



Izmjene zakonskih propisa u području komunalnog gospodarstva i građevinske inspekcije



Matko Lovreta, dipl.iur.

**Privremeni pročelnik Upravnog odjela za razvoj Grada
Makarske**

Na 19. sjednici Vlade Republike Hrvatske održanoj 22.08.2024. usvojeni su i upućeni u saborsku proceduru:

- ❖ **Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o komunalnom gospodarstvu**
- ❖ **Nacrt prijedloga zakona o dopunama Zakona o građevinskoj inspekciji**



Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopuni Zakona o komunalnom gospodarstvu uređuje:

- *stjecanje statusa javnog dobra u općoj uporabi u slučaju ako komunalna infrastruktura nije u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost*
- *najveći iznos godišnje komunalne naknade koji se može odrediti za plaćanje u pojedinom hotelu, turističkom naselju, kampu i golf igralištu*
- *proširuju se slučajevi u kojima se može izreći novčana kazna pravnim osobama u provedbi nadzora komunalnog redara*
- *propisuje se novčana kazna za fizičku osobu obrtnika i osobu koja obavlja drugu samostalnu djelatnost za prekršaj koji je počinila u odnosu na postupanje komunalnog redara u nadzoru*
- *briše se odredba važećeg Zakona kojom se propisuje da se odredbe članka kojim se uređuje pitanje evidentiranje komunalne infrastrukture u katastru ne odnose na komunalnu infrastrukturu izgrađenu na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske*
- *usklađenje naziva tijela državne uprave sa Zakonom o sustavu državne uprave*
- *usklađenje s propisima koji uređuju uvođenje eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj.*

Članak 124. mijenja se i glasi:

„(1) Novčanom kaznom u iznosu od **1.320,00 do 5.300,00 eura** kaznit će se za prekršaj pravna osoba ako:

1. komunalnom redaru ne omogući pregled isprave (osobne iskaznice, putovnice, izvoda iz sudskog registra i sl.), na temelju kojih može utvrditi identitet stranke odnosno zakonskog zastupnika stranke, kao i drugih osoba nazočnih prilikom nadzora (članak 112. stavak 1. točka 1.)

2. kao stranka na pisano traženje komunalnog redara istom ne da točne i potpune podatke te mu ne dostavi dokumentaciju potrebnu u nadzoru (članak 112. stavak 1. točka 3.)

3. komunalnog redara ometa u provedbi nadzora (članak 112. stavak 1. točke 4. i 5.).

(2) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom **od 330,00 do 1.320,00 eura**.

(3) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se fizička osoba obrtnik i osoba koja obavlja drugu samostalnu djelatnost novčanom kaznom u iznosu od 700,00 do 2.000,00 eura.

(4) Novčanom kaznom u iznosu **od 330,00 do 1.320,00 eura** kaznit će se fizička osoba za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka.“.

NOVE OVLASTI I OBVEZE LOKALNIH JEDINICA U PODRUČJU GRAĐEVINSKE INSPEKCIJE

Zakon o građevinskoj inspekciji („Narodne novine“, br. 153/13. i 115/18.) stupio je na snagu 1. siječnja 2014.

Nadležnost za obavljanje poslova nadzora podijeljena na:

- **građevinsku inspekciju** (prije ministarstvo nadležnom za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja sada Državni inspektorat) – **građevinski inspektori** obavljaju poslove inspekcijskog nadzora građenja, provedbu stručnog nadzora građenja, održavanje i uporabe građevina, osim građevina čije građenje nadziru upravna tijela JLS nadležna za poslove kom.gospodarstva odnosno jedinstveni upravni odjeli
- **upravna tijela JLS – komunalni redari** obavljaju poslove nadzora u vezi s građenjem i izvođenjem radova koji se prema posebnom propisu kojim se uređuje gradnja grade, odnosno izvode:
 - ❖ *na temelju rješenja koje se donosi na temelju propisa kojima se uređuje kom.gospodarstvo*
 - ❖ *bez građevinske dozvole, glavnog projekta, odnosno drugog akta.*



Zakon o Državnom inspektoratu („Narodne novine“, br. 115/18., 117/21. i 67/23.) stupio na snagu 1. travnja 2019. kojim je ustrojen Državni inspektorat

Građevinski inspektori u tadašnjem ministarstvu nadležnom za graditeljstvo i prostorno uređenje **preuzeti su u Državni inspektorat**

Zakonom o Državnom inspektoratu uređen je inspekcijski nadzor građevinskih inspektora te se od dana stupanja na snagu toga Zakona na obavljanje inspekcijskih poslova građevinskih inspektora Državnog inspektorata ne primjenjuju odredbe Zakona o građevinskoj inspekciji, osim u postupcima koji su započeti prema odredbama toga Zakona.

Na snazi su ostale odredbe Zakona o građevinskoj inspekciji kojima se uređuju pitanja vezana uz postupanja upravnih tijela jedinica lokalne samouprave, odnosno postupanja komunalnih redara.

Cilj ZDZGI: *proširiti ovlast djelovanja komunalnim redarima (882 redara) po pitanju sprječavanja bespravnog građenja u samom začetku, zbog nedovoljnog broja građevinskih inspektora (70 građevinskih inspektora), čime će se doprinijeti efikasnijem postupanju protiv nezakonitih graditelja pravovremenom reakcijom komunalnih redara.*

Nacrtom prijedloga zakona o dopunama Zakona o građevinskoj inspekciji

Komunalni redari, uz već postojeće ovlasti obavljanja nadzora u vezi s:

1. *uklanjanjem ruševina zgrada*
2. *otklanjanjem oštećenja pročelja i pokrova postojeće zgrade koji nisu nosiva konstrukcija*
3. *provedbom zahvata u prostoru koji nisu građenje, osim rudarskih radova*
4. *dovršenjem zgrade u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice u skladu s građevinskom dozvolom*
5. *provedbom odluke o privremenoj zabrani izvođenja radova koju predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi na temelju posebnog zakona kojim se uređuje gradnja*
6. *izlaganjem energetske certifikata*

dobivaju i novu ovlast **OBUSTAVE GRAĐENJA ZGRADE ako se gradi:**

1. ***bez izvršne građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta za građenje***
2. ***bez glavnog projekta sukladno propisu kojim se uređuju jednostavne i druge građevine i radovi.***



OBUSTAVA GRAĐENJA ZGRADE

Članak 57.a

(1) U provedbi nadzora komunalni redar rješenjem naređuje investitoru, odnosno vlasniku i/ili izvođaču obustavu građenja zgrade ako se gradi:

- 1. bez izvršne građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta za građenje**
- 2. bez glavnog projekta sukladno propisu kojim se uređuju jednostavne i druge građevine i radovi.**

(2) Komunalni redar obustavu građenja zgrade provodi zatvaranjem gradilišta zgrade postavljanjem posebnog službenog znaka na gradilište, odnosno zgradu.

(3) Nakon zatvaranja gradilišta posebnim službenim znakom zabranjeno je svako građenje na zatvorenom gradilištu do prestanka važenja mjere obustave građenja.

(4) Ako investitor, odnosno vlasnik i/ili izvođač nastavi graditi poslije zatvaranja gradilišta posebnim službenim znakom, komunalni redar provodi sprečavanje daljnjeg građenja izricanjem novčanih kazni sukladno nalogu iz članka 3. ovoga Zakona.

(5) Novčane kazne iz stavka 4. ovoga članka prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave.

(6) Ako je stranka izvršila obvezu ili ako je iz nekog drugog razloga prestala obveza izvršenja rješenja komunalnog redara iz stavka 1. ovoga članka, komunalni redar će po službenoj dužnosti rješenjem obustaviti postupak izvršenja tog rješenja.

(7) Način zatvaranja i označavanja zatvorenog gradilišta od strane komunalnog redara propisuje ministar pravilnikom.



Članak 57.b

(1) Rješenje o obustavi građenja zgrade dostavlja se radi znanja građevinskoj inspekciji bez odgode.

(2) Podaci iz rješenja iz stavka 1. ovoga članka evidentiraju se i objavljuju u informacijskom sustavu prostornog uređenja.

(3) Rješenje o obustavi građenja zgrade i zatvaranje gradilišta posebnim službenim znakom od strane komunalnog redara ne sprečava postupanje građevinskog inspektora u skladu s posebnim zakonom.

X.a PREKRŠAJNE ODREDBE

Članak 61.a

(1) Novčanom kaznom u iznosu **od 20.000,00 do 30.000,00 eura** kaznit će se za prekršaj pravna osoba koja gradi bez izvršne građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta za građenje, odnosno gradi bez glavnog projekta sukladno propisu kojim se uređuju jednostavne i druge građevine i radovi (članak 57.a stavak 1.).

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 6.000,00 do 9.000,00 eura kaznit će se fizička osoba za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 61.b

Novčane kazne naplaćene za prekršaje propisane odredbama članka 61.a ovoga Zakona **prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave.**

PRIJELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA

(1) Ministar će **donijeti pravilnik** iz članka 57.a stavka 7. koji je dodan člankom 3. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

„Pravilnik o načinu zatvaranja i označavanja zatvorenog gradilišta od strane komunalnog redara”

(2) Ministar će **uskladiti Naputak o novčanim kaznama koje izriču komunalni redari** („Narodne novine“, broj 23/18.) s odredbama ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Po Nacrtu prijedloga ZDZGI:

KOMUNALNI REDAR u provedbi nadzora **ne naređuje** rješenjem investitoru, odnosno vlasniku **uklanjanje zgrade**, ako se:

- ❖ *gradi i/ili je izgrađena bez izvršne građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta za građenje*
 - ❖ *gradi i/ili je izgrađena bez glavnog projekta sukladno propisu kojim se uređuju jednostavne i druge građevine i radovi.*
- Donošenje rješenja kojim se naređuje **uklanjanje zgrade** ostalo je u isključivoj **nadležnosti građevinskih inspektora Državnog inspektorata.**



Ali to nije sve.....komunalni redari dobivaju još novih ovlasti

Na 19. sjednici Vlade RH - 22.08.2024. usvojen je i upućen u saborsku proceduru **Nacrt prijedloga zakona o upravljanju i održavanju zgrada** - *stupa na snagu 1.1.2025.*

Ovlasti komunalnih redara

Članak 55.

- (1) Komunalni redari imaju ovlast obavljanja nadzora nad provedbom odredbi ovoga Zakona u skladu s ovlastima koje proizlaze iz zakona kojim se uređuje održavanje komunalnog reda.
- (2) **Mjere za otklanjanje uočenih nepravilnost** ili druge mjere propisane ovim Zakonom fizičkim i pravnim osobama **rješenjem naređuje komunalni redar.**
- (3) **Optužni prijedlog** za prekršaj propisan ovim Zakonom koji u nadzoru utvrdi komunalni redar **podnosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave.**

PREKRŠAJNE ODREDBE

Prekršaji upravitelja

Članak 52.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 700,00 do 5.500,00 eura kaznit će se za prekršaj upravitelj zgrade pravna osoba ako:

- 1. nadležnom područnom ured u za katastar, odnosno Gradskom ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba ne podnese zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika, odnosno ako ne prijavi svaku promjenu upisanih podataka u propisanom roku (članak 10. stavci 1. i 4. i članak 11. stavak 6.)*
- 2. ne otvori poseban račun, podračun ili račun posebne namjene (članak 48. stavak 1. točka 1.)*
- 3. ne osigura hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, osim ako zbog to nije bio u mogućnosti zbog okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja (članak 48. stavak 1. točka 6.)*
- 4. ne osigura provedbu redovitog pregleda ili izvanrednog pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika (članak 48. stavak 1. točka 7.)*
- 5. ne vodi ažurno evidencije suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade (članak 48. stavak 1. t.9.)*
- 6. ne raspoređuje ili ne naplaćuje troškove zajedničke pričuve ili druge zajedničke troškove nekretnine na suvlasnike (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade) koji se plaćaju iz zajedničke pričuve (članak 48. stavak 1. točka 10.)*
- 7. ne poduzme potrebne aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici nakon što nije plaćeno šest obroka te na taj način izazove štetu zajednici suvlasnika (članak 48. stavak 1. točka 11.)*

8. *ne izradi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine (čl.48. st.1. točka 13.)*
9. *ne izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine (članak 48. stavak 1. točka 14.)*
10. *na zahtjev predstavnika suvlasnika ne da stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi upravljanja i održavanja zgrade (članak 48. stavak 1. točka 18.)*
11. *u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata (članak 48. stavak 1. točka 19.)*
12. *ne otvori poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade (članak 48. stavak 1. točka 20.)*
13. *ne izradi ili suvlasnicima, putem predstavnika suvlasnika, ne dostavi do veljače tekuće godine godišnji izvještaj o upravljanju zgradom ili ako taj izvještaj ne sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja i potrošnji energenata po stambenoj jedinici (članak 48. stavak 1. točka 22.)*
14. *u suradnji s predstavnikom suvlasnika ne utvrdi ili ne izradi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci (članak 48. stavak 1. točka 23.)*



- 15. na zahtjev suvlasnika ne da na uvid ili ne omogući dostavu isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom ili druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kada to suvlasnik zatraži (članak 48. stavak 1. točka 24.).*
- 16. ne izvrši godišnji pregled zgrade (članak 48. stavak 1. točka 25.)*
- 17. ne dostavi tražene podatke jedinici lokalne samouprave i zahtjeve za upis u Registar zajednice suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada (članak 48. stavak 1. točke 27. i 29.)*
- 18. ranije izabrani upravitelj ne stavi na raspolaganje sredstva zajedničke pričuve novom upravitelju u roku od 30 dana od dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom (članak 50. stavak 2.)*
- 19. ranije izabrani upravitelj ne preda novom upravitelju dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke pričuve te svu tehničku, financijsku i drugu dokumentaciju vezanu uz zgradu koju je posjedovao u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom (članak 50. stavak 4.)*
- 20. ne dostavi jedinici lokalne samouprave u roku od 90 dana od stupanja na snagu pravilnika iz članka 62. stavka 2. ovoga Zakona evidenciju s nužnim podacima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama (članak 61. stavak 3.)*
- 21. ne dostavi svim suvlasnicima u roku od 120 dana od stupanja na snagu ovoga zakona važeći kućni red i ne izloži isti u obliku zidne ploče na vidljivom mjestu u zajedničkom prostoru zgrade (članak 61. stavak 4.)*
- 22. ne podnese zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika i Registar upravitelja zgrada u roku šest mjeseci od njihova ustrojavanja (članak 61. stavak 5.).*



(2) Ako je upravitelj zgrade fizička osoba, za prekršaj propisan stavkom 1. ovoga članka kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 350,00 do 2.750,00 eura.

(3) Prije izricanja kazne iz stavka 1., odnosno stavka 2. ovoga članka, komunalni redar će upravitelju izreći prethodnu PISANU OPOMENU i dodijeliti mu primjeren rok da svoje postupanje uskladi s odredbama ovoga Zakona, a kazna će se izreći tek ako upravitelj u dodijeljenom roku ne postupi po zahtjevu komunalnog redara.

(4) U slučaju da se izrekne kazna iz stavka 1. ovoga članka, novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 1.000,00 eura kaznit će se za prekršaj i odgovorna osoba u pravnoj osobi upravitelju zgrade.



Prekršaji suvlasnika

Članak 53.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 400,00 do 5.500,00 eura kaznit će se za prekršaj:

- suvlasnik koji odmah, odnosno u najkraćem mogućem roku, ne dozvoli ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju zgrade, odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika (članak 37. stavak 1. točka 8.)
- suvlasnik koji odmah, odnosno u najkraćem mogućem roku, ne omogući izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i one koji se odnose na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika (članak 37. stavak 1. točka 9.).

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.500,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnik ako:

- na izgrađenim zgradama izvede radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 19. stavak 2.)
- na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postavi uređaje za hlađenje, grijanje i obnovljive izvore energije odnosno antenske sustave (članak 19. stavak 4.).

(3) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 2.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici koji ne osiguraju zgradu (članak 29.).

(4) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici koji bez suglasnosti kvalificirane većine suvlasnika za kratkoročni najam stanova i/ili najam stanova za radnike iznajme stan (članak 31.).

(5) Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada.

Prekršaji izvođača nezakonitih radova

Članak 54.

(1) Pravna osoba kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 5.500,00 eura do 10.000,00 eura, ako njezini djelatnici:

- u zgradama koje su izgrađene prije 1965. godine odnosno u zgradama koje su građene bez armirano-betonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža izvedu proreze za instalacije u zidovima i ugrade instalacijske ormarića za sve vrste instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada (članak 19. stavak 1.)*
- na izgrađenim zgradama izvedu radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 19. st.2.)*
- na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postave uređaje za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije te antenske sustave (članak 19. stavak 4.).*

(2) Novčanom kaznom od 1.000,00 do 5.500,00 eura kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada.

Što je s obrtnicima



može li se i njih kazniti???



- **Članak 52. - prekršaji upravitelja** prije prekršajne sankcije komunalni redar izriče prethodnu **pisanu opomenu**. Ako u predviđenom roku upravitelj ne uskladi svoje postupanje s odredbama Zakona, upravitelju se izriče prekršajna sankcija.

Nije navedeno da su novčane kazne iz tog članka **prihod proračuna JLS** (???!!!)

- **Članak 53. - prekršaji suvlasnika** - **nema pisane opomene**, odmah prekršajna sankcija

Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna JLS na čijem području se nalazi zgrada.

- **Članak 54. - Prekršaji izvođača nezakonitih radova** - **nema pisane opomene**, odmah prekršajna sankcija

Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna JLS na čijem području se nalazi zgrada.

Nije predviđena sankcija za izvođača radova obrtnika.



Zaključak

Predložene izmjene i dopune propisa iz područja komunalnog gospodarstva i građevinske inspekcije uglavnom se odnose na proširenje ovlasti za postupanje komunalnog redarstva u JLS-ima s ciljem njihova djelotvornijeg postupanja, posebno u sprječavanju raširene pojave bespravne gradnje, s kojom se postojeći građevinski inspektori, zbog potkapacitiranosti, ne mogu nositi.

Međutim, treba imati na umu i da su komunalni redari preopterećeni novim ovlastima za postupanje, koje im se učestalo dodaju zakonskim propisima, što bi lokalni čelnici trebali imati na umu prilikom vrednovanja njihova požrtvornog i hvalevrijednog rada na korist lokalne zajednice.



Hvala na pažnji!

Matko Lovreta, dipl.iur.

Privremeni pročelnik Upravnog odjela za razvoj Grada Makarske

