



Komunalni redari – superjunaci lokalne samouprave

„...uzimajući u obzir složenost i širinu propisa od materijalnih do postupovnih koje u svom radu moraju primjenjivati, kao i činjenicu da su komunalni redari s obzirom na koeficijente i sistematizaciju radnih mjesta u našim lokanim jedinicama mahom srednje stručne spreme, zaista se postavlja pitanje jesu li isti super junaci naših lokalnih jedinica.“

UVOD

Pod pretpostavkom da vas je na čitanje donjih redaka potaknuo naslov, odmah na početku moramo napomenuti kako takav naslov nije nimalo slučajan. Naime, ponekad imamo osjećaj da zakonodavac u situacijama u kojima nema ideju u čiju bi nadležnost stavio određene ovlasti, iste stavi u nadležnost komunalnih redara.

Osim obveza nadzora koji komunalni redari obavljaju na temelju Zakona o komunalnom gospodarstvu¹, Zakona o zaštiti životinja², Zakona o zaštiti od buke³, Zakona o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja⁴, Zakona o gospodarenju otpadom⁵, krajem prošle godine i početkom tekuće, u nadležnost su im stavljene nove obveze ili preciznije rečeno proširene su im ovlasti.

Nove obveze, odnosno ovlasti komunalnih redara određene su Zakonom o dopunama Zakona o građevinskoj inspekciji⁶, koji je stupio na snagu dana 21. prosinca 2024. godine i Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada⁷, koji je stupio na snagu dana 1. siječnja 2025. godine.

Iz samog pukog nabiranja zakonskih propisa, čiju provedbu nadziru komunalni redari, više je nego očito kako su preopterećeni novim ovlastima i kako će naše jedinice lokalne samouprave sve teže zapošljavati osobe koje su voljne obavljati poslove komunalnih redara. U nastavku teksta dajemo detaljniji osvrt na obveze proizišle iz novih zakonskih propisa.

OVLASTI KOMUNALNIH REDARA NA TEMELJU ZAKONA O GRAĐEVINSKOJ INSPEKCIJI⁸

Vlada Republike Hrvatske je u obrazloženju Zakona o dopunama Zakona o građevinskoj inspekciji, objasnila potrebu za proširenjem ovlasti komunalnih redara na sljedeći način:

„Imajući u vidu problem svih jedinica lokalne samouprave koji se odnosi na bespravnu gradnju, odnosno građenje bez potrebnih dozvola te relativno nedovoljan broj građevinskih inspektora koji postupaju na cijelom području Republike Hrvatske ovim Zakonom želi se doprinijeti efikasnijem postupanju protiv nezakonitih graditelja na način da se komunalnim redarima proširi ovlast djelovanja po pitanju sprječavanja bespravnog građenja.“

Ujedno, zakonodavac je pojasnio kako će s novim ovlastima komunalni redari „učinkovito i pravovremeno reagirati na bespravnu gradnju i pritom sveukupno pridonijeti smanjenju te negativne pojave i zaštiti prostora“.

U bitnome, stupanjem na snagu navedenog Zakona, proširene su ovlasti upravnih tijela jedinica lokalne samouprave nadležnih za poslove komunalnog gospodarstva na način da obavljaju poslove nadzora u vezi s obustavom građenja zgrada.

Nastavno, u provedbi nadzora, komunalni redar će rješenjem⁹ narediti investitoru odnosno vlasniku i/ili izvođaču obustavu građenja zgrade ako se gradi bez izvršne građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta za građenje ili bez glavnog projekta sukladno propisu kojim se uređuju jednostavne i druge građevine i radovi.

Komunalni redar će obustavu građenja zgrade provesti zatvaranjem gradilišta zgrade postavljanjem posebnog službenog znaka na gradilište, odnosno zgradu. U slučaju da investitor, odnosno vlasnik i/ili izvođač nastavi graditi poslije zatvaranja gradilišta posebnim službenim znakom, komunalni redar će provesti sprečavanje daljnjeg građenja izricanjem novčanih kazni predviđenih predmetnim Zakonom. Ako je stranka izvršila obvezu ili je zbog nekog drugog razloga prestala obveza

¹ NN 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24

² NN 102/17, 32/19 i 78/24

³ NN 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18 i 14/21

⁴ NN 14/19

⁵ NN 84/21 i 142/23

⁶ NN 145/24, stupio na snagu 21. prosinca 2024. godine

⁷ NN 155/24, stupio na snagu 1. siječnja 2025. godine

⁸ NN 153/13, 115/18 i 145/24

⁹ Članak 57.a Zakona o građevinskoj inspekciji (NN 153/13, 115/18 i 145/24)

izvršenja rješenja komunalnog redara, komunalni redar će po službenoj dužnosti rješenjem obustaviti postupak izvršenja tog rješenja.

ŠTO U BITNOME DONOSI ZAKON O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA?

Prije nego se pozabavimo novim ovlastima komunalnih redara proizišlih iz Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, značajno je za istaknuti kako je predmetni Zakon dobrodošla novina u hrvatskom zakonodavstvu.

Stupanjem na snagu ovog Zakona, trebala bi se popuniti pravna praznina na području upravljanja i održavanja zgrada, a koja nije bila riješena odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹⁰ koje su ionako bile inicijalno pripremljene za prijelazno razdoblje od 12 mjeseci.

U bitnome, novim Zakonom se uređuje područje upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, poslovnih zgrada i blokovskih garaža, uređuju se odnosi između sudionika u području upravljanja zgradama, određuju se zajednički dijelovi zgrade, minimalan iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom te prava, obveze i odgovornosti suvlasnika, predstavnika suvlasnika i upravitelja zgrade.

Zakon je nametnuo i uvođenje dva nova registra (registar zajednice suvlasnika i registar upravitelja), o kojima ćemo nešto više drugom prilikom, a uz nove ovlasti komunalnim redarima, nameće i nove/stare obveze i jedinica lokalne samouprave.

Tako je obveza¹¹ jedinice lokalne samouprave sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova pročelja postojeće stambene i stambeno-

poslovne zgrade, ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- zgrada se nalazi unutar kulturno-povijesnih cjelina gradova
- izrađen je glavni projekt uređenja pročelja sukladno propisima o gradnji
- ne sufinancira se po nekoj drugoj osnovi
- natpolovičnom većinom suvlasnika donesena je odluka o uređenju pročelja
- osigurana su financijska sredstva prema udjelu zajednice suvlasnika u ukupnim troškovima uređenja pročelja.

Na ovom mjestu se smatra bitnim naglasiti kako prema Europskoj povelji o lokalnoj samoupravi¹² lokalne jedinice imaju pravo na odgovarajuće prihode kojima slobodno raspolažu u obavljanju svojih ovlasti pa se postavlja pitanje je li zakonodavac namećući jedinica lokalne samouprave obvezu participiranja u troškovima obnove pročelja, povrijedio odredbe navedene Povelje, a o čemu će vjerujemo sigurno u narednom razdoblju biti polemike u stručnoj javnosti.

Nastavno, u slučaju da upravitelj ne poduzme nužne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade¹³ sukladno propisanim odredbama i u primjerenom roku (ne dužem od 90 dana), trajno ne ukloni uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi/izvan zgrade, odnosno uzrok ugrožavanja osnovnih životnih uvjeta u zgradi, nužne popravke može poduzeti jedinica lokalne samouprave na čijem se području zgrada nalazi. U tom slučaju jedinica lokalne samouprave ima pravo naknaditi troškove koji su joj nastali poduzimanjem nužnih popravaka od zajednice suvlasnika odnosno svih suvlasnika razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima na isti način kao i upravitelj.

¹⁰NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17

¹¹ Članak 22. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 155/24)

¹² Zakon o potvrđivanju Europske povelje o lokalnoj samoupravi, NN - Međunarodni ugovori, 14-95/97

¹³ Članak 26., stavak 9., 10. i 11. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 155/24)

Odredbama predmetnog Zakona, u nadležnost jedinica lokalne samouprave je stavljeno i imenovanje prinudnog upravitelja pa će tako u zgradama u kojima suvlasnici nisu izabrali upravitelja na način propisan Zakonom, u roku od šest mjeseci od saznanja, gradonačelnik odnosno načelnik na čijem se području zgrada

nalazi rješenjem imenovati prinudnog upravitelja¹⁴. Ujedno, gradonačelnik odnosno općinski načelnik na čijem se području zgrada nalazi će rješenjem ukinuti¹⁵ rješenje o prinudnom upravitelju zgrade ako suvlasnici sklope ugovor o upravljanju u skladu sa Zakonom ili prinudni upravitelj zgrade ne upravlja zgradom u skladu sa Zakonom.

Međutim, predmetnim Zakonom propisane su i prekršajne kazne za suvlasnike i upravitelje zgrade, a ovlast za obavljanje nadzora nad provedbom ovog Zakona dobili su komunalni redari.

OVLASTI KOMUNALNIH REDARA NA TEMELJU ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

Komunalni redari imaju ovlast¹⁶ obavljanja nadzora nad provedbom predmetnog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada u skladu s ovlastima koje proizlaze iz zakona kojim se uređuje održavanje komunalnog reda.

Mjere za otklanjanje uočenih nepravilnosti ili druge mjere propisane predmetnim Zakonom fizičkim i pravnim osobama rješenjem naređuje komunalni redar. Međutim, prije nego što izrekne kaznu upravitelju zgrade, dužan je upravitelju izreći prethodnu pisanu opomenu, koja nije prekršajno pravna sankcija, i dodijeliti mu primjeren rok da svoje postupanje uskladi s odredbama predmetnog Zakona, a kaznu će izreći upravitelju tek ako upravitelj u dodijeljenom roku ne postupi po zahtjevu komunalnog redara.

Protiv rješenja koje donese komunalni redar može se izjaviti žalba o kojoj će odlučivati upravno tijelo županije nadležno za poslove komunalnog gospodarstva, a o žalbama protiv rješenja koje donosi komunalni redar Grada Zagreba odlučivati će središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove komunalnoga gospodarstva. Žalba izjavljena protiv rješenja komunalnog redara ne odgađa njegovu izvršenje. Optužni prijedlog za prekršaj propisan predmetnim Zakonom koji u nadzoru utvrdi komunalni redar podnosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave.

UMJESTO ZAKLJUČKA

Za razliku od prihoda kojeg će lokalne jedinice dobiti od poreza na nekretnine, naplaćene kazne na temelju Zakona o upravljanju i održavanju zgrada će u cijelosti biti prihod proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području zgrada nalazi.

Nakon što smo kratko opisali nove ovlasti komunalnih redara, a uzimajući u obzir složenost i širinu propisa od materijalnih do postupovnih koje u svom radu moraju primjenjivati, kao i činjenicu da su komunalni redari s obzirom na koeficijente i sistematizaciju radnih mjesta u našim lokanim jedinicama mahom srednje stručne spreme, zaista se postavlja pitanje jesu li isti super junaci naših lokalnih jedinica.

Zaključno, smatra se kako bi s obzirom na sve nabrojane obveze, širinu poznavanja propisa kao i težak terenski rad komunalnih redara, lokalni čelnici trebali isto uzeti u obzir prilikom vrednovanja njihovog marljivog, nesebičnog i savjesnog rada u korist lokalne zajednice.

Vilma Plavčić, dipl.iur.

¹⁴ Članak 50. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 155/24)

¹⁵ Članak 51. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 155/24)

¹⁶ Članak 56. zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 155/24)