



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 360-01/21-01/20
URBROJ: 531-01-21-2
Zagreb, 25. veljače 2021.

PREDMET: Uputa o zakonskoj obvezi održavanja građevina

Nakon snažnih potresa koji su tijekom 2020. godine pogodili Republiku Hrvatsku te su prouzročili ljudske žrtve i ogromne materijalne štete na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske, Zagrebačke, Sisačko-moslavačke i Karlovačke županije, ovom uputom, radi sigurnosti građana i imovine, ukazujemo na potrebu dosljedne i redovite potrebe ispunjavanja zakonske regulative u odnosu na održavanje građevina, kako slijedi:

- Zakonom o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19, u daljnjem tekstu: ZOG), **člankom 150.** propisano je da je vlasnik građevine odgovoran za njezino održavanje te je dužan osigurati održavanje građevine tako da se tijekom njezina trajanja očuvaju temeljni zahtjevi za građevinu (to su, ovisno o namjeni građevine: mehanička otpornost i stabilnost, sigurnost u slučaju požara, higijena, zdravlje i okoliš, sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe, zaštita od buke, gospodarenje energijom i očuvanje topline te održiva uporaba prirodnih izvora) te unapređivati ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu, energetskih svojstava zgrada i nesmetanog pristupa i kretanja u građevini.

Nadalje, **člankom 151.** ZOG-a je propisano da je vlasnik građevine, odnosno osoba koja obavlja poslove upravljanja građevinama prema posebnom zakonu dužna održavanje građevine te poslove praćenja stanja građevine, povremene godišnje preglede građevine, izradu pregleda poslova za održavanje i unapređivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu i druge slične poslove povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje tih poslova propisane posebnim zakonom.

S tim u vezi ukazujemo na prekršajne odredbe članka 170. ZOG-a kojima su za vlasnike građevina, kao pravne, odnosno fizičke osobe, propisane novčane kazne u slučaju da ne osigura održavanje građevine tako da se tijekom njezina trajanja očuvaju temeljni zahtjevi za građevinu te unapređuje ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu, energetskih svojstava zgrada i nesmetanog pristupa i kretanja u građevini.

- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“, broj 122/14 i 98/19) u članku 16. stavku 3. propisuje da je za građevine koje se s obzirom na zahtjevnost postupka u vezi s gradnjom prema odredbama Zakona o gradnji razvrstavaju u građevine 1., 2.a i 2.b skupine vlasnik građevine dužan voditi evidenciju održavanja u kojoj se pohranjuju:

1. plan i program održavanja,
2. dokumenti iz stavka 2. tog članka,
3. drugi dokazi da su predviđene mjere i radnje održavanja obavljene,
4. obveze odnosno preporuke za daljnje održavanje.

• Tehnički propis za građevinske konstrukcije („Narodne novine“, broj 17/17 i 75/20) u članku 22. propisuje vremenske razmake između pojedinih pregleda građevinske konstrukcije, a koji ne smije biti duži od:

1. **osnovni pregledi** – 1 godina (odnosno kraće prema pravilima danim posebnim dijelovima toga propisa za pojedine vrste konstrukcija)
2. **glavni pregledi** – 10 godina za zgrade, a 5 godina za mostove, tornjeve i druge inženjerske građevine
3. **dopunski pregledi** – prema posebnim pravilima propisanim tim propisom za pojedine vrste konstrukcija.

• Tehnički propis za dimnjake u građevinama („Narodne novine“, broj 03/07) u Poglavlju VI. „Održavanje dimnjaka“ propisuje način održavanja dimnjaka.

S tim u vezi ukazujemo na članak 32. Tehničkog propisa za dimnjake u građevinama prema kojem održavanje dimnjaka mora biti takvo da se tijekom trajanja građevine očuvaju njegova tehnička svojstva i ispunjavaju zahtjevi određeni projektom građevine i tim propisom, te drugi temeljni zahtjevi koje građevina mora ispunjavati u skladu s posebnim propisima.

Također, prema članku 33. Tehničkog propisa za dimnjake u građevinama ispunjavanje propisanih uvjeta održavanja dimnjaka, dokumentira se u skladu s projektom građevine te:

- izvješćima o pregledima i ispitivanjima dimnjaka,
- zapisima o radovima održavanja,
- na drugi prikladan način.

Ujedno ukazujemo i na odredbe članka 379. stavka 1. podstavaka 1., 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravim („Narodne novine“, broj 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 142/14, 81/15 i 94/17), a kojima je propisano da je upravitelj dužan osobito:

- brinuti se da se zajednički dijelovi nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju, nužnom za normalno korištenje,
- obavljati povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik,
- izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program) ili za višegodišnje razdoblje, te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine.

S poštovanjem,



MINISTAR
Darko Horvat