projekte?**

- Projekti za energetske obnove za sedam višestambenih zgrada u visokoj su fazi spremnosti, dok su za pozive energetske obnove javnih zgrada spremni projekti za Istarsko narodno kazalište - Gradsko kazalište Pula te za poslovnu zgradu na Forumu 2 i 3, što uključuje obnovu vanjske ovojnice, modernizaciju sustava grijanja i hlađenja, izmjenu sustava rasvjete te daljinsko očitavanje energije. Projektantska vrijednost pojedinačnih investicija iznosi devet milijuna kuna bez PDV-a, a napominjem da je oba projekta odobrio Konzervatorski odjel u Puli.

Za zgradu Istarske županije na adresi Flanatička 29 u pripremi je izrada projektne dokumentacije koja bi uključivala sanaciju krova, stolarije, kotlovnice i rasvjete, a sve sukladno uvjetima konzervatora, dok bi se sanacija kamenog pročelja sufinancirala vlastitim sredstvima investitora s obzirom da obnova kamenog pročelja nije opravdani trošak. Za stadion SRC Veruda u pripremi je nabava za izradu projektne dokumentacije energetske obnove za zamjenu stolarije, sanaciju krova i tribina, kotlovnice i rasvjete.

Ovakav model obnove jedinstvena je prilika kojom osiguravamo značajna bespovratna sredstva iz fondova EU-a, ostvaruju se energetske uštede te smanjuju režijski troškovi, a ova sredstva moguće je znatno kvalitetnije iskoristiti za podizanje društvenog standarda.

- **Ne manje bitan detalj koji ste spomenuli je i ugradnja dizala? Je li moguće sufinanciranje toga putem Poziva energetske obnove?**

- Koliko sam upoznat, Hrvatska i prema postojećem operativnom programu, ugradnju liftova može financirati kroz Europski regionalni razvojni fond ako je investicija dio nekog šireg i sveobuhvatnijeg projekta koji za cilj ima omogućiti bolju pristupačnost javnih ustanova osobama smanjene pokretljivosti, a moguće je čak ugradnju proširiti i na višestambene zgrade ako bi ta ugradnja bila vezana uz pro-



"Za poziv energetske obnove javnih zgrada spremni su projekti za INK - Gradsko kazalište Pula te za poslovnu zgradu na Forumu 2 i 3. Projektantska vrijednost pojedinačnih investicija iznosi devet milijuna kuna bez PDV-a. Za zgradu Istarske županije, u Flanatičkoj 29 u pripremi je izrada projektne dokumentacije, a za stadion SRC Veruda u pripremi je nabava."
Aleksandar Matić

jekt energetske učinkovitosti. Mjera do sada nije polučila rezultate jer je dosad kroz projekt energetske obnove višestambenih zgrada obnovljeno gotovo 600 nekretnina, a navodno niti jedna nije iskoristila i mogućnost ugradnje dizala. Podržavam svaku inicijativu kojom se bespovratnim EU-sredstvima omogućuje podizanje kvalitete života u višestambenim zgradama.

Zakonske nedorečenosti

- **Što se tiče zakonske regulative, odnosno Zakona o stanovanju, upravljanju i održavanju stambenih zgrada, ima li kakvih novosti?**

- Smatram da uvijek ima mjesta dodatnom napretku pa tako i kroz zakonsku regulativu odnosno kroz donošenje Zakona o stanovanju, upravljanju i održavanju stambenih zgrada. Ovime bi se pojasnile nedorečenosti iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te ukomponirale odredbe Uredbe o održavanju zgrada u novi Zakon, uz potrebne nadopune u cilju održivog razvoja kolektivnog stanovanja u urbanim sredinama. Novi Zakon mora značajnije obuhvatiti pitanja prava, obaveze i odgovornosti svih uključenih dionika, od suvlasnika, predstavnika suvlasnika, upravitelja i konzervatora prema ostalim suvlasnicima i zajednici u kojoj živimo, s obzirom da su održavane zgrade dio urbanog identiteta grada i nezanemarljivi javni interes.