REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

KLASA: 360-01/13-02/925
URBROJ: 531-01-13-2
Zagreb, 20. prosinca 2013.

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA
n/p v.d. predsjednica Hrvatske gospodarske komore
Sabina Škrtić, dipl.oec.

Predmet: Zakon o gradnji
- očitovanje, daje se

Vašim dopisom od 06. prosinca 2013. zatražili ste tumačenje odredaba 24. stavak 2. te članka 171. stavka 3. i 4. Zakona o gradnji koji je donesen na sjednici Hrvatskog sabora 06. prosinca 2013. godine.

Prije svega napominjemo da je navedenim odredbama prenesena Direktiva 2010/31/EU Europskog parlamenta i vijeća od 19. svibnja 2010. o energetskoj učinkovitosti zgrada (preinaka) u dijelu koji obvezuje države članice na energetsko certificiranje i navođenju energetskog svojstva zgrade u slučaju oglašavanja u komercijalnim medijima.

Spomenutom Direktivom postavljena je zadaća državama članicama da osiguraju da se energetski certifikat izda između ostalog i za sve zgrade koje se prodaju ili iznajmljuju, te da države članice zahtijevaju da se potencijalnom najmoprimcu ili kupcu pokaže, a kupcu odnosno najmoprimcu preda energetski certifikat ili njegova preslika. Nastavno, u slučaju oglašavanja u komercijalnim medijima zgrada koje imaju energetski certifikat, u svrhu njegove prodaje ili iznajmljivanja, potrebno je navesti pokazatelj energetske učinkovitosti zgrade iz energetskog certifikata. Moguća izuzeća od primjene minimalnih zahtjeva energetske učinkovitosti kao i obveza energetskog certificiranja navedene su u članku 4. Direktive. Dakle, utvrđene su određene kategorije zgrada koje se mogu izuzeti, poput zgrada koje se koriste u vjerske svrhe, samostojeće zgrade korisne površine manje od 50 m2 i sl. Ostale zgrade moraju imati energetski certifikat kod prodaje i iznajmljivanja. Dakle, Direktiva prvo navodi obvezu energetskog certificiranja zgrade koja se prodaje ili iznajmljuje i predočavanje istog potencijalnom kupcu, a onda i obvezu navođenja energetskog razreda kod oglašavanja u komercijalnim medijima. Iz navedenog proizlazi da kada je energetski certifikat potreban kod prodaje ili iznajmljivanja tada se i navodi u oglasima koji se objavljuju u komercijalnim medijima. U slučaju prodaje ili iznajmljivanja zgrade koja se ne certificira (navedene iznimke), tada se kod prodaje ili iznajmljivanja ne navodi energetski razred u slučaju oglašavanja u medijima.

Kako su posrednici kod prodaje nekretnina profesionalne osobe, nesporno je da je njihova zadaća poznavanje pozitivnih propisa i informiranje njihovih klijenata (vlasnika čije nekretnine prodaju i oglašavaju) o potrebi i svrsi energetskog certificiranja.

Odredbe Direktive prenesene su Zakonom o gradnji. Kako su Direktivom postavljene i zadaće vezano na osiguranje mehanizama provedbe nacionalnih odredbi donesenih na temelju Direktive, iste su prenesene u Zakon o gradnji u prekršajnim odredbama. Provedba tih mjera, prema Direktivi , je od 09. siječnja 2013. godine.

Člankom 3. stavkom 3. Zakona o gradnji propisano je da pojmovi uporabljeni u tom Zakonu imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornog uređenja te drugim posebnim zakonom, ako tim zakonom nije propisano drukčije. Pojam „medija" utvrđen je Zakonom o medijima („Narodne novine", broj 59/04, 84/11 i 81/13). Prema tom zakonu „mediji" su novine i drugi tisak, radijski i televizijski programi, programi novinskih agencija, elektroničke publikacije, teletekst i ostali oblici dnevnog ili periodičnog objavljivanja, urednički oblikovanih programskih sadržaja prijenosom zapisa, glasa, zvuka ili slike.

Slijedom navedenog, ukoliko se oglasi za prodaju zgrade ili njezinog dijela objavljuju u medijima koji su definirani Zakonom o medijima, isti trebaju sadržavati i energetski razred zgrade od 01. srpnja 2013. godine, a Zakonom o gradnji su propisane kazne za vlasnike i ovlaštene posrednike u prometu nekretnina.

Napominjemo da je obveza navođenja energetskog razreda zgrade u oglasima za prodaju ili iznajmljivanje nije nova u našem pravnom sustavu, ista je bila propisana pravilnikom još 2012. godine, no tada nisu bile propisane kazne za slučaj nepoštivanja te obveze.

MINISTRICA

Anka Mrak – Taritaš, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Pismohrana, ovdje