

Klasa: 361-01/11-01/01

Urbroj: 5030105-11-3

Zagreb, 7. srpnja 2011.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Konačni prijedlog zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

Na temelju članka 84. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/2000, 124/2000 – pročišćeni tekst, 28/2001, 41/2001 – pročišćeni tekst, 55/2001 – ispravak, 76/2010 i 85/2010 – pročišćeni tekst) i članka 129. u vezi sa člankom 151. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 71/2000, 129/2000, 117/2001, 6/2002 – pročišćeni tekst, 41/2002, 91/2003, 58/2004, 69/2007, 39/2008 i 86/2008), Vlada Republike Hrvatske podnosi Konačni prijedlog zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Branka Bačića, ministra zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, te Niku Sudarević i Josipu Blažević Perušić, državne tajnice u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

PREDSJEDNICA

Jadranka Kosor, dipl. iur.

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O POSTUPANJU S
NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA**

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuju uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada (u daljnjem tekstu: ozakonjenje zgrada) uvažavanjem prostornih, socijalnih, gospodarskih i tehničkih zahtjeva.

Članak 2.

(1) Nezakonito izgrađenom zgradom u smislu ovoga Zakona smatra se nova zgrada odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, evidentirana na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011. godine, ako su do toga dana izvedeni:

- svi građevinski i drugi radovi te ako se koristi ili se može koristiti ili
- svi grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji, zidovi, odnosno stupovi s gredama i stropovi) sa ili bez krovišta i ako su u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađeni u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Digitalna ortofoto karta iz stavka 1. ovoga članka mora biti dostupna na uvid građanima u sjedištu tijela nadležnog za državnu izmjeru i katastar nekretnina u svim fazama postupka ozakonjenja zgrada.

Članak 3.

Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornog uređenja i gradnje te drugim posebnim zakonom.

II. OSNOVNI UVJETI ZA OZAKONJENJE ZGRADA

Članak 4.

(1) Pod uvjetima i u postupku propisanom ovim Zakonom ozakonjuje se nezakonito izgrađena zgrada koja je u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, ako njezino ozakonjenje nije isključeno člankom 5. ovoga Zakona (u daljnjem tekstu: nezakonito izgrađena zgrada u skladu s planom).

(2) Pod uvjetima i u postupku propisanom ovim Zakonom ozakonjuje se i nezakonito izgrađena zgrada koja u pogledu namjene, veličine ili smještaja na čestici nije izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona (u daljnjem tekstu: nezakonito izgrađena zgrada protivno planu), ako je njezino ozakonjenje u skladu sa stavkom 3. ovoga članka, ako ozakonjenje nije isključeno člankom 5. ovoga Zakona, te ako su izdane potvrde javnopravnih tijela i suglasnost stranke propisane ovim Zakonom.

(3) Na nezakonito izgrađenoj zgradi izgrađenoj protivno planu može se protivno prostornom planu, ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je druga potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža.

(4) Odlukom iz stavka 3. ovoga članka koja se primjenjuje samo u postupku ozakonjenja zgrada, određuje se veći broj etaža za nezakonito izgrađene zgrade unutar i/ili izvan građevinskog područja.

Članak 5.

(1) Odredbe ovoga Zakona ne odnose se na nezakonito izgrađenu zgradu, koja se nalazi u području koje je prostornim planom uređenja općine, grada i velikog grada, Prostornim planom Grada Zagreba ili generalnim urbanističkim planom, koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, određeno kao:

- površine izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 70 m, osim za nezakonito izgrađene zgrade isključivo stambene namjene i zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje podnositelji zahtjeva mogu dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011. godine,

- površine izvan građevinskog područja u nacionalnom parku, parku prirode i regionalnom parku, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tradicijske naseobine,

- planirani ili istraženi koridori i površine prometnih, elektroničkih komunikacijskih, energetske i vodnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave,

- površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih (osnovno, srednjoškolsko, visoko obrazovanje), kulturnih i vjerskih funkcija, osim za nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama i u skladu s tom namjenom,

- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja koje je prostornim planom predviđeno za gospodarsku namjenu (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tog područja i u skladu s tom namjenom,

- poljoprivredno zemljište kategorije osobito vrijedno obradivo (P1) i vrijedno obradivo (P2) zemljište, osim za nezakonito izgrađene zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje podnositelji zahtjeva mogu dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011. godine,

- gospodarska i zaštitna šuma te šuma s posebnom namjenom,

- područje posebne zaštite voda, unutar zone sanitarne zaštite vode za piće,

- eksploatacijsko polje mineralne sirovine.

(2) Nezakonito izgrađena zgrada se ne može ozakoniti, ako se nalazi unutar arheološkog nalazišta ili zone, kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili ako je evidentirana, odnosno registrirana kao pojedinačno kulturno dobro odnosno ako se nalazi unutar područja zaštićenih u kategorijama strogi rezervat, posebni rezervat, spomenik prirode, park šuma i spomenik parkovne arhitekture.

(3) Nezakonito izgrađena zgrada se ne može ozakoniti, ako se nalazi na postojećoj površini javne namjene ili pomorskom dobru ili vodnom dobru.

(4) Odredbe ovoga Zakona ne odnose se na sklop trajno povezan s tlom (kamp kućica, kontejner i sl.), odnosno izgrađen na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.).

III. POSTUPAK OZAKONJENJA ZGRADA

Rješenje o izvedenom stanju

Članak 6.

(1) Nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje se donošenjem rješenja o izvedenom stanju.

(2) Rješenje o izvedenom stanju donosi upravno tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave koje prema posebnom zakonu obavlja poslove izdavanja akata za provođenje dokumenata prostornog uređenja i građenje (u daljnjem tekstu: nadležno upravno tijelo).

(3) Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju je arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade (u daljnjem tekstu: arhitektonski snimak) i geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama, odnosno posebna geodetska podloga a što na snimku odnosno elaboratu ili podlozi i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

(4) Izvršno rješenje o izvedenom stanju te rješenje o odbijanju, odnosno odbacivanju zahtjeva za donošenje tog rješenja, osim strankama, dostavlja se građevinskoj inspekciji.

(5) O žalbi izjavljenoj protiv rješenja o izvedenom stanju, odnosno o rješenju kojim se odbija ili odbacuje zahtjev za donošenje tog rješenja odlučuje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

Članak 7.

(1) Postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju pokreće se na zahtjev stranke koji se predaje nadležnom upravnom tijelu.

(2) Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka podnosi se najkasnije do 31. prosinca 2012. godine i po proteku toga roka ne može se više podnijeti.

(3) Zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju podnesen nakon 31. prosinca 2012. godine odbacuje se rješenjem.

Članak 8.

(1) Zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnositelj zahtjeva prilaže:

- geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama ovjeren od nadležnog katastarskog ureda i kojeg je prema pravilima koja uređuju topografsku izmjeru i katastar, izradila osoba ovlaštena za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina prema posebnom zakonu,
- tri primjerka arhitektonskog snimka, koji je izradio ovlašten arhitekt,
- dokaze o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti izrađenima po ovlaštenom inženjeru građevinarstva,
- uvjerenje policijske uprave/postaje o mjestu prijavljenog prebivališta do 21. lipnja 2011. godine za nezakonito izgrađene zgrade iz članka 5. stavka 1. podstavka 1. i članka 17. stavka 4. ovoga Zakona,

– dokaze u svrhu obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (izvod iz zemljišne knjige ili drugi odgovarajući dokaz da ima pravo graditi – sudsko rješenje, ugovor, suglasnost suvlasnika, dokazi o vremenu građenja).

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka kada se u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju utvrđuje oblik i veličina građevne čestice spajanjem cijelih katastarskih čestica na kojima se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, ako su te čestice prema zemljišnoj knjizi vlasništvo iste osobe, zahtjevu se prilaže posebna geodetska podloga prema posebnom propisu.

(3) Arhitektonski snimak, ovisno o vrsti zgrade, sadrži:

1. Opći podaci:
 - ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište podnositelja zahtjeva,
 - tvrtka/ured, ime i prezime ovlaštenog arhitekta s dokazom ovlaštenja,
2. Lokacija zgrade:
 - ulica i kućni broj (ako je određen), broj katastarske čestice i općine,
 - namjena zgrade,
3. Arhitektonski opis zgrade (struktura i opis dijelova zgrade),
4. Iskaz površina i obračunske veličine zgrade:
 - površina zgrade: bruto razvijena građevinska površina i bruto tlocrtna površina zgrade, neto korisna površina s tabličnim prikazom površina svake etaže,
 - broj etaža i visina zgrade (u m),
 - obračunske veličine zgrade prema posebnom propisu,
5. Nacrti (tlocrti, presjeci i pročelja) u mjerilu 1:100, a iznimno u drugom primjerenom mjerilu,
6. Fotodokumentacija (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju uličnu i sve susjedne strane zgrade),
7. Opis i stanje instalacija:
 - opskrba vodom, odvodnja, elektrotehničke i strojarske instalacije različitih funkcija koje ostvaruju osnovnu namjenu zgrade s načinom priključenja na odgovarajuću mrežu, te način rješavanje otpada,
8. Opis stupnja završenosti i upotrebljivosti zgrade,
9. Podaci za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 17. ovoga Zakona.

Članak 9.

(1) Prije donošenja rješenja o izvedenom stanju nadležno upravno tijelo dužno je stranci pružiti mogućnost uvida u geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama, odnosno posebnu geodetsku podlogu, arhitektonski snimak i druge dokumente radi izjašnjenja.

(2) Stranka u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju je podnositelj zahtjeva za donošenje tog rješenja (u daljnjem tekstu: podnositelj zahtjeva), vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči sa česticom zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada.

*Komunalni i vodni doprinos***Članak 10.**

(1) Rješenje o izvedenom stanju ne može se donijeti dok nije plaćen komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima, odnosno dok nije plaćen prvi obrok doprinosa u slučaju obročne otplate istog, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(2) U svrhu donošenja rješenja o doprinosu iz stavka 1. ovoga članka nadležno upravno tijelo, nakon što je utvrdilo da su ispunjeni ostali uvjeti propisani za donošenje rješenja o izvedenom stanju, dostavlja tijelima nadležnim za njihovo donošenje podatke potrebne za donošenje tih rješenja.

(3) Tijelo nadležno za donošenje rješenja o doprinosu iz stavka 1. ovoga članka dužno je isto donijeti i dostaviti podnositelju zahtjeva i nadležnom upravnom tijelu u roku od 15 dana od dana primitka dopisa nadležnog upravnog tijela.

(4) Ako tijelo nadležno za donošenje rješenja o doprinosu ne postupi u skladu sa stavkom 3. ovoga članka plaćanje doprinosa nije uvjet za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

(5) Odredba stavka 4. ovoga članka nije od utjecaja na mogućnost donošenja rješenja o doprinosu iz stavka 1. ovoga članka i na njegovo izvršenje u skladu s posebnim propisom.

*Nezakonito izgrađena zgrada u skladu s planom***Članak 11.**

(1) Rješenje o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu u skladu s planom donosi se, kada:

– su zahtjevu za izdavanje rješenja priloženi dokumenti iz članka 8. stavka 1. ovoga Zakona,

– je arhitektonski snimak u skladu s izvedenim stanjem zgrade,

– zgrada ima pristup s prometne površine,

– je plaćen komunalni doprinos i vodni doprinos, odnosno ako je plaćen prvi obrok tog doprinosa u slučaju obročne otplate, te ako je protekao rok za donošenje rješenja o doprinosu propisan ovim Zakonom a rješenje nije doneseno i

– je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru, odnosno ako je plaćen prvi obrok te naknade u slučaju obročne otplate.

(2) U svrhu utvrđivanja činjenica iz stavka 1. ovoga članka, nadležno upravno tijelo je dužno provesti očevid na građevnoj čestici.

*Nezakonito izgrađena zgrada protivno planu***Članak 12.**

Rješenje o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu protivno planu donosi se, kada:

– su ispunjeni uvjeti odnosno kada je proveden postupak propisan člankom 11. ovoga Zakona,

– su javnopravna tijela koja prema posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđuju posebne uvjete izdala potvrde da zgrada nije protivna posebnim propisima, i

– je suglasnost za donošenje rješenja o izvedenom stanju dala stranka u postupku donošenja tog rješenja koja je do 21. lipnja 2011. godine u vezi nezakonito izgrađene zgrade podnijela prijavu građevinskoj inspekciji ili je sudu podnijela tužbu u svrhu zaštite svojega vlasništva ili drugih stvarnih prava.

Članak 13.

(1) Potvrde iz članka 12. podstavka 2. ovoga Zakona nadležno upravno tijelo pribavlja po službenoj dužnosti u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju.

(2) Javnopravno tijelo dužno je na traženje nadležnog upravnog tijela, uz koji je dostavljen na uvid arhitektonski snimak, izdati potvrdu iz članka 12. podstavka 2. ovoga Zakona i dostaviti nadležnom upravnom tijelu ili rješenjem odbiti zahtjev u roku od 15 dana od dana primitka snimka izvedenog stanja nezakonite zgrade.

(3) Rješenje o odbijanju izdavanja potvrde iz članka 12. podstavka 2. ovoga Zakona dostavlja se nadležnom upravnom tijelu i podnositelju zahtjeva koji na isto ima pravo žalbe, odnosno pokretanja upravnog spora.

(4) Dokaz o izjavljivanju žalbe, odnosno pokretanju upravnog spora iz stavka 3. ovoga članka podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti nadležnom upravnom tijelu koje u tom slučaju postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju prekida do donošenja odluke o žalbi, odnosno tužbi.

(5) Ako podnositelj zahtjeva u propisanom roku ne izjavi žalbu, odnosno ne pokrene upravni spor iz stavka 3. ovoga članka, zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju se odbija.

(6) Tijelo nadležno za odlučivanje o žalbi i sud dužni su nadležnom upravnom tijelu radi znanja dostaviti odluku o žalbi, odnosno tužbi.

Članak 14.

Suglasnost iz članka 12. podstavka 3. ovoga Zakona stranka daje na zapisnik nadležnom upravnom tijelu prilikom uvida u arhitektonski snimak i drugih dokumenata na koji je pozvana radi izjašnjenja ili pisanom izjavom na kojoj je potpis ovjeren po javnom bilježniku.

Članak 15.

(1) Izreka rješenja o izvedenom stanju obvezno sadrži:

- utvrđenje da se zgrada ozakonjuje,
- oznaku jedne ili više katastarskih čestica na kojima je zgrada izgrađena,
- podatke o zgradi s obzirom na smještaj na čestici, namjenu za koju se zgrada koristi i broj etaža,
- oznaku geodetskog elaborata za evidentiranje podataka o zgradama i arhitektonskog snimka, koji su sastavni dijelovi rješenja,
- oznaku izjave ovlaštenog inženjera građevinarstva da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti i
- oznaku izjave ovlaštenog inženjera strojarstva za zgradu javne i društvene namjene da ispunjava bitne zahtjeve u smislu sigurnosti u korištenju.

(2) Građevna čestica zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju utvrđuje se sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. podstavka 2. ovoga članka izreka sadrži oznaku nove građevne čestice ako se na osnovu posebne geodetske podloge u postupku izdavanja

rješenja o izvedenom stanju utvrđuje oblik i veličina građevne čestice spajanjem cijelih katastarskih čestica na kojima se nalazi nezakonito izgrađena zgrada.

(4) Rješenje o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona, može se izdati ako podnositelj zahtjeva dokaže da je uklonio etažu(e), koje ne mogu biti predmetom postupka ozakonjenja.

IV. NAKNADA ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U PROSTORU

Članak 16.

(1) Podnositelj zahtjeva dužan je prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (u daljnjem tekstu: naknada), odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate.

(2) Naknada se utvrđuje rješenjem o naknadi kojeg donosi nadležno upravno tijelo iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona po službenoj dužnosti nakon što je u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju utvrdilo da su ispunjeni drugi propisani uvjeti za donošenje tog rješenja.

Članak 17.

(1) Naknada se utvrđuje prema ocjeni utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor i uz primjenu općih korektivnih koeficijenata kojima se uzima u obzir odnos prema aktu kojim se odobrava građenje, usklađenosti s prostornim planom i svrsi građenja te zgrade i uz primjenu jediničnog iznosa za pripadajuću položajnu zonu u kojoj se nezakonito izgrađena zgrada nalazi.

(2) Utjecaj nezakonito izgrađene zgrade na prostor ocjenjuju se prema sljedećim kriterijima:

- smještaj nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na građevinsko područje,
- odnos iskorištenosti građevne čestice prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom, ako se određuje u postupku ozakonjenja,
- obilježje zaštite i vrijednosti prostora,
- način građenja,
- namjena nezakonito izgrađene zgrade,
- dovršenost nezakonito izgrađene zgrade,
- odnos građevinske (bruto) površine nezakonito izgrađene zgrade prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom,
- usklađenost namjene nezakonito izgrađene zgrade prema prostornom planu, koji se primjenjuje.

(3) Na iznos naknade obračunat prema kriterijima za ocjenjivanje utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor iz stavka 2. ovoga članka i primjenom općih korektivnih koeficijenata, primjenjuju se i dopunski korektivni koeficijenti za umanjene iznosa naknade kojima se uvažava socijalni status podnositelja zahtjeva i svrha njegova nezakonitog građenja.

(4) Na primjenu dopunskih korektivnih koeficijenata za umanjene iznosa naknade od 50% do 75% ima pravo podnositelj zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade:

- namjene isključivo stambene građevinske (bruto) površine do 400 m² koja je njemu i članovima njegova kućanstva jedina nekretnina na području Republike Hrvatske, koja se ne

nalazi u prvoj položajnoj zoni i uz uvjerenje policijske uprave/postaje o mjestu prijavljenog prebivališta do 21. lipnja 2011. godine na adresi nezakonito izgrađene zgrade,

- namjene isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti (poljoprivredno odnosno obiteljsko gospodarstvo).

(5) Najmanja i najveća vrijednost u kunama jediničnog iznosa određuje se za smještaj nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na najviše pet položajnih zona, koje se podudaraju sa zonama određenim prema propisu o komunalnom gospodarstvu za obračun komunalnog doprinosa. Ako je jedinica lokalne samouprave odredila više od pet položajnih zona, tada se petom zonom u smislu ovoga Zakona podrazumijeva peta i sve zone koje slijede iza pete zone.

(6) Način obračuna naknade, te pokazatelje s vrijednostima bodova i koeficijenata na temelju kriterija za ocjenjivanje utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor, vrijednosti općih korektivnih koeficijenata i dopunskih korektivnih koeficijenata za umanjenje iznosa naknade te najmanju i najveću vrijednost u kunama jediničnih iznosa za položajne zone propisuje Vlada Republike Hrvatske Uredbom.

(7) Vrijednosti u kunama jediničnog iznosa za odgovarajući broj položajnih zona određuje odlukom predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, a ako predstavničko tijelo ne odredi tu vrijednost jediničnog iznosa u propisanom roku, za obračun naknade se uzima najviša vrijednost jediničnog iznosa određena Uredbom iz stavka 6. ovoga članka.

Članak 18.

(1) Naknadu podnositelj zahtjeva plaća jednokratno u roku od 30 dana od dana izvršnosti rješenja o obračunu naknade ili obročno.

(2) Obročna otplata odobrava se rješenjem o obračunu naknade ako to zatraži podnositelj zahtjeva.

(3) Iznos prvog obroka kod obročne otplate ne može biti niži od 30% od utvrđene naknade, a isplaćuje se u roku od 8 dana od dana izvršnosti rješenja o obračunu naknade. Preostali dio naknade isplaćuje se u jednakim mjesečnim obrocima.

(4) Iznos drugoga i ostalih obroka uvećava se za kamatu po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke važećoj na dan donošenja rješenja o obračunu, počevši od dospeljeća prvoga obroka.

(5) Rok obročne otplate ne može biti duži od dvije godine.

Članak 19.

(1) Ako podnositelj zahtjeva ne plati obrok naknade određen rješenjem o obračunu naknade kojim je dopuštena obročna otplata, naplata se izvršava prisilnim putem.

(2) Rješenje o obračunu naknade u slučaju iz stavka 1. izvršava nadležno upravno tijelo na način i u postupku uređenom propisima o prisilnoj naplati poreznog duga.

(3) O žalbi izjavljenoj protiv rješenja o ovrsi u slučaju iz stavka 2. ovoga članka odlučuje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

Članak 20.

(1) Nadležno upravno tijelo po službenoj dužnosti oglašava ništavim rješenje o obračunu naknade ako je rješenje o izvedenom stanju povodom žalbe ili upravnog spora poništeno odnosno ako je zahtjev za donošenje tog rješenja pravomoćno odbijen ili odbačen.

(2) Na temelju rješenja o oglašavanju ništavim rješenja o obračunu naknade iz stavka 1. ovoga članka, Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave dužne su podnositelju zahtjeva isplatiti plaćeni iznos naknade.

Članak 21.

(1) Sredstva naknade podnositelji zahtjeva u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade uplaćuju u iznosu od 50% u proračun jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi, a u iznosu od 50% u Državni proračun Republike Hrvatske.

(2) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka koja su prihod proračuna jedinice lokalne samouprave koriste se namjenski za poboljšanje infrastrukturno nedovoljno opremljenih i/ili neopremljenih naselja prema programu kojeg donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

(3) Jedna trećina sredstava iz stavka 1. ovoga članka koja su prihod Državnog proračuna koriste se za uspostavu katastra nekretnina u funkciji racionalnog upravljanja zemljištem, povećanje energetske učinkovitosti zgrada i za sanaciju područja koje nije obuhvaćeno ozakonjenjem prema izvanrednom programu, kojeg donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Državne geodetske uprave i središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

V. PRAVNE POSLJEDICE OZAKONJENJA I PROPUŠTANJA OZAKONJENJA ZGRADE

Članak 22.

(1) Nezakonito izgrađena zgrada, odnosno zemljište na kojoj je izgrađena ne mogu se otuđiti dok se takva zgrada ne ukloni.

(2) Ugovor sklopljen protivno odredbi stavka 1. ovoga članka ne proizvodi pravne učinke i ne može se provesti u zemljišnim knjigama niti u drugim javnim evidencijama.

Članak 23.

(1) Rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojemu je ta zgrada izgrađena.

(2) Zgrada, odnosno dio zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju može se rabiti u dijelu u kojemu je dovršena, priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu te se za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu.

(3) Zgrada, odnosno dio zgrade iz stavka 2. ovoga članka smatra se u postupku građevinske inspekcije zgradom za koju je izdan akt za građenje i uporabu.

Članak 24.

(1) Katastarski ured evidentira zgradu ili njezin rekonstruirani dio u katastarskom operatu ako je za tu zgradu doneseno rješenje o izvedenom stanju.

(2) Zgrada iz stavka 1. ovoga članka može se evidentirati po dijelovima na više katastarskih čestica.

(3) Katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis zgrade u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu rješenja o izvedenom stanju.

Članak 25.

Nadležni sud prilikom upisa zgrade ili njezinog rekonstruiranog dijela u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je priloženo rješenje o izvedenom stanju uz navođenje naziva i oznake tog akta.

Članak 26.

(1) U postupku kojim se odobrava rekonstrukcija zgrade ili njezinog dijela za koje je izdano rješenje o izvedenom stanju na temelju ovoga Zakona, potrebno je ishoditi rješenje o uvjetima građenja odnosno potvrdu glavnog projekta za cjelokupnu zgradu.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka investitor plaća komunalni doprinos i vodni doprinos prema posebnim propisima samo za rekonstruirani dio koji se odobrava u tom postupku.

Članak 27.

(1) Nadležno upravno tijelo vodi evidenciju o donesenim rješenjima o izvedenom stanju i odbijenim zahtjevima te o naplati naknade.

(2) Evidencija iz stavka 1. ovoga članka obvezno sadrži podatke o podnositelju zahtjeva, odnosno investitoru zgrade (ime, prezime, uvjerenje o prebivalištu, osobni identifikacijski broj, matični broj, rješenje o upisu u sudski registar), klasi, urudžbenom broju i datumu izdavanja rješenja, zgradi (k.č.br. k.o., građevinska (bruto) površina, etažnost, iznos i način plaćanja naknade) te naplati naknade.

Članak 28.

(1) Jedinice lokalne samouprave su dužne najkasnije do 31. prosinca 2011. godine pripremiti popis svih onih nezakonito izgrađenih zgrada na svom području, za koje već imaju saznanje na temelju prijave građana, postupanja komunalnih redara i drugih izvora. Popis zgrada sadrži ime vlasnika/investitora zgrade i podatke o lokaciji (k.č.br., k.o. i/ili adresa).

(2) Jedinica lokalne samouprave objavljuje najmanje jedanput mjesečno javni poziv na svojoj web stranici i na lokalno uobičajeni način vlasnicima/investitorima nezakonito izgrađenih zgrada s odgovarajućim informacijama radi podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

(3) Građevinska inspekcija će u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona dostaviti nadležnim tijelima jedinica lokalne samouprave iz stavka 1. ovoga članka popis izdanih inspekcijskih rješenja u slučajevima građenja zgrada bez, odnosno protivno aktu kojim se odobrava građenje na temelju podataka kojima raspolaže.

VI. NADZOR

Članak 29.

Nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona provodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 30.

(1) Vlada Republike Hrvatske donijet će Uredbu iz članka 17. stavka 6. ovoga Zakona u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave i Vlada Republike Hrvatske dužna su programe iz članka 21. stavka 2. i 3. ovoga Zakona donijeti do 31. prosinca 2012. godine.

(3) Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave dužna su donijeti odluku o vrijednostima jediničnih iznosa za položajne zone iz članka 17. stavka 7. ovoga Zakona u roku od trideset dana od dan stupanja na snagu Uredbe iz stavka 1. ovoga članka.

(4) Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave mogu donijeti odluku iz članka 4. stavka 4. ovoga Zakona u roku od šezdeset dana od dana stupanja na snagu Uredbe iz članka 17. stavka 6. ovoga Zakona, a po proteku toga roka odluka se više ne može donijeti.

Članak 31.

(1) Građevinski inspektor prekinut će rješenjem postupak izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade doneseno na temelju propisa kojim se uređuje gradnja do pravomoćnog završetka postupka za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

(2) U slučaju da postupak iz stavka 1. ovoga članka završi donošenjem rješenja o izvedenom stanju građevinski inspektor će po pravomoćnosti tog rješenja obustaviti postupak izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade.

(3) U slučaju da postupak iz stavka 1. ovoga članka pravomoćno završi odbijanjem ili odbacivanjem zahtjeva građevinski inspektor će nastaviti izvršenje rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade.

(4) U rok zastare izvršenja rješenja o uklanjanju ne uračunava se vrijeme trajanja prekida postupka.

Članak 32.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

OBRAZLOŽENJE

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

Pojava nezakonite gradnje obilježava hrvatski prostor proteklih pedeset i više godina, a posljedice navedenog još se rješavaju. Riječ je o pojavi koja je rezultat niza uzroka koji se kreću u širokom rasponu od onih na pojedinačnoj razini pa do onih na društvenoj razini. Za ilustraciju tako možemo izdvojiti: preferiranje individualnog stanovanja i vlasništva uglavnom izgradnjom kuća osobnim radom, u više faza i uz nepoštivanje propisa bilo zbog nedostatnih financijskih sredstava ili nerazvijene svijesti o potrebi poštivanja propisa; izvođenje nezakonitih rekonstrukcija radi poboljšanja uvjeta stanovanja ponajprije u izgrađenim dijelovima građevinskih područja; nelegalna poduzetnička ostvarenja usmjerena u izgradnju građevina; atraktivnost i profitabilnost priobalnog područja; utjecaj migracija i procesa litoralizacije i urbanizacije (naseljavanje i gospodarske aktivnosti na obali, nekontrolirano širenje gradova); stanje prostorno planske dokumentacije (primjerice proširenje građevinskih područja kao najčešće glavni razlog i sadržaj izmjena prostornih planova), neriješeni imovinsko-pravni odnosi i sl.

Nezakonita gradnja godinama je trajno mijenjala prostor i nerijetko izravno utjecala na sadašnje, a tako i buduće razvojne mogućnosti u prostoru. Važno je istaknuti da nezakonitu gradnju prati i nedokazana kvaliteta, neodgovarajuće oblikovanje građevina, zauzimanje i usitnjavanje poljoprivrednih parcela kao i ilegalno priključivanje na infrastrukturu.

Dugogodišnja nazočnost nezakonite gradnje rezultirala je u proteklom razdoblju otvaranjem mogućnosti legalizacije uz definiranje uvjeta zakonodavnom regulativom. Zakon o prostornom planiranju i uređivanju prostora (Narodne novine SRH, broj 54/80) regulirao je da će građevinski inspektor odrediti rušenje objekta koji se gradi ili je izgrađen bez građevinske dozvole samo ako je izgrađen poslije 15. veljače 1968. godine. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (Narodne novine, broj 33/95) određeno je da se građevine koje su izgrađene bez građevinske dozvole do 15. veljače 1968. godine smatraju izgrađenim na temelju građevinske dozvole. Time je omogućena opća legalizacija te je za navedene građevine bilo potrebno predložiti samo dokaz da su izgrađene prije navedenog datuma.

Nadalje, u vrijeme ratnih okolnosti donesen je Zakon o postupanju s objektima građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje (Narodne novine, broj 33/92). Zakon je stavljen izvan snage 1995. godine (Narodne novine, broj 33/95) te zbog vremena u kom je donesen kao i zbog niza provedbenih nedorečenosti nije ispunio svrhu.

Važećim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br. 76/2007, 38/2009 i 55/2011), koji je stupio je na snagu 1. listopada 2007. godine, ujedno je uređeno i pitanje izdavanja akata o izvedenom stanju za građevine izgrađene bez odgovarajućih akata kojima se odobrava građenje, uz uvjet da su tako izgrađene građevine u skladu s prostornim planom koji se primjenjuje na području na kojem se nalaze. U proteklom razdoblju primjene toga Zakona prema podacima Ministarstva ukupno je izdano do konca 2010. godine 8452 akata o izvedenom stanju, od kojih se 78,8% odnosi na zgrade čija površina nije veća od 400 m² i zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m².

Međutim, ovaj institut tzv. „legalizacije“ zgrada izgrađenih bez, odnosno protivno aktu nadležnog tijela na temelju kojega se može pristupiti građenju ipak u praksi nije u dovoljnoj mjeri afirmirao nužnost rješavanja problema zbog kojih je ustanovljen. Praćenjem primjene važećeg Zakona uočeno je da na učinkovitost procesa izdavanja rješenja i potvrda o izvedenom stanju bitno utječe prvenstveno stanje prostorno planske dokumentacije, neriješenost imovinsko

pravnih odnosa, zahtjevnost u postupanju nadležnih tijela, visoki iznosi za komunalni i vodni doprinosi i sl.

Rješavanje problema nezakonitog građenja u dosadašnjem djelovanju Ministarstva bilo je usmjereno sustavnom provođenju programskih ciljeva politike Vlade Republike Hrvatske za razvitak jadranske politike s ciljem korištenja potencijala jadranskog mora, obale i otoka uz primjenu najviših svjetskih standarda zaštite okoliša i prostora, a što je rezultiralo prvenstveno sprječavanjem nove profitne gradnje i to na najvrednijim prostorima jadranskog područja primjenom kombiniranog postupanja građevinske inspekcije i uklanjanjem takve gradnje, pojačanim djelovanjem nadležnih državnih odvjetništava kao i donošenjem prostornih planova uređenja jedinica lokalne samouprave, kojima je vrednovano stanje zatečene nezakonite gradnje, a zakonskim rješenjem je podržana mogućnost ozakonjenja tako izgrađenih građevina, ako su u skladu s prostornim planom.

Na temelju podataka građevinska inspekcije u ovom trenutku sigurno se može utvrditi da je takvim djelovanjem zaustavljeno nezakonito građenje investicijskih građevina za tržište i znatno je smanjena pojava nove nezakonite gradnje zgrada za vlastite potrebe građana. Međutim, nedostatan kapacitet te inspekcije nije omogućio sustavan pregled svake nezakonite gradnje, koja postoji realno od 1968. godine, a koje se zgrade u pravilu koriste duži niz godina, najčešće za vlastite potrebe građana i za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, te za koje je nerealno očekivati njihovo uklanjanje i zbrinjavanje temeljem mjera građevinske inspekcije.

Također je činjenica da se u nadzorima još uvijek utvrđuje nezakonito građenje, odnosno zauzimanje zemljišta najčešće u svrhu sekundarnog povremenog korištenja raznim oblicima substandardnih građevina u zaštićenom obalnom području mora i na atraktivnim lokacijama. Poseban su problem nezakonite rekonstrukcije postojećih zgrada, kojima se na drugi način ugrožavaju postojeće i stvorene vrijednosti.

Međutim unatoč činjenici što se je javnost u pravilu opredijelila za red i zakonitost u gradnji, kada se sankcionira nezakonita gradnja, građani i javnost su u tome manje odlučni. Tako i graditelj nezakonite gradnje koji često ugrožava interes neposrednog susjeda, javni interes, funkcionalno korištenje javnih površina, teško prihvaća da se na njega primjeni sankcija uklanjanja takve građevine. Korištenjem zakonskih mogućnosti takvi investitori nastoje odgoditi primjenu propisa ili ubrzano dovršavaju gradnju kako bi pokrenuli dugotrajni upravni/sudski postupak u kojem dokazuju na određeni način pripadnikom ugrožene skupine.

O ulozi i obvezama svih sudionika u gradnji u javnosti nije dana zadovoljavajuća pozornost, tako da je tek nedavno uočena važnost i uloga stručnog nadzor tijekom građenja zbog zaštite interesa investitora, koji se provodi svakodnevno na gradilištu, a kojom se znatno doprinosi osim zakonitosti i kvaliteti građenja.

Postupanjem građevinske inspekcije u proteklom razdoblju je obavljeno više od 109.500 inspekcijskih nadzora, a usklađeno je s propisima o građenju direktno 15.000 nezakonitih zgrada, odnosno indirektno izdavanjem propisanih potvrda temeljem Zakona o komunalnom gospodarstvu i Zakona o prostornom uređenju i gradnji 196.000 građevina.

Budući da se uslijed dugogodišnjeg nedostatka sustavnog praćenja i evidentiranja nezakonito izgrađenih zgrada ne raspolaže s točnim podacima, procjenjuje se da njihov ukupan broj danas u Republici Hrvatskoj značajno prelazi 150.000. Navedeno je, između ostalog, rezultiralo neažurnošću katastarskog operata i zemljišnih knjiga koje danas nisu prikaz stvarnog stanja. Time je velik broj nezakonitih obiteljskih kuća i domaćinstava isključen iz mogućnosti prometovanja nekretninama ili obavljanja gospodarske djelatnosti u takvim zgradama, a vlasnici postojećih nezakonitih poljoprivrednih zgrada isključeni od mogućnosti korištenja sredstava prepristupnih fondova (SAPARD i IPARD) i sl.

II. PITANJA KOJA SE UREĐUJU OVIM ZAKONOM

Predloženim Zakonom uređuju se sljedeća pitanja:

- određuje se način i svrha postupka ozakonjenja,
- određuje se pojam nezakonito izgrađene zgrade,
- određuju se uvjeti za postupak ozakonjenja u odnosu na okolnost je li nezakonito izgrađena zgrada izgrađena u skladu ili nije u skladu s prostornim planom koji se primjenjuje na području na kojem se nalazi nezakonito izgrađena zgrada,
 - određeno je da se na nezakonito izgrađenoj zgradi ne može ozakoniti više od dvije etaže, od kojih je druga potkrovlje izgrađene protivno prostornom planu, osim ako se odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave ne odredi veći broj etaža,
 - određuju se područja utvrđena prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave unutar i izvan građevinskih područja naselja na kojima se u slučaju nezakonito izgrađena zgrada ne primjenjuju odredbe Zakona ili se samo iznimno primjenjuju uz definirane uvjete (naglasak na ZOP-u, zaštićenim područjima, osobito vrijednom obradivom (P1) i vrijedno obradivom (P2) poljoprivrednom zemljištu, području posebne zaštite voda, gospodarskim i zaštitnim šumama, šumama s posebnom namjenom, planiranim i istraženim koridorima i površinama prometnih, energetske i vodnih građevina od važnosti za RH te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, površinama javne namjene planirane za sadržaje javnog značenja, pomorskom i vodnom dobru i dr.),
 - definira se postupak ozakonjenja i rješenja koja se tijekom postupka donose, nadležno tijelo koje ga provodi, pravo na žalbu i tijelo koje o tome odlučuje, te sastavne dijelove rješenja o izvedenom stanju,
 - određuje se tko pokreće postupak ozakonjenja i rok do 31. prosinca 2012. godine u kojem podnositelj može podnositi zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju,
 - definira se dokumentacija i njen sadržaj koju je podnositelj zahtjeva dužan priložiti uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju,
 - određuju se stranke i način njihova sudjelovanja u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju,
 - određuje se plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa uvjetom za izdavanje rješenja o izvedenom stanju,
 - propisuje se način i uvjeti postupanja nadležnog upravnog tijela i javnopravnih tijela koja prema posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđuju posebne uvjete i stranaka kod izdavanja rješenja o izvedenom stanju,
 - uvodi se obveza podnositeljima zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju plaćanja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru i uređuje se pojam, način obračuna i uvjeti njenog plaćanja,
 - određuju se uvjeti koje mora ispunjavati podnositelj zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju radi ostvarivanja prava na umanjenje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene građevine u prostoru,
 - definira se način korištenja sredstava naknade prema programima koje donose predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave i Vlada Republike Hrvatske (za poboljšanje infrastrukturne opremljenosti naselja, uspostavu katastra nekretnina, povećanje energetske učinkovitosti zgrada i sanaciju područja koje nije obuhvaćeno ozakonjenjem),
 - definira se da će Vlada RH za izračun naknade uredbom odrediti način obračuna naknade, vrijednosti bodova i koeficijenta za ocjenjivanje utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor, vrijednosti općih i dopunskih korektivnih vrijednosti za umanjenje iznosa naknade te mogući raspon vrijednosti jediničnih iznosa prema položajnim zonama,
 - omogućuje se na temelju rješenja o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade evidentiranje te zgrade u katastarskom operatu i upis u zemljišne knjige te se propisuju druge

pravne posljedice ozakonjenja zgrade (mogućnost priključenja na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu),

- zabranjuje se promet zgrada izgrađenih bez akta za građenje i zemljišta na kojemu se te zgrade nalaze,

- obvezuje se investitor da prilikom rekonstrukcije zgrade za koju je izdano rješenje o izvedenom stanju ishodi rješenje o uvjetima građenja odnosno potvrdu glavnog projekta za cjelokupnu zgradu,

- uvodi se evidencija o izdanim rješenjima o izvedenom stanju, koju vodi nadležno upravno tijelo,

- određuje se obveza jedinicama lokalne samouprave da pripreme popis nezakonito izgrađenih zgrada na svom području za koje već imaju saznanja na temelju prijave i postupanja komunalnih redara, te objave javnih poziva vlasnicima/investitorima najmanje jedanput mjesečno na web stranici i na lokalno uobičajeni način s odgovarajućim informacijama radi podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju,

- obvezuje se građevinska inspekcija da u roku od 30 dana dostavi nadležnim tijelima jedinica lokalne popis izdanih inspeksijskih rješenja u slučajevima građenja zgrada bez odnosno protivno aktu kojima se odobrava građenje na temelju podataka s kojima raspolaže,

- obvezuje se građevinska inspekcija da rješenjem prekine postupak izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade doneseno na temelju propisa o građenju, dok se pravomoćno ne riješi o zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, kao i da se vrijeme prekida ne uračunava u rok zastare toga rješenja.

Važno je istaknuti da se predloženim Zakonom posebno uzimaju u obzir i zgrade koje služe za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti, posebice obiteljskih gospodarstava, koje su izgrađene bez odnosno protivno aktu o građenju. U Republici Hrvatskoj najveći broj poljoprivrednih građevina nije upisan u katastarski operat, a samo je mali broj subjekata u poljoprivredi sukladno važećem Zakonu o prostornom uređenju i gradnji proveo postupak njihova ozakonjenja. Razlozi tome su najčešće složenost i dugotrajnost navedenog postupka te veliki troškovi. Međutim, mogućnost korištenja sredstava pretpristupnih fondova Europske unije (SAPARD i IPARD) uz uvjet posjedovanja akta kojim se odobrava građenje, rezultirala je, u suradnji s Ministarstvom poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja, reguliranjem i ovog pitanja u sklopu predloženog Zakona.

Također je važno naglasiti da se Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama primjenjuje na zgrade izgrađene bez akta kojima se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, a koje su evidentirane na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011. godine.

III. OBJAŠNJENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA

Uz članak 1.

Odredbom ovoga članka propisuje se osnovni sadržaj (uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada) i cilj predloženog Zakona te koji se prostorni, socijalni, gospodarski i tehnički zahtjevi pritom uvažavaju.

Uz članak 2.

Odredbama ovoga članka definira se pojam nezakonito izgrađene zgrade u smislu predloženog Zakona za koju se prema ovom Zakonu može pokrenuti postupak ozakonjenja ako su ispunjeni svi propisani uvjeti, te dostupnost građanima i mjesto uvida u digitalne

ortofoto karte (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave radi informacije u svim fazama postupka ozakonjenja zgrada.

Uz članak 3.

Odredbom ovoga članka upućuje se na Zakon o prostornom uređenju i gradnji u pogledu značenja pojmova koji se rabe u predloženom Zakonu.

Uz članak 4.

Odredbama ovoga članka propisuju se osnovni uvjeti donošenja rješenja o izvedenom stanju za dvije različite kategorije nezakonito izgrađenih zgrada. Prvu kategoriju čine nezakonito izgrađene zgrade izgrađene u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici u skladu s prostornim planom, a drugu nezakonito izgrađene zgrade koje prema istim uvjetima nisu izgrađene u skladu s prostornim planom i za ozakonjenje kojih su propisani složeniji uvjeti u postupku ozakonjenja. Zato je određeno i da se na nezakonito izgrađenoj zgradi protivno prostornom planu ne može ozakoniti više od dvije etaže, od kojih je druga potkrovlje, osim u slučaju da se odlukom predstavničkog tijela jedinica lokalne samouprave odredi veći broj etaža za nezakonito izgrađene zgrade unutar i/ili izvan građevinskog područja, kao i da se ta odluka primjenjuje samo u postupku ozakonjenja zgrada, određuje se veći broj etaža.

Uz članak 5.

Odredbama ovoga članka propisuju se područja određena prostornim planovima jedinica lokalne samouprave koji važe na dan stupanja na snagu predloženog Zakona, a na kojima se za smještene nezakonito izgrađene zgrade ne može pokrenuti postupak ozakonjenja. Takva su područja površine izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 70 m, površine izvan građevinskog područja u nacionalnom parku, parku prirode i regionalnom parku, planirani ili istraženi koridori i površine prometnih, elektroničkih komunikacijskih, energetske i vodnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih, kulturnih i vjerskih funkcija, izdvojeno građevinsko područje izvan naselja koje je prostornim planom predviđeno za gospodarsku namjenu (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja, poljoprivredno zemljište kategorije osobito vrijedno obradivo (P1) i vrijedno obradivo (P2) zemljište, gospodarska i zaštitna šuma te šuma s posebnom namjenom, područje posebne zaštite voda, unutar zone sanitarne zaštite vode za piće, eksploatacijsko polje mineralne sirovine.

U navedenim područjima određene su iznimke i uvjeti prema kojima se određene nezakonito izgrađene zgrade mogu ozakoniti, ako ispunjavaju propisane uvjete, a prvenstveno se to odnosi na građevine stambene namjene i zgrade u poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje podnositelji zahtjeva mogu dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011. godine, te na nezakonito izgrađene zgrade namjene, koja je u skladu s namjenom određenom u prostornom planu.

Također je propisano da se ne može pokrenuti postupak ozakonjenja za nezakonito izgrađene zgrade, ako se nalaze unutar arheološkog nalazišta ili zone, kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili ako je evidentirana, odnosno registrirana kao pojedinačno kulturno dobro, kao niti nezakonito izgrađena zgrada, ako se nalazi u zaštićenim područjima u kategoriji strogi rezervat, posebni rezervat, spomenik prirode, park šuma i

spomenik parkovne arhitekture, te na postojećoj površini javne namjene, kojom se prema definiciji iz Zakona o prostornom uređenju smatraju javne ceste, ulice, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i slične površine ili pomorskom dobru ili vodnom dobru. Osim toga odredbe ovoga Zakona ne odnose se na sklop trajno povezan s tlom (kamp kućica, kontejner i sl.), odnosno izgrađen na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.).

Uz članak 6.

Odredbama ovoga članka propisuje se da se ozakonjenje provodi donošenjem rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu, propisuje se nadležno upravno tijelo za donošenje tog rješenja, njegovi obvezni sastavni dijelovi, obveza njegova dostavljanja građevinskoj inspekciji te nadležnost za rješavanje žalbi izjavljenih protiv tog rješenja.

Uz članak 7.

Odredbama ovoga članka propisuje se način pokretanja postupka za donošenje rješenja o izvedenom stanju (po zahtjevu stranke) te prekluzivni rok do kada se takav zahtjev može podnijeti (31. prosinca 2012. godine).

Uz članak 8.

Odredbama ovoga članka propisuje se dokumentacija koju podnositelj zahtjeva mora priložiti uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, a koja je potrebna za donošenje tog rješenja.

Uz članak 9.

Odredbama ovoga članka propisuje se tko ima položaj stranke u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju te njihovo pravo da im se pruži mogućnost sudjelovanja u postupku uvidom u navedenu dokumentaciju i davanjem izjašnjenja.

Uz članak 10.

Odredbama ovoga članka uređuje se pitanje plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa kao uvjeta za donošenje rješenja o izvedenom stanju

Uz članak 11.

Odredbama ovoga članka uređuje se način i uvjeti izdavanja rješenja o izvedenom stanju u slučaju kada je nezakonito izgrađena zgrada u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici u skladu s prostornim planom.

Uz članak 12., 13. i 14.

Odredbama ovih članaka uređuje se način i uvjeti izdavanja rješenja o izvedenom stanju u slučaju kada nezakonito izgrađena zgrada u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici nije u skladu s prostornim planom.

Uz članak 15.

Odredbama ovoga članka propisan je obavezni sadržaj izreke rješenja o izvedenom stanju te način na koji se utvrđuje građevna čestica zgrade za koju je doneseno to rješenje, osim ako se na osnovu posebne geodetske podloge u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju utvrđuje oblik i veličina građevne čestice spajanjem cijelih katastarskih čestica na kojima se nalazi nezakonito izgrađena zgrada. Također je određeno da se u slučaju kada se radi o nezakonito izgrađenoj zgradi izgrađenoj s više od jedne etaže protivno prostornom planu, rješenjem o izvedenom stanju određuje i obveza podnositelju zahtjeva da ukloni etažu(e) koje nisu obuhvaćene tim rješenjem, rok u kojem se ti radovi moraju završiti, te radove na sanaciji zgrade nakon uklanjanja, kao i da se po isteku tog roka, odnosno završetku radova, stječu uvjeti za evidentiranje zgrade ili njezinog rekonstruiranog dijela u katastarskom operatu sukladno članku 24. ovoga Zakona.

Uz članak 16.

Odredbama ovoga članka propisana je obveza podnositelju zahtjeva na plaćanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru koja se određuje u postupku donošenja rješenja o naknadi te je propisana nadležnost za donošenje tog rješenja i za odlučivanje o žalbi izjavljenoj protiv tog rješenja.

Uz članak 17.

Odredbama ovoga članka uređuje se način na koji se utvrđuje naknada i to prema ocjeni utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor i uz primjenu općih korektivnih koeficijenata kojima se uzima u obzir odnos prema aktu kojim se odobrava građenje, usklađenosti s prostornim planom i svrsi građenja te zgrade i uz primjenu jediničnog iznosa za pripadajuću položajnu zonu u kojoj se nezakonito izgrađena zgrada nalazi. Također se određuju kriteriji prema kojima se ocjenjuje utjecaj nezakonito izgrađene zgrade na prostor i uređuje se pitanje prava podnositelja na umanjene naknade i to primjenom dopunskih korektivnih koeficijenata kojima se uvažava socijalni status podnositelja zahtjeva i svrha njegova nezakonitog građenja. Tako na primjenu dopunskih korektivnih koeficijenata za umanjene iznosa naknade od 50% do 75% ima pravo podnositelj zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade, koja je isključivo stambene namjene, građevinske (bruto) površine do 400 m², koja je njemu i članovima njegova kućanstva jedina nekretnina na području Republike Hrvatske i ne nalazi se u prvoj položajnoj zoni te uz uvjerenje policijske uprave/postaje o mjestu prijavljenog prebivališta do 21. lipnja 2011. godine na adresi nezakonito izgrađene zgrade. Na primjenu istog umanjenja naknade imaju pravo i podnositelji zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za zgrade čija je namjena isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti (poljoprivredno odnosno obiteljsko gospodarstvo).

Također je određeno da se jedinični iznos određuje za smještaj nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na najmanje tri a najviše pet položajnih zona, koje su podudaraju sa zonama određenim prema posebnom propisu o komunalnom gospodarstvu, kao i da se u slučaju kada je jedinica lokalne samouprave odredila više od pet položajnih zona, petom zonom u smislu podrazumijeva peta i sve zone koje slijede iza pete zone. Vlada Republike Hrvatske će uredbom odrediti način obračuna naknade, te vrijednosti bodova i koeficijenata za ocjenjivanje utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor, vrijednosti općih korektivnih koeficijenata, te dopunskih korektivnih koeficijenata za umanjene iznosa naknade te najmanju i najveću vrijednost u kunama jediničnih iznosa za položajne zone. Istim je člankom

određeno da će vrijednosti u kunama jediničnog iznosa za odgovarajući broj položajnih zona odrediti odlukom predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, te ukoliko ta tijela to ne odrede u propisanom roku, za obračun naknade uzet će se najviša vrijednost u kunama jediničnog iznosa koja će se odrediti navedenom uredbom Vlade Republike Hrvatske.

Uz članak 18.

Odredbama ovoga članka određen je način plaćanja naknade i to jednokratno u roku do 30 dana od dana donošenja rješenja o obračunu naknade po nadležnom upravnom tijelu, koje može na zahtjev vlasnika odobriti i obročnu otplatu naknade, tako da iznos prvog obroka nije niži od 30% od utvrđene naknade i isplaćuje se u roku od 8 dana od dana izvršnosti rješenja o obračunu naknade, dok se preostali dio naknade isplaćuje u jednakim mjesečnim obrocima. Odredbama ovog članka određen su i uvjeti za kamate za iznose drugoga i ostalih obroka po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke važećoj na dan donošenja rješenja o obračunu, počevši od dospijeća prvoga obroka, kao i da rok obročne otplate ne može biti duži od dvije godine.

Uz članak 19.

Odredbama ovoga članka uređeno je prisilno izvršenje rješenja o obračunu naknade kojim je dopuštena obročna otplata u slučajevima ne plaćanja određenih obroka.

Uz članak 20.

Odredbom ovoga članka uređuje se vraćanje plaćene naknade u slučaju da rješenje o izvedenom stanju povodom žalbe ili upravnog spora bude poništeno, a za zahtjev za njegovo donošenje pravomoćno odbijen ili odbačen.

Uz članak 21.

Odredbama ovoga članka propisuje se način uplate sredstva naknade koju podnositelji plaćaju u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade i to u iznosu od 50% u proračun jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi, a u iznosu od 50% u Državni proračun Republike Hrvatske.

Odredbama ovoga članka propisuje se i način namjenskog korištenja tih sredstava i to za poboljšanje infrastrukturne opremljenosti naselja prema programu kojeg donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, odnosno za uspostavu katastra nekretnina u funkciji racionalnog upravljanja zemljištem, povećanje energetske učinkovitosti zgrada i za sanaciju područja koje nije obuhvaćeno ozakonjenjem prema izvanrednom programu, kojeg donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Državne geodetske uprave i središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

Uz članak 22.

Odredbama ovoga članka propisuje se zabrana otuđenja (pravnog prometa) nezakonito izgrađenih zgrada i zemljišta na kojemu su izgrađene dok se takva zgrada ne ukloni kao pravna posljedica propuštanja mogućnosti ozakonjenja takvih zgrada. Također je određeno i da ugovor sklopljen protivno tome ne proizvodi pravne učinke i ne može se provesti u zemljišnim knjigama niti u drugim javnim evidencijama.

Uz članak 23., 24. i 25.

Odredbama ovoga članka propisuje se da rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojemu je ta zgrada izgrađena, te se propisuju povoljne pravne posljedice ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada koje se sastoje u mogućnosti uporabe, priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu takve zgrade, mogućnosti obavljanja poslovne djelatnosti u takvoj zgradi, mogućnosti njezina evidentiranja u katastru i zemljišnoj knjizi, kao i da se zgrada, odnosno dio zgrade smatra u postupku građevinske inspekcije zgradom za koju je izdan akt za građenje i uporabu.

Uz članak 26.

Odredbama ovoga članka uređuje se slučaj kada investitor namjerava rekonstruirati zgradu, za koju je izdano rješenje o izvedenom stanju na temelju ovoga Zakona, da je u tom postupku potrebno ishoditi rješenje o uvjetima građenja odnosno potvrdu glavnog projekta za cjelokupnu zgradu.

Uz članak 27.

Odredbom ovoga članka propisana je obveza nadležnom upravnom tijelu da vodi evidenciju o izdanim rješenjima o izvedenom stanju, o odbijenim zahtjevima, zgradama za koje je izdano rješenje i naplati naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, te sadržaj podataka te evidencije.

Uz članak 28.

Odredbama ovoga članka propisana je dužnost jedinice lokalne samouprave da najkasnije do 31. prosinca 2011. godine pripreme popis svih onih nezakonito izgrađenih zgrada na svom području, za koje već imaju saznanje na temelju prijave građana, postupanja komunalnih redara i drugih izvora, propisuje se sadržaj tog popisa, te obveza objavljivanja najmanje jedanput mjesečno javnih poziva na svojoj web stranici i na lokalno uobičajeni način vlasnicima/investitorima nezakonito izgrađenih zgrada s odgovarajućim informacijama radi podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

Također se obvezuje građevinsku inspekciju da u roku od 60 dana dostavi nadležnim tijelima jedinica lokalne samouprave popis inspekcijskih rješenja u slučajevima građenja zgrada bez, odnosno protivno aktu kojim se odobrava građenje na temelju podataka kojima raspolaže.

Uz članak 29.

Odredbom ovoga članka propisuju se da nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona provodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

Uz članak 30.

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza i rok Vladi Republike Hrvatske za donošenje uredbe kojom se određuju način obračuna naknade, te vrijednosti bodova i koeficijenta za ocjenjivanje utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor, vrijednosti

općih, odnosno dopunskih korektivnih koeficijenata za umanjene iznosa naknade te najmanju i najveću vrijednost u kunama jediničnih iznosa za položajne zone, te obveza i rok Vladi Republike Hrvatske i predstavničkim tijelima jedinica lokalne samouprave za donošenje programa za korištenje sredstava ostvarenih od naknada za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru.

Istim je člankom određeno da će predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave u propisanom roku odrediti odlukom vrijednosti u kunama jediničnog iznosa za odgovarajući broj položajnih zona u roku od trideset dana od dan stupanja na snagu Uredbe iz stavka 1. ovoga članka, odnosno da može donijeti odluku iz članka 4. stavka 4. ovoga Zakona kojom se određuje veći broj etaža za nezakonito izgrađene zgrade unutar i/ili izvan građevinskog područja u roku od šezdeset dana od dana stupanja na snagu Uredbe, kao i da se po proteku toga roka odluka više ne može donijeti.

Uz članak 31.

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza građevinskog inspektora da rješenjem prekida postupak izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade doneseno na temelju propisa o građenju, dok se pravomoćno ne riješi o zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, način postupanja u slučaju da spomenuto rješenje bude doneseno i u slučaju da zahtjev bude odbijen ili odbačen, te da se u rok zastare izvršenja rješenja ne uračunava vrijeme trajanja prekida postupka.

Uz članak 32.

Ovom se odredbom, sukladno odredbi članka 90. Ustava Republike Hrvatske, određuje objava i dan stupanja na snagu Zakona.

IV. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ZAKONA I NAČIN OSIGURANJA TIH SREDSTAVA

Za provođenje ovoga Zakona u državnom proračunu Republike Hrvatske nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva.

V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE

Hrvatski sabor je na 23. sjednici održanoj 17. i 18. lipnja 2011. godine u prvom čitanju raspravljao o prijedlogu Zakona o postupanju s nezakonitim zgradama, kojega je prihvatio zaključkom s time da se predlagatelju dostave sve primjedbe i prijedlozi i mišljenja iznesena u raspravi radi pripreme konačnog prijedloga Zakona.

U skladu s navedenim u zaključku obrađene su sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja dani na Prijedlog Zakona o postupanju s nezakonitim zgradama te je izrađen Konačni prijedlog Zakona o nezakonito izgrađenim zgradama. Temeljem danih primjedbi, prijedloga i mišljenja svih saborskih tijela i onih iznesenih u raspravi, koje su detaljno razmotrene te ocjenjene osnovanim i svrsishodnim i prema tome prihvaćene, Konačni prijedlog Zakona u odnosu na Prijedlog zakona razlikuje se u slijedećem:

- promijenjen je naziv Zakona u vezi s pojmom nezakonite zgrade,
- usklađen je pojam nezakonito izgrađene zgrade,
- promijenjen je datum do kada je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011. godine,
- propisana je dostupnost građanima i mjesto uvida u digitalne ortofoto karte (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave radi informacije u svim fazama postupka ozakonjenja zgrada,
- određeno je da se na nezakonito izgrađenoj zgradi protivno prostornom planu ne može ozakoniti više od dvije etaže, od kojih je druga potkrovlje, osim ako se odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave ne odredi veći broj etaža za nezakonito izgrađene zgrade unutar i/ili izvan građevinskog područja,
- detaljnije su razrađeni slučajevi nezakonito izgrađenih zgrada na koje se ne primjenjuje Zakon, posebno u odnosu na pitanje usklađenosti namjene takvih građevina u odnosu na prostorni plan, koji se primjenjuje, – detaljnije su određeni dokumenti koji se prilažu uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju,
- određena je obveza davanja izjave ovlaštenog inženjera strojarstva da zgrada javne i društvene namjene ispunjava bitne zahtjeve u smislu sigurnosti u korištenju,
- određen je sadržaj arhitektonskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, koji se prilaže uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju,
- određena je obveza očevida nadležnog upravnog tijela na lokaciji na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada,
- usklađen je sadržaj izreke rješenja o izvedenom stanju ako se određuje građevna čestica spajanjem cijelih katastarskih čestica na kojima se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, kao i u slučaju kada se ne mogu ozakoniti sve izgrađene etaže nezakonito izgrađene zgrade,
- detaljnije je određen način obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru primjenom kriterija za ocjenjivanje utjecaja zahvata na prostor općih korektivnih koeficijenata kojima se uzima u obzir odnos prema aktu kojim se odobrava građenje, usklađenosti s prostornim planom i svrsi građenja te zgrade i uz primjenu jediničnog iznosa za pripadajuću položajnu zonu u kojoj se nezakonito izgrađena zgrada nalazi. Također su određeni kriteriji u kojima podnositelj zahtjeva ima pravo na umanjenje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru od 50% do 75% u odnosu na ostale podnositelje, uvažavajući time socijalni kriterij i svrhu građenja, a koji se odnose na zgrade isključivo stambene namjene do 400m² i zgrade namijenjene isključivo obavljanju poljoprivredne djelatnosti (poljoprivredno, odnosno obiteljsko gospodarstvo),
- određen je samo najveći broj položajnih zona na temelju kojih će se obračunavati naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru,
- određena je mogućnost da jedinica lokalne samouprave svojom odlukom odluči o vrijednosti u kunama jediničnih iznosa za odgovarajući broj položajnih zona,
- promijenjen je odnos na 50%:50% za sredstva naknade koja podnositelji zahtjeva u postupku ozakonjenja uplaćuju u proračun jedinica lokalne samouprave i u Državni proračun Republike Hrvatske.
- brisana je pravna posljedica propuštanja ozakonjenja zgrada, koja se odnosila na nemogućnost stjecanja takve zgrade i zemljišta na kojem je izgrađena nasljeđivanjem, te zabrana ovjere potpisa javnom bilježniku na ispravi kojom bi se takva zgrada i/ili zemljište otuđilo,
- produžen je rok do 31. prosinca 2011. godine i detaljnije se propisuju izvori na temelju kojih jedinica lokalne samouprave priprema popis nezakonito izgrađenih zgrada na svom području, te se produžuje i rok u kojem je građevinska inspekcija dužna dostaviti podatke o izdanim inspekcijskim rješenjima kojima raspolaže,

- određuje se obveza jedinica lokalne samouprave objave javnih poziva vlasnicima/investitorima najmanje jedanput mjesečno na web stranici i na lokalno uobičajeni način s odgovarajućim informacijama radi podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju,
- izvršena je pravno tehnička dorada teksta.

VI. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJI NISU PRIHVACENI S RAZLOZIMA NEPRIHVACANJA

Zastupnica Marina Matulović Dropulić u ime Odbora za prostorno uređenje i graditeljstvo

Uz članak 4. i 12.

Odrednice predloženog zakona su upitne iz razloga što se propisuje jednak postupak legalizacije u slučaju nezakonite gradnje u građevinskom području i u skladu sa prostornim planom kao i u slučaju nezakonite gradnje izvan građevinskog područja i suprotno je prostornom planu.

Razlozi neprihvatanja:

Postupak ozakonjenja Zakonom nije propisan jednak za slučaj nezakonite gradnje koja je u skladu odnosno koja nije u skladu s prostornim planom. Naime, osim zadovoljavanja uvjeta iz članka 8. Zakona dostavljanjem potrebne dokumentacije uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, u postupku sudjeluju i javnopravna tijela koja prema posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđuju posebne uvjete, i to izdavanjem svoje potvrde da zgrada nije protivna posebnim propisima, kao i stranke u postupku donošenja tog rješenja koja su do 21. lipnja 2011. godine u vezi nezakonito izgrađene zgrade podnijele prijavu građevinskoj inspekciji ili tužbu sudu u svrhu zaštite svojega vlasništva ili drugih stvarnih prava, davanjem odnosno odbijanjem svoje suglasnosti na izdavanje takvog rješenja.

Uz članak 17.

S obzirom na nepostojeći sustav vrednovanja utjecaja nezakonite gradnje na prostor ocijenjeno je nužnim uspostava tog sustava, te razrada kriterija vezanih za namjenu, odnosno veličinu građevine.

Razlozi neprihvatanja:

Kriteriji na temelju kojih se određuju pokazatelji radi obračuna naknade za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru određuju se Uredbom Vlade Republike Hrvatske i u potpunosti se temelje na standardima vrednovanja trajnih vrijednosti prostora i utjecaja obima gradnje na njegovo očuvanje i zaštitu.

Postavljeno je pitanje mogućeg kršenja ustavnog prava jedinica lokalne samouprave na samoupravu, jer su se jedinice lokalne samouprave već u svojim prostornim planovima odredile prema bespravno izgrađenim građevinama, znači i ucrtali ih u prostorne planove, te da bi se ovim prijedlogom zakona, to njihovo pravo moglo narušiti.

Razlozi neprihvatanja:

Ustavna prava jedinica lokalne samouprave određena su zakonom na temelju Ustava Republike Hrvatske. Također je zakonom određen i način na koji one ostvaruju poslove prostornog i urbanističkog planiranja. Iako su prostornim planom određena prostorna rješenja, kojima se u određenom broju gradova i općina podrazumijeva i rješavanje pitanja nezakonite gradnje, nije istovremeno suprotno njihovim ustavnim pravima da se ovim Zakonom propišu uvjeti i način postupanja s nezakonito izgrađenim zgradama radi njihovog uključivanja u

pravni sustav, upravo iz razloga cjelovitosti, istovremenosti i jednakosti rješavanja tog pitanja na čitavom teritoriju Republike Hrvatske.

Uz članak 5.

Iznesena je dvojba vezana na ozakonjenje nezakonitih zgrada za stalno stanovanje i zgrada poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva koja uključuju poljoprivredne djelatnosti uz pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga gradnje u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 70 m.

Razlozi neprihvatanja:

Činjenica je da svako naknadno ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada izaziva dvojbe osobito ako se nalazi unutar vrijednih i zaštićenih područja, a takvo se rješenje može obrazložiti postavkama i svrhom ovoga Zakona da se u najvećoj mogućoj mjeri približi cilju sanacije nezakonite gradnje čija je svrha bila rješavanje stambenog pitanja kao i poljoprivrednih gospodarstava radi stjecanja prava na potpore iz EU sredstava, i to na način koji se neće bitno razlikovati od uvjeta za građenje u izgrađenim naseljima.

Uz članak 5.

Za predloženi zakon je ključno donošenje odluke da li dozvoliti legalizaciju nezakonitih zgrada na području namjene suprotne namjeni određenoj u prostornom planu i uz koje uvjete i uz čiju suglasnost.

Razlozi neprihvatanja:

Predloženim konačnim prijedlogom Zakona je detaljnije razrađeno pitanje namjene u članku 5. Zakona, kojom se određuju područja na koje se ne primjenjuju odredbe Zakona i to osobito u pogledu površina javne i društvene namjene i postojećih površine javne namjene unutar naselja.

Zastupnica Ana Lovrin u ime Odbora za pravosuđe

Uz članak 8.

U članku 8. predlaže se izmjena stavka drugoga na način da se omogući u geodetskom elaboratu spajanje čestica na kojima je izgrađena nezakonita zgrada i kada te čestice prema zemljišnoj knjizi nisu u vlasništvu iste osobe jer se na taj način zadržava koncept cijelog zakona koji određuje legalizaciju bez obzira na vlasništvo čestice na kojoj je nezakonita zgrada izgrađena.

Razlozi neprihvatanja:

Prihvatanjem primjedbe došlo bi do prisilnog zasnivanja suvlasništva na nekretnini i oštećenja vlasničkih prava vlasnika čija se čestica spaja s česticom vlasnika nekretnine na kojoj je izgrađena nezakonita zgrada. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima omogućava razvrgnuće suvlasništva, te bi zasnivanjem prisilnog suvlasništva došlo do nepotrebnog povećanja izvanparničnih postupaka za razvrgnuće suvlasništva, a osim toga za nastanak suvlasničke zajednice potrebna je suglasnost i volja oba vlasnika. Također je potrebno istaknuti da bi ovakva odredba bila protivna i odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koje se odnose na stjecanje i prestanak vlasništva i suvlasništva, a isto tako bi bila protivna cilju i svrsi Zakona s obzirom da se njime ne uređuju vlasnički odnosi na nekretninama, već samo pitanje uključivanja nezakonito izgrađenih zgrada u pravni sustav Republike Hrvatske. Takvim rješenjem bi se dovelo u pitanje i primjenu članka 145. stavka 4. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/2001, 100/2004, 107/2007 i 152/2008).

Zastupnik Zlatko Karačević u ime Kluba zastupnika HNS-a, HSU-a

Uz članak 17.

Prema prijedlogu zakona, Vlada je određuje kriterije za utvrđivanje naknade za održavanje zgrada u prostoru, a u klubu HNS-a, HSU stava smo da bi to trebalo prepustiti jedinicama lokalne samouprave, obzirom da one znaju najbolje stanje u svom prostoru, a da Vlada utvrđuje samo za područja od određenog interesa.

Razlozi neprihvatanja:

Odredbom članka 17. stavka 2. Zakona određeno je jedinstveno za čitavo područje Republike Hrvatske osam kriterija na temelju kojih se ocjenjuje utjecaj nezakonito izgrađenih zgrada na prostor a kako je to već bilo riješeno i prema prijedlogu Zakona. Izbor kriterija se vezuje uz prostorno planska rješenja kojima su jedinice lokalne samouprave uredile način i uvjete uređenja prostora na svom području. Slijedom toga Uredbom Vlade Republike Hrvatske razrađuje se način obračuna naknade prema elementima obračuna definiranim u odredbama članka 17. Zakona, u skladu s kojim jedinice lokalne samouprave određuju vrijednost jediničnog iznosa u kunama za odgovarajući broj položajnih zona.

U cilju transparentnosti informiranja građana, investitora i drugih zainteresiranih za provedbu ovog zakona, trebalo bi obvezati da svaki dionik jasno i taksativno, javno objavi ukupne troškove legalizacije, jer će ti troškovi i mogućnost financiranja za građane biti ključni čimbenik uspjeha te legalizacije.

Razlozi neprihvatanja:

Troškovi ozakonjenja bit će izuzetno transparentni nakon što se upotpuni cjelokupno predviđana regulativa za rješavanje tog pitanja. Naime, donošenjem Zakona ostvarit će se i uvjeti za donošenje Uredbe o načinu obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, te propisanih odluka predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave, kojima se utječe osim na uvjete za ozakonjenje i na iznos naknade.

Uz članak 7.

Rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju do 31. prosinca 2012. godine je apsolutno prekratak.

Razlozi neprihvatanja:

S obzirom na predviđene uvjete pod kojima se može ozakoniti nezakonito izgrađena zgrada u odnosu na potrebnu dokumentaciju i dokaze, cijeni se da je planirani rok u potpunosti dostatan za njezinu pripremu i pribavljanje.

Uz članak 10.

U članku 10. određuje se plaćanje, a da se ne zna da li će to što se plaća biti izvršno, a to je rješenje o izvedenom stanju, ne može se donijeti dok nije plaćen komunalni vodni doprinos. Bio bi pravednije zakonsko rješenje da se rješenje izda, a da obveza plaćanja počne teći po izvršnosti rješenja kad protekne zakonski rok za žalbu.

Razlozi neprihvatanja:

Odredba članka 10. Zakona razdvaja pitanje naplate rješenja o doprinosu i pitanje uvjeta rješenja o doprinosu za donošenje rješenja o izvedenom stanju. Naime, donošenjem rješenja o izvedenom stanju bez rješenja o doprinosu, ne oduzima mu se svojstvo upravnog akta, svojstvo izvršnosti kao niti svojstvo pravomoćnosti akta. Rješenje o doprinosu je rješenje koje je vezano za rješenje o izvedenom stanju, te da bi isto steklo svojstvo izvršnosti osim razloga predviđenih ZUP-om (rješenje postaje izvršno istekom roka za žalbu ako žalba nije izjavljena, dostavom rješenja stranci ako žalba nije dopuštena, dostavom rješenja stranci

ako žalba nema odgodni učinak, dostavom stranci rješenja kojim se žalba odbacuje ili odbija, danom odricanja stranke od prava na žalbu te dostavom stranci rješenja o obustavi postupka u povodu žalbe), potrebno je da se donese i rješenje o izvedenom stanju. Donošenjem rješenja o izvedenom stanju i ispunjavanjem uvjeta iz ZUP-a, rješenje o doprinosu postaje izvršno, a time i naplativo u izvršnom postupku. Stoga je bitno razdvojiti te dvije činjenice na način kako se to propisuje Zakonom, i to činjenicu u kojoj rješenje predstavlja uvjet za donošenje rješenja o izvedenom stanju i propuštanje nadležnog tijela za donošenje takovog rješenja, te činjenicu izvršnosti odnosno naplativosti rješenja koju Zakon s obzirom na stavak 5. članka 10. bitno razlikuje.

Uz članak 17.

U članku 17. za visinu naknade za zadržavanje zgrade u prostoru Vlada utvrđuje kriterije prema utjecaju zgrade na prostor što je vrlo prijeporno i teško realno određivo, jer ovisi o nizu faktora i u dobrom dijelu o subjektivnim gledištima, a ima i vremensku dimenziju jer danas jedan utjecaj na prostor, a sutra uz promjene okolnosti su potpuno druge. U svakom slučaju kod određivanja visine naknade trebalo bi imati u vidu da li se radi o nužnoj gradnji koja ima socijalni karakter ili komercijalnoj. Visinu troškova legalizacije bilo bi dobro znati prije donošenja zakona pa tako onda način utvrđivanja i kriterije jasno i jednoznačno propisati već samim zakonom koji je prema prijedlogu očigledno ograničenog vremena, jer se zahtjevi podnose do 31. prosinca 2012.

Razlozi neprihvatanja:

Odredbom članka 17. stavka 2. Zakona određeno je jedinstveno za čitavo područje Republike Hrvatske osam kriterija na temelju kojih se ocjenjuje utjecaj nezakonito izgrađenih zgrada na prostor i to na temelju odredbi važećih prostornih planova jedinica lokalne samouprave, što znači da se na obračun naknade ni na koji način ne primjenjuju subjektivni i vremenski utjecaji, osim onih koji proizlaze iz rješenja određenih u prostornim planovima. Kriteriji se odnose na stalne i procijenjene kategorije vrijednosti prostora i standardne veličine kojima se vrednuje utjecaj građenja na prostor, a Zakonom je jednoznačno propisan način na koji se utvrđuje naknada primjenom kriterija, općih i dopunskih koeficijenata te utjecaja položajne zone u kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada.

Zastupnica Marijana Petir u ime Kluba zastupnika HSS-a

Uz članak 4.

Ovim prijedlogom zakona se izjednačuju bespravne građevine i omogućuje njihova legalizacija bez obzira na to jesu ili nisu u skladu sa prostornim planovima. Tu se gubi iz vida instrument prostornog planiranja i prostornog plana kao akta koji definira što je prihvatljivo u prostoru, a što ne, jer se samo na osnovu arhitektonske snimke i mišljenja inspektora građevine o stabilnosti donosi zaključak da li taj objekt narušava ili ne narušava prostor.

Razlozi neprihvatanja:

U skladu s odredbama Zakona nezakonito izgrađene zgrade se uključuju u pravni sustav uz propisane uvjete i na način kako je to određeno odredbama Zakona, a da pritom njihovo ozakonjenje nije isključivo povezano s okolnošću jesu li ili nisu u skladu s prostornim planom. Naime, ovim se Zakonom a što je u smislu odredbe članka 52. Ustava Republike Hrvatske i omogućeno, određuje način na koji se dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i koristiti. Valja istaknuti da je prostorni plan jedan od zakonom propisanih instrumenata u tom postupku, te ga je moguće u određenim slučajevima supstituirati i drugim instrumentom, odnosno postupkom a koji se propisuje ovim Zakonom.

Uz članak 17.

Valjalo bi razmisliti da se vrijednost koeficijenata i bodova te jedinični iznosi po zonama propišu ovim zakonom, ili da općine i gradovi dobe mogućnost propisivanja izračuna naknade, jer najbolje poznaju stanje na terenu.

Razlozi neprihvatanja:

Rješenje iz Zakona kojim je predviđen način na koji se utvrđuje naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, te da od najmanje i najveće vrijednosti jediničnih iznosa za položajne zone koja će se propisati Uredbom Vlade Republike Hrvatske, jedinice lokalne samouprave odlučuju o konačnoj vrijednosti tog iznosa ovisno o stanju na svom području, cijeni se primjerenim rješenjem.

Uz članak 8.

U HSS-u smatramo da je nužno onemogućiti legalizaciju i za one bespravne objekte koji su sagrađeni na tuđem zemljištu.

Razlozi neprihvatanja:

Zakonom se ne utječe na pitanje prava vlasništva niti se vrijeđa pravo na mirno uživanje prava vlasništva zagarantirano Protokolom 1. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, a svrha je Zakona omogućiti uključivanje nezakonito izgrađenih zgrada u pravni sustav, tako da se njime ne regulira pitanje prava vlasništva niti se na bilo koji način utječe na pravo vlasništva nekretnine na kojoj je građevina izgrađena. Isto proizlazi i iz članka 23. stavka 1. Zakona kojim je određeno da rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojem je ta zgrada izgrađena. U slučaju zgrade na tuđem zemljištu primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojima je u članku 152. stavku 1. propisano da zgrada koju je netko bez znanja i volje vlasnika zemljišta izgradio na tuđem zemljištu, pripada vlasniku tog zemljišta. Iz tog razloga ako bi osoba koja je izgradila tu građevinu ozakonila postojeće stanje, ona ni u kojem slučaju ne bi oštetila vlasnika niti bi vlasnik na bilo koji način bio u nepovoljnijem položaju, već bi ta radnja bila u korist vlasnika odnosno povećala bi se vrijednost zemljišta. S obzirom na sve te okolnosti, cijeni se da je predloženi koncept prihvatljiv u takvim slučajevima, jer će potaknuti brže rješavanje imovinsko pravnih pitanja zbog kojih se mnoge postojeće zgrade do danas nisu mogle uključiti u pravni sustav.

Uz članak 5.

Preslabo je zaštićeni obalni pojas i HSS se zalaže da granica koja je postavljena na samo 70 m od mora zadrži na 100 m kao što je to bilo predviđeno dosadašnjom zakonskom regulativom.

Razlozi neprihvatanja:

Sve površine unutar ZOP-a zaštićene su na način kako je to propisano odredbom članka 5. Zakona, dakle uvažavanjem svih navedenih područja, vrijednih prostornih cjelina, zgrada i sklopova koji se nalaze unutar ZOP-a, a o nezakonito izgrađenim zgradama odlučuje se i pojedinačno u svakom postupku u kojem slučaju se zgrade protivne prostornom planu i posebnim propisima ne mogu ozakoniti. Osim toga unutar pojasa od 70 m od obalne crte u ZOP-u, osim za nezakonito izgrađene zgrade isključivo stambene namjene i zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, isključena je mogućnost ozakonjenja, te se cijeni da se ta udaljenost bitno ne razlikuje od uvjeta za građenje u izgrađenim naseljima.

Uz članak 8.

U postupku legalizacije ne traži se ispitivanje ni prostornog ni inženjerskog, ni sigurnosnog aspekta zgrade, kao ni dokaz vlasnika o stabilnosti građevine. Ovo pitanje za

sobom povlači i pitanje eventualnih potraživanja obeštećenja vlasnika od strane države, ukoliko se nešto dogodi u sigurnosnom smislu.

Razlozi neprihvatanja:

Sukladno odredbama Zakona o sustavu državne uprave, država odgovara za štetu koju je prouzročila s nezakonitim i nepravilnim radom, a donošenje rješenje o izvedenom stanju na temelju ovoga Zakona ne može se smatrati nezakonitim i nepravilnim radom, odnosno ozakonjenje zgrade sukladno odredbama ovog zakona ne ispunjava uvjete za definiciju nezakonitog i nepravilnog rada, već upravo suprotno rada sukladno ovom Zakonu.

Potičemo predlagatelja zakona da u zakon ugradi mehanizme za suzbijanje bespravne gradnje u njenom začetku, jer u suprotnom ovaj zakon neće imati smisla ako se nastavi po istom modelu i dalje postupati u prostoru. Stava smo u HSS-u da treba ojačati i kapacitirati građevinsku inspekciju i uspostaviti njenu čvršću suradnju sa komunalnim redarstvom općina i gradova. Jedino zajedničkim djelovanjem sustav se može učiniti boljim i efikasnijim.

Razlozi neprihvatanja:

Iako se prijedlog da se ugrade mehanizmi za suzbijanje bespravne gradnje u njenom začetku, smatra opravdanim, kao i potreba jačanja kapaciteta građevinske inspekcije, cijeni se da to nije predmet ovog Zakona, budući da se njime rješava samo o postupanju s već nezakonito izgrađenim zgradama, odnosno njihovom uključivanju u pravni sustav Republike Hrvatske, te posljedicama propuštanja pokretanja propisanog postupka.

Zastupnica Marina Matulović Dropulić u ime Kluba zastupnika HDZ-a

Uz članak 5.

Klub HDZ-a je smatrao da bi trebalo dodatno raspraviti i razjasniti da li dozvoliti legalizaciju objekata koji se nalaze izvan građevinskog područja naselja na onim lokacijama koje jedinice lokalne samouprave nisu predvidjele svojim prostornim planom za izgradnju nego su ih sačuvali za neke druge namjene.

Razlozi neprihvatanja:

Svrha je ovoga Zakona u najvećoj mogućoj mjeri riješiti pitanje nezakonite gradnje na čitavom teritoriju Republike Hrvatske. S obzirom da je u većem broju prostornih planova općina i gradova o tome odlučeno odgovarajućim prostorno planskim rješenjima, očekuje se da će ovaj Zakon potaknuti i ujedno definitivno provjeriti mogućnost uključivanja u pravni sustav i to samo onih nezakonito izgrađenih zgrada, koje nisu isključene primjenom odredbi članka 5. Zakona, a koje se većinom odnose na prostorne kategorije izvan građevinskog područja.

Uz članak 5.

U vezi područja na koja se ne odnose odredbe ovog zakona odnosno površine izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 70 m, osim za nezakonite zgrade koje se koriste za stalno stanovanje te zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, smatra se da bi trebalo napraviti jednu analizu, utvrditi stvarno o kojem broju tih objekata se radi i tek nakon toga odlučiti da li će se u 70 m izvan naselja uopće odobravati legalizaciju postojećih objekata.

Razlozi neprihvatanja:

Stanje u prostoru analizirano je i praćeno iu tijeku izrade i donošenja prostornih planova uređenja svih gradova i općina na području Republike Hrvatske, njihovih izmjena i dopuna, te cikličkim snimanjem iz zraka osobito najužeg obalnog područja za potrebe postupanja građevinske inspekcije. Međutim, za potrebe ovog Zakona posebno su razmotreni podaci 514 općina i gradova prikupljeni za potrebe izrade Analize postupanja općina i

gradova u sprječavanju nelegalne gradnje, MZOPUG, rujan 2010. godine, na temelju koje je proizašla ocjena da na određenim područjima unutar ZOP-a i izvan građevinskih područja ima nezakonite gradnje, osobito na području gradova. S obzirom na tu okolnost cijeni se opravdanim uključiti iznimno i isključivo samo stambene zgrade i poljoprivredna gospodarstva za moguće ozakonjenje na način i prema uvjetima propisanim ovim Zakonom.

Zastupnik Luka Denona u ime Kluba zastupnika SDP-a

Uz članak 2.

Nije dobra poruka da će se masovno sve legalizirati što je bespravno sagrađeno bez prethodne kvalitetne analize stanja s pretpostavkom da se sankcioniranje bespravnih graditelja ne može provesti.

Razlozi neprihvatanja:

Zakonom su upravo suprotno od „masovne odnosno bezuvjetne legalizacije“, određena područja i uvjeti za nezakonito izgrađene zgrade koje se ne mogu ozakoniti temeljem odredbi ovoga Zakona. Istovremeno Zakonom se predviđa i sankcioniranje onih vlasnika, koji će propustiti pokrenuti postupak ili će im biti odbijen zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. S obzirom da je upravo dovršen ciklus izrade i donošenja prostornih planova uređenja svih gradova i općina na području Republike Hrvatske, da je u tijeku izrada većeg broja njihovih izmjena i dopuna, ocijenjeno je da se upravo na temelju prostorno planskih rješenja prihvaćenih tim planovima, a kojima su pri vrednovanju stanja uzete u obzir i okolnosti nezakonite gradnje i njenog utjecaja na prostorno uređenje, kao i na temelju Analize postupanja općina i gradova u sprječavanju nelegalne gradnje, MZOPUG, rujan 2010. godine, mogu s dovoljnom sigurnošću odrediti obilježja, obim i najznačajnije odrednice za polazišta ovoga Zakona.

Zastupnik Dinko Burić u ime Kluba zastupnika HDSSB-a

Prijedlogom zakona onemogućit će se rješavanje pitanja legalizacije drugih objekata u funkciji poljoprivrede, od manipulativnih površina, gnojnica, trafostanica, podnih skladišta, silaznih jama, plastenika i drugih građevina u funkciji poljoprivrede, jer Zakon predviđa legalizaciju samo zgrada, a ne i građevina, te će se onemogućiti rješavanje pitanja legalizacije građevina koje su u funkciji zgrada koje služe za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti.

Razlozi neprihvatanja:

Iako se Zakonom predviđa ozakonjenje zgrada, nedvojbeno iz definicije zgrade, koja je određena u članku 2. t. 47. Zakona o prostornom uređenju i gradnji proizlazi da će se na sve zgrade u funkciji poljoprivrednog, odnosno obiteljskog gospodarstva registriranog prema posebnom propisu, moći primijeniti odredbe ovoga Zakona. *(Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari.)*

Smatramo da bi zbog ravnopravnosti građana trebalo odrediti datum do kojeg se izgrađene zgrade mogu legalizirati po ovom zakonu, a za sve zgrade nakon tog datuma ili koje nisu obuhvaćene zakonom trebalo bi ostaviti redovnu proceduru legalizacije u Zakonu o prostornom uređenju i gradnji.

Razlozi neprihvatanja:

U svrhu rješavanja zatečene nezakonite gradnje, osobito one koja predstavlja osnovno stambeno zbrinjavanje i stjecanje prava za potpore iz EU sredstava za poljoprivredne zgrade,

ovim su Zakonom predviđeni uvjeti pod kojim se mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade, od kojih je jedan i rok u kojem se podnose zahtjevi za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. Navedeno znači i da se svi zahtjevi zaprimljeni u tom roku moraju riješiti na temelju toga Zakona, te propisivanje unaprijed roka kojim bi se takav postupak onemogućio, nije moguće iz pravno tehničkih razloga.

Uz članak 12.

Smatramo lošim rješenjem uvoditi i kao jedan od uvjeta u upravnom postupku suglasnost stranke i to upravo one koja je nekoga prijavila inspekciji jer to otvara vrata ucjenama i dovodi do pravne nesigurnosti.

Razlozi neprihvatanja:

Institut suglasnosti u postupku izdavanja rješenja iz članka 12. Zakona kojim stranka koja je vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči s česticom zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, smatra se legitimnim načinom zaštite prava mirnog uživanja vlasništva i rizik koji graditelj nezakonito izgrađene zgrade mora preuzeti na sebe.

Uz članak 16. i 19.

Upravna tijela koja obavljaju poslove izdavanja akata za provođenje dokumenata prostornog uređenja i građenja osnovana upravo u tu svrhu te ista nemaju ustrojstvene mogućnosti za obavljanje poslova izračuna naknade za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru, a još manje i za prisilnu naplatu i to sredstava koja se uplaćuju državi i lokalnoj samoupravi za koje uplate nemaju mogućnosti niti evidentiranja.

Razlozi neprihvatanja:

Obračun naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru predviđen je jednostavnom metodom primjene pokazatelja s odgovarajućim koeficijentima, na temelju odgovarajućeg algoritma koji će im biti dostupan u svakodnevnom radu i bez ikakvih dodatnih i zahtjevnih računskih operacija. Sukladno Zakonu predviđeno je da rješenje o obračunu naknade izvršavaju nadležna upravna tijela županija i velikih gradova na način i u postupku uređenom propisima o prisilnoj naplati poreznog duga, a u slučaju da ih ne bi mogli provoditi mogu urediti odnose za obavljanje tih poslova s nadležnom Poreznom upravom.

Uz članak 26.

Također je sporna i odredba prema kojoj se prilikom rekonstrukcije tako legaliziranih zgrada mora ishoditi ponovno dozvola za cijelu zgradu zajedno sa rekonstruiranim dijelom.

Razlozi neprihvatanja:

U slučaju da se zgrada za koju je izdano rješenje o izvedenom stanju namjerava naknadno rekonstruirati dogradnjom i nadogradnjom, razvidno je da se za takav zahvat mora izvršiti potpuna provjera konstruktivnih i drugih dijelova zgrade radi dokazivanja ispunjavanja mehaničke otpornosti i stabilnosti te sigurnosti korištenja temeljem novog zahtjeva za čitavu zgradu na način kojim je to propisano za novo građenje.

Zastupnik Frano Matušić

Uz članak 5.

Trebalo bi vidjeti koji su sve mogući modaliteti gradnje na izvangradevinskim područjima koji će biti vrlo strogo propisani.

Razlozi neprihvatanja:

Modaliteti gradnje izvan građevinskih područja predviđeni su prostornim planovima, a ovim je Zakonom isključena njegova primjena i za sva ona područja koja su prema posebnim propisima vrednovana kao najveće vrijednosti unutar pojedinih kategorija vrednovanja. Slijedom takvog koncepta učinjene su iznimke samo ako su nezakonito izgrađene zgrade isključivo stambene namjene ili su zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje podnositelji zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju mogu dokazati da su ih stalno koristili prije 21. lipnja 2011. godine.

Zastupnica dr. sc. Mirela Holy**Uz članak 10.**

Članak 10. suspendira odredbe krovnog administrativnog propisa, odnosno Zakon o općem upravnom postupku, što se definitivno ne bi smjelo dogoditi.

Razlozi neprihvatanja:

Usporedbom odredbi Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 49/2009) i članka 10. Zakona razvidno je da je Zakon usklađen sa ZUP-om. Naime, odredbom članka 21. stavka 2. ZUP-a određeno je da kada je propisano da javnopravno tijelo rješava na temelju suglasnosti, potvrde, odobrenja ili mišljenja drugoga javnopravnog tijela, da je to tijelo dužno takav akt izdati ili odbiti njegovo izdavanje u roku od 30 dana od dana dostave urednog zahtjeva za izdavanje, dok se u stavku 3. propisuje kada javnopravno tijelo u propisanom roku ne odluči o zahtjevu za izdavanje suglasnosti, potvrde, odobrenja ili mišljenja, smatrat će se da je akt izdan u korist stranke, ako nije drukčije propisano, a ovim je Zakonom propisan rok od 15 dana. Iz razloga što izdavanje rješenja o doprinosu ne može biti otegotna okolnost za samu stranku, stvara se kao i ZUP-om opravdana presumpcija da je rješenje doneseno u korist stranke odnosno da je protekom roka od 15 dana predmetno rješenje doneseno, pa se može izdati i rješenje o izvedenom stanju, jednako kao što se i ZUP-om presumira da ukoliko odobrenje ili mišljenje nadležnog tijela nije dostavljeno u propisanom roku, da je dostavljeno u korist stranke.

Uz članak 21.

Članak 21. koji se odnosi na raspored naknade, koja bi trebala u cijelosti znači u 100%-tnom iznosu pripasti jedinicama lokalne samouprave i to u svrhu izgradnje infrastrukture ili poboljšanja stanja infrastrukture jer su građani koji su gradili po zakonu a čijim je novcem i financirana infrastruktura zaknuti za razinu kvalitete komunalnog standarda koji je smanjen ovom nezakonitom gradnjom.

Razlozi neprihvatanja:

Konačnim prijedlogom Zakona sredstva naknade podnositelji zahtjeva u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade uplaćuju u iznosu od 50% u proračun jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi, a u iznosu od 50% u Državni proračun Republike Hrvatske. S obzirom na predviđene namjene za koje se planiraju koristiti sredstva iz Državnog proračuna, cijeni se da su i ta sredstva u funkciji podizanja ukupne kvalitete života ljudi, odnosno unaprjeđenju gospodarstva na čitavom području Republike Hrvatske.

Zastupnica Tatjana Šimac-Bonačić

Uz članak 12.

Članak 12. kojim se jedan od uvjeta za izdavanje rješenja o izvedbenom stanju, dakle o legalizaciji tih građevina, navodi u stavku 3. bezuvjetna suglasnost stranke koja podnosi prijavu građevinskoj inspekciji za gradnju, a legalizaciju traži njen investitor, što znači da u biti prijavitelj diktira da li će se moći taj zapravo objekt legalizirati ili ne.

Razlozi neprihvatanja:

Rješenje iz članka 12. Zakona smatra se legitimnim načinom zaštite prava mirnog uživanja vlasništva, ako su ispunjeni uvjeti da je prijavitelj vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči sa česticom zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, da se radi o nezakonito izgrađenoj zgradi i da je nezakonito izgrađena zgrada protivna prostornom planu. Ako su ispunjeni ti uvjeti, ne može se prihvatiti stanovište da prijavitelj građevinskoj inspekciji diktira mogućnost legalizacije, već da je osiguran kontinuitet postupka u kojem prijavitelj izražava svoje neslaganje da se u dotičnom slučaju bezuvjetno ozakoni ono što je izgrađeno protivno prostornom planu.

Zastupnik Goran Heffer

Ovaj Zakon u svakom slučaju ima velike razloge za i velike razloge protiv usvajanja, a izazvat će i ogromne pravne nejednakosti kod građana Republike Hrvatske, te postoje već i mišljenja da nije u cijelosti ustavan, a vezano uz Zakon o suzbijanju diskriminacije koji u članku 8. govori o pojavama diskriminacije u postupanju tijela vlasti u području stanovanja.

Razlozi neprihvatanja:

Zakonom o suzbijanju diskriminacije (Narodne novine, broj 85/2008) je izričito određeno što se smatra izravnom i neizravnom diskriminacijom pa tako i u vezi postupanja svih državnih tijela, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, između ostalog i u području stanovanja vezano za odredbe članka 8. toga zakona, koje mora biti uvjetovano nekim od osnova iz članka 1. toga zakona kojim se osoba stavlja ili je bila stavljena ili bi mogla biti stavljena u nepovoljniji položaj od druge osobe u usporedivoj situaciji. Budući da se osnove diskriminacije odnose na rasu ili etničku pripadnost ili boju kože, spol, jezik, vjeru, političko ili drugo uvjerenje, nacionalno ili socijalno podrijetlo, imovno stanje, članstvo u sindikatu, obrazovanje, društvenog položaja, bračnog ili obiteljskog status, dob, zdravstveno stanje, invaliditet, genetsko naslijeđe, rodni identitet, izražavanje ili spolnu orijentaciju, proizlazi nedvojbeno da se ovim Zakonom niti jednom odredbom ili kriterijem ne stavljaju osobe u nepovoljniji položaj po navedenim osnovama.

Zastupnica Nadica Jelaš

Uz članak 21.

Da li će jedinice lokalne samouprave po ovom Zakonu donositi još jedan program ulaganja u komunalnu infrastrukturu ili će to moći odraditi po ovom programu sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu, a bilo bi zaista racionalno da se to radi objedinjeno.

Razlozi neprihvatanja:

S obzirom na potrebnu transparentnost i evidentnu osjetljivost pitanja ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada, osobito kada je u pitanju način trošenja sredstava prikupljenih

iz naknade za zadržavanje takvih zgrada u prostoru, različitog intenziteta nezakonite gradnje u jedinicama lokalne samouprave, te stanja u vezi infrastrukturne (ne)opremljenosti naselja, ocijenjeno je zasebno donošenje programa primjerenijim rješenjem.

Zastupnik Gordan Maras

Uz članak 5.

Mogu se legalizirati u nacionalnim parkovima i parku prirode koji su bili u obliku tradicijskih naseobina. Ja vam garantiram da su one kuće koje su modernizirane i napravljene i nadograđene na Kornatima sve će biti tzv. tradicionalne naseobine.

Razlozi neprihvatanja:

Pojam tradicijske naseobine vezan je uz zaštićena područja u smislu Zakona o zaštiti prirode i podrazumijeva prvenstveno izgrađene dijelove unutar tih područja određene odgovarajućim prostornim planovima područja posebnih obilježja, a za koja nije bilo uvjeta da se utvrde građevinskim područjima kojima bi bio planiran njihov daljnji razvoj i mogućnosti proširenja. Slijedom te okolnosti način ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada u takvim naseobinama provodit će se na temelju postupka propisanog u članku 12. Zakona, odnosno uz izdavanje potvrde javno pravnog tijela nadležnog u području zaštite prirode i kulturnih dobara.

Zastupnik Borislav Matković

Uz članak 9.

Moguće je također ovim prijedlogom zakona da stranka u postupku bude i vlasnik nekretnine, koja graniči s bespravnom objektom koji se legalizira, to će biti moguće samo, ako susjed podnese prijavu građevinskoj inspekciji, međutim tu je moguća zloporaba, ili je još ranije podigao tužbu kojom štiti vlasništvo ili druga prava. Prema tome založio bih se da to ostane svojstvo jednog sudskog postupka koji treba riješiti to pitanje.

Razlozi neprihvatanja:

Budući da se ovim Zakonom rješava ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada i u slučajevima kada su protivne prostornom planu koji se primjenjuje na području na kojem se takva zgrada nalazi, stranka u tom postupku je između ostalih i vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči sa česticom zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, a koji samo ako je podnio prijavu građevinskoj inspekciji ili je sudu podnio tužbu u svrhu zaštite svojega vlasništva ili drugih stvarnih prava, može odbiti suglasnost za donošenje rješenja o izvedenom stanju. Takvo se rješenje u upravnom postupku smatra legitimnim načinom zaštite prava mirnog uživanja vlasništva, ako su ispunjeni prethodni uvjeti da se radi o nezakonito izgrađenoj zgradi i da je nezakonito izgrađena zgrada protivna prostornom planu. Pod istim uvjetima i prijava građevinskoj inspekciji ne može se smatrati zloporabom, već mogućim načinom zaštite prava vlasništva.

Zastupnik Ivo Jelušić

Problem bespravne gradnje ima urbanističku dimenziju i to u dva aspekta: kakve posljedice legalizacija ostavlja na prostor u Hrvatskoj u smislu urbanizma i druga što će se ovim Zakonom učiniti da se ne događa daljnja devastacija prostora, a što ovaj Zakon dovoljno

ne rješava i mislim da bi trebalo ovim zakonom ili nekim drugim osigurati takve mehanizme da ono što do sada nije bilo dobro se ne nastavi dalje.

Razlozi neprihvatanja:

Prijedlozi za sprječavanje eventualne nove nezakonite gradnje nisu predmet ovog Zakona.

Obvezati inspekciju da svoja izvješća bez obzira što je na državnoj razini, podnosi jedinicama lokalne samouprave svake godine i da se mora analizirati u svakoj općini, gradu, županiji stanje s bespravnom gradnjom, moraju se navesti svi pojedinačni objekti koji su započeti bespravno, što se poduzelo itd., jer ako ovaj zakon ne osigura ta rješenja, dati će se poruka da se i dalje može raditi bespravna gradnja.

Razlozi neprihvatanja:

Postupanje građevinske inspekcije propisano je posebnim zakonom, te način vođenja postupaka i izvješćivanja o njima nije predmet ovoga Zakona. Ovim su Zakonom propisane radnje koja je građevinska inspekcija dužna provesti u svrhu njegove primjene, a sadržaj koji se predlaže propisan je za četverogodišnje razdoblje Pravilnikom o sadržaju i obveznim prostornim pokazateljima izvješća o stanju u prostoru (Narodne novine, br, 114/2010 i 141/2010 – ispr.), koji je donesen na temelju navedenog posebnog zakona.

Zastupnica Dubravka Šuica

Uz članak 5.

U članku 5. što je povijesna graditeljska cjelina upisana u listu svjetske baštine, jesu li to kontaktne zone i radi li i o drugim povijesnim cjelinama u Hrvatskoj kojih ima više, ili se odnosi samo na one koji su upisani, jer ima još nekih u Hrvatskoj gradova koje treba na ovaj način štititi a nisu na UNESCO-voj listi.

Razlozi neprihvatanja:

Odredbom članka 5. stavka 2. Zakona određeno je da se nezakonito izgrađena zgrada ne može ozakoniti, ako se nalazi unutar kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine, a što se odnosi na gradove Dubrovnik, Split i Trogir i to unutar granica registrirane kulturno-povijesne cjeline, dok se za sve ostale kulturno-povijesne cjeline uključivo i kontaktne zone primjenjuju odredbe članka 11. odnosno 12. Zakona. Naime, u slučaju ako je nezakonito izgrađena zgrada protivna prostornom planu nadležno tijelo koje izdaje posebne konzervatorske uvjete može odbiti izdati propisanu potvrdu, a time i mogućnost ozakonjenja, kada ocijeni da bi tako izgrađena zgrada bila protivna propisima o očuvanju i zaštiti kulturnih dobara.