

PRILOG 4.:**OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA****1. OPĆE INFORMACIJE**

1.1.	Stručni nositelj:	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine	
1.2.	Naziv propisa:	ZAKON O GRADNJI	
1.3.	Program rada Vlade Republike Hrvatske, akt strateškog planiranja ili reformska mjera:	Da/Ne: DA	Naziv akta: Program Vlade Republike Hrvatske za mandat 2024-2028 Opis mjere: 1. Uspješna Hrvatska 1.5. Digitalna i zelena tranzicija društva, industrije i poduzetništva 3. Pravedna Hrvatska 3.4. Djelotvorna javna uprava
1.4.	Plan usklađivanja zakonodavstva Republike Hrvatske s pravnom stečevinom Europske unije	Da/Ne: NE	Naziv pravne stečevine:

2. UTVRĐIVANJE PROBLEMA

- 2.1. Veliki broj odredbi trenutnog Zakona o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24), propisuje uvjete i zahtjeve za ispunjavanje samo jednog od sedam temeljnih zahtjeva za građevinu – gospodarenje energijom i očuvanjem topline. Istovremeno, Republika Hrvatska se obvezala u cijelosti u svoj pravni sustav prenijeti Direktive (EU) vezane na energetska svojstva zgrada, energetske učinkovitosti, uporabi energije iz obnovljivih izvora. S tim u vezi odlučeno je da će se donijeti dva posebna zakona, Zakon o gradnji i Zakon o energetske učinkovitosti u zgradarstvu, kojim će se zasebno urediti područje energetske učinkovitost u zgradarstvu.
- Stupanjem na snagu Uredba (EU) 2024/3110 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. studenoga 2024. o utvrđivanju usklađenih pravila za stavljanje na tržište građevinskih proizvoda i stavljanju izvan snage Uredbe (EU) br. 305/2011, kojom se redefiniraju postojeći temeljni zahtjevi za građevinu evidentna je neusklađenost s važećim Zakonom.
- Dugotrajni postupci izdavanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja, akata za gradnju i uporabu građevine, na što između ostalog utječe nedovoljna digitalizacija postupaka, ograničenja u kapacitetu i stručnosti službenika upravnih tijela graditeljstva, nedovoljno propisane obveze i dužnosti sudionika u gradnji, uočene nedorečenosti u samom Zakonu koje za posljedicu imaju različitost u postupanju, nejasnoće u provođenju te sve veći obim nezakonite gradnje. Sve prethodno navedeno predstavlja problem investitorima, stvara pravnu nesigurnost i predstavlja prepreku ulaganjima u graditeljstvu.
- Obzirom na prethodno rečeno i činjenicu da su do sada izvršene već četiri izmjene i dopune Zakona o gradnji kojima je obuhvaćen veliki broj odredbi te radi same preglednosti i poštivanja nomotehničkih pravila pisanja propisa, odlučilo se pristupiti izradi novog Zakona (u daljnjem tekstu: Prijedlog zakona).

2.2.	Izvor podataka:
	- Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24) - Službene evidencije Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
3.	UTVRĐIVANJE POSEBNOG CILJA
3.1.	Opis posebnog cilja
	1. Povećanje učinkovitosti provedbe propisa kojim se uređuje gradnja, propisivanjem odvojenih postupaka izdavanja građevinskih i uporabnih dozvola za manje složene zgrade i višestambene zgrade, koji će biti pojednostavljeni i za koje će biti potrebno priložiti manji broj dokumenata da bi se osiguralo brže započinjanje s građenjem manje složenih zgrada (u hrvatskom okruženju to su u najvećem broju obiteljske kuće), te lakša i brža provedba stambenog zbrinjavanja. 2. Redefiniranje temeljnih zahtjeva za građevinu radi usklađenja s Uredbom EU o utvrđivanju usklađenih pravila za stavljanje na tržište građevnih proizvoda na način da se uz dosadašnjih sedam temeljnih zahtjeva propisuje novi osmi temeljni zahtjev za građevinu, dok se postojeći temeljni zahtjevi redefiniraju. 3. Uvođenje novih zadaća i obveza sudionicima u gradnji (kao npr. ishođenje posebnih uvjeta od strane projektanta, izrada plana održavanja zgrada) i javnopravnim tijelima koji sudjeluju u postupcima da bi se jačala pravna sigurnost i smanjile moguće štete za investitora, kao i jačanje zaštite javnog interesa osiguranjem sigurnijeg i kvalitetnijeg građenja. 4. Propisivanje dodatnih uvjeta za službenike u upravnim tijelima graditeljstva koji vode postupke izdavanja dozvola, radi bolje učinkovitosti, pravne sigurnosti za investitora i posredno izgradnja sigurnih građevina. 5. Uvođenje BIM (Building Information Modeling) modela koji omogućava svim učesnicima na projektu – projektantima, investitorima, izvođačima, zajednički rad na planiranju, projektiranju, građenju, upravljanju i održavanju kroz pametni 3D model da bi se dodatno povećala informatizacija u graditeljstvu. 6. Uvođenje obveze utvrđivanja, od strane tijela graditeljstva, je li započeto građenje prije izdavanja građevinske dozvole, te plaćanje posebne naknade investitora ako je građenje započelo prije izdavanja dozvole kako bi se suzbila nezakonita gradnja.
3.2.	Opis svrhe propisa
	Prijedlogom zakona uređuju se slijedeća pitanja: - Definicija pojmova na način da se uvide nove definicije u pojmovnik (manje složene zgrade, višestambene zgrade, inženjerska građevina, tijelo graditeljstva, BIM i dr), dok se neki postojeći pojmovi redefiniraju radi uklanjanja nejasnoća i različitih tumačenja u primjeni zakona. - Uvide se odvojeni postupci za izdavanja građevinskih i uporabnih dozvola za manje složene zgrade i za višestambene zgrade koji će biti pojednostavljeni i za koje će biti potrebno priložiti manji broj dokumenata.

	- Propisuje se da projektant sam, bez posredovanja tijela graditeljstva putem elektroničkog programa eDozvola, ishodi posebne uvjete i uvjete priključenja u jedinstvenom roku od 30 dana čime se ubrzava postupak. - Propisuje se obaveza da sva javnopravna tijela moraju u propisanom roku utvrditi posebne uvjete i uvjete priključenja, kao i posljedice u slučaju ne postupanja. - Propisuju se dodatni uvjeti za službenike u upravnim tijelima graditeljstva koji vode postupke izdavanja dozvola jer se radi o poslovima koji iziskuju posebna i široka stručna znanja iz područja graditeljstva. - Uvodi se obveza utvrđivanja je li započeto građenje prije izdavanja građevinske dozvole te plaćanje posebne naknade investitora ako je građenje započelo prije izdavanja dozvole što pridonosi smanjenju nezakonite gradnje. - Uvodi se obveza izrade plana održavanja zgrada odnosno objedinjenog plana i uvjeta održavanja građevine i ugrađene opreme od strane izvođača, što do sada niti jedan propis nije sadržavao, a iznimno je važno i značajno za buduće održavanje zgrada. - Propisuju se dodatne dužnosti i zadaće svih sudionika u gradnji i javnopravnih tijela kao i posljedice u slučaju njihovih nepridržavanja. - Propisivanjem odredbi koje se odnose na nadzor nad provedbom Zakona i ovlaštenjima danim Ministarstvu vezano za postupanje upravnih tijela županija i gradova koja obavljaju upravne poslove u vezi s gradnjom u prvom stupnju, osnažuje se nadzor, kako bi se osigurala efikasna zaštita prava stranaka te ujednačena i učinkovita primjena propisa.
3.3.	Razmotrena druga moguća normativna i nenormativna rješenja
	Moguće je jedino normativno rješenje s obzirom da se radi o pitanjima koja se uređuju jedino zakonom. Radi ostvarivanja ciljeva, osim predloženog Zakona potrebno je i donošenje novih podzakonskih akata koji trebaju biti usklađeni sa Zakonom.
3.4.	Izvor podataka:
	- Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24), - Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15, 118/18 i 110/19), - Zakon o građevnim proizvodima („Narodne novine“, br. 76/13, 30/14, 130/17, 39/19 i 118/20).
4.	UTVRĐIVANJE UČINAKA I ADRESATA
4.1.	Posebni cilj: 1. Povećanje učinkovitosti provedbe propisa kojim se uređuje gradnja, propisivanjem odvojenih postupaka izdavanja građevinskih i uporabnih dozvola za manje složene zgrade i višestambene zgrade, koji će biti pojednostavljeni i za koje će biti potrebno priložiti manji broj dokumenata da bi se osiguralo brže započinjanje s građenjem manje složenih zgrada (u hrvatskom okruženju to su u najvećem broju obiteljske kuće), te lakša i brža provedba stambenog zbrinjavanja. 2. Redefiniranje temeljnih zahtjeva za građevinu radi usklađenja s Uredbom EU o utvrđivanju usklađenih pravila za stavljanje na tržište građevnih proizvoda na način

	da se uz dosadašnjih sedam temeljnih zahtjeva propisuje novi osmi temeljni zahtjev za građevinu, dok se postojeći temeljni zahtjevi redefiniraju. - Uvođenje novih zadataka i obveza sudionicima u gradnji (kao npr. ishođenje posebnih uvjeta od strane projektanta, izrada plana održavanja zgrada) i javnopravnim tijelima koji sudjeluju u postupcima da bi se jačala pravna sigurnost i smanjile moguće štete za investitora, kao i jačanje zaštite javnog interesa osiguranjem sigurnijeg i kvalitetnijeg građenja. - Propisivanje dodatnih uvjeta za službenike u upravnim tijelima graditeljstva koji vode postupke izdavanja dozvola, radi bolje učinkovitosti, pravne sigurnosti za investitora i posredno izgradnja sigurnih građevina. - Uvođenje BIM (Building Information Modeling) modela koji omogućava svim učesnicima na projektu – projektantima, investitorima, izvođačima, zajednički rad na planiranju, projektiranju, građenju, upravljanju i održavanju kroz pametni 3D model da bi se dodatno povećala informatizacija u graditeljstvu. - Uvođenje obveze utvrđivanja je li započeto građenje prije izdavanja građevinske dozvole, od strane tijela graditeljstva, te plaćanje posebne naknade investitora ako je građenje započelo prije izdavanja dozvole kako bi se suzbila nezakonita gradnja.	
4.1.1.	Učinci na gospodarstvo:	Adresati:
	Učinak na makroekonomsko okruženje, konkurentnost gospodarstva, funkcioniranje tržišta i tržišnog natjecanja, zaštita potrošača kroz jasnije definiranje obveza sudionika u gradnji, posebna stručna znanja službenika, ubrzanje i olakšanje postupak ishođenja građevinskih i uporabnih dozvola, poboljšanje učinkovitosti provedbe Zakona, a što će utjecati na povećanje isplativosti investiranja u građenje građevina, povećanje broja investicija i zaposlenih u građevinarstvu, suzbijanje nezakonite gradnje.	- Investitor i ostali sudionici u gradnji (poslovni subjekti i građani) - Javnopravna tijela i tijela graditeljstva (tijela javne vlasti)
4.1.2.	Učinci na održivi razvoj:	Adresati:
	Posredni učinak na zaštitu klime, održivost prirodnih resursa, korištenje obnovljivih i neobnovljivih izvora energije, gospodarenje otpadom građevina kroz projektiranje i građenje građevina koje moraju ispunjavati temeljne zahtjeve vezane na održivu uporabu prirodnih izvora, emisije u vanjsko okruženje građevine, energetska učinkovitost i toplinska svojstva	- Investitor i ostali sudionici u gradnji (poslovni subjekti i građani) - Javnopravna tijela i tijela graditeljstva (tijela javne vlasti)

	građevine. Kroz propisivanje odredbi o obvezi utvrđivanja je li započeto građenje prije izdavanja građevinske dozvole utječe se na suzbijanje nezakonite gradnje čime se pridonosi zaštiti prostora.	
4.1.3.	Učinci na socijalnu skrb:	Adresati:
	Učinak na zaštitu skupina s posebnim interesom i potrebama kroz obvezu projektiranja sigurnih i pristupačnih građevina koje ispunjavaju temeljni zahtjev sigurnosti i pristupačnosti građevine. Učinak na demografski razvitak kroz pojednostavljenje postupaka izdavanja građevinskih i uporabnih dozvola za manje složene zgrade i višestambene zgrade, te lakša i brža provedba stambenog zbrinjavanja posebice za mlade obitelji.	- Investitor i ostali sudionici u gradnji (poslovni subjekti) - Osobe sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti, - Javna tijela i tijela graditeljstva (tijela javne vlasti)
4.1.4.	Učinci na zaštitu ljudskih prava:	Adresati:
	Učinak na ljudska prava kroz obvezu provođenja nadzora nad provedbom novog Zakona vezano za postupanje upravnih tijela županija i gradova koja obavljaju upravne poslove u vezi s gradnjom u prvom stupnju. Učinak na suzbijanje diskriminacije osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti kroz obvezu projektiranja sigurnih i pristupačnih građevina	- Građani Republike Hrvatske
4.1.5.	Učinci na druga područja:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na druga područja	Nisu utvrđeni adresati iz članka 14. Uredbe.
5.	ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA	
5.1.	Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva:	
	Makroekonomsko okruženje, konkurentnost gospodarstva, funkcioniranje tržišta i tržišnog natjecanja zaštita potrošača – Odredbama Prijedloga zakona kojima se jasnije definiraju obveze sudionika u gradnji i javnopravnih tijela kao i posljedice u slučaju njihovih nepridržavanja, poboljšat će se učinkovitost provedbe propisa kojima se uređuje gradnja. Propisivanjem jednostavnijih procedura ishoda dozvola za pojedine kategorije građevina., kao i odredbama Prijedloga zakona kojima se propisuje obveza projektanta da sam ishodi posebne uvjete i uvjete priključenja i obveza javnopravnih tijela da iste utvrdi u propisanom roku od 30 dana postiže se brži i lakši postupak ishoda građevinskih i uporabnih dozvola, te samo građenje, a što će posredno utjecati na povećanje isplativosti investiranja u građenje građevina različitih namjena, povećanje broja investicija i zaposlenih u građevinarstvu.	

	Postupak izdavanja građevinskih dozvola, koji je već digitaliziran putem sustava za e-Dozvole, bit će dodatno poboljšán nadogradnjom sustava platformom za izdavanje dozvola temeljene na BIM-u (Building Information Modeling). Time će se pojednostavniti i ubrzati postupak izdavanja građevinskih dozvola, počevši od podnošenja dokumentacije u propisanom formatu, elektronskom provjerom zahtjeva i određenih, definiranih elemenata projekta, ažuriranja statusa predmeta u stvarnom vremenu, učinkovitom organizacijom i prezentacijom svih relevantnih informacija, osiguravanja sigurnosti i integriteta svih podataka. Sve navedeno rezultirati će sveobuhvatnijim, učinkovitijim i transparentnijim procesom, kako za nadležna upravna tijela tako i za građane. Nadalje, propisivanjem posebnih kompetencija za službenike koji rade na poslovima izdavanja građevinskih dozvola, provođenja tehničkih pregleda i izdavanja uporabnih dozvola, a obzirom da se radi o specifičnim poslovima koji zahtijevaju široka stručna znanja iz područja graditeljstva, prostornog uređenja i drugih posebnih propisa koji se primjenjuju u tim postupcima, neophodno je da službenici posjeduju odgovarajuća stručna znanja kako bi mogli ravnopravno komunicirati sa projektantom, odnosno ostalim sudionicima u gradnji, a u svrhu pravilnog i ekonomičnog vođenja postupka i posredno izgradnje sigurnih građevina. Uvođenjem nove obveze izvođaču da uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za sve građevine priloži plan održavanja zgrada odnosno objedinjeni plan i uvjete održavanja građevine i ugrađene opreme osigurava se izgradnja sigurnih i održivih građevina, te zaštita potrošača. Uvođenjem nove odredbe o obvezi utvrđivanja je li započeto građenje i plaćanjem naknade od strane investitora ako je započeo s građenjem prije izdavanja građevinske dozvole utječe se na suzbijanje nezakonite gradnje
5.2.	Analiza učinaka i adresata u području održivog razvoja: Zaštita klime, održivost prirodnih resursa, korištenje obnovljivih i neobnovljivih izvora energije, gospodarenje otpadom građevina – Osnovni cilj Prijedloga zakona je promicati dobro projektiranje i građenje kojima se osigurava da građevine ispunjavaju temeljne zahtjeve za građevinu vezane na održivu uporabu prirodnih izvora, emisije u vanjsko okruženje građevine, energetska učinkovitost i toplinska svojstva građevine. Time se postižu sigurnosna, zdravstveno-ekološka i energetska svojstva građevina uz primjenu europskih načela na način kojim se osigurava sigurnost građevina i stabilnost tla na okolnom zemljištu, zaštita života i zdravlja ljudi, okoliša, prirode i krajobraznih vrijednosti, energetska učinkovitost građevina, održivi i racionalni životni ciklus građevina. Ujedno, uvođenjem nove odredbe o obvezi utvrđivanja je li započeto građenje i plaćanjem naknade od strane investitora ako je započeo s građenjem prije izdavanja građevinske dozvole utječe se na suzbijanje nezakonite gradnje čime se posredno pridonosi zaštiti prostora.
5.3.	Analiza učinaka i adresata u području socijalne skrbi: Zaštita skupina s posebnim interesom i potrebama – Obvezom projektiranja građevina koje ispunjavaju temeljni zahtjev sigurnosti i pristupačnosti građevine osigurava se pristupačnost i uporaba građevina za osobe s invaliditetom i osobe smanjene pokretljivosti čime se postiže izjednačavanje prava osoba smanjene pokretljivosti s ostalim građanima Demografski razvitak – Odredbama Prijedloga zakona propisuju se odvojeni postupci izdavanja građevinskih i uporabnih dozvola za manje složene zgrade i za višestambene zgrade, koji će biti pojednostavljeni i za koje će biti potrebno priložiti manji broj dokumenata. Time se osigurava da se što prije započne s građenjem manje složenih zgrada (površine do 400 m² u hrvatskom okruženju to su u najvećem broju obiteljske kuće), što posredno

	omogućuje lakšu i bržu provedbu stambenog zbrinjavanja posebice za mlade obitelji.	
5.4.	Analiza učinaka i adresata u području zaštite ljudskih prava:	
	Jednakost svih pred zakonom, pristup pravosuđu i drugim javnim uslugama - Propisivanjem novih odredbi Prijedloga zakona koje se odnose na nadzor nad provedbom ovog Zakona, a vezano za postupanje upravnih tijela županija i gradova koja obavljaju upravne poslove u vezi s gradnjom u prvom stupnju, osnažuje se nadzor i postiže veća pravna sigurnost i efikasna zaštitu prava stranaka. Osim toga na taj način osigurava se ujednačena i učinkovita primjena propisa na cijelom teritoriju Republike Hrvatske Suzbijanje diskriminacije na osnovi invaliditeta - Obvezom projektiranja građevina koje ispunjavaju temeljni zahtjev sigurnosti i pristupačnosti građevine osigurava se pristupačnost i uporaba građevina za osobe s invaliditetom i osobe smanjene pokretljivosti čime se postiže izjednačavanje prava osoba smanjene pokretljivosti s ostalim građanima	
5.5.	Analiza učinaka i adresata u drugim područjima:	
	Nisu utvrđeni učinci niti adresati u drugim područjima	
5.6.	Izvor podataka:	
	- Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24) - Službene evidencije Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine	
6.	SAVJETOVANJE I KONZULTACIJE	
6.1.	Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću provodi u trajanju od 30 dana putem središnjeg državnog internetskog portala za savjetovanje s javnošću (e-Savjetovanja) objavom nacрта prijedloga zakona i Obrasca iskaza o procjeni učinaka propisa, kao dva odvojena savjetovanja u razdoblju od 04.09.- 04.10.2025. Na prijedlog Zakona stiglo je 1231 komentara, a na Obrazac iskaza o procjeni učinaka propisa stigao je 1 komentar	
6.2.	Konzultacije: Obrazac iskaza dostavljen je na mišljenje nadležnim tijelima i Uredu za zakonodavstvo i to: Uredu za zakonodavstvo, Ministarstvu financija, Ministarstvu vanjskih i europskih poslova, Ministarstvu obrane, Ministarstvu pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Ministarstvu gospodarstva, Ministarstvu unutarnjih poslova, Ministarstvu kulture i medija, Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture, Ministarstvu zaštite okoliša i zelene tranzicije, Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Ministarstvu turizma i sporta, Državnom inspektoratu, Državnoj geodetskoj upravi	
7.	ZAKLJUČAK	
7.1.	Pozitivni učinci: - pojednostavljenje postupaka izdavanja građevinskih i uporabnih dozvola za pojedine kategorije zgrada - ubrzanje postupka uvođenjem dodatne digitalizacije (izrada projekata u BIM-u, obveza projektanta da sam ishodi posebne uvjete i uvjete priključenja)	Negativni učinci: Ne očekuju se negativni učinci

	- efikasnija provedba zakona i ujednačena praksa u postupanju pojačanjem nadzora nad radom upravnih tijela graditeljstva - suzbijanje nezakonite gradnje obvezom utvrđivanja je li započeto građenje prije izdavanja građevinske dozvole - poboljšanje učinkovitosti provedbe Zakona jasnijim definiranjem obveza i dužnosti sudionika u gradnji i javnopravnih tijela	
7.2.	Zaključak o učincima koji će proisteći iz provedbe: Provedbom Prijedloga zakona očekuju se prethodno navedeni pozitivni učinci, a naročito: - ubrzanje postupaka izdavanja dozvola - dodatna digitalizacija procesa - efikasnija i transparentnija uprava - suzbijanje nezakonite gradnje	
8.	PRILOZI	
8.1	Dokumenti u prilogu:	
	Nema priloga	
9.	OVJERA ČELNIKA STRUČNOG NOSITELJA	
	Potpis: Branko Bačić, potpredsjednik Vlade Republike Hrvatske i ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Datum: 10.10.2025.	

