

PRIPREMIO:  
Ivan Kovačić

# Nova zakonska rješenja u sprječavanju nezakonitoga građenja zgrada

U radu razmotrene su odredbe Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji i Zakona o dopunama Zakona o građevinskoj inspekciji iz prosinca 2024.

## 1. Uvod

U ovome radu razmotrene su odredbe Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 145/24; u daljnjemu tekstu: ID ZOG), koje propisuju nova zakonska rješenja u poslovima gradnje, i odredbe Zakona o dopunama Zakona o građevinskoj inspekciji (NN 145/24; u daljnjemu tekstu: Dopune ZOGI-a), koje propisuju nova zakonska rješenja u sprječavanju nezakonitoga građenja zgrada. Razmotrene su i odredbe tih zakona koje propisuju izmjene i dopune postojećih zakonskih rješenja iz Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) i Zakona o građevinskoj inspekciji (NN 153/13) radi kvalitetnije primjene tih rješenja u poslovima gradnje odnosno u sprječavanju nezakonitoga građenja zgrada. U radu su prikazane i odredbe drugih zakona odnosno propisa povezanih s navedenim zakonima.

## 2. Nova zakonska rješenja u poslovima gradnje

Hrvatski sabor na sjednici održanoj 6. prosinca 2024. donio je Izmjene i dopune Zakona o gradnji (ID ZOG), koji je stupio na snagu 1. siječnja 2025., izuzev članka 62. tog Zakona koji će stupiti na snagu 1. siječnja 2026., kada će prestati ovlasti pravnih osoba za energetska certificiranje zgrada. U razdoblju od 29. kolovoza do 27. rujna 2024. provedeno je javno savjetovanje o Prijedlogu ID ZOG-a, o kojemu je sastavljeno izvješće.

U 71 članku ID ZOG-a sadržane su odredbe koje propisuju nova zakonska

rješenja u poslovima gradnje i odredbe koje propisuju izmjene i dopune postojećih zakonskih rješenja iz Zakona o gradnji radi njihove kvalitetnije provedbe.

U nastavku ovog rada ta su rješenja razmotrena po poglavljima i po člancima iz izmijenjenog i dopunjenog Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19 i 145/24; u daljnjemu tekstu: ZOG).

### 2.1. Opće odredbe

U članak 3. ZOG-a uvrštene su izmjene i dopune pojedinih pojmova gradnje, i to dubinske obnove zgrade, električne oglasne ploče, energetske obnove zgrade, potvrde glavnog projekta i zgrade. Prema dopuni pojma, potvrda glavnog projekta izdaje se za usklađenost projekta s posebnim propisima i/ili posebnim uvjetima. Naime, neki posebni propisi s kojima glavni projekt mora biti usklađen ne propisuju utvrđivanje posebnih uvjeta. Prema dopuni pojma zgrade, zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukture kao što su to trafostanica, relejna kućica, crpna stanica, nadstrešnica za zaštitu opreme i instalacija te slično unutar industrijskih postrojenja.

U članku 4. ZOG-a propisano je da su u 1. skupini građevina po zahtjevnosti postupaka u vezi s gradnjom građevine za koje je ZOG-om propisano da akte za gradnju izdaje Ministarstvo, a da su u 3.b skupini zgrade stambene namjene s najviše dva stana GBP-a do 400 m<sup>2</sup> i zgrade poljoprivredne namjene GBP-a do 600 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Temeljni zahtjevi za građevinu

U stavku 2. članka 19. ZOG-a nakon zamjene riječi "građevina" riječju "zgrada" dopušteno odstupanje u građenju od glavnog projekta do 0,30 m ne odnosi se više na građenje građevine, već na građenje zgrade.

### 2.3. Energetska učinkovitost u zgradarstvu

U stavku 2., koji je dodan članku 19.a ZOG-a, uvršten je pojam zgrade javne namjene koji se nalazio u članku 3. ZOG-a. Naime, od utjecaja je odredba članka 25. ZOG-a prema kojoj je vlasnik zgrade javne namjene čija ukupna korisna površina prelazi 250 m<sup>2</sup> dužan izložiti energetska certifikat te zgrade na vidljivo mjestu u zgradi, koje je lako dostupno svim njezinim posjetiteljima.

U stavku 4., koji je dodan članku 20. ZOG-a, propisani su alternativni sustavi opskrbe energijom koji su navedeni u stavku 3. tog članka, i to decentralizirani sustav opskrbe energijom na temelju energije iz obnovljivih izvora, kogeneracija, daljinsko grijanje ili hlađenje, osobito ako se u cijelosti ili djelom temelji na energiji iz obnovljivih izvora, te dizalica topline.

U promijenjenome stavku 5. i dodanim stavcima 6. i 7. članka 23. ZOG-a propisano je da energetska certifikat za zgradu s jednostavnim tehničkim sustavom potpisuje ovlaštena osoba koja ga je izradila, a energetska certifikat za zgradu sa složenim tehničkim sustavom sve ovlaštene osobe koje su sudjelovale u njegovoj izradi u dijelu svoje struke i glavni energetska certifikator. Glavni energetska certifikator jedna je od fizičkih osoba ovlaštenih za energetska certificiranje i/ili energetska pregled zgrade sa složenim tehničkim sustavom koja sudjeluje u energetska-

me pregledu zgrade u dijelu svoje struke za certifikat koji izdaje. Odgovoran je za cjelovitost, objedinjavanje te međusobnu usklađenost podataka u energetske certifikatu i izvješću o energetske pregledu zgrade. Glavni energetski certifikator određuje se ugovorom o izradi energetskog certifikata s investitorom, vlasnikom zgrade, njegovim opunomoćnikom ili na drugi odgovarajući način.

U stavcima 1. do 3. članka 27. ZOG-a, nakon izmjena i brisanja dijela odredbe, propisano je da energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi obavlja fizička osoba koja za to ima ovlaštenje. To se ovlaštenje izdaje rješenjem Ministarstva na neodređeno vrijeme, uz uvjet stručnog usavršavanja te osobe.

U članku 28. ZOG-a, nakon izmjena i brisanja dijela odredbe, propisano je da se ovlaštenje za energetsko certificiranje i energetski pregled zgrade daje za: 1. zgrade s jednostavnim tehničkim sustavom i 2. zgrade sa složenim tehničkim sustavom. Ovlaštenje se više ne daje za energetski pregled zgrada sa složenim tehničkim sustavom, a bez izdavanja certifikata. Ovlaštenje iz točke 2. obuhvaća i ovlaštenje iz točke 1. te ovlaštenje za redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi ako je ovlaštenik strojarke struke.

U stavku 4., koji je dodan članku 28. ZOG-a, propisano je da je investitor, vlasnik, odnosno korisnik zgrade, ili njezina posebnog dijela, koja podliježe obvezi redovitog pregleda sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi, dužan ovlaštenoj osobi osigurati sve podatke i dokumentaciju kojom raspolaže, a koja je potrebna za provedbu redovitog pregleda te druge uvjete za neometani rad.

Brisan je članak 30. ZOG-a prema kojemu se ovlaštenje daje pravnoj osobi koja je registrirana za djelatnost energetskog certificiranja i energetskog pregleda zgrade i koja u punome radnom vremenu, na neodređeno vrijeme ima zaposlenicu najmanje jednu osobu koja ispunjava uvjete iz članka 29. tog Zakona.

U članku 31. ZOG-a, nakon izmjena odredbi, propisano je da se ovlaštenje za

energetsko certificiranje i energetski pregled zgrade s jednostavnim tehničkim sustavom daje fizičkoj osobi koja ispunjava uvjete iz članka 29., stavka 1., podstavaka 1. i 2. ZOG-a (VSS + staž) ili stavka 2. ZOG-a (VŠS + staž) i koja je uspješno završila program stručnog osposobljavanja Modul 1. Ovlaštenje za energetsko certificiranje i energetski pregled zgrade sa složenim tehničkim sustavom daje se fizičkoj osobi koja ispunjava uvjete iz članka 29., stavka 1., podstavaka 1. i 2. ZOG-a te koja je uspješno završila program stručnog osposobljavanja Modul 2, i to za strojarke dio tehničkog sustava osobi strojarke struke, za elektrotehnički dio tog sustava osobi elektrotehničke struke, za sustave automatskog reguliranja i upravljanja osobi elektrotehničke struke ili strojarke struke te za građevinski dio zgrade osobi arhitektonske ili građevinske struke.

U članku 42. ZOG-a dorađeni su uvjeti koje mora ispunjavati pravna osoba da bi obavljala neovisnu kontrolu energetskih certifikata odnosno kontrolu izvješća o redovitome pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi, a uvršteni su uvjeti koje moraju ispunjavati ovlaštene fizičke osobe ogovarajućih struka zaposlene kod te pravne osobe da bi obavljale navedene poslove. Naime, fizičke osobe osim ovlaštenja za energetsko certificiranje i/ili energetski pregled zgrade sa složenim tehničkim sustavom moraju imati najmanje tri godine iskustva u provedbi energetskog certificiranja i/ili energetskih pregleda zgrada sa složenim tehničkim sustavom tijekom kojeg su obavile više od 20 energetskih pregleda zgrada sa složenim tehničkim sustavom u svojem dijelu struke.

U nastavku se napominje, a vezano uz odredbe ZOG-a o energetske učinkovitosti u zgradarstvu, da prema odredbi članka 70. Prijelaznih i završnih odredbi ID ZOG-a pravne osobe ovlaštene za energetsko certificiranje i energetski pregled zgrade na temelju odredbi ZOG-a nastavljaju obavljati poslove za koje su ovlaštene do 31. prosinca 2025., kada im se po sili zakona ukida ovlaštenje.

Ministar resornog ministarstva u skladu s odredbom članka 68. Prijelaznih i završnih odredbi ID ZOG-a donio je izmjene

i dopune četiriju važećih pravilnika koji uređuju energetske učinkovitost u zgradarstvu, a koje su objavljene u NN 40/25, NN 50/25, NN 56/25 i NN 58/25.

## 2.4. Sudionici u gradnji

U stavku 5., koji je dodan članku 52. ZOG-a, propisano je da je glavni projektant izmjene i/ili dopune glavnog projekta odnosno izvedbenog projekta odgovoran za usklađenost cijeloga glavnog projekta odnosno izvedbenog projekta. Od utjecaja je odredba stavka 3. članka 51. ZOG-a prema kojoj je projektant koji je izradio izmjenu i/ili dopunu glavnog projekta odnosno izvedbenog projekta odgovoran za cijeli glavni projekt odnosno izvedbeni projekt.

U stavku 2. članka 54. ZOG-a dopunjena je odredba o dužnosti izvođača koji gradi građevinu za koju se ne izdaje građevinska dozvola, pa se odredba o dužnosti izvođača odnosi i na radove za koje se ne izdaje građevinska dozvola. U vezi te odredbe napominje se da su u Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20 i 74/22 i 155/23; u daljnjemu tekstu: Pravilnik o jednostavnim građevinama) određene građevine i radovi za čije se građenje, odnosno izvođenje, ne izdaju građevinske dozvole.

U stavku 3. članka 63. ZOG-a dopunjena je odredba o mogućim sukobima interesa revidenta zbog kojih ne može obaviti kontrolu projekta u čijoj je izradi u cjelosti ili djelomično sudjelovao ili ako je taj projekt u cjelosti ili djelomično izrađen ili nostrificiran u pravnoj osobi u kojoj je zaposlen ili koja je u njegovu vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkome vlasništvu.

## 2.5. Projekti

U stavku 2. članka 65. ZOG-a promijenjena je odredba o obvezi upravnog tijela, odnosno Ministarstva, da trajno čuva glavni projekt zajedno s građevinskom dozvolom, pa ta odredba propisuje da se projekt i dozvola čuvaju izvorno u informacijske sustavu koji omogućuje trajnost elektroničkog zapisa za utvrđeno vrijeme čuvanja i arhiviranja elektroničkih isprava.

U stavke 2. i 3. članka 68. ZOG-a uvrštene su izmjene i dopune odredbi o izradi glavnog projekta za građenje građevine za koju se izdaje lokacijska dozvola i za koju se ona ne izdaje. Odnose se pretežno na doradu odredbi o usklađenosti glavnog projekta s posebnim uvjetima koji se utvrđuju u postupku procjene utjecaja zahvata na okoliš (PUO), postupku ocjene o prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu i postupku ocjene o potrebi PUO-a, kada su propisima zaštite okoliša i/ili zaštite prirode propisani ti postupci.

U stavcima 4. i 5. članka 68. ZOG-a propisano je da svaka mapa glavnog projekta mora sadržavati izjavu projektanta o usklađenosti projekta s uvjetima iz stavka 2. odnosno stavka 3. članka 68. ZOG-a, dok prva mapa glavnog projekta mora sadržavati i izjavu glavnog projektanta o cjelovitosti i međusobnoj usklađenosti glavnog projekta te da je izrađen u skladu s prostornim planom odnosno s lokacijskom dozvolom kada je izdavanje te dozvole propisano.

U stavku 3. članka 69. ZOG-a brisane su riječi "i vodnog doprinosa", jer se pri izdavanju građevinske dozvole više ne naplaćuje vodni doprinos.

U dodanome članku 69.a ZOG-a propisano je da je situacija građevne čestice na geodetskoj podlozi propisanoj Pravilnikom o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina (NN 118/19 i 65/20; u daljnjem tekstu: Pravilnik o projektima) sastavni dio glavnog projekta za građevinsku dozvolu za građenje građevine za koju se ne izdaje lokacijska dozvola, a određuje se formiranje građevne čestice. Propisano je također da situacija te građevne čestice obvezno sadržava lomne točke i popis koordinata lomnih točaka koje određuju granicu građevne čestice te lomne točke i popis koordinata lomnih točaka smještaja jedne ili više građevina na građevnoj čestici.

U članku 70. ZOG-a promijenjene su odredbe o sadržaju prve mape glavnog projekta u odnosu na izjavu glavnog projektanta odnosno projektanta, prikaz svih primijenjenih mjera zaštite od požara i situacije građevne čestice odnosno obuhvat zahvata u prostoru na geodetskim podlogama propisanim Pravilnikom o projektima. Propisano je također da je sastavni

dio glavnog projekta elektronički zapis koordinata lomnih točaka i lomne točke građevne čestice odnosno obuhvata zahvata te jedne ili više građevina na toj čestici.

U stavku 2. članka 76. ZOG-a dopunjene su odredbe o sadržaju projekta uklanjanja te se on izrađuje u elektroničkome obliku. U članak 78. ZOG-a uvrštene su izmjene odredbi o tipskome projektu u odnosu na sadržaj zahtjeva za izdavanje rješenja o tipskome projektu, izjavu projektanta o usklađenosti tog projekta i izjavu glavnog projektanta o međusobnoj usklađenosti i cjelovitosti tipskog projekta. Propisano je također da se odredbe ZOG-a o usklađenosti glavnog projekta za građenje građevine za koju se ne izdaje lokacijska dozvola s posebnim propisima i posebnim uvjetima te utvrđivanje posebnih uvjeta i izdavanja potvrde glavnog projekta primjenjuju na odgovarajući način na tipski projekt i donošenje rješenja o tipskome projektu.

U stavku 5., koji je dodan članku 90. ZOG-a, propisano je to da ako tijelo nadležno za odlučivanje o žalbi izjavljenoj protiv rješenja javnopravnog tijela o obustavi postupka utvrđivanja posebnih uvjeta odnosno uvjeta priključenja ili rješenja o obustavi postupka izdavanja potvrde glavnog projekta poništi rješenje javnopravnog tijela o obustavi postupka, javnopravno tijelo dužno je postupiti prema odluci tijela nadležnog za odlučivanje o žalbi u roku od 15 dana od dana primitka drugostupanjskog rješenja za građevine razvrstane u skupine 2.a i 2.b, odnosno u roku od 30 dana za građevinu razvrstanu u 1. skupinu građevina.

U članku 97. ZOG-a promijenjene su odredbe o nostrifikaciji projekata i propisano je da nostrifikaciju projekta provodi ovlašteni arhitekt ili ovlašteni inženjer u sklopu zadaća svoje struke. Osoba koja je obavila nostrifikaciju projekta dužna je o tome sastaviti izvješće i ovjeriti projekt. Dužna je također, a ne kao do sada da može, dovršiti dijelove tog projekta koji nedostaju. Pravne osobe nisu više ovlaštene provoditi nostrifikaciju projekata. Izvješće o nostrifikaciji projekta izrađuje se u elektroničkome obliku i potpisuje se kvalificiranim elektroničkim potpisom.

Ministar Ministarstva u skladu s odredbom stavka 1. članka 68. Prijelaznih i

završnih odredbi ID ZOG-a donio je novi Pravilnik o nostrifikaciji projekata (NN 92/25) te je prestao važiti stari pravilnik o nostrifikaciji projekata (NN, 98/99, 29/03 i 20/17).

## 2.6. Tijela nadležna za izdavanje građevinske i uporabne dozvole

U članku 100. ZOG-a, nakon izmjena odredbi, propisano je da Ministarstvo izdaje dozvole za građevine planirane Državnim planom prostornog razvoja (u daljnjem tekstu: DPPR), građevine planirane Prostornim planom isključivoga gospodarskog pojasa Republike Hrvatske te prostornim planom područja posebnih obilježja, čija je obveza donošenja propisana DPPR-om, građevine planirane prostornim planom nacionalnog parka za koje se utvrđuju posebni uvjeti i/ili provodi postupak procjene utjecaja na okoliš (PUO) ili ocijene o potrebi PUO-a i/ili ocijene o prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, osim za zgrade stambene namjene s najviše dva stana GBP-a do 400 m<sup>2</sup> i zgrade poljoprivredne namjene GBP-a do 600 m<sup>2</sup>. Ministarstvo izdaje dozvole i za građevine za koje je to određeno Uredbom o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja (NN 37/14, 154/14, 30/21, 75/22 i 61/23; u daljnjem tekstu: Uredba) te građevine planirane prostornim planovima područne (regionalne) razine na području dviju ili više županija odnosno Grada Zagreba.

U stavku 4., koji je dodan članku 101. ZOG-a, propisano je da iznimno od odredbi stavaka 1., 2. i 3. tog članka upravno tijelo županije izdaje dozvole za građevine za koje je to određeno Uredbom. U vezi odredaba članaka 100. i 101. ZOG-a koje propisuju izdavanje dozvola Ministarstva i upravnog tijela i u slučaju koji je određen Uredbom napominje se da su u tome slučaju od utjecaja odredbe članaka 7.a i 7.b Izmjena i dopuna Uredbe, koje su objavljene u NN 30/21, NN 75/22 i NN 61/23.

U dodanome članku 101.a ZOG-a propisano je da službena osoba ovlaštena

za rješavanje postupka i izdavanje akta rješava postupak izdavanja građevinske dozvole, uporabne dozvole, uporabne dozvole za određene građevine te druge upravne i neupravne akte koje izdaje Ministarstvo, upravno tijelo velikoga grada, Grada Zagreba i županije nadležno za upravne poslove graditeljstva. Propisano je da ta osoba mora imati visoku stručnu spremu tehničke struke (arhitektura, građevinarstvo, strojarstvo, elektrotehnika ili geodezija) s najmanje pet godina radnog iskustva u struci i položeni državni ispit ili visoku stručnu spremu pravne struke s najmanje pet godina radnog iskustva na tim poslovima i položeni državni ispit. Također je propisano da službena osoba, voditelj tehničkog pregleda građevine, mora biti tehničke struke, zadovoljiti uvjete koje se traže za službenu osobu te imati položeni stručni ispit za obavljanje poslova graditeljstva i prostornog uređenja odnosno položiti ga u roku od godine dana od zaposlenja.

U stavku 1. članka 69. Prijelaznih i završnih odredbi ID ZOG-a propisano je da su županije, Grad Zagreb, veliki gradovi i gradovi čija uprava tijela obavljaju upravne poslove graditeljstva dužni u pogledu službenih osoba ovlaštenih za rješavanje i izdavanje akata uskladiti se s odredbama članka 32. ID ZOG-a (odnosno članka 101.a ZOG-a) u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ID ZOG-a. U stavcima 2., 3. i 4. članka 69. Prijelaznih i završnih odredbi ID ZOG-a propisani su uvjeti koje moraju ispuniti zatečeni službenici koji obavljaju te poslove u navedenim upravnim tijelima kako bi mogli nastaviti obavljati te poslove.

## 2.7. Građenje građevina

### Građevinska dozvola

U stavku 1. članka 107. ZOG-a umjesto riječi "komunalne vodne građevine" uvrštene su riječi "infrastrukturu definiranu zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje". Nakon tih izmjena u stavku 1. propisano je to da se građevina izgrađena bez građevinske dozvole kao i građevina za koju se vodi postupak obustave građenja ili uklanjanja građevine prema posebnome zakonu ne smije priključiti na infrastrukturu koja se odnosi na: ko-

munalne, prometne, energetske, vodne, pomorske, komunikacijske, elektroničke, komunikacijske i druge građevine.

U stavku 3., koji je dodan članku 107.a ZOG-a, propisano je da se građevinska dozvola za građenje građevine 1. skupine za koje je proveden postupak procjene utjecaja na okoliš (PUO) ili ocjene o potrebi PUO-a i/ili postupak ocjene o prihvatljivosti za ekološku mrežu objavljuje na elektroničkoj oglasnoj ploči najmanje 30 dana radi upoznavanja javnosti i zainteresirane javnosti o tome građenju. U stavku 1. članka 107.a ZOG-a slična je odredba prema kojoj se javnost i zainteresirana javnost obavještavaju o podnesenome zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za građenje građevine razvrstane u 2.a skupinu građevina, sadržaju tog zahtjeva, dokumentima podnesenima uz taj zahtjev, izdanim potvrdama glavnog projekta i o izdanoj građevinskoj dozvoli za građenje te građevine.

U članak 108. ZOG-a uvrštene su izmjene odredbi o izdavanju građevinske dozvole: zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor elektroničkim putem; prilog zahtjevu je i elaborat iz članka 69. stavka 2. ZOG-a, ako je propisan; zahtjevu se ne prilažu ispisi glavnog projekta i iskaznice energetske svojstava zgrade, a umjesto potvrde zahtjevu se prilaže izvješće o nostrifikaciji glavnog projekta kada je projekt izrađen prema stranim propisima. U slučaju kada je za građenje građevine izdana lokacijska dozvola, ona se ne prilaže zahtjevu, a prilaže se parcelacijski elaborat koji je potvrdio katastarski ured za građevinu za koju je lokacijskom dozvolom određeno formiranje građevne čestice ili je tom dozvolom određen obuhvat zahvata unutar kojeg se formira građevna čestica u skladu s lokacijskom dozvolom. Prilozi zahtjevu za građevinsku dozvolu su u svim tim slučajevima u elektroničkome obliku.

U članku 109. ZOG-a uvrštene su pojedine izmjene odredbi o dokazu pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole. Na primjer, u stavku 3. propisano je kada nije potrebna ovjera predugovora, ugovora odnosno suglasnosti od strane javnog bilježnika. U stavak 5. uvršten je dokaz pravnog interesa iz postupka izda-

vanja lokacijske dozvole, a u dopunjenoj stavku 6. propisano je kada investitor građevine linijske infrastrukture ne mora dostaviti dokaz o podnesenome zahtjevu za rješavanje imovinskopravnih odnosa za građenje te građevine na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.

U stavku 2. članka 113. ZOG-a nakon izmjene odredbe propisano je da je glavni projekt sastavni dio građevinske dozvole, a ovjerava ga službena osoba tijela graditeljstva kvalificiranim elektroničkim potpisom.

U stavcima 1. i 2. članka 116. ZOG-a je nakon izmjena odredbi propisano da se u slučaju da se građevinska dozvola izdaje u postupku u kojemu sudjeluje više od deset stranaka, stranke radi uvida u spis predmeta pozivaju javnim pozivom koji se objavljuje na elektroničkoj oglasnoj ploči u trajanju od osam dana, a u slučaju da u tome postupku sudjeluje deset stranaka ili manje, poziv se dostavlja stranci koja u zemljišnoj knjizi ima upisan OIB i aktivan korisnički pretnac dostavom u taj pretnac putem državne informacijske infrastrukture, a stranci koja u zemljišnoj knjizi ima upisan OIB, a nema aktivan korisnički pretnac, osobnom dostavom poštom na adresu iz službene evidencije OIB servisa. Stranci koja u zemljišnoj knjizi nema upisan OIB poziv za uvid u spis dostavlja se javnim pozivom.

U članku 120. ZOG-a, nakon izmjena odredbi, propisano je da se građevinska dozvola s glavnim projektom ili rješenje o odbijanju zahtjeva dostavlja investitoru u korisnički pretnac putem državne informacijske infrastrukture ili poštom ako nema taj pretnac, a strankama koje su stekle uvid u spis ili su se javile tijekom graditeljstva dostavlja se građevinska dozvola ili rješenje o odbijanju zahtjeva osobnom dostavom kao pri pozivu za uvid u spis. Strankama koje nisu stekle uvid u spis predmeta i nisu se javile tijelu graditeljstva dostavlja se građevinska dozvola ili rješenje izlaganjem na elektroničkoj oglasnoj ploči u trajanju od osam dana.

Građevinska dozvola s glavnim projektom dostavlja se putem elektroničkog programa eDozvola katastarskome uredu te gradu ili općini u kojoj se namjerava

graditi. Građevinska dozvola dostavlja se putem elektroničkog programa eDozvola i pravnoj osobi za gospodarenje šumama i šumskim zemljištem, ako su tom dozvolom obuhvaćene šume i šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

### Građenje bez građevinske dozvole

U podstavku 4. stavka 5. članka 128. ZOG-a, nakon dopune odredbe, propisano je da se protivno prostornome planu mogu projektirati, graditi i izvoditi radovi na postojećoj zgradi ili građevnoj čestici postojeće zgrade kojima se ugrađuju odnosno grade dizalo te vanjsko čelično stubište za potrebe evakuacije u slučaju požara.

U članku 129. ZOG-a, nakon dopune odredbe, propisano je da se u slučaju neposrednog ugrožavanja ljudi i dobara od prirodnih i drugih nepogoda mogu graditi građevine koje služe za sprječavanje djelovanja tih nepogoda na temelju glavnog projekta, čija isporuka može biti po dijelovima, ovisno o radovima koji se izvode. Ako se navedena građevina gradi protivno prostornome planu te se za nju ne može naknadno ishoditi građevinska dozvola, ona se može graditi na temelju tehničkih rješenja s elementima glavnog projekta u smislu zadovoljavanja temeljnih zahtjeva za građevinu za koju nije potrebno ishoditi akte nadležnih javnih tijela u pogledu usklađenosti s posebnim propisima. Navedene građevine treba ukloniti u roku od dvije godine od prestanka nepogoda radi čijeg su sprječavanja sagrađene. Ako se te građevine trajno zadržavaju, mora se ishoditi građevinska dozvola.

### Početak građenja i gradilište

U stavcima 1. i 6. članka 131. ZOG-a, nakon izmjene odredbi, propisano je da je investitor dužan tijelu graditeljstva, najkasnije osam dana prije početka građenja ili nastavka radova, prijaviti njihov početak elektroničkim putem. Tijelo graditeljstva dužno je u roku od pet dana od primitka prijave putem elektroničkog programa eDozvole o tome obavijestiti MUP, građevinsku inspekciju i inspekciju rada, a za građenje građevine koja se gradi na temelju glavnog projekta i grad ili općinu u kojoj se gradi ta građevina te

im na taj način omogućiti uvid u građevinsku dozvolu, glavni projekt i dokaz da je u katastru formirana građevna čestica, ako se ona određuje.

U podstavku 4. stavka 1. članka 135. ZOG-a, nakon izmjene odredbe, propisano je da u ugovoru o stručnome nadzoru koji mora imati izvođač na gradilištu moraju biti navedeni nadzorni inženjeri koji provode stručni nadzor.

U stavku 3. članka 135. ZOG-a, nakon izmjene odredbe, propisano je da je investitor ili vlasnik građevine nakon završenog građenja dužan trajno čuvati izvedbeni projekt, izvješće o obavljenoj kontroli i dokaze o svojstvima ugrađenih građevnih proizvoda, sukladnosti ugrađene opreme i druge dokaze. Međutim, nije propisano da je investitor dužan trajno čuvati građevinski dnevnik, a što je bilo propisano prije donošenja ID ZOG-a. Od utjecaja je i stavak 4., koji je dodan članku 135. ZOG-a, prema kojemu je Ministarstvo dužno trajno čuvati građevinski dnevnik u elektroničkome obliku na medijima koji omogućuju trajnost elektroničkog zapisa za utvrđeno vrijeme čuvanja.

## 2.8. Uporaba i uklanjanje građevina

### Uporaba građevina

U stavku 2. članka 136. ZOG-a, nakon izmjene odredbe, propisano je da se bez uporabne dozvole mogu koristiti građevine i radovi za koje Pravilnikom o jednostavnim građevinama nije propisana obveza izdavanja uporabne dozvole.

U stavku 2. članka 137. ZOG-a umjesto fotokopije građevinske dozvole i primjerka glavnog projekta kao priloga zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole uvršteni su građevinska dozvola i glavni projekt.

U stavku 4., koji je dodan članku 137. ZOG-a, propisano je da se zahtjev za izdavanje uporabne dozvole podnosi elektroničkim putem, a prilozi zahtjevu su u elektroničkome obliku.

U stavku 3., koji je dodan članku 140. ZOG-a, propisano je da se na tehnički pregled građevina i radova za koje je obveza izdavanja uporabne dozvole propisana Pravilnikom o jednostavnim građevinama pozivaju investitor i javnopravna tijela koja su u posebnome postupku utvrdila posebne uvjete odnosno izdale potvrdu glavnog projekta.

U stavku 4. članka 140. ZOG-a, nakon brisanja dijela odredbe, propisano je da se iznimno od prethodnog navoda na tehnički pregled građevine skupina 3.a i 3.b poziva investitor.

U stavku 4., koji je dodan članku 143. ZOG-a, propisano je da priloge prijavi posebnog rada od 1. do 4. mora izraditi ovlašteni inženjer ili ovlašteni arhitekt, da se prilažu u elektroničkome obliku te da se potpisuju kvalificiranim elektroničkim potpisom.

U stavku 1. članka 148. ZOG-a propisano je da tijelo graditeljstva katastarskome uredu dostavlja izvršnu uporabnu dozvolu te geodetsku snimku, geodetski elaborat i/ili drugi akt za evidentiranje građevine u katastar elektroničkim putem. Prije donošenja ID ZOG-a ta je dostava išla katastarskome uredu putem elektroničke oglasne ploče.

### Uklanjanje građevine

U stavku 1. članka 154. ZOG-a, nakon izmjene odredbe, propisano je da je vlasnik građevine u prijavi početka uklanjanja građevine dužan navesti izvođača i nadzornog inženjera te priložiti prijavi projekt uklanjanja građevine u elektroničkome obliku.

U stavku 2. članka 155. ZOG-a, nakon izmjene dijela odredbe, propisano je da se ne provodi stručni nadzor nad uklanjanjem građevine za koju ta obveza nije propisana Pravilnikom o jednostavnim građevinama.

Napomena: Na odredbe 9. Poglavlja Nadzor nije bilo odredbi ID ZOG-a.

## 2.10. Prekršajne odredbe

U člancima: 162., 163., 164., 165., 167., 168., 169., 170., 171. i 172. ZOG-a usklađene su novčane kazne za prekršaje odredbi ZOG-a od strane investitora (pravna i fizička osoba), projektanta (fizička i pravna osoba), glavnog projektanta (fizička osoba), kontrole projekta (fizička osoba), izvođača (pravna i fizička osoba), nadzornog inženjera (pravna i fizička osoba), nadzornog inženjera i glavnoga nadzornog inženjera (fizička osoba), vlasnika građevine (pravna i fizička osoba), vlasnika zgrade (pravna i fizička osoba), osobe ovlaštene za energetska certificiranje i energetski pregled zgrade

(pravna osoba odnosno fizička osoba) te osobe ovlaštene za neovisnu kontrolu energetskeg certifikata i izvješća o redovitome pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi (pravna osoba). Dopunjena je prekršajna odredba iz članka 165. ZOG-a o prekršaju revidenta zbog dopune odredbe o sukobu interesa. Promijenjene su prekršajne odredbe o nostrifikaciji projekta iz članka 166. ZOG-a te se one odnose na prekršaje ovlaštenog arhitekta i ovlaštenog inženjera. Za te ovlaštene osobe uvrštena je i mjera zabrane obavljanja poslova nostrifikacije projekta u trajanju od tri do šest mjeseci, a za prekršaj počinjen drugi put uz novčanu kaznu u trajanju od šest mjeseci do jedne godine. Odredba o prekršaju iz članka 172. ZOG-a preformulirana je u skladu s prekršajnom odredbom iz članka 62. ID ZOG-a te se može primijeniti i na pravne osobe ovlaštene za energetske certifikiranje i energetske preglede zgrada koje obavljaju poslove energetskeg certifikiranja i energetskeg pregleda zgrada do kraja 2025.

### **Završne napomene o novim zakonskim rješenjima u poslovima gradnje**

U pet godina od zadnjih izmjena i dopuna Zakona o gradnji stečena su korisna iskustva Ministarstva i drugih nadležnih tijela o uvjetima primjene odredbi tog Zakona u poslovima gradnje. Sadržane su zato u 71 članku Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji iz prosinca 2024. znatne izmjene i dopune Zakona o gradnji kojima se propisuju nova zakonska rješenja u poslovima gradnje i kvalitetniji uvjeti za provedbu postojećih zakonskih rješenja u poslovima gradnje. Vlada Republike Hrvatske u Planu zakonodavnih aktivnosti za 2025. godinu planirala je postupke donošenja novih zakona te izmjena i dopuna zakona, među ostalim novog Zakona o gradnji i novog Zakona o energetskeg učinkovitosti u zgradarstvu. U vezi dijela plana Vlade koji se odnosi na donošenje navedenih zakona napominje se da je u poglavlju 3. ZOG-a pod nazivom "Energetska učinkovitost u zgradarstvu" sadržano četrdesetak članaka o energetskeg učinkovitosti u

zgradarstvu, čemu treba pridodati desetak članaka o energetskeg učinkovitosti iz drugih poglavlja ZOG-a (Opće odredbe, Prekršajne odredbe i Prijelazne i završne odredbe). Odredbe tog poglavlja sadržavaju nova zakonska rješenja te izmjene i dopune postojećih zakonskih rješenja koje su uvrštene u Zakon Izmjenama i dopunama Zakona o gradnji iz 2024. godine. Za provedbu odredbi ZOG-a o energetskeg učinkovitosti u zgradarstvu ministar Ministarstva donio je više pravilnika, a u 2025. i izmjene i dopune tih pravilnika. Zato je potreban poseban zakon o energetskeg učinkovitosti u zgradarstvu. Ministarstvo prostornoga uređenja i graditeljstva i državne imovine u skladu s Planom zakonodavnih aktivnosti Vlade RH za 2025. godinu objavilo je na svojoj internetskoj stranici da se od 4. rujna do 4. listopada 2025. godine provode savjetovanja s javnošću o Prijedlogu Zakona o prostornom uređenju, Prijedlogu Zakona o gradnji i Nacrtu Prijedloga Zakona o energetskeg učinkovitosti u zgradarstvu

## **3. Nova zakonska rješenja u sprječavanju nezakonitoga građenja zgrada**

### **3.1. Nova zakonska rješenja Dopune ZOGL-a i drugi zakoni**

Hrvatski sabor na sjednici održanoj 6. prosinca 2024. donio je Zakon o dopunama Zakona o građevinskeg inspekciji (NN 145/24; u daljnjem tekstu: Dopuna ZOGL-a) koji je stupio na snagu 21. prosinca 2024. Savjetovanje s javnošću o prijedlogu Dopuna ZOGL-a provedeno je od 23. siječnja do 22. veljače 2024. te je o njemu sastavljeno izvješće. Dopuna ZOGL-a u 17 članaka sadržava nova zakonska rješenja u sprječavanju nezakonitoga građenja zgrada i dopune postojećih zakonskih rješenja iz Zakona o građevinskeg inspekciji iz 2013. radi njihove kvalitetnije provedbe. U uvodu, radi šireg uvida u temu ovog rada, prikazane su odredbe Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18 Us, 32/20 i 145/24) i Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/24) koje se primjenjuju u nadzoru koji provode komunalni redari.

Dan je i prikaz odredbi Zakona o Državnom inspektoratu (NN 115/18, 117/21, 67/22 i 155/23) koje se primjenjuju u inspekcijskome nadzoru koji provode građevinski inspektori. Uvodno se napominje da komunalni redari osim nadzora po odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu, Zakona o građevinskeg inspekciji i Zakona o upravljanju i održavanju zgrada provode i nadzor po pojedinim odredbama drugih zakona kao što su Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Zakon o cestama, Zakon o gospodarenju otpadom, Zakon o zaštiti od buke i Zakon o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja.

### **3.2. Odredbe Zakona o komunalnom gospodarstvu i odluka o komunalnom redu**

Od utjecajau su odredbe članaka od 109. do 111. Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24) koje propisuju da su komunalni redari službenici upravnog tijela Grada Zagreba, grada ili općine (u daljnjem tekstu: jedinice lokalne samouprave ili JLS) nadležnog za komunalno gospodarstvo. Jedinice lokalne samouprave ugovorom mogu ustrojiti zajedničko obavljanje poslova komunalnih redara. Komunalni redar mora imati najmanje gimnazijsko srednjoškolsko obrazovanje ili četverogodišnje strukovno srednjoškolsko obrazovanje. U obavljanju službene dužnosti komunalni redar nosi službenu odoru i ima službenu iskaznicu.

Komunalni redari provode nadzor na temelju odredbi članaka od 112. do 117. Zakona o komunalnom gospodarstvu, odluke o komunalnom redu koju donosi predstavničko tijelo JLS-a i posebnih zakona. Odluka o komunalnom redu propisuje sljedeće:

- uređenje naselja, što obuhvaća uređenje pročelja, okućnica i dvorišta zgrada u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba u dijelu koji je vidljiv površini javne namjene, određivanje uvjeta za postavljanje tendi, reklama, plakata, spomen-ploča na građevinama i druge urbane opreme te klimatizacijskih uređaja, dimovodnih, zajedničkih antenskih sustava i drugih uređaja na tim zgradama koji se mogu graditi bez građevinske dozvole i glavnog projekta

- način uređenja i korištenja površina javne namjene i zemljišta u vlasništvu JLS-a za gospodarske i druge svrhe, uključujući njihovo davanje na privremeno korištenje, građenje građevina koje se prema posebnim propisima grade bez građevinske dozvole i glavnog projekta te održavanje reda na tim površinama
- uvjete korištenja javnih parkirališta, javnih garaža, nerazvrstanih cesta i drugih površina javne namjene za parkiranje vozila
- održavanje čistoće i čuvanje površina javne namjene, uključujući uklanjanje snijega i leda s tih površina.

Hrvatski sabor na sjednici održanoj 6. prosinca 2024. donio je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 145/24), koji je stupio na snagu 21. prosinca 2024. Od utjecaja je odredba članka 112., stavka 3. tog Zakona prema kojoj optužni prijedlog ili obvezni prekršajni nalog za prekršaj propisan tim zakonom ili odlukom o komunalnom redu koji utvrdi komunalni redar u nadzoru podnosi upravno tijelo u kojemu je komunalni redar zaposlen. Velik utjecaj imaju i odredbe članka 124. tog Zakona kojima su dopunjene prekršajne odredbe i usklađene novčane kazne za prekršaje stranke koja komunalnome redaru nije omogućila pregled osobne isprave na temelju koje može utvrditi identitet stranke odnosno zakonskog zastupnika stranke ili drugih osoba nazočnih nadzoru; koja na pisano traženje komunalnog redara nije dala točne i potpune podatke te mu nije dostavila dokumentaciju potrebnu u nadzoru i koja je ometala komunalnog redara u provedbi nadzora.

Hrvatski sabor na sjednici održanoj 13. prosinca 2024. donio je Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/24), koji je stupio na snagu 1. siječnja 2025. U stavcima 1. i 2. članka 56. tog Zakona propisano je da komunalni redari imaju ovlast obavljanja nadzora nad provedbom odredbi toga Zakona u skladu s ovlastima koje proizlaze iz zakona kojim se uređuje održavanje komunalnog reda. Mjere za otklanjanje uočenih nepravilnosti ili druge mjere propisane tim Zakonom

fizičkim i pravnim osobama rješavanjem naređuje komunalni redar.

Od utjecaja je odredba članka 20. toga Zakona koja određuje radove na zajedničkim dijelovima zgrada koji nisu dopušteni, i to:

- U zgradama koje su izgrađene prije 1965. i u zgradama koje su građene bez armiranobetonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža ne smiju se izvoditi prorezi za instalacije u zidovima ni ugrađivati instalacijski ormarići ni za koju vrstu instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada.
- Na izgrađenim zgradama ne smiju se izvoditi radovi nadograđivanja, natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa. Iznimno od toga dopušteni su radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima kojima se uređuje projektiranje, građenje, uporaba i održavanje građevina te s propisima kojima je propisana zaštita kulturnih dobara, i to unificirano za cijelu zgradu.
- Na ulična pročelja izgrađenih zgrada ne smiju se postavljati uređaji za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije te antenski sustavi kao ni cijevi, kabeli i pribor za te uređaje. Iznimno od toga navedeni uređaji mogu se postaviti na balkone, lođe ili terase tako da nisu izravno vidljivi s javne površine.
- Svi zamjenski elementi na pročeljima izgrađenih zgrada moraju biti usklađeni s geometrijskim odnosima i bojom izvornih elemenata.
- Na mjestima za punjenje električnih vozila u zgradama ili na zgradama potrebno je primijeniti mjere zaštite od požara propisane posebnim zakonom kojim se uređuje zaštita od požara.
- Svi građevinski radovi na izgrađenim zgradama moraju se provoditi u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornoga uređenja.

Prekršajne odredbe tog Zakona propisale su prekršaje upravitelja zgrade iz članka 57. Zakona, prekršaje suvlasnika zgrade iz članka 58. Zakona i prekršaje izvođača nezakonitih radova iz članka 59. Zakona.

### 3.3. Odredbe Zakona o Državnom inspektoratu

U članku 25. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da građevinska inspekcija obavlja inspekcijske poslove nadzora građenja, stručnog nadzora građenja, održavanja i uporabe građevina. Poslovi nadzora građevinske inspekcije podrazumijevaju obavljanje inspekcijskog nadzora provedbe zakona i drugih propisa kojima se uređuje:

- građenje građevina
- uporaba građevina i održavanje građevina
- provedba stručnog nadzora građenja za koje je potreban akt za građenje te građevina odnosno izvođenje radova koji se izvode bez građevinske dozvole
- poduzimanje mjera u slučajevima nezakonitog građenja, uključujući poslove izvršenja inspekcijskih rješenja putem treće osobe
- obavljanje i drugih inspekcijskih poslova sukladno posebnom zakonu.

Poslovi nadzora građevinske inspekcije ne podrazumijevaju obavljanje inspekcijskog nadzora građevina čije građenje prema posebnome propisu nadziru druge inspekcije, upravna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te nadzorne službe javnih ustanova. Građevinski inspektor prema članku 108. tog Zakona u provedbi inspekcijskog nadzora ima pravo i obvezu narediti strankama poduzimanje sljedećih inspekcijskih mjera:

- otklanjanje nepravilnosti tijekom građenja
- zabranu ugradnje građevnog proizvoda
- otklanjanje oštećenja na postojećoj građevini
- usklađivanje građenja
- uklanjanje građevine
- zabranu uklanjanja građevine
- obustavu građenja.

Građevinski inspektor ovlašten je poduzeti mjere i na otklanjanju oštećenja na postojećoj građevini upisanoj u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske ili u kulturno-povijesnoj cjelini upisanoj u taj Registar te na uklanjanju uništene zgrade i/ili dijela

zgrade oštećene potresom, poplavom, klizištem ili drugim izvanrednim događajem.

Građevinski inspektor u provedbi inspekcijskog nadzora primjenjuje i druge propise te se u tome ističe odredba stavka 4. članka 156. ZOG-a, prema kojoj nadzor nad provedbom ZOG-a i propisa donesenih na temelju tog Zakona u dijelu koji se odnosi na obveze sudionika u gradnji provodi građevinska inspekcija.

### 3.4. Odredbe Zakona o građevinskoj inspekciji iz 2013. (osnovnog)

Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13) propisao je u 67 članaka inspekcijski nadzor koji provode građevinski inspektori i nadzor koji provode komunalni redari. Dana 1. travnja 2019. stupio je na snagu novi Zakon o Državnom inspektoratu (NN 115/18, 117/21, 67/23 i 155/23), koji uređuje inspekcijske poslove inspekcija tog inspektorata, među ostalim, poslove građevinske inspekcije. Zato se Zakon o građevinskoj inspekciji preostao primjenjivati za inspekcijski nadzor koji provode građevinski inspektori pa se taj zakon primjenjuje samo na nadzor koji provode komunalni redari. Prema odredbi članka 43. Zakona o građevinskoj inspekciji, komunalni redar ovlašten je u provedbi nadzora:

- zatražiti i pregledati isprave (osobnu, putovnicu i drugo) radi utvrđenja identiteta stranke i drugih nazočnih nadzoru
- ući na građevnu česticu, pripadajuće zemljište zgrade ili druge građevine, gradilište, šumsko, poljoprivredno i drugo zemljište bez obzira na namjenu te ih pregledati
- narediti investitoru odnosno vlasniku da u neophodnome opsegu odstrani drveće, raslinje, životinja i druge stvari ako ometaju obavljanje pregleda
- uzimati izjave od odgovornih osoba radi pribavljanja dokaza o činjenicama koje se ne mogu izravno utvrditi te od drugih osoba nazočnih nadzoru
- zatražiti pisanim putem od stranke točne i potpune podatke i dokumentaciju potrebnu za provedbu nadzora
- prikupljati dokaze i utvrđivati činjenično stanje na vizualni i drugi odgovarajući način (fotografiranjem, snimanjem kamerom, videozapisom i slično)

rajući način (fotografiranjem, snimanjem kamerom, videozapisom i slično) obavljati druge radnje u svrhu provedbe nadzora.

Prema odredbi članka 51. Zakona o građevinskoj inspekciji, komunalni redar u provedbi nadzora ima pravo i obvezu narediti strankama poduzimanje sljedećih mjera:

- uklanjanje ruševine zgrade
- otklanjanje oštećenja pročelja i pokrova postojeće zgrade koji nisu nosiva konstrukcija
- uklanjanje građevine čijemu se građenju može pristupiti na temelju rješenja koje se donosi na temelju Zakona o komunalnom gospodarstvu ako se gradi bez tog rješenja ili protivno tome rješenju
- usklađivanje provedbe zahvata u prostoru koji nije građenje s lokacijskom dozvolom
- uklanjanje zahvata u prostoru ako se provodi ili je proveden bez lokacijske dozvole ili ako nije provedeno rješenje komunalnog redara o usklađivanju zahvata s lokacijskom dozvolom
- privremenu obustavu izvođenja radova ako se izvođe protivno odluci o privremenoj zabrani zemljanih radova i radova na izgradnji konstrukcije građevine na određenim područjima, koju je donijelo predstavničko tijelo JLS-a na temelju odredbe članka 132. ZOG-a kako buka strojeva ne bi uznemiravala turiste tijekom turističke sezone
- dovršenje vanjskog izgleda zgrade i uređenja građevne čestice ako zgrada nije dovršena, a zemljište nije uređeno u roku propisanome u članku 124. ZOG-a (10, 7 ili 5 godina ovisno o skupini građevine)
- izlaganje energetskog certifikata zgrade na vidljivome mjestu u zgradi javne namjene ukupne korisne površine veće od 250 m<sup>2</sup>, što je obveza vlasnika te zgrade iz članka 25. ZOG-a.

### 3.5. Odredbe Zakona o dopunama Zakona o građevinskoj inspekciji (nova zakonska rješenja)

Zakon o dopunama Zakona o građevinskoj inspekciji (NN 145/24; u daljnjemu

tekstu: Dopuna ZOGI-a) sadržava 9 članaka i 8 dodanih članaka ZOGI-a koje nije sadržavao ZOGI iz 2013. Naime, u članku 3. Dopune ZOGI-a dodani su članci 57.a i 57.b o ovlasti komunalnog redara da rješenjem naređuje obustavu građenja zgrade, u članku 4. članci 61.a, 61.b, 61.c i 61.d o novčanim kaznama kojima se izvršenici prisiljavaju na izvršenje rješenja komunalnog redara, a u članku 5. članci 61.e i 61.f o prekršajnim odredbama ZOGI-a i postupanju upravnog tijela JLS-a po tim odredbama. Nastavno se te odredbe razmatraju u poglavljima: Nadzor komunalnih redara, Novčane kazne i Prekršajne odredbe.

#### Nadzor komunalnih redara

U članku 57.a ZOGI-a propisano je da komunalni redar u provedbi nadzora rješenjem naređuje investitoru odnosno vlasniku i/ili izvođaču obustavu građenja zgrade ako se gradi:

- bez izvršne građevinske dozvole odnosno drugog odgovarajućeg akta za građenje
- bez glavnog projekta u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama.

Komunalni redar obustavlja građenje zgrade zatvaranjem gradilišta zgrade postavljanjem posebnoga službenog znaka na gradilište odnosno zgradu. Po zatvaranju gradilišta posebnim službenim znakom zabranjeno je svako građenje na tome gradilištu do prestanka važenja mjere obustave građenja. Ako investitor odnosno vlasnik i/ili izvođač nastavi graditi nakon zatvaranja gradilišta posebnim službenim znakom, komunalni redar sprječava daljnje građenje izricanjem novčanih kazni koje su prihod proračuna jedinice lokalne samouprave. Ako je stranka izvršila obvezu obustave građenja ili je iz nekog drugog razloga prestala obveza izvršenja rješenja komunalnog redara, komunalni redar će po službenoj dužnosti rješenjem obustaviti postupak izvršenja tog rješenja.

Prema odredbi članka 57.b ZOGI-a, rješenje o obustavi građenja zgrade dostavlja se na znanje građevinskoj inspekciji bez odgode. Podaci iz tog rješenja evidentiraju se i objavljuju u informacijskome sustavu prostornog uređenja. Rješenje

o obustavi građenja zgrade i zatvaranje gradilišta posebnim službenim znakom koje provodi komunalni redar ne sprječavaju postupanje građevinskog inspektora u skladu sa Zakonom o Državnom inspektoratu.

### Novčane kazne

U članku 61.a ZOGI-a propisano je da se novčana kazna kojom se pravna osoba prisiljava na izvršenje izriče rješenjem odgovornoj osobi te pravne osobe.

U članku 61.b ZOGI-a propisane su novčane kazne kojima se izvršenik prisiljava na izvršenje rješenja o obustavi građenja zgrade, a koje se za fizičku osobu kreću od 6.630,00 do 13.270,00 eura, dok se za pravnu osobu kreću od 13.270,00 do 26.240,00 eura. Komunalni redar izriče novčanu kaznu najvišeg iznosa sve dok izvršenik ne obustavi nezakonito građenje zgrade.

U članku 61.c ZOG-a propisane su novčane kazne kojima se izvršenik prisiljava na izvršenje rješenja o privremenoj obustavi izvođenja radova donesenome na temelju odredbe članka 58., stavka 3. ZOGI-a i rješenja o dovršenju zgrade u pogledu vanjskog izgleda zgrade i uređenja građevne čestice donesenome na temelju odredbe članka 59., stavka 2. ZOGI-a.

Na izvršenje tih rješenja prisiljava se izvršenik sa šest novčanih kazni čija visina ovisi o tome je li izvršenik fizička ili pravna osoba te o skupini odnosno građevina iz članka 4. ZOG-a s obzirom na zahtjevnost postupaka u vezi s gradnjom.

Za fizičke osobe propisane su sljedeće novčane kazne: za građevinu 1. skupine od 5.000,00 do 11.000,00 eura, za građevinu 2.a i 2.b skupine od 1.500,00 do 8.000,00 eura i za građevinu 3.a i 3.b skupine i građevine koje se prema Pravilniku o jednostavnim građevinama mogu graditi bez građevinske dozvole od 400,00 do 2.660 eura.

Za pravne osobe propisane su novčane kazne: za građevinu 1. skupine od 12.000,00 do 32.000,00 eura, za građevinu 2.a i 2.b skupine od 5.000,00 do 24.000,00 eura i za građevinu 3.a i 3.b skupine i građevine koje se prema Pravilniku o jednostavnim građevinama mogu graditi bez građevinske dozvole od 1.500,00 do 8.000,00 eura.

U članku 61.d ZOGI-a propisane su novčane kazne kojima se vlasnik zgrade javne namjene čija ukupna korisna površina prelazi 250 m<sup>2</sup> prisiljava izložiti energetski certifikat te zgrade na vidljivome mjestu u zgradi, koje je lako dostupno svim posjetiteljima zgrade. Popisano je izricanje šest novčanih kazni čija se visina kreće od 1.500,00 eura do 8.000,00 eura. Rješenja komunalnog redara o kojima se navodi u člancima 61.c i 61.d ZOGI-a propisana su osnovnim ZOGI-om iz 2013., no koji nije propisao novčane kazne kojima se izvršenik prisiljava na izvršenje tih rješenja.

### Prekršajne odredbe

U članku 61.e ZOGI-a propisane su novčane kazne za prekršaje nezakonitog građenja, i to:

- od 20.000,00 do 30.000,00 eura za prekršaj pravne osobe u svojstvu investitora, odnosno vlasnika i/ili izvođača koja gradi bez izvršne građevinske dozvole odnosno drugoga odgovarajućeg akta za građenje
- od 5.000,00 do 10.000,00 eura za prekršaj pravne osobe u svojstvu investitora, odnosno vlasnika i/ili izvođača koja gradi bez glavnog projekta propisanog Pravilnikom o jednostavnim građevinama
- od 4.500,00 do 6.630,00 eura za prekršaj investitora, odnosno vlasnika i/ili izvođača fizičke osobe i odgovorne osobe u pravnoj osobi koja gradi bez izvršne građevinske dozvole odnosno drugoga odgovarajućeg akta za građenje
- od 2.500,00 do 4.500,00 eura za prekršaj investitora, odnosno vlasnika i/ili izvođača fizičke osobe i odgovorne osobe u pravnoj osobi koja gradi bez glavnog projekta propisanog Pravilnikom o jednostavnim građevinama.

Novčane kazne iz tog članka u slučaju nezakonitog građenja građevine iz 3.a i 3.b skupine građevina razvrstanih sukladno ZOG-u umanjuju se za 50 %.

U članku 61.f ZOGI-a propisano je da za prekršaj propisan odredbama članka 61.e ZOGI-a koji u nadzoru utvrdi komunalni redar optužni prijedlog odnosno obvezni prekršajni nalog podnosi upravno tijelo.

Novčane kazne naplaćene za prekršaje propisane odredbama članka 61.e ZOG-a prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave.

Ministar Ministarstva donio je Pravilnik o načinu zatvaranja i označavanja zatvorenog gradilišta od strane komunalnog redara koji je objavljen u NN 58/25.

### Završne napomene o novim zakonskim rješenjima u sprječavanju nezakonitog građenja zgrada

Donošenjem Dopune ZOGI-a ostvarene su zakonske pretpostavke za djelotvorno sprječavanje nezakonitog građenja zgrada. Od utjecaja su visoke novčane kazne koje izriču komunalni redari u slučaju nastavka nezakonitoga građenja. Kazne su objavljene u Dopuni ZOGI-a, dok su se ranije objavljivale u napatku ministra Ministarstva. Pogodnost je Dopune ZOGI-a da mjere za sprječavanje nezakonitoga građenja zgrada provode komunalni redari koji su u gradovima i općinama u kojima se događa nezakonito građenje zgrada. Uvjet djelotvornosti mjera je, uz ostalo, da se poduzimaju u početnim fazama građenja. Hoće li se na temelju tih zakonskih rješenja suzbiti nezakonito građenje zgrada? Hoće li se na natječaje gradova ili općina za novootvoreno ili za ispražnjeno mjesto komunalnog redara javiti kandidati koji doista žele raditi taj posao ili će se javiti kako bi se kroz internu preraspodjelu zaposlenika dočepali ugodnijeg posla u upravnome tijelu? Za svrhovitu provedbu novih zakonskih rješenja iz Dopune ZOGI-a potrebni su motivirani komunalni redari. Potrebna je i podrška javnosti u sredinama u kojima komunalni redari provode mjere propisane Dopunom ZOGI-a.

### Literatura:

- Zakoni i drugi propisi koji su navedeni u radu
- Prezentacije i drugi prilozi sa stručnih predavanja održanih u sklopu stručnog usavršavanja koje provode Društvo građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ) i Elektrotehničko društvo Zagreb (EDZ)