

ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI

ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE OD 20. LIPNJA 1991. DO 1. LISTOPADA 2007. MOĆI ĆE SE IZDATI RJEŠENJE ZA OBAVLJANJE GOSPODARSKE DJELATNOSTI I BEZ UPORABNE DOZVOLE

Novi Zakon o prostornom uređenju i gradnji objavljen je 23. srpnja 2007. godine (NN 76/2007). Nakon nekoliko najava i komentara u Obrtničkim novinama u lipnju ove godine, što je konačno u Saboru izglasano?

Ono što najviše zanima obrtnike, a to je odobrenje za obavljanje gospodarske djelatnosti u poslovnom prostoru, izmijenilo se za dio građevina izgrađenih nakon 1. siječnja 2004.

Naime sada, takve građevine više ne trebaju Uporabnu dozvolu, već samo Uvjerenje za uporabu.

Uvaženi su dijelom naši zahtjevi kako je ishodaenje Uporabne dozvole teško provedivo i skupo.

Podsjetimo se da se Uporabna dozvola izdaje nakon tehničkog pregleda, koji je daleko zahtjevniji od ishodaovanja Uvjerenja za uporabu. Na ovaj način izbjegle su se i situacije koje ne bi bilo moguće riješiti.

Primjerice zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu jer nema dovoljno parkirališnih mjesta. Grad ne dopušta gradnju dodatnih parkirnih mjesta i poslovni prostor u navedenoj zgradi nikada ne može dobiti rješenje za obavljanje djelatnosti.

Da rezimiramo :

1.) Građevine izgrađene **do 15. veljače 1968.** godine (čl. 330, st.1) smatrati će se izgrađenima na temelju pravomoćne građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnoga upravnog tijela.

Dokazivanje vremena izgradnje (čl. 330, st.2) vrši se uvjerenjem koje izdaju katastarski ured, odnosno Središnji ured Državne geodetske uprave na temelju podataka s kojima raspolažu (katastarski operat, katastarski plan, posjedovni list, Hrvatska osnovna karta, snimke iz zraka).

Za ove građevine **ne izdaje se uporabna dozvola** (čl. 330, st.5).

Građevina se upisuje u katastarski operat ako je uz zahtjev priloženo navedeno uvjerenje (čl. 330, st.6).

Dakle za izdavanje rješenja o obavljanju djelatnosti **biti će dostatno navedeno uvjerenje.**

2.) Za građevine izgrađene na temelju građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnog tijela izdanog **do 19. lipnja 1991.** godine ne izdaje se uporabna dozvola (čl. 331, st.1).

Građevina se upisuje u katastarski operat ako je uz zahtjev priložena pravomoćna građevinska dozvola i potvrda da u vezi s tom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije (čl. 331, st.2).

Budući da je uporabna dozvola jedan od uvjeta za izdavanje rješenja o obavljanju djelatnosti (čl. 256. st.2), a za ove građevine se uporabna dozvola ne izdaje, proizlazi da će za rješenje o obavljanju djelatnosti biti dostatno priložiti

- pravomoćnu građevinsku dozvolu i
- potvrdu da nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

3.) Za izgrađenu građevinu na temelju građevinske dozvole izdane od 20. lipnja 1991. godine do dana stupanja na snagu ovoga Zakona (1. listopada 2007.) umjesto uporabne dozvole nadležno upravno tijelo na zahtjev investitora odnosno vlasnika građevine izdaje uvjerenje za uporabu kojim se utvrđuje da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom u pogledu vanjskih gabarita i namjene (čl.333, st.1).

Uvjerenje se ne može izdati za izgrađene građevine u vezi kojih je u tijeku postupak građevinske inspekcije.

Građevina se upisuje u katastarski operat ako je uz zahtjev priložena uporabna dozvola ili navedeno uvjerenje (čl.333, st.4).

Za izdavanje rješenja o obavljanju djelatnosti biti će dostatno priložiti

- uvjerenje (da je izgrađeno u skladu s građevinskom dozvolom-gabariti,namjena) i
- potvrdu da nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

4. Također, podsjetimo da se izgrađena zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu dostavi za tu zgradu završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine.

Značajna je i briga za energetska svojstva zgrade (čl.15), kada troškovi grijanja i zagađivanje okoliša postaju sve značajniji. Svaka zgrada, ovisno o vrsti i namjeni, mora biti projektirana, izgrađena i održavana tako da tijekom uporabe ima propisana energetska svojstva. Prije izdavanja uporabne dozvole, odnosno prije promjene vlasništva ili iznajmljivanja zgrade ili njezinoga dijela, mora se pribaviti certifikat o energetskim svojstvima zgrade, kojeg izdaje ovlaštena osoba. Treba pričekati Pravilnik Ministarstva u kojem će se precizirati tko i kako će moći izdavati certifikate, ali i koliko će sve to koštati.

Građevinarima dobro poznato "Licenciranje" pojavljuje se u čl.181. gdje se definira Izvođač. Dakle izvođač je osoba koja gradi ili izvodi pojedine radove na građevini. Graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini može osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti građenja prema posebnom zakonu. Ovo znači da će se posebnim zakonom regulirati tko može graditi. Do tada (čl.350) i dalje vrijedi Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje suglasnosti za započinjanje obavljanja djelatnosti građenja (NN 89/2006. i 139/2006.)

Ivica Štambuk