

Uporaba građevine prema važećim propisima

Katalenić, Klaudija

Undergraduate thesis / Završni rad

2017

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Geotechnical Engineering / Sveučilište u Zagrebu, Geotehnički fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:130:320466>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-28**



Repository / Repozitorij:

[Repository of Faculty of Geotechnical Engineering - Theses and Dissertations](#)



Uporaba građevine prema važećim propisima

Katalenić, Klaudija

Undergraduate thesis / Završni rad

2017

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Geotechnical Engineering / Sveučilište u Zagrebu, Geotehnički fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:130:320466>

Rights / Prava: [In copyright](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2020-11-05**

Repository / Repozitorij:

[Repository of Faculty of Geotechnical Engineering](#)



SVEUČILIŠTE U ZAGREBU
GEOTEHNIČKI FAKULTET

KLAUDIJA KATALENIĆ

UPORABA GRAĐEVINE PREMA VAŽEĆIM PROPISIMA

ZAVRŠNI RAD

VARAŽDIN, 2017.

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU
GEOTEHNIČKI FAKULTET

ZAVRŠNI RAD

UPORABA GRAĐEVINE PREMA VAŽEĆIM PROPISIMA

KANDIDAT:
KLAUDIJA KATALENIĆ

MENTOR:
MIRNA AMADORI, dipl.ing. građ.

VARAŽDIN, 2017.

IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je završni rad pod naslovom

UPORABA GRAĐEVINE PREMA VAŽEĆIM PROPISIMA

Rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na istraživanjima te objavljenom i citiranoj literaturi te je izrađen pod mentorstvom **dipl. ing. građ. Mirna Amadori**. Izjavljujem da nijedan dio rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz necitiranog rada te da nijedan dio rada ne krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem također da nijedan dio rada nije iskorišten za bilo koji drugi rad u bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

U Varaždinu, 7. 9. 2017 .

Klaudija Katalenić

(Ime i prezime)

(OIB)

Katalenić

(Vlastoručni potpis)

SAŽETAK

Ime i prezime: Klaudija Katalenić

Naslov rada: UPORABA GRAĐEVINE PREMA VAŽEĆIM PROPISIMA

Cilj ovog rada je objasniti postupak ishodaenja potrebnih dozvola za gradnju nekog graditeljskog proizvoda, odnosno građevine ili objekta. Također je objašnjeno koja projektno tehnička dokumentacija je potrebna investitoru, odnosno vlasniku građevine za ishodaenje dozvola te koje je elaborate potrebno izraditi da se prilože zahtjevima. U nastavku rada objašnjava se održavanje građevine kako bi ona bila što dugotrajnija i sigurnija za čovjeka i za okolinu.

Ključne riječi: *građevina, projekt, dozvola, uporaba, održavanje.*

SADRŽAJ

1	UVOD.....	1
2	OPĆENITO O PROJEKTU	2
3	PROJEKTNO TEHNIČKA DOKUMENTACIJA.....	4
3.1	FAZA KONCIPIRANJA	5
3.2	FAZA DEFINIRANJA	5
3.3	FAZA IZVOĐENJA.....	6
3.4	FAZA UPORABE.....	6
3.5	FAZA RUŠENJA.....	6
4	VRSTE PROJEKATA.....	8
4.1	IDEJNI PROJEKT	8
4.2	GLAVNI PROJEKT	10
4.3	IZVEDBENI PROJEKT	12
5	DOZVOLE ZA GRAĐENJE	13
5.1	GRAĐEVINE ZA KOJE NIJE POTREBNA GRAĐEVINSKA DOZVOLA	13
5.2	LOKACIJSKA DOZVOLA.....	17
5.3	GRAĐEVINSKA DOZVOLA.....	18
6	TEHNIČKI PREGLED	22
7	POKUSNI RAD	23
8	UPORABNA DOZVOLA.....	25

9	ODRŽAVANJE GRAĐEVINE	27
9.1	REDOVITI I IZVANREDNI PREGLEDI.....	29
9.2	REDOVITO I IZVANREDNO ODRŽAVANJE	30
9.3	UPRAVITELJI ZGRADA	32
9.4	ZAJEDNIČKA IMOVINA STANARA I NJEZINO ODRŽAVANJE	34
10	ZAKLJUČAK.....	38
11	POPIS LITERATURE.....	39
12	POPIS SLIKA	41
13	PRILOZI.....	42

1 UVOD

Namjena ovog rada jest prikazati tijek izgradnje građevinskog objekta od ideje pa do gotovog proizvoda te nakon toga pojasniti održavanje građevine.

Idejom investitora započinje proces stvaranja određenog građevinskog projekta. Kako bi se ta ideja mogla izvesti potrebne su određene dozvole za gradnju građevinskog proizvoda, koje moraju biti u skladu sa Zakonom o gradnji [1] i Zakonom o prostornom uređenju [2].

Nakon dobivanja uporabne dozvole kreće faza uporabe građevine. Kako bi građevina ostala u funkcionalnom stanju i u skladu s temeljnim zahtjevima, potrebno ju je održavati. Redovnim i izvanrednim pregledima utvrđuje se stanje građevine, bilježi se te ukoliko je potrebno poduzimamo mjere održavanja.

2 OPĆENITO O PROJEKTU

Projekt je skup međusobno i u logičkom redoslijedu povezanih aktivnosti i zadataka usmjerenih ostvarenju postavljenih ciljeva. Svaki pojedini cilj treba biti završen prije kraja finalnog cilja. Projekt mora biti izgrađen u skladu s pravilima struke, važećim propisima, uvjetima gradnje na određenoj lokaciji te mora ispunjavati zahtjeve javnog interesa [3].

Projekt također mora biti izgrađen na način koji je u skladu s važećim propisima donesenim na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Važećim propisima propisanim posebnim zakonom se izravno ili neizravno utječe na bitne zahtjeve za građevinski objekt ili se na drugi način propisuju uvjeti za gradnju. Projekt mora sadržavati sve potrebne podatke za donošenje odluke u postupku izdavanja potrebnih dozvola, kao što je lokacijska, građevinska, uporabna dozvola itd. Također sadrži međusobno usklađene nacрте i dokumente pojedinih struka kojima se daje tehničko rješenje građevine i njezinih dijelova, na razini razrade propisane zakonom [3].

Potrebna je međusobna usklađenost cjelokupnog tehničkog rješenja građevinskog objekta koje je sastavljeno od pojedinačnih tehničkih rješenja. Ona osiguravaju usklađenost građevinskog objekta s važećim propisima, uvjetima gradnje na određenoj lokaciji, pravilima struke kao i ispunjavanje javnog interesa. Obavezno se prikazuju kao sastavni dijelovi projekta pojedinih struka. Mogu biti sadržana u arhitektonskom, građevinskom, elektrotehničkom i strojarskom projektu te geodetskom elaboratu, ovisno o vrsti građevine [3].

Projekt se može izraditi na papiru i sličnom mediju ili kao elektronički zapis. Izrađen na papiru se uvezuje u knjige formata A4 (210/297 mm), a nakon 3 provjere zadovoljavanja propisanih uvjeta uvezuje se na način koji sprječava naknadne izmjene.

Također, projekt koji je izrađen kao elektronički zapis mora biti zaštićen od naknadnih izmjena.

Projekti svake pojedine struke sastoje se od općeg i tehničkog rješenja. Opći dio projekta sadržava prilog i dokument koji daju cjelovitu informaciju o investitoru, sudionicima u izradi projektne dokumentacije, uvjetima i rješenjima na temelju kojih se projekt izrađuje, kao i o samoj građevini, njenoj vrsti i namjeni. Kako bi dokumentacija bila pregledna, projekt sadrži sadržaje i popise. Opći dio projekta sadrži naslovnu stranu, sadržaj idejnog, glavnog i izvedbenog projekta te kopiju registracije projektantskog ureda koji je izradio projekt.

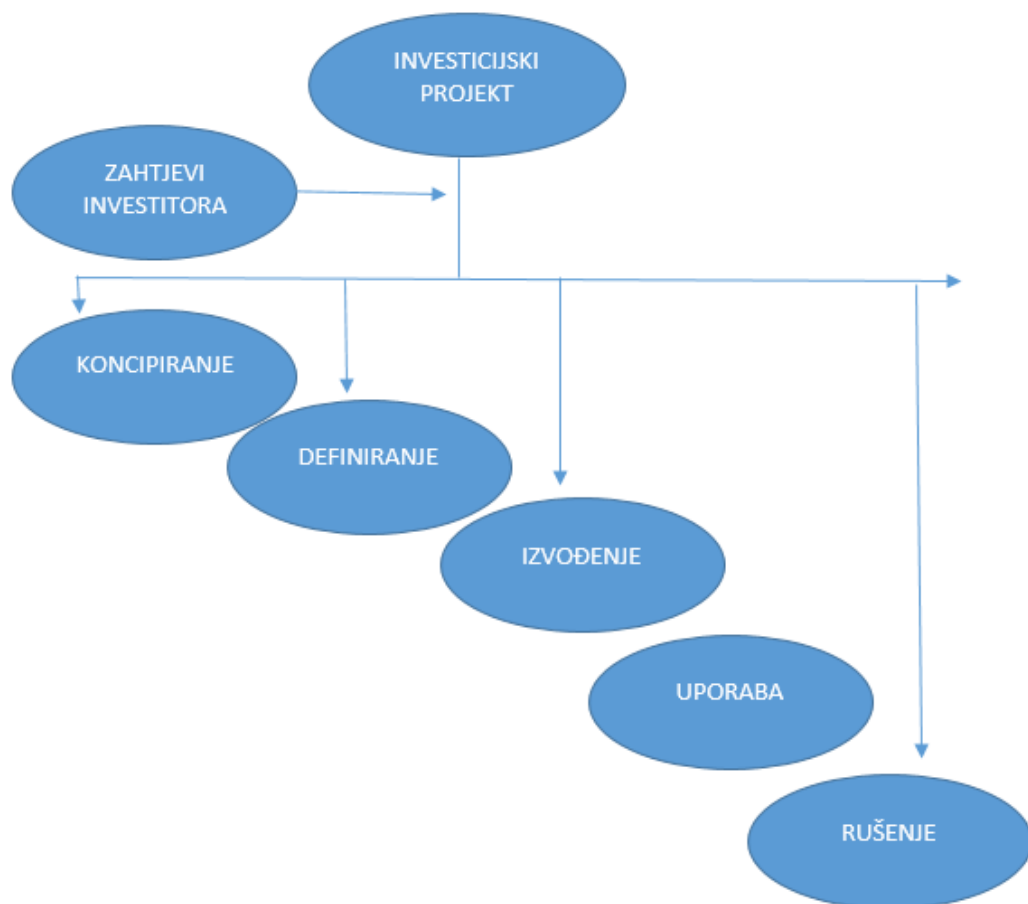
Tehnički dio projekta sadrži tekstualni dio. Koji se sastoji od tehničkog opisa, tehničkih specifikacija, proračuna i iskaza, ovisno o vrsti projekta te nacрте koji se izrađuju po pravilima tehničkog crtanja. Tehnički opis sadrži podatke bitne za tehničko rješenje pojedine faze projektiranja, a to se odnosi na opis lokacije i postojećeg stanja, programske postavke i obrazloženje projektnog rješenja i tehničke specifikacije. Tehničke specifikacije propisuju materijale, građevinske proizvode i elemente, sklopove i opremu, način obrade, tehnologiju izvedbe i ugradnje, uvjete za kontrolu i dokazivanje kvalitete, vijek upotrebe građevine i uvjete za njeno održavanje.

Proračuni i iskazi, ovisno o vrsti projekta, sadrže podatke kojima se dokazuje zadovoljavanje propisanih uvjeta. Nacrти prikazuju odgovarajuću razinu grafičkih podataka [3].

3 PROJEKTNO TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

Svaki projekt se sastoji od nekoliko faza. Faze projekta su:

- Koncipiranje
- Definiranje
- Izvođenje
- Uporaba
- Uklanjanje građevine [4]



Slika 1 Prikaz faza projekta [4]

3.1 FAZA KONCIPIRANJA

Svaki projekt započinje nekom idejom. Ideja nastaje saznanjem o nekoj potrebi u realnom svijetu koja zahtjeva zadovoljenje ili problemu koji treba riješiti. U prvoj fazi projekta obavljaju se istraživanja okoline u kojem se javljaju problemi te se tako pribavljaju sve potrebne informacije kako bi se olakšao pronalazak rješenja. Rješenjem se dolazi do pred investicijske studije koja određuje ciljeve projekta, efikasnost, ekonomičnost, vremenske rokove, postojeća ograničenja i rizike te mogućnost izvedbe projekta. U ovoj fazi se donosi investicijska odluka koja je temeljena ocjenama ulaganja u projekt, procjenom rizika i njegovom izvodljivošću.

1. Podfaza – zamisao
2. Podfaza – istraživanje
3. Podfaza – riješeni imovinsko pravni odnosi
4. Podfaza – uvjeti uređenja prostora
5. Podfaza – investicijska studija (sredstva za građevinu)

3.2 FAZA DEFINIRANJA

U drugoj fazi projekta se određuje tko je projektant, definira se projektni zadatak, izrađuje tehnička dokumentacija koju je potom potrebno provjeriti. Dodatno se vrši revizija statičkog proračuna (statika konstrukcije) i revizija fizike (buka i toplinska energija). U ovoj fazi se također utvrđuje komunalni i vodni doprinos

3.3 FAZA IZVOĐENJA

Faza izvođenja je faza u kojoj je potrebno organizirati građenje, uspostaviti vezu između lokacije na kojemu se odvija građenje, vremena u kojem se odvija te resursa i ukupnih troškova. Prije samog ulaska u ovu fazu postoje dva dijela koja se najčešće isprepliću i to dio organizacije građenja prije sklopljenog ugovora i dio izrade projektne dokumentacije u samoj fazi izvođenja, a radi se nakon sklapanja ugovora. Prije faze korištenja obavlja se tehnički pregled objekta kako bi se utvrdilo da je građevina izgrađena prema nacrtu.

3.4 FAZA UPORABE

Četvrta faza je uporaba koja započinje nakon tehničkog pregleda i dobivanja uporabne dozvole. Za izdavanje uporabne dozvole zahtjev podnosi investitor temeljem obavijesti izvoditelja da je gradnja građevine dovršena. Faza uporabe je faza u kojoj objekt mora služiti namjeni za koju je određen bilo da je to proizvodnja, stanovanje, javna institucija, infrastruktura i slično.

3.5 FAZA RUŠENJA

Faza rušenja je zadnja faza koja nastupa u trenutku kada je građevina postala nesigurna za korištenje. Do rušenja može doći zbog promjene u namjeri ili neadekvatnog prostora za korištenje. Pod rušenjem se smatra svaki postupak kojim se djelomično ili u cijelosti

ruše konstruktivni dijelovi objekta ili objekt u cijelosti. Za ovu fazu je potrebno ishoditi dozvolu za uklanjanje građevine [4].

4 VRSTE PROJEKATA

Projekti se razvrstavaju prema namjeni i razini razrade, pa ih se prema tome dijeli na:

- idejne projekte u mjerilu 1:200
- glavne projekte u mjerilu 1:100
- izvedbene projekte u mjerilu 1:50

Izvedbeni projekti građevina industrijskog i infrastrukturnog tipa mogu se izraditi u mjerilu kojim se osigurava dobra čitljivost projekta te odgovarajući prikaz smještaja građevine u prostoru [3].

4.1 IDEJNI PROJEKT

Idejni projekt je skup nacрта i dokumenata kojima se daju osnovna oblikovno funkcionalna i tehnička rješenja građevine te smještaj građevine na građevnoj čestici na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi. Na temelju idejnog projekta izdaje se rješenje o uvjetima građenja ili lokacijska dozvola. Idejni projekt na temelju kojeg se izdaje rješenje o uvjetima građenja mora sadržavati sve potrebne podatke za obračun vodnog i komunalnog doprinosa. Idejni projekti rješavaju koncepciju, funkcionalnost i oblik objekta te izbor konstrukcije. Crtaju se u mjerilima 1:200, 1:500 kod većih objekata ili 1:100 za manje objekte. Izrada idejnog projekta započinje kada investitor donosi projektantu projektni zadatak, izvod iz katastarskog plana, izvod iz zemljišne knjige, posebnu geodetsku podlogu za predmetnu građevinsku česticu te ostale potvrde koje su potrebne za izradu projekta. Projektant tada pristupa crtanju idejne skice. Nakon što se usuglase projektant i investitor oko završne skice pristupa se crtanju idejnog

Tehnički opis je sastavni dio projektne dokumentacije koji sadrži sve potrebne tekstualne podatke o projektiranom objektu. To se odnosi na lokaciju objekta u prostoru, konstruktivne elemente i namjenu. Nacrti u sklopu idejnog projekta prikazuju bitne karakteristike građevine.

Nacrti idejnog projekta sadrže:

- Situacije
- Presjeke (uzdužni i poprečni)
- Tlocrte po etažama
- Pogleda (fasade) [2].

4.2 GLAVNI PROJEKT

Glavni projekt je skup međusobno usklađenih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine i dokazuje ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu, kao i drugih zahtjeva prema ovom Zakonu i posebnih propisa te tehničkih specifikacija. Glavni projekt ne smije u pogledu lokacijskih uvjeta biti u suprotnosti s idejnim projektom.

Glavni projekt sadrži:

- Arhitektonski projekt (situacija, tlocrt temelja, katova, krovništa i krovnih ploha, pogleda, tehnički opis, troškovnik, protupožarni elaborat)
- Građevinski projekt (konstrukterski projekt i statički projekt)
- Strojarski projekt
- Elektrotehnički projekt
- Hidroprojekt

Izradi glavnog projekta, odnosno pojedinih projekata koje sadrži, ovisno o vrsti građevine, odnosno radova, ako je to propisano posebnim zakonom ili ako je potrebno, prethodi izrada:

- Krajobraznog elaborata
- Geomehaničkog elaborata
- Prometnog elaborata
- Elaborata tehničko-tehnološkog rješenja
- Elaborata zaštite od požara
- Elaborata zaštite na radu
- Elaborata zaštite od buke
- Konzervatorskog elaborata
- Drugog potrebnog elaborata [1].

U glavnom projektu moraju biti navedeni i podatci za izračun komunalnog i vodnog doprinosa.

Geodetski projekt sastavni je dio glavnog projekta za građevinsku dozvolu za građenje građevine za koju se prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola, a kojom se određuje formiranje građevne čestice i smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici. Geodetski projekt se izrađuje kao fizički zasebni dio glavnog projekta.

Na temelju geodetskog projekta koji je sastavni dio glavnog projekta koji je sastavni dio građevinske dozvole međusobno se usklađuje stanje u katastru, zemljišnoj knjizi i naravi, ako je to potrebno, te se provodi formiranje građevne čestice u katastru, iskolčenje građevine i evidentiranje građevine u katastru, bez izrade dodatnih snimaka i elaborata te izdavanja potvrda, propisanih posebnim propisima koji uređuju državnu izmjeru i katastar [1].

4.3 IZVEDBENI PROJEKT

Izvedbenim projektom razrađuje se tehničko rješenje dano glavnim projektom, mora biti izrađen u skladu s glavnim projektom. Izvedbeni projekt sadrži sve što i glavni projekt samo što su nacrti crtani u mjerilima 1:50, a detalji u mjerilima 1:10, 1:2, 1:1.

Izvedbeni projekt sadrži:

- arhitektonski
- građevinske
- instalaterske projekte
- projekte vanjskog uređenja okoliša
- planove oplata (prevaljeni presjeci pojedinih konstruktivnih elemenata)
- planove savijanja armature
- detaljne nacрте
- troškovnik predviđenih radova [4].

5 DOZVOLE ZA GRAĐENJE

Prije svake gradnje potrebno je pribaviti dozvole, ovisno o tome o kakvoj se građevini radi. Umjesto veličine građevine, kriterij o kojemu ovisi izdavanje dozvola za gradnju sada je složenost građevine, pa se one svrstavaju u pet kategorija:

- građevine planirane Državnim planom prostornog razvoja
- građevine za koje se provode postupci procjene utjecaja na okoliš i ekološku mrežu
- građevine za koje je potrebno pribaviti posebne uvjete
- građevine za koje je potrebno pribaviti posebne uvjete za priključenje na komunalnu infrastrukturu
- ostale građevine [1].

5.1 GRAĐEVINE ZA KOJE NIJE POTREBNA GRAĐEVINSKA DOZVOLA

Zakonom o gradnji se određuju jednostavne i druge građevine te radovi koji se mogu graditi, odnosno izvoditi bez građevinske dozvole u skladu s glavnim projektom.

Bez građevinske dozvole i glavnog projekta može se graditi:

1. Pomoćna građevina koja se gradi na građevnoj čestici postojeće zgrade odnosno na građevnoj čestici zgrade za koju postoji akt kojim se odobrava građenje za potrebe te zgrade i to:

- cisterna za vodu i septička jama zapremine do 27 m³,
- vrtna sjenica,
- slobodnostojeća ili sa zgradom konstruktivno povezana nadstrešnica, tlocrtna površine do 15 m², izvan tlocrtnih gabarita postojeće zgrade,
- spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad;

2. Ograda visine do 2,2 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnog i uređenog terena uz ogradu;

3. Ogradni zid visine do 1,6 m i potporni zid visine do 1 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnanog i uređenog terena uz ogradu odnosno zid do najviše točke ograde odnosno zida;
4. Pješačka staza;
5. Boćalište;
6. Privremena građevine za potrebe građenja građevine odnosno uređenja gradilišta, osim asfaltne baze, separacije agregata, tvornice betona, dalekovoda i transformatorske stanice radi napajanja gradilišta električnom energijom te prijenosnog spremnika za smještaj, čuvanje ili držanje eksplozivnih tvari osim nadzemnog i podzemnog spremnika goriva zapremine do 5 m³;
7. Privremena građevine za potrebe sajmovi i javnih manifestacija, te privremena građevina za prigodnu prodaju na građevnoj čestici trgovačkog centra, s najdužim rokom trajanja do 90 dana;
8. Prenosiva autoplina jedinica (tzv. »skid« jedinica) zapremine do 10 m³ sa pratećim građevinama na građevnoj čestici postojeće benzinske postaje u skladu s tipskim projektom za kojega je doneseno rješenje na temelju članka 77. Zakona o gradnji ili tehnička ocjena sukladno posebnom zakonu;
9. Skladište boca za ukapljeni naftni plin na građevnoj čestici postojeće benzinske postaje ili trgovačkog centra;
10. Grobnica i spomenik na groblju;
11. Spomen-obilježje mjesta masovne grobnice žrtava koje se gradi u skladu s posebnim zakonom;
12. Zaklonište od nevremena i niskih temperatura Hrvatske gorske službe spašavanja u planini ili nepristupačnom području;
13. Promatračnica, obavijesna ploča oglasne površine do 12 m² i druga oprema zaštićenih dijelova prirode prema odluci javnih ustanova koje upravljaju tim zaštićenim dijelovima prirode;

14. Građevina i oprema namijenjene biljnoj proizvodnji na otvorenom prostoru, kao što je cisterna za vodu zapremine do 27 m³, oprema za dugogodišnje nasade (vinograde, voćnjake, hmeljike, maslinike) i rasadnike ukrasnog bilja te voćnog i vinogradarskog sadnog materijala, što uključuje konstrukciju nasada bez obzira na materijal (stupovi, zatega, žice, podupore) ovisno o uzgojnom obliku, protugradnu mrežu sa potkonstrukcijom i ograđivanje poljoprivrednih površina prozračnom ogradom sa stupovima bez trakastog temeljenja;

15. Građevina i oprema namijenjena biljnoj proizvodnji u zatvorenom prostoru, kao što je niski i visoki poljoprivredni tunel s tunelskim pokrovom koji nije krut (plastična folija i sl.) i potkonstrukcijom koja se ne temelji, najveće visine tunela manje ili jednake 2,5 m i širine tunela manje ili jednake 6 m;

16. Građevina i oprema namijenjena držanju stoke i drugih životinja, kao što je:

- ograda pod naponom struje 24 V (električni pastir) za držanje stoke i drugih vrsta ograde namijenjena drugim životinjama,
- nadstrešnica za sklanjanje stoke i drugih životinja s prostorom zaklonjenim od vjetra zatvorenim s najviše tri strane,
- pojilo za stoku i druge životinje,
- konstrukcija za držanje košnica pčela;

17. Čeka, hranilište, solišta, mrcilište i gater koji se grade u lovištu;

18. Sanitarni čvor sa ili bez bio pročišćivača i drugih građevina u funkciji sanitarnog čvora za potrebe uređenja plaže ili drugog mjesta za potrebe turizma, ako je investitor jedinica lokalne samouprave ili pravna osoba u pretežnom vlasništvu jedinice lokalne samouprave;

19. Bazen tlocrtna površine do 100 m² ukopan u tlo unutar građevne čestice ili obuhvata zahvata u prostoru kampa.

20. Ugljenara izvan građevinskog područja do 4 m promjera i do 4 m visine.

Bez građevinske dozvole i glavnog projekta u skladu s odlukom nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo na javnoj površini može se graditi:

- kiosk i druga građevina gotove konstrukcije tlocrtne površine do 15 m² u skladu s tipskim projektom za kojega je doneseno rješenje na temelju članka 77. Zakona o gradnji ili tehnička ocjena sukladno posebnom zakonu,
- nadstrešnica za sklanjanje ljudi u javnom prometu u skladu s tipskim projektom za kojega je doneseno rješenje na temelju članka 77. Zakona o gradnji ili tehnička ocjena sukladno posebnom zakonu,
- podzemni spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad tlocrtne površine do 15 m² i dubine do 2 m,
- spomeničko ili sakralno obilježje tlocrtne površine do 12 m² i visine do 4 m od razine okolnog tla,
- reklamni pano oglasne površine do 12 m²,
- komunalna oprema (kontejner za komunalni otpad, klupa, koš za otpatke, tenda, jednostavni podesti otvorenih terasa i sl.).

Bez građevinske dozvole i glavnog projekta u skladu s ugovorom o zakupu na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske može se graditi:

- kiosk i druga građevina gotove konstrukcije tlocrtne površine do 15 m², u skladu s tipskim projektom za kojega je doneseno rješenje na temelju članka 77. Zakona o gradnji ili tehnička ocjena sukladno posebnom zakonu,
- reklamni pano oglasne površine do 12 m² [6].

Investitor je dužan tijelu graditeljstva, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, odnosno nastavka radova pisano prijaviti početak građenja.

U prijavi početka građenja investitor je dužan navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvođača i nadzornog inženjera te uz prijavu priložiti dokaz da je u katastru formirana građevna čestica, ako se gradi građevina za koju se određuje građevna čestica.

Tijelo graditeljstva dužno je u roku od pet dana od primitka prijave početka građenja o tome obavijestiti Ministarstvo unutarnjih poslova, građevinsku inspekciju, inspekciju rada, upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za utvrđivanje komunalnog doprinosa i tijelo nadležno za utvrđivanje vodnog doprinosa, a građevinsku inspekciju i o tome je li prijava potpuna.

Prije početka građenja investitor je dužan osigurati provedbu iskolčenja građevine [1].

5.2 LOKACIJSKA DOZVOLA

Lokacijska dozvola je upravni akt koji se izdaje na temelju važećeg Zakona i propisa donesenih na temelju važećeg Zakona te u skladu s dokumentima prostornog uređenja i posebnim propisima.

Lokacijska dozvola izdaje se za:

- eksploatacijsko polje, građenje rudarskih objekata i postrojenja koji su u funkciji izvođenja rudarskih radova, skladištenje ugljikovodika i trajno zbrinjavanje plinova u geološkim strukturama,
- određivanje novih vojnih lokacija i vojnih građevina,
- zahvate u prostoru koji se prema posebnim propisima koji uređuju gradnju ne smatraju građenjem,
- etapno i/ili fazno građenje građevine
- građenje na zemljištu, odnosno građevini za koje investitor nije riješio imovinskopravne odnose ili za koje je potrebno provesti postupak izvlaštenja.

Izdavanje lokacijske dozvole pokreće se na zahtjev zainteresirane stranke uz koji se prilažu:

- tri primjerka idejnog projekta,
- izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom,
- posebni uvjeti i/ili dokaz da je podnio zahtjev za utvrđivanje posebnih uvjeta ako isti nisu utvrđeni u roku propisanom ovim Zakonom,
- rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš ako se radi o zahvatu u prostoru za koji se prema posebnim propisima provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu i
- potvrda o nostrifikaciji idejnog projekta, ako je projekt izrađen prema stranim propisima.

U prilogu 1 vidljivi su obrasci za zahtjev za lokacijsku dozvolu.

Ministarstvo izdaje lokacijsku dozvolu za zahvate u prostoru, koje Vlada određuje uredbom te za zahvat u prostoru koji je planiran na području dvije ili više županija, odnosno Grada Zagreba.

U lokacijskoj dozvoli određuju se oblik i vrsta čestice, veličina zahvata prikazana na geodetskoj podlozi, namjena te iz i veličina građevinskih jedinica, uvjeti za oblikovanje građevine, nesmetani prolaz i mjere zaštite okoliša te procjena utjecaja na okoliš [2].

5.3 GRAĐEVINSKA DOZVOLA

Građevinske dozvole izdaju veliki gradovi (iznad 35.000 stanovnika) i gradovi sjedišta županija za svoje područje ili županijski uredi za sve ostale općine i gradove na području županije. Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor, a potrebno ga je uputiti nadležnom upravnom tijelu velikog grada, Grada Zagreba ili županije, nadležnom za upravne poslove graditeljstva ovisno o mjestu gdje se planira gradnja, odnosno rekonstrukcija građevine. Građenju građevine može se pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a graditi se mora u skladu s tom dozvolom,

ako Zakonom o gradnji ili propisom na temelju tog Zakona nije drugačije propisano. Građevinska dozvola stupa na snagu nakon što je dokazano:

- da li su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti i izdane sve propisane potvrde glavnog projekta
- da li je glavni projekt u pogledu lokacijskih uvjeta izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom
- da li je glavni projekt izradila ovlaštena osoba
- da li je glavni projekt propisno označen
- da li je glavni projekt izrađen tako da je onemogućena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova
- da li je donesen urbanistički plan uređenja, ako se dozvola izdaje na području za koje je posebnim zakonom propisana obveza njegova donošenja.

Investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju na temelju izvršne građevinske dozvole.

Građevina izgrađena bez građevinske dozvole, kao i građevina za koju se vodi postupak obustave građenja ili uklanjanja građevine prema posebnom zakonu ne smije se priključiti na komunalne vodne građevine.

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole prilažu se:

- tri primjerka glavnog projekta
- izjava projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta (ako je kontrola propisana)
- potvrda o nostrifikaciji glavnog projekta (ako je projekt izrađen prema stranim propisima)
- potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima, odnosno posebnim uvjetima i/ili dokaz da je podnio zahtjev za izdavanje tih potvrda, odnosno utvrđivanje tih uvjeta ako iste nisu izdane u roku propisanom ovim Zakonom
- potvrdu javnopravnog tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš (ako se radi o zahvatu u prostoru za koji se

prema posebnim propisima provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu)

- dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole
- dokaz da može biti investitor (koncesija, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom), ako se radi o građevini za koju je posebnim zakonom propisano tko može biti investitor
- dokaz da je vlasnik građevinskog zemljišta ispunio svoju dužnost prijenosa dijela zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno dužnosti sklapanja ugovora o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza, propisane posebnim zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje, ako takva dužnost postoji.

U prilogu 2 vidljivi su obrasci za zahtjev za građevinsku dozvolu.

Prije izdavanja građevinske dozvole, nadležno tijelo graditeljstva dužno je strankama pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja.

Građevinska dozvola za zgradu izdaje se uz uvjet da su udovoljeni svi gore navedeni uvjeti te da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine, nadalje da postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ako prostornim planom nije omogućeno priključenje na vlastiti sustav odvodnje i da postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu mrežu ili da ima autonomni sustav opskrbe električne energije, ako se radi o zgradi u kojoj je projektirano korištenje iste.

Nadležni ured koji je izdao građevinsku dozvolu dužan je istu (bez glavnog projekta) dostaviti na znanje, uz ostale, i upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave nadležnom za utvrđivanje komunalnog doprinosa s podacima potrebnim za obračun iznosa tog

doprinosa i tijelu nadležnom za utvrđivanje vodnog doprinosa s podacima potrebnim za obračun iznosa tog doprinosa.

Ako nije izjavljena žalba niti pokrenut upravni spor, građevinska dozvola postaje pravomoćna.

Investitor je dužan, po pravomoćnosti građevinske dozvole, platiti komunalni, odnosno vodni doprinos u skladu s posebnim propisima.

Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti dozvole. Važenje građevinske dozvole može se produljiti na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se nisu promijenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom. U tom razdoblju investitor je dužan formirati građevnu česticu te osam dana prije početka građenja tijelu graditeljstva pisano prijaviti početak građenja.

6 TEHNIČKI PREGLED

Tehnički pregled obavlja se u svrhu utvrđivanja izgrađenosti građevine u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom za građevinu koja se može graditi ili radove koji se mogu izvoditi na temelju glavnog projekta.

Ministarstvo, odnosno nadležno upravno tijelo dužno je u roku od trideset, odnosno petnaest dana od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole obaviti tehnički pregled građevine.

Na tehnički pregled pozivaju se sudionici u gradnji, javnopravna tijela koja su u postupku lokacijske dozvole, odnosno građevinske dozvole utvrdila posebne uvjete, odnosno izdale potvrdu idejnog ili glavnog projekta i po potrebi neovisni stručnjaci koje odredi tijelo graditeljstva.

Ako se na tehničkom pregledu utvrdi nedostatak zbog kojeg građevina ne ispunjava jedan ili više temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta ili drugih uvjeta određenih građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom, a taj se nedostatak može otkloniti bez izmjene i/ili dopune građevinske dozvole, odnosno glavnog projekta, određuje se primjereni rok za otklanjanje takvog nedostatka koji ne može biti duži od devedeset dana [7].

7 POKUSNI RAD

Ako u svrhu izdavanja uporabne dozvole postoji potreba ispitivanja ispunjenja temeljnih zahtjeva za građevinu pokusnim radom, investitor je obvezan početak pokusnog rada prijaviti tijelu graditeljstva te javnopravnom tijelu koje je utvrdilo posebne uvjete s tim u vezi. Investitor je dužan ispitivanje povjeriti osobi koja ispunjava uvjete za to.

Prijavi pokusnog rada prilaže se:

- plan i program ispitivanja temeljnih zahtjeva za građevinu u tijeku pokusnog rada
- plan i program ispitivanja zadovoljavanja uvjeta priključenja građevine na energetska infrastrukturu, ako je sukladno posebnom propisu određen posebnim uvjetima
- usporedne vrijednosti parametara koji se ispituju u pokusnom radu i vrijednosti tolerancije i
- predviđeni završetak pokusnog rada.

U prilogu 3 nalaze se obrasci za prijavu pokusnog rada.

Pokusni rad, temeljni zahtjevi koji se ispituju, vrijeme trajanja pokusnog rada i mjere osiguranja za vrijeme trajanja pokusnog rada moraju biti predviđeni i obrazloženi glavnim projektom.

Pokusni rad ne može trajati duže od godine dana.

Izgrađena građevina, odnosno rekonstruirana građevina može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon te se može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom zakonu, nakon što se za tu građevinu izda uporabna

dozvola, ako ovim ili posebnim zakonom nije propisano drukčije. Građevina se rabi samo sukladno njejoj namjeni [1].

8 UPORABNA DOZVOLA

Zahtjev za izdavanje uporabne dozvole traži investitor, a prilaže mu:

- presliku građevinske dozvole, odnosno primjerak glavnog projekta za građevinu koja se može graditi ili radove koji se mogu izvoditi na temelju glavnog projekta
- podatke o sudionicima u gradnji
- pisanu izjavu izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine
- završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine
- izjavu ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s geodetskim projektom, ako se radi o građevini za koju se izrađuje geodetski projekt
- geodetski elaborat za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama, odnosno geodetski elaborat vodova (infrastrukture), koji je ovjerilo tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina, odnosno geodetske poslove u jedinici lokalne samouprave, ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, a koja se evidentira u katastru, odnosno katastru vodova
- izjavu ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici u skladu s elaboratom o iskolčenju, ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt
- dokaz da je u katastru formirana građevna čestica, ako se radi o građevini za koju se lokacijskom dozvolom određuje obuhvat zahvata u prostoru unutar kojega se parcelacijskim elaboratom formira građevna čestica, osim za izdavanje privremene uporabne dozvole
- energetska certifikat zgrade, ako se zahtjev podnosi za zgradu koja mora ispunjavati zahtjeve energetske učinkovitosti.

Izgrađena građevina, odnosno rekonstruirana građevina može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon te se može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom zakonu, nakon što se za tu građevinu izda uporabna

dozvola, ako ovim ili posebnim zakonom nije propisano drukčije. Građevina se rabi samo sukladno njoj namjeni [1].

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu, odnosno radove izvedene na temelju građevinske dozvole izdaje se u roku od osam dana od dana obavljenoga tehničkog pregleda ako se utvrdi da:

- je uz zahtjev za njezino izdavanje priložena propisana dokumentacija
- je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih građevinskom dozvolom
- je građevina priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture određene građevinskom dozvolom i
- su privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski i drugi materijal, otpad i sl. uklonjeni, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilišta dovedeno u uredno stanje.

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu, odnosno radove izvedene na temelju glavnog projekta izdaje se u roku od osam dana od dana obavljenoga tehničkog pregleda ako se utvrdi da:

- je uz zahtjev za njezino izdavanje priložena propisana dokumentacija
- je građevina izgrađena u skladu s glavnim projektom i
- građevina svojom namjenom, smještajem i vanjskim mjerama svih nadzemnih i podzemnih dijelova nije protivna prostornom planu u vrijeme izrade glavnog projekta [1].

Obrazac za zahtjev za uporabnu dozvolu vidljiv je u prilogu 4.

9 ODRŽAVANJE GRAĐEVINE

Vlasnik građevine odgovoran je za njezino održavanje. Vlasnik građevine dužan je osigurati održavanje građevine tako da se tijekom njezina trajanja očuvaju temeljni zahtjevi za građevinu te unapređivati ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu, energetske svojstava zgrada i nesmetanog pristupa i kretanja u građevini.

Održavanje građevine se provodi na način da se tijekom trajanja građevine očuvaju njezina tehnička svojstva i ispunjavaju zahtjevi određeni projektom građevine i propisima te aktima za građenje u skladu s kojima je građevina izgrađena.

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.

Održavanje građevine te poslove praćenja stanja građevine, povremene godišnje preglede građevine, izradu pregleda poslova za održavanje i unapređivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine i druge slične stručne poslove vlasnik građevine, odnosno osoba koja obavlja poslove upravljanja građevinama prema posebnom zakonu mora povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje tih poslova propisane posebnim zakonom.

Redovito održavanje jest preventivno pregledavanje građevine odnosno njezinih dijelova i preventivno izvođenje radova kojima se sprječava gubitak svojstava građevine i njezine funkcionalnosti definirane namjenom u projektu građevine, kao i izvođenje radova na zamjeni, dopuni i/ili popuni dijelova građevine u razmacima i opsegu određenim projektom građevine ili zbog narušenog svojstva i/ili funkcionalnosti tih dijelova kojem uzrok nije kakav izvanredni događaj.

Izvanredno održavanje jest izvođenje radova na zamjeni, dopuni i/ili popuni dijelova građevine nakon kakvog izvanrednog događaja nakon kojega građevina odnosno njezin dio više nije uporabljiv (npr. potres, požar, prirodno urušavanje tla, poplava, prekomjeren utjecaj vjetra, leda i snijega i sl.) odnosno ako je građevina ili njezin dio zbog nepropisnog održavanja ili kojeg drugog razloga dovedena u stanje u kojem više nije uporabljiva.

Preventivno pregledavanje građevine i preventivno izvođenje radova kojima se sprječava gubitak svojstava građevine i njezine funkcionalnosti definirane namjenom u projektu građevine, provodi se, u okviru redovitog održavanja građevine, na temelju projekta prema kojem je građevina izgrađena.

Izvođenje radova na zamjeni, dopuni i/ili popuni dijelova građevine nakon kakvog izvanrednog događaja nakon kojega građevina odnosno njezin dio više nije uporabljiv (npr. potres, požar, prirodno urušavanje tla, poplava, prekomjeren utjecaj vjetra, leda i snijega i sl.) odnosno ako je građevina ili njezin dio zbog nepropisnog održavanja ili kojeg drugog razloga dovedena u stanje u kojem više nije uporabljiva, provodi se, u okviru izvanrednog održavanja, na temelju projekta kojeg se obvezno izrađuje za provedbu takvog održavanja, kojim projektom se ne smije mijenjati tehničko rješenje u skladu s kojim je građevina izgrađena.

Dokumentaciju o ispunjavanju obveze održavanja građevine odnosno unapređivanja ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, energetske svojstava zgrada te nesmetanog pristupa i kretanja u građevini, dužan je čuvati vlasnik građevine za cjelokupno vrijeme trajanja građevine.

Održavanje građevine podrazumijeva:

- Redovite preglede građevine odnosno njezinih dijelova, u razmacima i na način određen projektom građevine i pisanom izjavom izvođača o izvedenim radovima i o uvjetima održavanja građevine, a u slučaju ugrađene opreme, uređaja ili instalacija i drugog i s planom servisiranja u rokovima propisanim u jamstvima proizvođača ugrađenih proizvoda.

- Izvanredne preglede građevine odnosno njezinih dijelova nakon kakvog izvanrednog događaja ili po inspekcijskom nadzoru.
- Izvođenje radova kojima se građevina odnosno njezin dio zadržava ili se vraća u tehničko i/ili funkcionalno stanje određeno projektom građevine odnosno propisima te aktima za građenje u skladu s kojima je građevina izgrađena.
- Vođenje i čuvanje dokumentacije o održavanju građevine: u kontinuitetu rednih brojeva, datumski sa zapisima i priložima o radovima [8].

9.1 REDOVITI I IZVANREDNI PREGLEDI

Redoviti i izvanredni pregledi uključuju osobito utvrđivanje:

- je li građevina ili njezini dijelovi u ispravnom stanju (deformacije, napukline te druge deformacije vezane za očuvanje tehničkih svojstava građevine)
- stanja zaštitnih slojeva odnosno sustava zaštite građevine
- veličine geometrijskih odstupanja od projektiranog stanja
- je li građevina u cjelini ispunjava zahtjeve određene projektom
- usklađenosti uređaja i opreme sa projektom građevine
- osigurava li građevina nesmetan pristup o kretanje osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

Utvrđivanje gore navedenih činjenica provodi se opažanjima, mjerenjima, ispitivanjima, uvidom u dokumentaciju građevine (nacrti, troškovnici, građevinski dnevnik, izvještaji, potvrde, izvješća, fotodokumentacija, nalozi, zapisnici), pregledom uređaja, opreme i instalacija.

9.2 REDOVITO I IZVANREDNO ODRŽAVANJE

Redovito održavanje građevine obuhvaća provođenje skupa preventivnih mjera koje se provode prema prethodno utvrđenom planu i programu kako bi se trajno zadržala primjerena uporabljivost građevine tijekom njezina trajanja, te skup preventivnih ili interventnih mjera koje obuhvaćaju zamjenu, dopunu i/ili popunu dijelova građevine i ugrađene opreme u razmacima i opsegu određenim projektom građevine, odnosno u slučaju kada dio građevine više nije uporabljiv, a ta neuporabljivost nije posljedica kakvog izvanrednog događaja.



Slika 3 Prikaz održavanje pročelja građevine [9]

Redovito održavanje obuhvaća osobito:

- Praćenje i kontrolu stanja građevine ili utvrđivanje nedostataka na njoj tijekom uporabe, a koji bi mogli ugroziti stabilnost građevine, zdravlje ljudi i okoliš
- Uklanjanje nedostataka na način i u opsegu potrebnom da se zatečeno stanje građevine uskladi s projektiranjem stanjem građevine.

Ovisno o vrsti građevine, skup preventivnih mjera koje se provode u okviru redovitog održavanja može obuhvatiti:

- Održavanje čistim i prohodnim dijelova građevine
- Obnova zaštitnih slojeva
- Ugađanje, čišćenje, podmazivanje, servisiranje ugrađene opreme i uređaja, provjera razine tekućina

Ovisno o vrsti građevine, skup preventivnih mjera koje se provode u okviru redovitog održavanja, a odnose se na dio građevine koji više nije upotrebljiv:

- Zamjenu dijelova građevine i opreme, uređaja i instalacija za koje je istekao rok trajanja ili je dotrajala tijekom uporabe
- Otklanjanje nedostataka glede nesmetanog prolaza osobama s invaliditetom
- Otklanjanje posljedica uzrokovanih očekivanim erozijama okolnog tla, neposrednim djelovanjem vode ili djelovanjem atmosferilija na građevinu.

Način dokumentiranja održavanja građevine

Ispunjavanje propisanih uvjeta održavanja građevine dokumentira se na način kako je to određeno glavnim projektom građevine, te:

- izvješćima o pregledima,
- zapisima o radovima održavanja
- prijavom početka izvođenja popravaka
- na drugi prikladan način, ako drugačije nije određeno zakonom.

Održavanjem se ne smije:

- mijenjati tehničko rješenje građevine
- ugrožavati ispunjenje temeljnih zahtjeva za građevinu i drugih uvjeta koje mora ispunjavati građevina
- mijenjati usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je građevina izgrađena

- ne smiju se mijenjati spomenička svojstva koja su zaštićena rješenjem o utvrđivanju svojstva kulturnog doba.

Početak izvođenja radova izvanrednog održavanja na građevini potrebno je prijaviti u skladu s odredbama Zakona o gradnji koje se odnose na prijavu početka građenja (kod te prijave nije potrebno priložiti dokaz da je u katastru formirana građevna čestica).

Dopušteno je početak izvođenja radova izvanrednog održavanja prijaviti i kasnije od roka određenog odredbama Zakona o gradnji koje se odnose na prijavu početka građenja, ako je to opravdano zbog potrebe da se radovima pristupi bez odgode.

Vlasnik građevine dužan je unapređivati ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu, energetske svojstava zgrada te nesmetani pristup i kretanje u građevini ako je to propisano posebnim propisom donesenim u skladu s odredbama Zakona o gradnji ili ako je propisano posebnim zakonom [8].

9.3 UPRAVITELJI ZGRADA

Suvlasnici mogu suglasno povjeriti upravljanje stvarju određenoj osobi kao upravitelju, koji će djelovati kao njihov opunomoćenik. Za upravitelja mogu izabrati jednoga ili nekolicinu između sebe, a mogu upravljanje povjeriti i bilo kojoj drugoj poslovno sposobnoj fizičkoj ili pravnoj osobi [10].

Upravitelj zgrade treba osigurati:

- pravnu i tehničku pomoć u odnosu na graditelja, vezano za otklanjanje nedostataka uočenih kod tehničkog prijema zgrade i preuzimanja stanova

- stručnu pomoć kod sklapanja međuvlasničkog ugovora i ugovora o upravljanju, zastupanja suvlasnika pred sudovima i drugim tijelima vlasti, etažiranja te upisa u zemljišne knjige

Njihova dužnost je sastaviti izradu programa održavanja, obaviti poslove redovnog i izvanrednog održavanja (sanacija pročelja, krovova i ostalo), hitne popravke (svakodnevno od 0-24 h), tehnički nadzor, održavanje dizala. Kao i financijsko-računovodstveni poslovi poput prikupljanja sredstava zajedničke pričuve, knjigovodstvo zgrade.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici zgrade koriste prema godišnjem odnosno višegodišnjem programu osobito za pokriće troškova:

- redovitog održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- osiguranja zgrade kod osiguravajućeg društva,
- zamjene postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- otplate zajma za financiranje troškova održavanja i poboljšavanja zgrade,
- poslovanja upravitelja zgrade.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati na poseban račun koji će u tu svrhu otvoriti svi zajedno ili osobe koje suvlasnici ovlaste.

Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve, pod uvjetima i u granicama utvrđenim ugovorom kojeg upravitelj sklapa sa suvlasnicima [11].

9.4 ZAJEDNIČKA IMOVINA STANARA I NJEZINO ODRŽAVANJE

Ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju se:

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stupovi, međukatna konstrukcija, krovna konstrukcija i sl.),
- pokrov,
- prohodne i neprohodne zajedničke terase,
- pročelja zgrade uključivo prozori i vrata,
- elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i sl.),
- krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade,
- dimnjaci i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrade,
- zajednička stubišta uključujući i ogradu stubišta,
- požarni prilazi, ljestve i stepeništa,
- dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu,
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade,
- instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziona okna,
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade,
- električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade,
- nužna i panik rasvjeta,

- zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila odnosno ventila trošila u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- radijatori i druga grijača tijela u zajedničkom dijelu zgrade,
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redoviti prijam, do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- instalacije i uređaji za zvonce, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajednička kotlovnica i toplinska podstanica,
- zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, aku baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala i sl.,
- gromobranske instalacije,
- kanali za smeće,
- septičke jame

Sredstva zajedničke pričuve koriste se za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju i to:

- ličenje i bojanje zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije i tapetarski radovi,
- ličenje bravarije, radijatora, drugih grijaćih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi,
- premazivanje zidova i stropova vapnom,
- premazivanje dimnjaka,
- zamjena pokrova
- keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova,
- zamjena podnih obloga i premazivanje podova,
- popravak pročelja,

- zamjena i popravak stolarije uključujući i elemente zaštite od vanjskih utjecaja (kapci, žaluzine, grilje i sl.),
- popravak pokrova i ravnog krova,
- održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena žarulja, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, internog govornog uređaja i sl.) kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi,
- zamjena i popravak brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi,
- održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi (ograde, sprave za igru djece, okviri za čišćenje tepiha, klupe i sl.),
- redoviti servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlovnica i toplinska podstanica i dr.),
- redoviti servisi dizala,
- redoviti servisi protupožarne instalacije i protupožarnih aparata u zgradi,
- redoviti servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,
- redoviti servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijam televizijskog programa uključujući i uređaje za kabelsku i satelitsku TV,
- redoviti servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektrike, plina i dr.
- redoviti servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema naputku proizvođača,
- čišćenje dimnjaka i dimovodnih kanala (dimnjačarske usluge),
- dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih dijelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi,
- čišćenje kanala za smeće,
- čišćenje septičkih jama,
- čišćenje odvodnih rešetaka, vodovodnih grla i oluka.

Hitnim popravcima smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade naročito u slučaju:

- kvarova na plinskim instalacijama,
- kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu,
- puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprječavanja daljnjih štetnih posljedica,

- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- kvarova na dizalu,
- otpadanja dijelova pročelja.

Upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade ako iste ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.

U tom slučaju utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan je nadoknaditi vlasnik tog dijela zgrade.

Kad upravitelj utvrdi potrebu obavljanja hitnih popravaka dužan je iste poduzeti odmah ili u najkraćem roku.

Nužnim popravcima smatra se poduzimanje radova osobito radi:

- sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja,
- sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,
- sanacije ravnih i kosih krovova,
- sanacije klizišta,
- zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacijske, električne, plinske, centralnog grijanja i sl.),
- popravka pročelja zgrade,
- izolacije zidova, podova i temelja zgrade [11].

10 ZAKLJUČAK

Postupak ugovaranja izvođenja građevinskih radova težak je i kompliciran posao. Jedan od razloga su složeni i nerazumljivi zakonski propisi te se nailazi na bezbroj poteškoća. Drugi veliki razlog tome je pasivno ponašanje tijela državne uprave i raznih pravnih osoba koje odlučuju o posebnim uvjetima čemu je rezultat nepoštivanje određenih rokova za izdavanje pojedinih rješenja i dozvola od strane tijela državne uprave. Odabiru izvoditelja radova potrebno je pristupiti s velikom pažnjom i ozbiljnošću od strane i investitora i ponuditelja. Vrlo je važno da se investitori pridržavaju zakona da bi svi ponuditelji bili u ravnopravnom položaju u postupku odabira najpovoljnijeg ponuditelja. Cilj zakona ne smije biti kažnjavanje i nerazumijevanje zakonskih propisa. Njegova svrha mora biti učinkovitija primjena pravnih propisa i zaštita prava investitora.

Održavanje građevine obuhvaća provođenje skupa preventivnih mjera koje se provode prema prethodno utvrđenom planu i programu kako bi se trajno zadržala primjerena uporabljivost građevine tijekom njezina trajanja, te skup preventivnih ili interventnih mjera koje obuhvaćaju zamjenu, dopunu i/ili popunu dijelova građevine i ugrađene opreme u razmacima i opsegu određenim projektom građevine, odnosno u slučaju kada dio građevine više nije uporabljiv, a ta neuporabljivost nije posljedica kakvog izvanrednog događaja.

11 POPIS LITERATURE

- [1]Zakon o gradnji (2013.) Narodne novine broj 153/13 [12.12.2013.].
- [2]Zakon o prostornom uređenju (2013.) Narodne novine broj 153/13 [12.12.2013.] .
- [3]Lončarić, R. (1995): „Organizacija izvedbe graditeljskog projekta“, Udžbenik sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, HDGI.
- [4]Bilješke s predavanja Organizacije građenja, (2016.), Geotehnički fakultet.
- [5]Geosustavi, parcelacija zemljišta; dostupno na:
<http://www.geosustavi.com/SLIKE/upis.jpg> ; datum pristupa: 30.08.2017.
- [6]Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (2015.) Narodne novine broj 75/15 [08.07.2015.].
- [7]Pravilnik o tehničkom pregledu građevine (2004.) Narodne novine broj 108/04 [04.08.2004.].
- [8]Pravilnik o održavanju građevina (2014.) Narodne novine broj 122/14 [17.10.2014.].
- [9]Aleksandar Živković, dipl.ing., dostupno na: <http://www.gradimo.hr/clanak/obaveza-koja-se-zanemaruje/24932> datum pristupa: (27.08.2017.).
- [10]Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (2015.) Narodne novine broj 81/15 [22.07.2015.]
- [11]Uredba o održavanju zgrada (1997.) Narodne novine broj 64/97 [25.06.1997.]
- [12]Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, dostupno na:
<https://dozvola.mgipu.hr/web/edozvole/predaja->

[zahtjeva;jsessionid=AC026A429934D6B435D3116FBE34A973](#) datum pristupa:
27.08.2017.

12 POPIS SLIKA

Slika 1 Prikaz faza projekta

Slika 2 Prikaz situacijskog nacрта

Slika 3 Prikaz održavanja pročelja građevine

13 PRILOZI

Prilog 1 Prikaz obrasca za zahtjev za lokacijsku dozvolu [12]

Podnositelj zahtjeva:

Naslov: -----

Adresa: -----

OIB: -----

Zastupan po -----

Prostor za unudbeni štampilj

REPUBLIKA HRVATSKA

PREDMET: LOKACIJSKA DOZVOLA
- zahtjev za izdavanje

Uz zahtjev se podnosi u skladu s odredbom članka 127. Zakona o prostornom uređenju sljedeća dokumentacija:

- tri primjerka idejnog projekta
- izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom
- posebne uvjete i/ili dokaz da je podnio zahtjev za utvrđivanje posebnih uvjeta
- rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš
- potvrda o nostrifikaciji idejnog projekta
- dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole
- dokaz da može biti investitor (koncesija, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom)

te se uz zahtjev prilažu potpisani sljedeći prilozi:

Prilog A, Prilog B, Prilog C, Prilog D, Prilog E, Prilog F, Prilog G

-----, dana -----, godine.

Potpis podnosioca zahtjeva

PRILOG A - PODACI O PODNOSITELJIMA ZAHTEVA

OIB	Vrsta subjekta	Ime / Prezime / Naziv	Država	Pošta. broj	Mjesto	Ulice i kućni broj	e-mail

OIB	Telefon	Mobitel	Fax	Opunomoćenik	Primanje pošte

----- dana _____ godine

Potpis podnositelja zahtjeva

PRILOG B – DOKUMENTACIJA KAO PRILOG ZAHTEJU

Ostabli priloz	Opis priloga
Katastarski plan	
Lokacijska dozvola	
Građevinska dozvola	
Dokaz postojeće građevine	
Dokaz uporabljivosti postojeće građevine	
Dokaz o pravnom interesu, odnosno da podnositelj može biti investitor	

----- dana _____ godine

Potpis podnositelja zahtjeva

PRILOG G - PODACI O PARCELI

Uređenost parcele	Obrazloženje
Pristup na prometnu površinu	
Odvodnja otpadnih voda	
Uređenje parkirališnih mjesta	
Način priključenja građevine	
Uvjeti za uređenje građevinske čestice	
Mjere zaštite okoliša	

----- dana _____, godine

Potpis podnositelja zahtjeva

Prilog 2 Prikaz obrasca za zahtjev za građevinsku dozvolu [12]

Podnositelj zahtjeva:

Naslov: _____

Adresa: _____

OIB: _____

Zastupan po _____

Prostor za uruđbeni štampik

REPUBLICA HRVATSKA

PREDMET: GRAĐEVINSKA DOZVOLA
- zahtjev za izdavanje

Uz zahtjev se podnosi u skladu s odredbom članka 108. Zakona o gradnji sljedeća dokumentacija:

- tri primjerka glavnog projekta
- izjava projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta
- potvrda o nostrifikaciji glavnog projekta
- potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima, odnosno posebnim uvjetima I/III dokaz da je podnio zahtjev za izdavanje tih potvrda, odnosno utvrđivanje tih uvjeta ako iste nisu izdane u roku propisanom ovim Zakonom
- potvrda javnopravnog tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš
- dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole
- dokaz da može biti investitor (koncesija, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom)
- izvršna lokacijska dozvola
- izjava projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom i drugim propisima
- potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu posebnim uvjetima određenim lokacijskom dozvolom I/III dokaz da je podnio zahtjev za izdavanje tih potvrda

te se uz zahtjev prilažu potpisani sljedeći prilozi:

Prilog A, Prilog B, Prilog C, Prilog D, Prilog E, Prilog F, Prilog G

_____, dana _____, godine.

Potpis podnosioca zahtjeva

PRILOG A - PODACI O PODNOSITELJIMA ZAHTEVA

OIB	Vrsta subjekta	Ime i Prezime / Naziv	Država	Pošta, broj	Mjesto	Ulica i kućni broj	e-mail

OIB	Telefon	Mobilni	Fax	Opunomoćenik	Primanje pošte

----- dana ----- godine

Potpis podnositelja zahtjeva

PRILOG B – DOKUMENTACIJA KAO PRILOG ZAHTEJU

Ostali priloci	Opis priloga
Katastarski plan	
Lokacijska dozvola	
Građevinska dozvola	
Dokaz postojeće građevine	
Dokaz uporabljivosti postojeće građevine	
Dokaz o pravnom interesu, odnosno da podnositelj može biti investitor	

----- dana ----- godine

Potpis podnositelja zahtjeva

PRILOG G - PODACI O PARCELI

Uređenost parcele	Obrazloženje
Pristup na prometnu površinu	
Odvodnja otpadnih voda	
Uređenje parkirališnih mjesta	
Način priključenja građevine	
Uvjeti za uređenje građevinske čestice	
Mjere zaštite okoliša	

-----, dana _____, godine

Potpis podnositelja zahtjeva

Prilog 3 Prikaz obrasca za prijavu pokusnog rada [12]

Podnositelj zahtjeva:

Naslov: _____

Adresa: _____

OIB: _____

Zastupan po _____

Prostor za uruđbeni štambilj

REPUBLIKA HRVATSKA

PREDMET: PRIJAVA POČETKA POKUSNOG RADA

- zahtjev za izdavanje

Uz zahtjev se podnosi u skladu s odredbom članka 143. Zakona o gradnji sljedeća dokumentacija:

- plan i program ispitivanja temeljnih zahtjeva za građevinu u tijeku pokusnog rada
- plan i program ispitivanja zadovoljavanja uvjeta priključenja građevine na energetska infrastrukturu
- usporedne vrijednosti parametara koji se ispituju u pokusnom radu i vrijednosti tolerancije
- predviđeni završetak pokusnog rada

te se uz zahtjev prilažu potpisani sljedeći prilozi:

Prilog A, Prilog B

_____ dana _____ godine.

Potpis podnositelja zahtjeva

PRILOG A - PODACI O PODNOSITELJIMA ZAHTJEVA

OIB	Vrsta subjekta	Ime i Prezime / Naziv	Država	Pošta, broj	Mjesto	Ulica i kućni broj	e-mail

OIB	Telefon	Mobilet	Fax	Opunomoćenik	Primanje pošte

..... dana godine

_____ Potpis podnositelja zahtjeva

PRILOG B – DOKUMENTACIJA KAO PRILOG ZAHTJEVU

Ostali prilogi	Opis priloga
Katastarski plan	
Lokacijska dozvola	
Građevinska dozvola	
Dokaz postojeće građevine	
Dokaz uporabljivosti postojeće građevine	
Dokaz o pravnom interesu, odnosno da podnositelj može biti investitor	

..... dana godine

_____ Potpis podnositelja zahtjeva

Prilog 4 Prikaz obrasca za zahtjev za uporabnu dozvolu [12]

Podnositelj zahtjeva:

Naslov: -----

Adresa: -----

OIB: -----

Zastupan po -----

Prostor za uružbeni štampič

REPUBLIKA HRVATSKA

PREDMET: UPORABNA DOZVOLA
- zahtjev za izdavanje

Uz zahtjev se podnosi u skladu s odredbom članka 137. Zakona o gradnji sljedeća dokumentacija:

- izvršna građevinska dozvola,
- primjerak glavnog projekta za građevinu koja se može graditi ili radove koji se mogu izvoditi na temelju glavnog projekta
- podatke o sudionnicima u gradnji
- izjavu izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine
- završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine
- izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s geodetskim projektom
- geodetski elaborat za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama
- izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici u skladu s elaboratom o iskločenju
- energetski certifikat zgrade

te se uz zahtjev prilažu potpisani sljedeći prilozi:

Prilog A, Prilog B, Prilog D, Prilog E

-----, dana _____, _____, godine.

Potpis podnositelja zahtjeva

PRILOG A - PODACI O PODNOSITELJIMA ZAHTEVA

OIB	Vrsta subjekta	Ime i Prezime / Naziv	Država	Pošta, broj	Mjesto	Ulica i kućni broj	e-mail

OIB	Telefon	Mobilni	Fax	Oponomoćenik	Primanje pošte

PRILOG B – DOKUMENTACIJA KAO PRILOG ZAHTEJU

Ostali priloz	Opis priloga
Katastarski plan	
Lokacijska dozvola	
Građevinska dozvola	
Dokaz postojeće građevine	
Dokaz uporabljivosti postojeće građevine	
Dokaz o pravnom interesu, odnosno da podnositelj može biti investitor	

..... dana, godine

Potpis podnositelja zahtjeva

