



KLASA: 360-01/20-01/106

URBROJ: 531-01-20-1

Zagreb, 3. srpnja 2020.

PREDMET: Uputa o postojećim zakonskim mogućnostima pristupanja obnavljanju zgrada oštećenih u potresu nakon stupanja na snagu Tehničkog propisa o izmjenama i dopunama Tehničkog propisa o građevinskim konstrukcijama (NN 75/2020)

Obnavljanje zgrade oštećene u potresu obuhvaća izvedbu građevinskih i drugih radova na postojećoj zgradi koji su Zakonom o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19; u daljnjem tekstu: ZOG) definirani kao:

- **obnavljanje oštećenih građevina (gradnja »replike« uništene i uklonjene zgrade ili njezina dijela)**
- **održavanje**
- **uklanjanje**
- **rekonstrukcija te**
- **gradnja potpuno nove zgrade** koja se razlikuje od uklonjene.

Za izvedbu navedenih radova i gradnju ZOG-om je načelno propisana obveza ishoda zgrade građevinske dozvole.

Međutim, istim je Zakonom propisano i više iznimaka koje omogućavaju obnovu bez građevinske dozvole.

Najvažnija takva iznimka propisana je odredbama članka **129. i 130. ZOG-a** (obnavljanje oštećenih građevina), pri čemu treba uvažavati odredbe sada izmijenjenog i dopunjenog Tehničkog propisa za građevinske konstrukcije (vidjeti članak 24.a, stavak 4.). Prema navedenim odredbama ZOG-a, u slučaju oštećenja građevine djelovanjem prirodnih nepogoda, ratnih razaranja ili drugih razaranja, građevina se može, neovisno o stupnju oštećenja, vratiti u prvobitno stanje bez građevinske dozvole, u skladu s aktom na temelju kojeg je izgrađena, odnosno projektom postojećeg stanja građevine. U slučaju kada je riječ o građevini upisanoj u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, potrebno je ishoditi dopuštenje prema posebnom zakonu.

Također, prema odredbama članka 153. ZOG-a, građevinska dozvola nije potrebna za **uklanjanje** građevine ili njezina dijela, ali je za to potrebno imati projekt uklanjanja građevine, osim za građevine i radove koje se grade, odnosno izvode bez građevinske dozvole. To ne isključuje obvezu da radove izvodi izvođač, tj. osoba registrirana za obavljanje poslova gradnje, obveza provedbe stručnog nadzora gradnje i obveza prijave početka građenja.

Niz radova koji se izvode bez građevinske dozvole određen je Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ("Narodne novine", broj 112/17, 334/18, 36/19, 98/19 i 31/20) - održavanje, hitni popravci i nužni popravci. Od tih radova najzanimljiviji su oni koji se mogu izvoditi **bez građevinske dozvole**

i glavnog projekta i oni koji se mogu izvoditi **bez građevinske dozvole u skladu s glavnim projektom**. U projektiranju i izvođenju radova, investitor, projektant i izvođač dužni su pridržavati se svih propisa i pravila struke koji se odnose na njihovo građenje.

Održavanje je u hrvatskom zakonodavstvu definirano u nekoliko propisa. Prema ZOG-u, vlasnik građevine je dužan osigurati održavanje građevine tako da se tijekom njezina trajanja očuvaju temeljni zahtjevi za građevinu te unaprijediti ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu, energetskih svojstava zgrada i nesmetanog pristupa i kretanja u građevini. U slučaju oštećenja građevine zbog kojeg postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, okoliš, prirodu, druge građevine i stvari ili stabilnost tla na okolnom zemljištu, vlasnik građevine dužan je poduzeti hitne mjere za otklanjanje opasnosti i označiti građevinu opasnom do otklanjanja takvog oštećenja.

Pravilnikom o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19) pobliže se uređuje održavanje zgrada, što u kontekstu otklanjanja posljedica potresa na zgradama predstavlja **izvanredno održavanje**. Radi se o izvođenju radova na zamjeni, dopuni i/ili popuni dijelova građevine nakon kakvog izvanrednog događaja (npr. potres) nakon kojega građevina odnosno njezin dio više nije uporabljiv (članak 2., stavak 1., točka 3.). Izvanredno održavanje podrazumijeva skup mjera koje se provode kako bi se uklonile posljedice izvanrednih djelovanja i okolnosti koje su umanjile ili ugrozile uporabljivost građevine te kako bi se građevina obnovila u prvobitno tehničko i/ili funkcionalno stanje ili dovela u stanje usklađeno s projektiranim stanjem građevine (članak 12., stavak 1). Administrativne procedure kod izvanrednog održavanja olakšane su u odnosu na gradnju prema ZOG-u. Potrebno je prijaviti početak izvođenja radova (u skladu s odredbama Zakona o gradnji koje se odnose na prijavu početka građenja) te sukladno članku 6. stavku 4. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima. Izvođenju radova izvanrednog održavanja se pristupa na temelju projekta, kojim se ne smije mijenjati tehničko rješenje u skladu s kojim je građevina izgrađena. U tome pravcu, sukladno Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, izvanrednom održavanju zgrade se može pristupiti bez ishoda građevinske dozvole, a u skladu s izrađenim glavnim projektom. Za izradu glavnog projekta i općenito za analizu mogućeg rješenja potrebno je obratiti se ovlaštenom inženjeru.

U Tehničkom propisu za građevinske konstrukcije postoji odredba koja kaže (članak 23., stavak 6.): u slučaju da se pokaže da zatečena tehnička svojstva građevinske konstrukcije ne zadovoljavaju zahtjeve propisa i pravila u skladu s kojima je konstrukcija projektirana i izvedena, potrebno je provesti zahvate, između ostaloga popravke, kojima se tehnička svojstva građevinske konstrukcije dovode na razinu koja zadovoljava minimalno zahtjeve tih propisa i pravila, ili je ukloniti za što se izrađuje odgovarajući projekt.

Na mnogim u potresu stradalim zgradama, potrebno je izvesti hitne radove kako bi se uklonili izvori neposredne opasnosti koji ugrožavaju ljude i/ili imovinu. Ovdje se može raditi o elementima pročelja koji prijete svojim padom, otvorenim krovovima, oštećenim zabatnim zidovima i dimnjacima te sličnim nestabilnim dijelovima konstrukcije. Ovisno o tipu i izvoru opasnosti moguće je pristupiti izvedbi hitnih i nužnih radova na zamjeni, dopuni i/ili popuni dijelova građevine nakon izvanrednog događaja nakon kojega građevina odnosno njezin dio više nije uporabljiv sukladno odredbama Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima. **Bez građevinske dozvole i glavnog projekta**, mogu se izvoditi radovi održavanja, hitnih popravaka ili nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ili posebnih dijelova zgrade, propisani posebnim propisom kojim se uređuju pitanja namjene sredstava zajedničke pričuve radi održavanja zgrada u suvlasništvu, kojima se **ne utječe** na način ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, između ostaloga mehaničke otpornosti i stabilnosti, što je propisano stavkom 1. točkom 2. članka 3.

Ukoliko se radi o radovima na postojećoj građevini kojima se poboljšava ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu isti se mogu izvoditi **bez građevinske dozvole a u skladu s glavnim projektom**, sukladno članku 5. stavku 1. točki 1. toga Pravilnika.

Tako je npr. prema postojećem zakonodavnom okviru moguće izvršiti zamjenu krovnog pokrova ili uklanjanje prijetećih dijelova konstrukcije bez potrebe za izradom projekta, dok je izmjena krovne konstrukcije, zidova, stupova ili dimovodne cijevi provodi isključivo na temelju projekta izrađenog od ovlaštenih osoba. Za konstrukcije su nadležni ovlašteni inženjeri građevinarstva, a za dimnjake ovlašteni inženjeri građevinarstva/arhitekti i ovlašteni inženjeri strojarstva.

Zaključno

Radovima Razine 1 – popravku nekonstrukcijskih elemenata pristupa se temeljem odredbama članaka **129. i 130. ZOG-a** (obnavljanje oštećenih građevina) prema kojima se građevina oštećena djelovanjem prirodnih nepogoda može, neovisno o stupnju oštećenja, vratiti u prvobitno stanje bez građevinske dozvole, u skladu s aktom na temelju kojeg je izgrađena, odnosno projektom postojećeg stanja građevine. U slučaju kada je riječ o građevini upisanoj u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, potrebno je ishoditi dopuštenje prema posebnom zakonu.

Ako se u sklopu radova Razine 1 izvode hitni radovi kako bi se **uklonili izvori neposredne opasnosti** zbog ugrožavanja ljudi i/ili imovine kao što je uklanjanje elemenata pročelja **koji prijete svojim padom**, popravci otvorenih krovništa (lokalna zamjena rogova, letvi, kosnika), oštećenih zabatnih zidova na tavanu/u potkrovlju i ponovna izvedba oštećenih dimnjaka i tavanskih zidova te sličnih nestabilnih dijelova konstrukcije (sukladno Prilogu III.1. Tehničkog propisa za građevinske konstrukcije), ovisno o tipu i izvoru opasnosti, moguće je takvim hitnim i nužnim radovima kojima se **ne utječe** na način ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu mehaničke otpornosti i stabilnosti ili sigurnosti u slučaju požara pristupiti sukladno stavku 1. točke 2. članka 3. Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima **bez građevinske dozvole i glavnog projekta**.

Ako se u sklopu radova Razine 1 radi o radovima **uklanjanja** građevine ili njezina dijela, za to potrebno imati projekt uklanjanja građevine, osim za građevine i radove za koje je propisano da se grade, odnosno izvode bez građevinske dozvole. To ne isključuje obvezu da radove izvodi izvođač, tj. osoba registrirana za obavljanje poslova gradnje, obvezu provedbe stručnog nadzora gradnje i obvezu prijave početka građenja.

Radovi Razine 2 – **popravak** potresom oštećene građevinske konstrukcije na zgradama predstavljaju **izvanredno održavanje**. Radi se o izvođenju radova na zamjeni, dopuni i/ili popuni dijelova građevine nakon kakvog izvanrednog događaja (potresa) nakon kojega građevina odnosno njezin dio više nije uporabljiv. Uporište za navedeno se nalazi u odredbi Tehničkog propisa za građevinske konstrukcije, članku 23, stavku 6.

Naglašava se da radovi Razine 2 koji obuhvaćaju izmjenu krovne konstrukcije, zidova, stupova ili **dimovodne cijevi (izmjena dimnjaka vezano za zamjenu atmosferskog uređaja za loženje kondenzacijskim i sl.)**, što se smatra izvanrednim održavanjem, su radovi za koje je potrebno izraditi projekt od ovlaštenih osoba. Za konstrukcije su nadležni ovlašteni inženjeri građevinarstva, a za dimnjake ovlašteni inženjeri građevinarstva/arhitekti i ovlašteni inženjeri strojarstva. U ovom slučaju potrebno je prijaviti početak izvođenja radova. Izvođenju radova izvanrednog održavanja se pristupa na temelju projekta, kojim se ne smije mijenjati tehničko rješenje u skladu s kojim je građevina izgrađena. U tome pravcu, sukladno Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, izvanrednom održavanju zgrade se može pristupiti bez ishoda građevinske dozvole, a u skladu s izrađenim glavnim projektom. Za izradu glavnog projekta i općenito za analizu mogućeg rješenja potrebno je obratiti se ovlaštenom inženjeru.

Ako se radi o izvanrednom održavanju iz članka 5. stavak 1. točka 1. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (*izvanredno održavanje građevine kojim se ne mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena*), potrebna je prijava početka izvođenja radova, provedba stručnog nadzora te ishodenje uporabne dozvole i shodno tome glavni projekt mora sadržavati potvrde javnopravnih tijela propisane posebnim propisima.

Ako se radi o izvanrednom održavanju iz članka 5. stavak 1. točka 5. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (*izvanredno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ili posebnih dijelova zgrade, propisani posebnim propisom kojim se uređuju pitanja namjene sredstava zajedničke pričuve radi održavanja zgrada u suvlasništvu, kojima se utječe na način ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu mehaničke otpornosti i stabilnosti*) potrebna je prijava početka izvođenja radova, provedba stručnog nadzora, ali nije potrebno ishoditi uporabnu dozvolu i shodno tome glavni projekt ne mora sadržavati potvrde javnopravnih tijela propisane posebnim propisima.

Radovi Razine 3 i 4 – pojačanje konstrukcije i cjelovita obnova smatraju se poboljšanjem (**rekonstrukcijom**) sa ciljem dovođenja građevinske konstrukcije u stanje poboljšane razine nosivosti odnosno postizanja mehaničke otpornosti i stabilnosti prema pripadnim normama niza HRN EN 1998. U ovim slučajevima radi o radovima kojima se utječe na način ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu mehaničke otpornosti i stabilnosti te se radovi Razine 3 i 4 mogu započeti izvoditi **bez građevinske dozvole, ali u skladu s glavnim projektom**, sukladno članku 5. stavku 1. točki 1. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima. Za izradu glavnog projekta i općenito za analizu mogućeg rješenja potrebno je obratiti se ovlaštenom inženjeru. U slučaju izvedbe radova Razina 3 i 4 potrebna je prijava početka izvođenja radova, provedba stručnog nadzora te **ishodenje uporabne dozvole** i shodno tome glavni projekt mora sadržavati potvrde javnopravnih tijela propisane posebnim propisima.

Na izdavanje potvrda javnopravnih tijela i na utvrđivanje posebnih uvjeta koje prethodi izdavanju tih potvrda, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona o gradnji kojima je uređeno utvrđivanje posebnih uvjeta i izdavanje potvrda glavnog projekta za građenje građevine za koju se ne izdaje lokacijska dozvola.

U svrhu utvrđivanja usklađenosti glavnog projekta s posebnim uvjetima u slučaju izvođenje jednostavnih i drugih građevina i radova određenih Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, a prema odredbama ZOG-a, javnopravno tijelo određeno posebnim propisom po službenoj dužnosti izdaje potvrdu glavnog projekta u slučaju u kojem je to propisano posebnim propisom. Izdavanje potvrde glavnog projekta traži projektant putem upravnog tijela putem kojega je tražio utvrđivanje posebnih uvjeta. Uz traženje potvrde glavnog projekta projektant prilaže glavni projekt. Upravno tijelo, odnosno Ministarstvo dužno je zatražiti izdavanje potvrde glavnog projekta u roku od osam dana od dana zaprimanja urednog traženja projektanta.

