

PRIMJEDBE I PRIJEDLOZI
HRVATSKE KOMORE ARHITEKATA NA
NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA
O GRAĐEVINSKOJ INSPEKCIJI
OD RUJNA 2013.

Zagreb, 30.09.2013.

OPĆENITO:

HKA smatra da se ovim Zakonom o građevinskoj inspekciji regulira vrlo važan segment u procesu gradnje, odnosno da se njime na posredan način utječe na stanje u prostoru, te podržava njegovo razdvajanje od ostalih zakona kojim se regulira područje gradnje.

U nacrtu Zakona ipak nema ključnih točaka onog konceptualnog pristupa ovoj problematici, o kojoj je bilo govora na uvodnom sastanku u Ministarstvu. Tada je bilo konstatirano da je uočen krupni problem koji se pojavljuje u procesu gradnje, osim kompletno nelegalne gradnje, a to je odstupanje od projektne dokumentacije i to često od samog početka gradnje. Stoga se očekivao „revolucionarniji“ zaokret po pitanju rješavanja tog vrlo slojevitog i duboko ukorijenjenog problema u kojem su često involvirani i ostali sudionici u gradnji (osim samog investitora).

Situacija na „terenu“ nakon pojave Zakona o ozakonjenju je pokazala da je zabrinjavajuće mali broj zgrada (pa tako i novije gradnje) izveden prema valjanoj projektnoj dokumentaciji, odnosno dozvoli i da ih veći broj sad ulazi u proces ozakonjenja. Mnoga od tih odstupanja su nastajala već u ranoj fazi gradnje i ta pojava predstavlja jedan veliki problem s kojim se arhitekti / sudionici u gradnji često susreću i što je ukazano i Ministarstvu na uvodnom sastanku. Radi se o tome da je uobičajeno razmišljanje investitora da je ishođenje dozvola za gradnju i izrada projektne dokumentacije, a onda i prijava početka građenja, spada u korake kojim se zadovoljava forma nakon čega se kreće u gradnju onoga što se stvarno želi graditi. Proces ozakonjenja upravo pokazuje da se takvi slučajevi protežu i na prenamjenu prostora koji u originalu nisu takvima projektirani, upravo iz razloga što nisu mogli zadovoljavati urbanističko-tehničke uvjete za ishođenje dozvola.

Iz uvodnog komentara je vidljivo da MGIPU dijeli predmete na one koji prijavljuju gradnju i one koji su prijavljeni, međutim i oni koji prijavljuju gradnju u većem broju rade odstupajući od projekta.

S tim u vidu, smatramo da je od presudne važnosti suzbijanja takve prakse veća angažiranost inspekcije **tijekom građenja** a s konačnim ciljem uvođenja reda i kontrole te sustavnog praćenja stanja u prostoru koja bi započinjala izlaskom inspekcije na dan otvorenja gradilišta uz **kontrolu potpunosti propisane dokumentacije**. Daljnji izlasci inspekcije na gradilište bili bi vezani uz **ključne FAZE** izvođenja radova sve do potpunog završetka, sve uz upis u građevinski dnevnik. Svjesni činjenice da su trenutni kapaciteti inspekcije takvi da prethodno navedeni prijedlozi ne mogu operativno zaživjeti, ostavljamo ovu temu za neku drugu priliku.

S obzirom na navedenu činjenicu da MGIPU nema dovoljno inspektora da kontrolira svu gradnju na terenu, pozdravljamo dodjeljivanje ovlasti komunalnim redarima, ali smatramo da bi se njihove ovlasti trebale proširiti koliko dozvoljava njihova stručna osposobljenost. Prijedlogom nacrtu ovog Zakona već im je dodjeljena obveza nadzora nad dovršenjem vanjskog izgleda i uređenja terena, koji izlaze iz domene jednostavnih građevina i radova, pa su tu ukazuje mogućnost da im se dodatno propiše barem još i nadzor nad provjerom prijave gradilišta i propisane projektne dokumentacije.

Također predlažemo jasno izricanje obveze svim sudionicima u gradnji da izvrše prijavu inspekciji ukoliko imaju saznanja o bilo kakvim nepravilnostima tijekom građenja u nadi da bi navedena odredba mogla utjecati na poboljšanje uređenosti odnosa na gradilištu.

PRIJEDLOZI IZMJENA POJEDINIH STAVAKA I ČLANAKA S POPRATNIM OBRAZLOŽENJIMA

U tekstu koji slijedi navedeni su članci u kojima se predlažu izmjene, te su korištene oznake kako slijedi:

Xxxxx - nejasno i/ili pogrešno navedeno

~~Xxxxx~~ – briše se

Xxxxx – dodaje se

Xxxxx – obrazloženje

Nadležnost za provedbu inspekcijskog nadzora

Članak 2.

(1) Poslove nadzora na temelju ovoga Zakona obavlja ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) i upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva na čijem se području gradi, odnosno provodi zahvat u prostoru (u daljnjem tekstu: upravno tijelo).

(2) Ministarstvo obavlja poslove nadzora u vezi s gradnjom, uporabom i održavanjem građevina i provedbom stručnog nadzora građenja svih građevina, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(3) Upravno tijelo obavlja poslove nadzora u vezi s građenjem i izvođenjem radova koje se prema posebnom propisu kojim se uređuje gradnja grade, odnosno izvode:

- na temelju rješenja koje se donosi na temelju propisa kojima se uređuje komunalno gospodarstvo i

- bez građevinske dozvole, glavnog projekta odnosno drugog akta.

(4) Upravno tijelo obavlja poslove nadzora u vezi s:

- uklanjanjem ruševina,

- otklanjanjem oštećenja pročelja i pokrova postojeće zgrade koja nisu konstruktivna,

- provedbom zahvata u prostoru koji nije građenje, osim rudarskih radova,

- dovršenjem zgrade u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice i

- kontrolom propisane potvrde o prijavi građenja na gradilištu,

- kontrolom ostale propisane dokumentacije na gradilištu i

- provedbom odluke o zabrani građenja koju predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi na temelju posebnog zakona kojim se uređuje gradnja.

(5) Svi sudionici u gradnji, prema posebnom zakonu kojim se uređuje gradnja, dužni su o primjećenim nepravilnostima tijekom izvođenja radova na gradilištu pismenim putem izvijestiti Ministarstvo radi poduzimanja mjera predviđenih ovim Zakonom.

(4) Predlažemo navedeno proširenje ovlasti kako bi se na jednostavan način, kontrolom propisane dokumentacije na gradilištu, primarno kontrolom potvrde o prijavi građenja, bar u inicijalnoj fazi spriječili radovi na neprijavljenim gradilištima.

(5) Predlažemo dodatni stavak koji bi propisao obvezu svim sudionicima u gradnji da moraju formalizirati prijavu bilo kakvog odstupanja tijekom građenja kojeg primjete, a koji se odnosi na Zakonom o gradnji propisane mjere uređenja gradilišta, dokumentacije na gradilištu, odstupanja od građevinske dozvole i dr. Ovom odredbom bi sudionici u gradnji bili produžena ruka inspekcije, što bi direktno imalo za posljedicu uređenje odnose na gradilištu.

Obustava daljnjeg građenja građevine i zatvaranje gradilišta

Članak 37.

(1) U provedbi inspekcijskog nadzora građevinski inspektor rješenjem naređuje investitoru, odnosno vlasniku i izvođaču obustavu daljnjeg građenja građevine i zatvaranje gradilišta ako izvođač nema na gradilištu potvrdu o prijavi građenja i/ili ostalu propisanu dokumentaciju.

(2) Obustava daljnjeg građenja građevine i zatvaranje gradilišta naređuje se investitoru, odnosno vlasniku i izvođaču rješenjem kojim se naređuje druga inspekcijska mjera u slučajevima propisanim ovim Zakonom (članak 26. stavak 3., članak 30. stavak 2. podstavak 1., članak 31. stavak 2. i članak 32. stavak 2.).

(3) Građevinski inspektor prije donošenja rješenja iz stavaka 1. i 2. ovoga članka na licu mjesta naređuje i zatvara gradilište posebnim službenim znakom, a policija je po potrebi dužna udalжити s gradilišta izvođača koji izvodi građevinske radove.

(4) Ako investitor, odnosno vlasnik nastavi graditi poslije zatvaranja gradilišta posebnim službenim znakom, građevinski inspektor provodi sprječavanje daljnjeg građenja uz pomoć policije koja je dužna udaljiti izvođača s gradilišta.

(5) Način zatvaranja i označavanja zatvorenog gradilišta od strane građevinskog inspektora propisuje ministar pravilnikom.

Predlažemo navedenu dopunu kako bi se jednakim mjerama sankcionirao i nedostatak propisane dokumentacije i time spriječilo postojanje gradilišta koja funkcioniraju na krnjoj ili bez ikakve dokumentacije.

Privremena obustava građenja građevine i zatvaranje gradilišta

Članak 58.

(1) U provedbi nadzora komunalni redar rješenjem naređuje investitoru, odnosno vlasniku privremenu obustavu građenja građevine i zatvaranje gradilišta ako se građevina gradi protivno odluci o zabrani građenja koju predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi na temelju posebnog zakona kojim se uređuje upravno područje gradnje.

(2) Komunalni redar prije donošenja rješenja iz stavka 1. ovoga članka na licu mjesta naređuje i zatvara gradilište posebnim službenim znakom, a nadležna policijska uprava je po potrebi dužna udaljiti s gradilišta izvođača koji izvodi građevinske radove.

(3) Ako investitor, odnosno vlasnik nastavi graditi poslije zatvaranja gradilišta posebnim službenim znakom, komunalni redar provodi sprječavanje daljnjeg građenja uz pomoć policije koja je dužna udaljiti izvođača s gradilišta.

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

(5) Odredbe stavaka 1. – 4. primjenjuju se i na privremenu obustavu građenja građevine i zatvaranje gradilišta ako se građevina gradi bez potvrde o prijavi građenja i /ili bez ostale propisane dokumentacije.

Predložena mjera dodatna je garancija suzbijanja nelegalne gradnje u njenoj inicijalnoj fazi.