

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD TUZLA
GRADSKO VIJEĆE
Broj: 01/04-A-8786-2025
Tuzla, 11.6.2025. godine

VLADA FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA
SKUPŠTINA TUZLANSKOG KANTONA
VLADA TUZLANSKOG KANTONA
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I ZAŠTITE OKOLICE TK

GRAD TUZLA

- Gradonačelnik Grada Tuzle dr.sc. Zijad Lugavić
- Sekretar organa državne službe
- Služba civilne zaštite
- Služba za inspekcijske poslove
- Stručna služba Gradskog vijeća

UPRAVITELJI STAMBENIH ZGRADA NA PODRUČJU GRADA TUZLE

- „Tehkomerc“ d.o.o.
- „Bam Investtrade“ d.o.o.
- „Bosna lift“ d.o.o.

SVIM MEDIJIMA

PREDMET: Obavijest

Na 4. vanrednoj sjednici Gradskog vijeća Tuzla, održanoj 11.6.2025. godine, pod tačkom 1. Građevinska sigurnost stambenih objekata u gradu Tuzla - povodom urušavanja u naselju Irac, usvojeni su sljedeći

ZAKLJUČCI

1. Gradsko vijeće Tuzla izražava ozbiljnu zabrinutost povodom nemilog događaja koji se dogodio u naselju Irac, kada se dio fasade zgrade obrušio na javnu površinu kojom se svakodnevno kreću pješaci, uključujući djecu, starije osobe i roditelje sa djecom.
2. Gradsko vijeće Tuzla smatra neophodnim poduzeti dodatne korake kako bi se izvršila šira kontrola stanja stambenih objekata, posebno onih starije gradnje, koji mogu predstavljati potencijalnu opasnost po građane.
3. Gradsko vijeće Tuzla smatra da, bez obzira na vlasničke odnose i nadležnosti, sigurnost ljudi mora biti apsolutni prioritet i mora postojati jasan sistem prevencije, nadzora i odgovornosti kada je riječ o sigurnosti objekata i javnih površina.
4. Gradsko vijeće Tuzla traži da se sagledaju potrebe i mogućnost fizičke zaštite javnih površina oko objekta u Ul. Rudarska 73 od urušavanja dijelova fasade.
5. Gradsko vijeće Tuzla upućuje urgenciju Skupštini Tuzlanskog kantona, Vladi Tuzlanskog kantona i Ministarstvu prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona za pokretanje procedure izmjena i dopuna Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj 14/15) po Inicijativi koju je Gradsko vijeće Tuzla uputilo Skupštini Tuzlanskog kantona 21.12.2023. godine ili za donošenje novog zakona kojim će se urediti ova oblast.
6. Gradsko vijeće Tuzla traži da se pojača inspekcijski nadzor od strane nadležnih urbanističko-građevinskih inspektora i komunalnih inspektora, kao i monitoring za već naložene upravne mjere etažnim vlasnicima zgrada,
7. Gradsko vijeće Tuzla upućuje zahtjev Gradu Tuzla, kantonalnim i federalnim resornim ministarstvima da u okviru svojih resornih budžeta predvide poseban ekonomski kod za obezbjeđivanje finansijskih sredstava, radi pomoći građanima - etažnim vlasnicima za projekte sufinansiranja sanacije i održavanja zajedničkih dijelova zgrada.

8. Gradsko vijeće Tuzla traži od Službe civilne zaštite da za jednu od narednih sjednica Gradskog vijeća Tuzle pripremi i dostavi informaciju o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada za 2024. godinu.
9. Gradsko vijeće Tuzla smatra potrebnim raditi na podizanju svijesti i znanja građana tj. etažnih vlasnika o nužnosti održavanja zajedničke imovine i o negativnim posljedicama koje mogu nastati usljed propuštanja, prije svega putem medijskog servisa Grada Tuzle i ostalih medija koji prate rad Gradskog vijeća Tuzla.
10. Gradsko vijeće Tuzla traži od svih upravitelja stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na području grada Tuzle da informišu sve predstavnike etažnih vlasnika u starijim zgradama sa kojim imaju zaključene ugovore da, radi njihove vlastite bezbjednosti i bezbjednosti svih lica koja se mogu naći u blizini njihove zgrade, u dogledno vrijeme moraju obezbijediti sredstva i izdati nalog za angažovanje ovlaštenog i stručnog pravnog lica koje će izvršiti neophodna ispitivanja stanja svih elemenata zgrade, sa prijedlogom mjera sanacije ukoliko su iste potrebne.
11. Grad Tuzla, u skladu sa članom 36. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, obavezuje se da hitno izdvoji sredstva iz budžetskih rezervi za sanaciju objekata kod kojih nadležne službe i stručnjaci utvrde opasnost po sigurnost građana.
12. Formirat će se interventni fond za građevinsku sanaciju zgrada sa prioritetom na objekte građene montažnim sistemom, posebno tzv. „Žeželjevim“ ili modificirani, jer su ti objekti građeni po sistemu izgradnje tokom Zimske olimpijade 1984. godine, gotovo eksperimentalno, kao i na objekte sa prijavljenim ili uočenim konstrukcijskim oštećenjima.
13. Služba civilne zaštite i Služba za inspeksijske poslove zadužuju se da u roku od 30 dana, u saradnji sa ovlaštenim vještacima građevinske struke, sačine listu rizičnih objekata i izvrše kategorizaciju opasnosti.
14. Formirat će se stručni građevinski tim koji će izvršiti tehnički pregled svih zgrada s opasnim elementima (balkoni, fasade, spojevi, stubovi) i sačiniti tehničku dokumentaciju s prijedlogom hitnih mjera (uklanjanje, osiguranje, sanacija), uz angažovanje građevinskih firmi iz Tuzle koje posjeduju stručni kadar, mehanizaciju i višegodišnje iskustvo u sanaciji sličnih objekata.
15. Grad Tuzla se zadužuje da putem fondova (TRAG, UNDP, EU i dr.) i u saradnji s višim nivoima vlasti, aplicira za dodatna sredstva radi dugoročne sanacije rizičnih zgrada.
16. Nalaže se izmjena važeće Odluke o postupku i uslovima za dodjelu sredstava za subvencioniranje troškova sanacije zajedničkih dijelova zgrada, kako bi se omogućila sanacija u slučajevima ozbiljne građevinske opasnosti bez uslovljavanja prethodnog učešća stanara, jer se radi o javnoj sigurnosti, a ne redovnom održavanju.
17. Grad Tuzla se obavezuje da redovno informiše Gradsko vijeće o sprovedenim mjerama, realizaciji pregleda i sanacija, kao i o opštem stanju sigurnosti kolektivnog stanovanja na teritoriji grada.
18. Zadužuje se nadležna služba da u narednom periodu (90 dana) izradi registar stambenih zgrada starijih od 30 godina, sa procenom tehničke ugroženosti i rangiranjem po stepenu rizika.
19. Gradsko vijeće Tuzla smatra potrebnim provođenje sistemskog pregleda stanja stambenih objekata te se u tom smislu zadužuje Grad Tuzla da formira stručni tim za izradu katastra stambenih objekata starije gradnje s tim da se prioriteto pregledaju objekti stariji od 30 godina (prije 1990) te da se uvede rangiranje po stepenu rizika (npr. crvena, žuta, zelena zona objekata).
20. Nalaže se svim upraviteljima stambenih zgrada da u roku od 30 dana dostave:
 - plan redovnog i investicionog održavanja za 2025. godinu,
 - izvještaj o izvršenim pregledima zajedničkih dijelova zgrade,
 - evidenciju o izabranim predstavnicima etažnih vlasnika i zapisnicima sa skupova stanara.
21. Gradsko vijeće Tuzla smatra potrebnim da se formira interventni fond za hitne sanacije te se u tom smislu zadužuju Gradonačelnik i Služba za budžet i finansije da u prijedlogu budžeta planiraju posebnu stavku za sufinansiranje hitnih sanacija zajedničkih dijelova zgrada, s početnim iznosom od 500.000 KM.
22. Zadužuje se nadležna služba da u narednom periodu izradi pravilnik o kriterijima za dodjelu sredstava za hitne sanacije, uključujući sufinansiranje do 50% opravdanih troškova po zgradi.
23. Traži se od Gradske uprave Grada Tuzle da u roku od 30 dana organizuje zajednički sastanak sa registrovanim upraviteljima stambenih zgrada, na kojem će se razmotriti preporuke za unapređenje sigurnosti i sprječavanje daljih slučajeva urušavanja.
24. Gradsko vijeće upućuje inicijativu prema Vladi Tuzlanskog kantona i Vladi Federacije Bosne i Hercegovine za uspostavljanje kantonalnog i federalnog fonda za održavanje rizičnih stambenih objekata i to da se u Budžetu Tuzlanskog kantona za narednu godinu predvide sredstva u iznosu od 5 miliona KM a na nivou Federacije Bosne i Hercegovine iznos od 10 miliona za koja će aplicirati vlasnici odnosno suvlasnici rizičnih stambenih objekata.
25. Gradsko vijeće Tuzla, u cilju poboljšanja sigurnosti i kvaliteta fasadnih sistema sa Žeželjevim spojevima takođe traži i sljedeće mjere (dodatno obrazložene u prijedlogu Kluba vijećnika Demokratske fronte koji je i prilogu ovog akta):
 - provođenje dodatnih ispitivanja stabilnosti fasadnih sistema sa Žeželjevim spojevima,

- ograničenje i kontrolu radova bušenja i perforacije na fasadnim sistemima,
- uvođenje obaveznog monitoringa vibracija i stabilnosti fasada,
- pojačan inspekcijski nadzor i kontrola izvođenja radova,
- edukacija izvođača i nadzornog osoblja,
- detaljna ispitivanja stanja armature u fasadnim sistemima sa Žeželjevim spojevima,
- forenzičko ispitivanje uzroka odvajanja fasade.

26. Gradsko vijeće Tuzla traži od svih obrađivača materijala, Službe civilne zaštite, Službe za inspekcijske poslove i svih upravitelja stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na području grada Tuzle da detaljno razmotre sve prijedloge, primjedbe i sugestije vijećnika date tokom rasprave.

27. Gradsko vijeće Tuzla traži da inicijalna polazna osnova bude zgrada u Rudarskoj 73 te da se sredstvima iz Budžeta Grada Tuzle uradi ispitivanje statike zgrade kako bi se utvrdilo da li je ugrožena statika objekta od čega će zavisi poduzimanje daljih koraka.

28. Gradsko vijeće Tuzla traži od Federalnog ministarstva prostornog uređenja da u okviru javnih poziva koje već raspisuje, otvori i liniju koja će se odnositi na sanaciju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade pogotovo kada su u pitanju hitne intervencije za sanaciju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

29. Gradsko vijeće Tuzla traži od Gradonačelnika Grada Tuzle, od Vlade Tuzlanskog kantona i Vlade Federacije Bosne i Hercegovine da se interventno iznađu sredstva za hitnu sanaciju fasade zgrade u Rudarskoj 73.

30. Gradsko vijeće traži da se napravi registar zagađivača čiji nus produkti imaju uticaj na objekte u gradu Tuzli sa prijedlogom mjera za reparaciju.

31. Gradsko vijeće Tuzla traži od upravitelja zgrade u Rudarskoj 73 da odmah pokrene procedure angažovanja eksperta koji će uraditi procjenu koliko novca bi iznosilo izvođenje hitnih sanacionih radova na toj zgradi.

32. U skladu sa članom 37. stav 1. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kojima je propisano da „Grad Tuzla i općine na području Tuzlanskog kantona su dužne u svojim budžetima svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužnih popravki na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, u skladu sa mogućnostima”, Gradsko vijeće Tuzla traži od svih upravitelja stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na području grada Tuzle da odmah podnesu zahtjev nadležnoj građevinskoj inspekciji za ocjenu opravdanosti i prioriteta korištenja tih sredstava koja će se koristiti u slučaju kada se ocijeni da su oštećenja takva da mogu ugroziti život, zdravlje i imovinu građana.

33. Gradsko vijeće Tuzla će u septembru ove godine održati vanrednu sjednicu na kojoj će se razmatrati informacija o realizaciji zaključaka sa ove vanredne sjednice Gradskog vijeća.

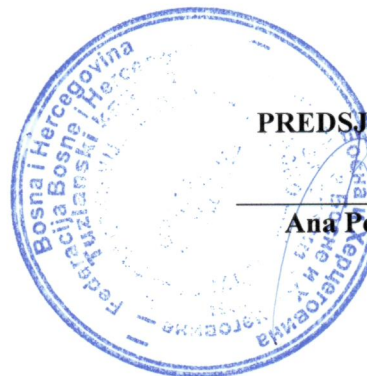
Prilog:

- diskusija i prijedlog zaključaka vijećnika Mirnesa Ajanovića
- prijedlog zaključaka sa obrazloženjem Kluba vijećnika Demokratske fronte

S poštovanjem,

DOSTAVITI:

- 13 x naslovu
- 1 x Stručna služba za poslove gradonačelnika
- 1 x evidencija
- 1 x a/a



PREDSJEDAVAJUĆA

Ana Pejić, BA prava

Dr. sc. Mirnes Ajanović, vijećnik
GRADSKO VIJEĆE TUZLA
Predsjedavajuća

11.6.2025.

Predmet: Diskusija i prijedlog zaključaka – Vanredna sjednica GV Tuzla o građevinskoj sigurnosti kolektivnih stambenih objekata

Današnja sjednica Gradskog vijeća Tuzla sazvana je kao odgovor na ozbiljan incident – obrušavanje betonskog fasadnog elementa sa stambene zgrade u ulici Rudarska broj 73. Iako, prema stručnom nalazu, obrušeni dio nije bio nosivi element, sama činjenica da je došlo do fizičkog pada betona sa visine – u urbanom području, u blizini frekventnog prolaza – zahtijeva **punu pažnju i hitnu institucionalnu reakciju.**

Ovaj događaj nije izolovan. **Sve veći broj prijava koje dolaze iz drugih naselja – Irac, Sjenjak, Slatina, Brčanska Malta – ukazuju na prisustvo sistemskog problema.** Riječ je o zgradama građenim montažnim sistemom, sa jasno uočenim znakovima degradacije spojeva i fasadnih elemenata, što dodatno povećava rizik od novih incidentnih situacija.

Zato današnja sjednica ne smije ostati samo na nivou informativnog razmatranja. Potrebno je donijeti konkretne i provedive mjere koje će biti utemeljene na zakonu, građevinskoj struci i prvenstveno – na obavezi zaštite života i sigurnosti građana.

Obaveza Grada saniranja nužnih popravaka na zgradama u slučaju opasnosti – član 36. Zakona TK

Analizom svih informacija dostavljenih Gradskom vijeću u vezi sa sigurnošću zgrada, jasno se uočava da **svi izvještaji dominantno naglašavaju odgovornost etažnih vlasnika i upravitelja.** U gotovo nijednom dokumentu **nije eksplicitno naveden član 36. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada Tuzlanskog kantona,** koji direktno definiše obavezu Grada da interveniše kada je ugrožena sigurnost građana.

Iako u redovnim okolnostima upravljanje zgradama jeste u nadležnosti etažnih vlasnika kroz sistem međuvlasničkih odnosa i upravitelja, **u vanrednim okolnostima koje uključuju opasnost po život, zdravlje ili imovinu – aktivira se posebna pravna obaveza lokalne zajednice.**

Član 36. navedenog Zakona precizira:

- *Grad je dužan planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužnih popravki na zajedničkim dijelovima zgrada kada su oštećenja takva da mogu ugroziti život, zdravlje i imovinu građana.*

Ovo je **zakonska, izričita i neposredna obaveza,** a ne fakultativna preporuka. **Ne može se svesti na sistem sufinansiranja pod uslovom prethodnog učešća stanara,** jer logika i cilj ove zakonske norme jeste upravo hitna intervencija tamo gdje građani ne mogu sami djelovati, a rizik je visok i stvaran.

Zato je neprihvatljivo da se u informacijama koje razmatra Gradsko vijeće **ignorira ova odredba**, dok se sva odgovornost prebacuje na građane koji često nemaju ni finansijsku mogućnost ni tehničku sposobnost da prepoznaju i saniraju opasnosti koje mogu imati katastrofalne posljedice.

Redovno održavanje i uplate stanara nisu predviđene za ovakve slučajeve

Važno je jasno naglasiti da se o ovom problemu **ne može raspravljati na način da se teret njegove sanacije prebacuje na sredstva iz redovnih uplata stanara za održavanje zgrada**. Te uplate, u skladu s ugovorima o upravljanju i važećim propisima, **služe za manje popravke, tekuće održavanje, tehničke servise i operativne troškove** (čišćenje, servisiranje liftova, zamjena rasvjete i slično). **To su sredstva ograničene visine i predviđena za planirane, nehitne radove – a ne za intervencije koje uključuju građevinske zahvate visokog rizika i hitnosti.**

I sami upravitelji u svojim izvještajima navode da **nemaju mogućnosti pokrivanja troškova sanacije opasnih betonskih elemenata** ili uklanjanja cijelih balkona, jer to prevazilazi predviđeni okvir djelovanja po Zakonu o stvarnim pravima i važećim međuvlasničkim ugovorima.

U konkretnim slučajevima radi se o **posebnoj, vanrednoj okolnosti – o građevinskoj opasnosti koja ima potencijal da izazove smrtonosne posljedice**, ne samo za stanare, nego i za prolaznike i učesnike u saobraćaju. To znači da rješenje **mora biti izvan standardnog sistema međuvlasničkih odnosa**, te da se mora aktivirati **intervencija Grada Tuzla u okviru javne nadležnosti za sigurnost**, kao i **uključenje viših nivoa vlasti i fondova specijalizovanih za ovakve vrste rizika i sanacija.**

Ovo nije pitanje tehničkog održavanja – **ovo je pitanje javne sigurnosti i institucionalne odgovornosti.**

Strukturni rizik montažnih zgrada – opasnost poznata godinama

Zgrade u naseljima **Irac, Sjenjak, Brčanska Malta i Slatina** građene su po tzv. **Žeželjevom sistemu**, koji podrazumijeva montažne (prefabrikovane) betonske elemente spajane na licu mjesta. Iako je taj sistem bio efikasan u periodu gradnje, **vremenom su spojevi tih elemenata počeli pokazivati znakove degradacije**, što uključuje **koroziju, pucanje armature, odvajanje betonskih dijelova i narušavanje stabilnosti balkona i fasadnih stubova.**

Stručna mišljenja dostavljena Gradskom vijeću potvrđuju da se radi o ozbiljnim oštećenjima: elementi koji se odvajaju često **nisu nosivi u konstruktivnom smislu**, ali **njihov pad predstavlja neposrednu opasnost za ljude** – kako stanare, tako i slučajne prolaznike.

U slučaju zgrade u Rudarskoj 73, već je došlo do obrušavanja fasadnog elementa, što je dokumentovano u inspekcijskim nalazima. Međutim, slični elementi se nalaze na desetinama drugih zgrada istog tipa širom Tuzle. **Ako se zna za prisutne rizike, a sistem za njihov stalni nadzor, procjenu i sanaciju nije uspostavljen – onda se ne može govoriti o propustu etažnih vlasnika, već o sistemskom propustu javne vlasti.**

Dodatno zabrinjava činjenica da je i **u samom centru grada – na Korzu**, došlo do **obrušavanja fasadnih dijelova sa starijih zgrada**, u neposrednoj blizini glavnog šetališta i autobuske stanice, gdje se svakodnevno kreće veliki broj građana, uključujući djecu, starije osobe i turiste. **Takve situacije ne dozvoljavaju odlaganje intervencije i zahtijevaju**

uspostavljanje **posebnog režima nadzora i hitnih mjera sanacije na svim objektima koji su potencijalna prijetnja.**

Ukoliko se poznati rizici i prethodni incidenti ignorišu, **neće se moći izbjeći odgovornost u slučaju težih posljedica**, jer su svi elementi opasnosti prethodno bili jasno identificirani.

Montažni sistemi gradnje zahtijevaju specifičan inženjerski pristup i urgentno postupanje

Stručna mišljenja potvrđuju da je došlo do **degradacije spojeva usljed korozije**, da se **betonski estetski elementi odvajaju i padaju**, a u nekim slučajevima **prijeti i konstrukcijska nestabilnost spojeva**. Navodi se da su spali elementi „*koji nisu nosivi, ali mogu izazvati ozbiljne posljedice*“ – te da ih je potrebno **ili sanirati ili bez odlaganja ukloniti**, što može potvrditi isključivo stručno lice.

Ovakva gradnja zahtijeva **posebno upravljanje i stalni tehnički nadzor**, koji **ne može biti prepušten isključivo privatnim upraviteljima**, naročito kada je **javna bezbjednost ugrožena**.

Uz to, važno je naglasiti da **u Tuzli postoje kvalifikovane i tehnički osposobljene građevinske firme koje mogu izvršiti hitne intervencije** – bilo da se radi o **učvršćivanju, uklanjanju opasnih betonskih elemenata, zamjeni fasadnih spojeva ili o složenijim sanacijama montažnih sklopova**. Umjesto prolongiranja kroz dugotrajne procedure, **Grad Tuzla može i treba angažovati te firme na osnovu hitnog naloga i stručnog nalaza**, jer je sigurnost građana iznad svih administrativnih barijera.

Finansijski kapaciteti etažnih vlasnika su ograničeni – Grad mora preuzeti proaktivnu ulogu

U većini stambenih zgrada koje su izložene riziku urušavanja, **godišnji saldo sredstava etažnih vlasnika kod upravitelja kreće se između 6.000 i 10.000 KM**, a ta sredstva se **najvećim dijelom troše na redovno i tekuće održavanje** – kao što su popravke instalacija, liftova, krova, čišćenje i sitne intervencije.

Nasuprot tome, **troškovi ozbiljnijih sanacija koje uključuju betonske fasadne dijelove, balkone i spojeve konstrukcija, često iznose između 30.000 i 50.000 KM**, a u nekim slučajevima i značajno više. Takvi iznosi **prevazilaze mogućnosti upravitelja i etažnih vlasnika**, posebno ako se radi o hitnim mjerama koje ne trpe odgađanje.

Iako Grad Tuzla sprovodi javne pozive za sufinansiranje radova, u dokumentima se navodi da **veliki broj zgrada nije ni aplicirao, niti je prošao na konkursima, uprkos već utvrđenim opasnostima**. Sopstveno učešće koje se traži kao uslov za sufinansiranje **nije realno ostvarivo za mnoge stanare**, koji se često već suočavaju s osnovnim egzistencijalnim izazovima.

Zato je jasno da **postojeći model u kojem se Grad ograničava na učešće putem javnih poziva, bez mogućnosti direktnog djelovanja**, nije adekvatan za rješavanje problema koji ugrožavaju sigurnost građana. Opasnost od urušavanja ne poznaje administrativne rokove – ona zahtijeva **brzu, institucionalnu i odgovornu reakciju**.

Grad mora, u skladu sa zakonom, **preuzeti proaktivnu i operativnu ulogu**, uključujući i direktno finansiranje i izvođenje sanacija u situacijama koje predstavljaju **javnu prijetnju**, a ne samo „unutrašnje pitanje održavanja zgrade“.

Javni pozivi nisu instrument za hitne mjere

Grad Tuzla je, u okviru važećih odluka, **uspostavio sistem subvencioniranja sanacije zajedničkih dijelova zgrada**, što je svakako pozitivan korak u unapređenju održavanja stambenog fonda. Međutim, praksa je pokazala da **taj sistem nije primjenjiv u slučajevima urgentne građevinske opasnosti** – kada je potrebna intervencija **u roku od nekoliko dana**, kako bi se spriječilo urušavanje i ugrožavanje života.

Proceduralni zahtjevi poput pribavljanja odluka etažnih vlasnika, izrade predračuna, dostavljanja tehničke dokumentacije i učešća u finansiranju, **onemogućavaju blagovremeno djelovanje** u situacijama kada je prijetnja **neposredna i potencijalno smrtonosna**. Takve okolnosti zahtijevaju **hitnu i neposrednu reakciju nadležnih gradskih službi**, van redovnih procedura koje su primjenjive isključivo u planiranim i neurgentnim situacijama.

Zato je potrebno **uspostaviti poseban model za hitne građevinske intervencije**, koji će biti **operativno i finansijski odvojen od postojećeg sistema subvencioniranja**, uz jasno propisane protokole za brzu procjenu, djelovanje i angažman stručnih izvođača radova.

Ova tema prevazilazi tehnički okvir – riječ je o zaštiti života

Već smo imali smrtni slučaj 2007. godine kada je zbog pada betonskog bloka sa zgrade u Krečanskoj 15 **poginula građanka Hajra Ćilimković**. Imamo obrušavanje na Rudarskoj 73, prijave o opasnim zgradama na još desetak adresa, dokumentovane pukotine, rđu na spojevima, i upozorenja građevinskih inženjera.

Stoga ne smijemo govoriti o „održavanju fasada“ već o **građevinskom riziku koji je prepoznat i mjerljiv**. Grad mora prepoznati hitnost situacije i djelovati institucionalno – ne samo kao posmatrač procedura među stanarima i upraviteljima.

Zaključci koje predlažem imaju za cilj institucionalno, sistemsko i stručno djelovanje

Prijedlog zaključaka:

1. **Grad Tuzla, u skladu sa članom 36. Zakona TK, obavezuje se da hitno izdvoji sredstva iz budžetskih rezervi za sanaciju objekata kod kojih nadležne službe i stručnjaci utvrde opasnost po sigurnost građana.**
2. **Formira se interventni fond za građevinsku sanaciju zgrada**, sa prioritetom na objekte građene montažnim sistemom, posebno tzv. „Žeželjevim“ ili modificirani, jer su ti objekti građeni po sistemu izgradnje tokom Zimske olimpijade 1984. godine, gotovo eksperimentalno, kao i na objekte sa prijavljenim ili uočenim konstrukcijskim oštećenjima.
3. **Služba civilne zaštite i Služba za inspekcijske poslove zadužuju se da u roku od 30 dana, u saradnji sa ovlaštenim građevinskim vještacima, sačine listu rizičnih objekata i izvrše kategorizaciju opasnosti.**

4. **Formira se stručni građevinski tim** koji će izvršiti tehnički pregled svih zgrada s opasnim elementima (balkoni, fasade, spojevi, stubovi) i sačiniti tehničku dokumentaciju s prijedlogom hitnih mjera (uklanjanje, osiguranje, sanacija), **uz angažovanje građevinskih firmi iz Tuzle koje posjeduju stručni kadar, mehanizaciju i višegodišnje iskustvo u sanaciji sličnih objekata.**
5. **Grad Tuzla se zadužuje da putem fondova (TRAG, UNDP, EU i dr.) i u saradnji s višim nivoima vlasti,** aplicira za dodatna sredstva radi dugoročne sanacije rizičnih zgrada.
6. **Nalaže se izmjena važeće Odluke o sufinansiranju zajedničkih dijelova zgrada,** kako bi se omogućila sanacija u slučajevima ozbiljne građevinske opasnosti **bez uslovljavanja prethodnog učešća stanara,** jer se radi o javnoj sigurnosti, a ne redovnom održavanju.
7. **Grad Tuzla se obavezuje da redovno informiše Gradsko vijeće** o sprovedenim mjerama, realizaciji pregleda i sanacija, kao i o opštem stanju sigurnosti kolektivnog stanovanja na teritoriji grada.

Zaključno:

Naš zajednički cilj mora biti **zaštita života, zdravlja i sigurnosti građana.** Ne možemo dozvoliti da **formalni, proceduralni ili finansijski izgovori** postanu prepreka blagovremenoj intervenciji u slučajevima **očigledne građevinske opasnosti.** Današnja vanredna sjednica mora biti trenutak **institucionalne odlučnosti,** u kojem Grad prepoznaje svoju zakonsku, ali i moralnu obavezu – da reaguje proaktivno, a ne reaktivno.

Ova diskusija i prijedlozi **ne predstavljaju optuživanje nijedne gradske službe ili upravitelja,** već su **poziv na zajedničku odgovornost,** utemeljenu na zakonu i zaštiti javnog interesa. Vjerujem da ćemo kao Gradsko vijeće **prepoznati ozbiljnost situacije** i usvojiti konkretne mjere koje će rezultirati **izgradnjom efikasnijeg sistema prevencije, nadzora i sanacije.**

Jer, **svaki naredni slučaj urušavanja koji bi mogao ugroziti nečiji život ne smije ostati bez institucionalnog odgovora.** Ne smijemo dozvoliti da se tragedije ponavljaju zato što se neko pozvao na nadležnosti, procedure ili nedostatak sredstava, dok su opasnosti bile poznate i mjerljive.

Ovdje **ne govorimo o estetskom izgledu zgrada,** već o **sistenskoj prijetnji po sigurnost građana.** Potrebna nam je **vizija, hrabrost i odgovornost** da aktiviramo sve mehanizme koje zakon omogućava, a **život nalaže.**

Pozivam sve vijećnike da **podrže ove zaključke** i da **zajednički doprinesemo stvaranju sigurnijeg, odgovornijeg i humanijeg gradskog prostora** za sve naše sugrađane.

Dr. sc. Mirnes Ajanović, vijećnik Gradskog vijeća Tuzla



**DEMOKRATSKA
FRONTA**

**Gradsko vijeće Grada Tuzla
Klub vijećnika DFBiH
Demokratska fronta**

**n/r Gradonačelnik grada Tuzla
dr.sc. Zijad Lugavić
n/r Predsjedavajuća GV Tuzla
Ana Pejić**

PREDMET: Zaključci o sigurnosti i ograničenoj upotrebi građevinskih radnji na fasadnim sistemima sa Žeželjevim spojevima

Na osnovu nedavnog incidenta odvajanja fasade na višespratnoj zgradi u Tuzli dana 01.06.2025. godine, kao i specifičnih uslova u našem gradu koji utiču na trajnost građevinskih konstrukcija, predlažemo sljedeće zaključke za poboljšanje sigurnosti i kvaliteta fasadnih sistema sa Žeželjevim spojevima.

Zaključak o provođenju dodatnih ispitivanja stabilnosti fasadnih sistema sa Žeželjevim spojevima
Zbog nedavnog incidenta odvajanja fasade na višespratnoj zgradi u Tuzli dana 01.06.2025. godine, obavezuju se svi vlasnici i izvođači radova da prije bilo kakvih intervencija na fasadnim sistemima sa Žeželjevim spojevima izvrše detaljna statička i dinamička ispitivanja vezana za prenos vibracija i pojavu rezonancije.

Ograničenje i kontrola radova bušenja i perforacija na fasadnim sistemima

Zabranjuju se radovi bušenja, perforacije i drugih intervencija koje mogu narušiti kontinuitet Žeželjevih spojeva u fasadama bez prethodnog stručnog odobrenja i analize utjecaja na strukturalnu sigurnost i prijenos vibracija.

Uvođenje obaveznog monitoringa vibracija i stabilnosti fasada

Predlaže se uvođenje mjera praćenja i monitoringa vibracija u objektima sa fasadama koje koriste Žeželjeve spojeve, naročito u područjima sa povećanim saobraćajem ili industrijskim aktivnostima koje mogu inducirati rezonanciju.

Pojačana inspekcija i kontrola izvođenja radova

Inspekcijski nadzor građevinskih radova na fasadnim sistemima mora biti pojačan, sa posebnim fokusom na pravilnu primjenu Žeželjevih spojeva i poštivanje tehničkih standarda i normi.

Edukacija izvođača i nadzornog osoblja

Inicirati organizaciju stručnih seminara i edukacija za građevinske radnike i nadzornike o značaju Žeželjevih spojeva, njihovoj funkciji u prenosu opterećenja i vibracija, te posljedicama neadekvatnih intervencija na fasadama.

Zaključak o utjecaju rudarske soli na trajnost i sigurnost fasadnih sistema

S obzirom na specifične geološke uslove u gradu Tuzli, koji je poznat po rudnicima soli, naročito je potrebno izvršiti detaljna ispitivanja stanja armature u fasadnim sistemima sa Žeželjevim spojevima. Sol može hemijski nagrizati armaturu i time smanjiti njen vijek trajanja, što može biti jedan od uzroka odvajanja fasadnih elemenata.



Obavezno forenzičko ispitivanje uzroka odvajanja fasade

Nakon nedavnog incidenta odvajanja fasade u Tuzli, potrebno je provesti sveobuhvatnu analizu - statičku, dinamičku i hemijsku - kako bi se utvrdio primarni uzrok odvajanja: da li je riječ o preopterećenju, prenesenim vibracijama, rezonanciji ili koroziji armature usljed prisustva soli.

Pravni okvir i relevantni zakoni

Za osnovu ovih zaključaka uzimaju se sljedeći relevantni zakoni i propisi:

Zakon o građenju Federacije Bosne i Hercegovine (Sl. novine FBiH, br. 66/13 i 45/19)

Članovi koji se odnose na tehničke uslove i sigurnost objekata, kao i na nadzor građevinskih radova, moraju se striktno poštovati. Posebno čl. 15 i 29 koji govore o odgovornosti za sigurnost građevinskih objekata i obavezi stručnog nadzora.

Pravilnik o tehničkim normativima za građevinske konstrukcije

Definiše načine ispitivanja i sigurnosne standarde za armiranobetonske konstrukcije i spojeve, uključujući i zahtjeve za otpornost na dinamička opterećenja (vibracije i rezonanciju).

Zakon o zaštiti ljudi i imovine od prirodnih i drugih nesreća (Sl. novine BiH, br. 66/18)

Propisuje mjere za sprječavanje ugrožavanja sigurnosti građana usljed oštećenja i nesigurnosti građevinskih objekata.

Zakon o zaštiti okoliša Federacije BiH (Sl. novine FBiH, br. 33/03 i izmjene)

Ovaj zakon postavlja obavezu preventivne zaštite građevinskih objekata od štetnih utjecaja okoliša, uključujući hemijske utjecaje kao što su soli koje dovode do korozije.

Pravilnik o zaštiti betona i armature od korozije

Propisuje mjere zaštite armature i betona od hemijskih utjecaja, što je naročito važno za gradove poput Tuzle sa prisustvom rudničkih soli.