

**Klasa:** 361-01/12-01/02

**Urbroj:** 5030120-12-1

**Zagreb,** 6. lipnja 2012.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**Predmet:** Prijedlog zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 – pročišćeni tekst) i članka 129. Poslovnika Hrvatskoga sabora, Vlada Republike Hrvatske podnosi 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 Ivana Vrdoljaka, ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, Anku Mrak-Taritaš, zamjenicu ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, te Danijela Meštrića, Davorina Oršanića i Filka Ceznera, pomoćnike ministra graditeljstva i prostornoga uređenja.

**PREDSJEDNIK**

Zoran Milanović

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

---

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

---

**Zagreb, lipanj 2012.**

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

## **I. USTAVNA OSNOVA DONOŠENJA ZAKONA**

Ustavna osnova donošenja ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 - pročišćeni tekst).

## **II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

### **Ocjena stanja**

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) stupio je na snagu 10. kolovoza 2011. Tim Zakonom se uređuju uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada uvažavanjem prostornih, socijalnih, gospodarskih i tehničkih zahtjeva. Osnovni instituti za provođenje tog Zakona su digitalna ortofoto karta (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađena na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011., rješenje o izvedenom stanju kojim se ozakonjuju nezakonito izgrađene zgrade i rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Osnovni razlog donošenja tog Zakona, prema obrazloženju njegova predlagatelja Vlade Republike Hrvatske, bio je taj što rješenje o izvedenom stanju i potvrda izvedenog stanja, instituti tzv. „legalizacije“ zgrada izgrađenih bez, odnosno protivno aktu nadležnog tijela na temelju kojega se može pristupiti građenju iz Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br. 76/2007, 38/2009 i 55/2011), nisu u praksi u dovoljnoj mjeri uspijevali rješavati probleme zbog kojih su ustanovljeni, tj. njihovom primjenom nije bilo moguće „legalizirati“ značajan broj zgrada.

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama u odnosu na Zakon o prostornom uređenju i gradnji povećao je broj zgrada koje se mogu ozakoniti („legalizirati“) te je pojednostavio i olakšao postupak njihova ozakonjenja. Međutim, praćenjem primjene tog zakona uočeno je da osnovni, ali i drugi instituti za provođenje tog Zakona imaju nedostatke koji značajno otežavaju njegovu provedbu. U tom smislu, prije svega je uočeno da digitalna ortofoto karta (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađena na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011. nije dostupna ili nije u dostatnoj mjeri dostupna upravnim tijelima nadležnim za donošenje rješenja o izvedenom stanju, a što ima za posljedicu nemogućnost donošenja tih rješenja, odnosno znatno smanjenje brzine donošenja tih rješenja. Mogućnost donošenja tih rješenja dodatno je smanjena i otežana propisanim postupkom koji u određenim slučajevima zahtjeva utvrđivanje posebnih uvjeta i davanje suglasnosti određenih stranaka, a koje uvjete, odnosno suglasnosti u značajnom broju slučajeva nije moguće utvrditi, odnosno dobiti. Posebni problem predstavlja i velika razlika u opterećenosti zahtjevima za donošenje rješenja o izvedenom stanju nadležnih ureda u županijama i velikim gradovima pa je za očekivati da pojedini uredi u značajnom broju slučajeva neće biti u mogućnosti osigurati donošenje tih rješenja u propisanim, a niti u prihvatljivim rokovima. Nadalje, uočeno je da upravna tijela nadležna za donošenje rješenja o izvedenom stanju nisu u potpunosti osposobljena za donošenje rješenja o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru i za praćenje njihova izvršenja u slučaju

obročne otplate naknade, te da su kriteriji i pravila za izračun te naknade nepotrebno presložena, a njezini iznos u znatnom broju slučajeva neopravdano velik. Cijeni se da su preveliki iznos naknade, činjenica da se istovremeno s tom naknadom, prije donošenja rješenja o izvedenom stanju, moraju platiti komunalni i vodni doprinos te troškovi dokumentacije glavni razlog relativno malog broja podnesenih zahtjeva za donošenje tog rješenja. Također, uočeno je da u praksi postoji potreba za povećanjem broja zgrada koje se mogu ozakoniti kao i potreba omogućavanja ozakonjenja drugih građevina koje neposredno služe za uporabu nezakonito izgrađene zgrade, odnosno postojeće zgrade ili odvijanje tehnološkog procesa u zgradi, kao i potreba za otklanjanje uočenih pravnih praznina i nedoumica.

Slijedom izloženog, a u svrhu otklanjanja uočenih problema i njihovih posljedica predlaže se donošenje predmetnog Zakona.

### **Osnovna pitanja koja se uređuju ovim Zakonom**

Predloženim Zakonom uređuju se sljedeća osnovna pitanja:

- osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrada,
- postupak ozakonjenja zgrada (rješenje o izvedenom stanju, zahtjev za donošenje rješenja, postupak i uvjeti donošenja rješenja, komunalni i vodni doprinos, sadržaj rješenja o izvedenom stanju),
- naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru,
- pravne posljedice ozakonjenja i propuštanja ozakonjenja zgrade,
- nadzor nad provođenjem Zakona,
- prijelazna i završna pitanja (prekid postupka izvršenja rješenja o ukklanjanju nezakonito izgrađene zgrade, propisi i mjera za provedbu zakona, priznavanje pravnih poslova, prestanak važenja i stupanje na snagu zakona).

Razlika u uređenju navedenih i drugih pitanja između važećeg Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i predloženog novog Zakona u bitnome se sastoji u slijedećem:

- primjena Zakona se proširuje na sve zgrade na kojima su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže, a koje su evidentirane do 21. lipnja 2011.,
- uređuje se pitanje dovršenja zgrada koje su ozakonjene kao nedovršene,
- primjena Zakona se proširuje na druge građevine koje neposredno služe za uporabu nezakonito izgrađene zgrade, odnosno postojeće zgrade ili odvijanje tehnološkog procesa u zgradi,
- omogućava se ministru nadležnom za graditeljstvo i prostorno uređenje donošenje naptuka kojim se uređuje način rada u tijelima državne uprave, tijelima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama koje imaju javne ovlasti u vezi s provedbom Zakona,
- primjena Zakona se proširuje na zgrade izgrađene na svim površinama izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora, na svim kategorijama poljoprivrednog zemljišta u gospodarskim i zaštitnim šumama te šumama s posebnom namjenom, te pod određenim uvjetima na zgrade izgrađene unutar arheološkog nalazišta ili zone, kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine i na zgrade koje su registrirane kao pojedinačno kulturno dobro te na zgrade na vodnom dobru,

- omogućava se upravnim tijelima nadležnim za donošenje rješenja o izvedenom stanju pristup ortofoto karti (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011.,
- pojednostavljuje, skraćuje i podrobnije se uređuje postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju,
- produžuje se rok za podnošenje zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju do 30. lipnja 2013.,
- smanjuju se troškovi ozakonjenja zgrade za investitora te se njihovo plaćanje uređuje na način da svi troškovi ne moraju biti podmireni prije donošenja rješenja o izvedenom stanju,
- omogućava se prijenos nadležnosti za donošenje rješenja o izvedenom stanju s jednog upravnog tijela na drugo u slučajevima u kojima nadležno upravno tijelo nije u mogućnosti riješiti zahtjev u razumnom roku,
- prenosi se nadležnost za donošenje rješenja o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru i za praćenje njihova izvršenja sa upravnog tijela županije, odnosno velikog grada nadležnog za poslove prostornog uređenja na upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva,
- smanjuje se broj kriterija za obračuna iznosa naknade, smanjuje se iznos naknade te se pojednostavljuje postupak izračuna naknade,
- briše se zbrana otuđenja nezakonito izgrađene zgrade i zemljišta na kojemu je izgrađena takva zgrada te se uređuje konvalidacija ugovora i akata donijetih protivno toj zabrani.

### **Posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći**

S obzirom na navedena i druga pitanja koja se uređuju predloženim Zakonom očekuju se da će se donošenjem predloženog Zakona otkloniti naprijed navedeni nedostaci koji značajno otežavaju provedbu važećeg Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, a da pri tome neće biti dovedena u pitanje zaštita i vrijednost prostora te gospodarenje njime. U tom smislu donošenje predloženog Zakona proisteći će slijedeće najznačajnije izravne posljedice:

- povećanje broja nezakonito izgrađenih zgrada koje se mogu ozakoniti,
- povećanje broja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju tj. za ozakonjenje zgrada,
- omogućavanje ozakonjenja drugih građevine koje služe za uporabu nezakonito izgrađene zgrade, odnosno postojeće zgrade,
- olakšavanje i ubrzanje provođenja postupka donošenja rješenja o izvedenom stanju,
- smanjenje i olakšanje plaćanja troškova ozakonjenja zgrade za podnositelja zahtjeva,
- olakšavanje i ubrzanje provođenja postupka donošenja rješenja o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru i praćenja njihova izvršenja.

### **III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

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

## **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).

#### **Članak 2.**

(1) Nezakonito izgrađenom zgradom u smislu ovoga Zakona smatra se zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, vidljiva na digitalnoj ortofoto karti u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. (u daljnjem tekstu: DOF5/2011), na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže.

(2) Nezakonito izgrađenom zgradom u smislu ovoga Zakona smatra se i zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže, koja nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011 ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, a o čemu tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina na zahtjev stranke izdaje uvjerenje.

(3) Uvjerenje iz stavka 2. ovoga članka obvezno sadrži broj katastarske čestice i ime katastarske općine na kojoj je zgrada izgrađena te ime naselja i ulice/trga u kojemu se zgrada nalazi i kućni broj ako je određen.

(4) DOF5/2011 mora biti dostupna na uvid građanima u sjedištu središnjeg tijela nadležnog za državnu izmjeru i katastar nekretnina, područnim uredima za katastar i Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: katastarski uredi).

#### **Članak 3.**

(1) Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornog uređenja i gradnje te drugim posebnim zakonom, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(2) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju slijedeće značenje:

– *zgrada za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti* podrazumijeva sve proizvodne građevine na gospodarstvu, građevine za preradu, skladištenje, doradu i prodaju poljoprivrednih proizvoda te sve prateće građevine koje služe odvijanju tehnološkog procesa na poljoprivrednom gospodarstvu,

– *završena zgrada, odnosno završeni dio zgrade* je zgrada, odnosno njezin dio na kojoj su izvedeni svi građevinski i drugi radovi (pripremni, zemljani, konstrukterski, instalaterski, završni, te ugradnja građevnih proizvoda, postrojenja ili opreme) sa ili bez izvedene fasade,

– *zgrada javne namjene* je zgrada namijenjena: obavljanju poslova, odnosno djelatnosti u području društvenih djelatnosti (odgoja, obrazovanja, prosvijete, znanosti, kulture, sporta, zdravstva i socijalne skrbi), radu državnih tijela i organizacija, tijela i organizacija lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba s javnim ovlastima, banaka, štedionica i drugih financijskih organizacija, međunarodnih institucija, gospodarskih, strukovnih i građanskih komora i drugih udruga, vjerskih zajednica, te zgrada namijenjena putnicima u javnom prometu te strankama u pošti i telekomunikacijama.

(3) Silos, vodosprema, septička jama, bazen i druga građevina koja neposredno služi za uporabu nezakonito izgrađene zgrade, odnosno postojeće zgrade ili odvijanje tehnološkog procesa u zgradi smatra se njezinim sastavnim dijelom i ozakonjuje se zajedno sa zgradom, odnosno sukladno ovom Zakonu.

#### **Članak 4.**

Način rada u tijelima državne uprave, tijelima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama koje imaju javne ovlasti u vezi s provedbom ovoga Zakona, po potrebi, propisuje ministar graditeljstva i prostornog uređenja nalogom.

## **II. OSNOVNI UVJETI ZA OZAKONJENJE ZGRADA**

#### **Članak 5.**

(1) Pod uvjetima i u postupku propisanom ovim Zakonom ozakonjuje se nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju ako je to povoljnije za podnositelja zahtjeva te nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena protivno tom planu, ako njezino ozakonjenje nije isključeno člankom 6. ovoga Zakona.

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

(3) Odlukom iz stavka 2. 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.

(4) Ako prostornim planom ili odlukom iz stavka 2. ovoga članka za određeno područje nije propisana mogućnost građenja zgrada, odnosno nije propisan broj etaža zgrade koji se može izgraditi ozakoniti se može najviše ukupno četiri etaže.

## Članak 6.

(1) Nezakonito izgrađena zgrada se ne može ozakoniti ako se nalazi na 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, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju ako je to povoljnije za podnositelja zahtjeva, određeno kao:

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

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

- planirani ili istraženi koridori i površine komunikacijskih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, osim za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu,

- površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih (osnovno, srednjoškolsko, visoko obrazovanje), sportskih, 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 u skladu s tom namjenom,

- područje posebne zaštite voda - zona sanitarne zaštite vode za piće u kojoj je prema posebnim propisima zabranjeno građenje zgrada za kakvu je podnesen zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju,

- eksploatacijsko polje mineralne sirovine.

(2) Nezakonito izgrađena zgrada se ne može ozakoniti ako se nalazi unutar prostornih međa nepokretnog kulturnog dobra ili kulturno-povijesne cjeline koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske ili ako je rekonstruirani dio pojedinačnog nepokretnog kulturnog dobra upisanog u taj Registar, osim zgrade za koju javnopravno tijelo nadležno za poslove zaštite kulturne baštine izda potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja.

(3) Nezakonito izgrađena zgrada se ne može ozakoniti ako se nalazi unutar područja zaštićenih u kategorijama strogi rezervat, posebni rezervat, spomenik prirode i spomenik parkovne arhitekture.

(4) Nezakonito izgrađena zgrada se ne može ozakoniti, ako se nalazi na postojećoj površini javne namjene, pomorskom dobru ili vodnom dobru, osim zgrade izgrađene na vodnom dobru uz suglasnost „Hrvatskih voda“- pravne osobe za upravljanje vodama (u daljnjem tekstu: Hrvatske vode).

(5) Nezakonito izgrađena zgrada izgrađena na međi sa drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade ne može se ozakoniti ako na pročelju koje se nalazi na međi ima otvor.



(6) 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.).

### **Članak 7.**

(1) Nadležno javnopravno tijelo, odnosno Hrvatske vode, potvrdu, odnosno suglasnost iz članka 6. stavka 2., odnosno 4. ovoga Zakona izdaju po zahtjevu stranke.

(2) Suglasnost iz članka 6. stavka 4. ovoga Zakona može se dati ako nezakonito izgrađena zgrada nije izgrađena protivno uvjetima korištenja vodnoga dobra prema posebnim propisima o vodama.

## **III. POSTUPAK OZAKONJENJA ZGRADA**

### *Rješenje o izvedenom stanju*

### **Članak 8.**

(1) Nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje se rješenjem 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) na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada. Ako se nezakonito izgrađena zgrada nalazi na području dvije ili više jedinica područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave rješenje o izvedenom stanju donosi upravno tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave kojemu je prvo podnesen zahtjev za donošenje tog rješenja.

(3) Rješenje o izvedenom stanju dostavlja se stranci koja nije podnositelj zahtjeva za njegovo donošenje bez priloga koji su sastavni dio tog rješenja.

(4) Izvršno rješenje o izvedenom stanju te rješenje o odbijanju, odnosno odbacivanju zahtjeva za donošenje tog rješenja dostavlja se radi znanja građevinskoj inspekciji bez priloga koji su sastavni dijelovi tog rješenja.

### **Članak 9.**

(1) 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 graditeljstva i prostornoga uređenja.

(2) Ako nadležno upravno tijelo ne odluči o zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju u propisanom roku, središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja može povodom žalbe podnositelja zahtjeva rješenjem odrediti da postupak provede i o zahtjevu odluči drugo stvarno nadležno upravno tijelo o trošku jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada.

(3) Rješenje iz stavka 2. ovoga članka obvezno sadrži i iznos naknade koju je jedinica područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada dužna platiti jedinici područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave čije upravno tijelo odlučuje o zahtjevu, te rok za plaćanje iste.

(4) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka strankama i njihovim punomoćnicima pripada pravo na naknadu troškova javnog prijevoza. Odvjetnicima pripada naknada troškova za izbivanje iz pisarnice za vrijeme putovanja i naknada troškova prijevoza određena Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika. Ovi troškovi se isplaćuju na teret proračuna jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada, ako su ti troškovi veći od onih koje bi stranke imale da se postupak vodi pred mjesno nadležnim upravnim tijelom.

(5) Visinu naknade iz stavka 3. ovoga članka propisuje Vlada Republike Hrvatske uredbom.

### *Zahtjev za donošenje rješenja*

#### **Članak 10.**

(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 30. lipnja 2013. i po proteku toga roka ne može se više podnijeti.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade za koju je građevinski inspektor donio rješenje za uklanjanje do dana stupanja na snagu ovoga Zakon podnosi se najkasnije do 31. prosinca 2012. i po proteku toga roka ne može se više podnijeti.

(4) Zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju podnesen nakon 30. lipnja 2013., odnosno 31. prosinca 2012. odbacuje se rješenjem.

#### **Članak 11.**

(1) Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija je građevinska (bruto) površina veća od 400 m<sup>2</sup>, zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je građevinska (bruto) površina veća od 1000 m<sup>2</sup> i zgradu javne namjene bez obzira na njezinu površinu (u daljnjem tekstu: zahtjevna zgrada) podnositelj zahtjeva prilaže:

- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade kojeg je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjeru geodezije (u daljnjem tekstu: geodetska snimka), odnosno kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio ovlaštenu arhitekt (u daljnjem tekstu: arhitektonska snimka),
- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada

je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu i

– izjavu ovlaštenog arhitekta te ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektrotehnike i strojarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu.

(2) Arhitektonska snimka sadrži:

1. Podatke o podnositelju zahtjeva i ovlaštenom arhitektu:
  - ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište podnositelja zahtjeva,
  - tvrtka/ured, ime i prezime ovlaštenog arhitekta te njegov pečat,
2. Opće podatke o lokaciji zgrade:
  - ulica i kućni broj (ako je određen),
  - broj katastarske čestice i ime katastarske općine,
3. Arhitektonski opis zgrade (arhitektonska struktura i opis dijelova zgrade),
4. Opis 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),
5. Iskaz površina i obračunske veličine zgrade:
  - građevinska (bruto) površina,
  - broj etaža i visina zgrade (u metrima),
  - obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa,
6. Nacrte (tlocrti, presjeci i pročelja) u primjerenom mjerilu,
7. Foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade),
8. Opis stupnja završenosti zgrade,
9. Podatke za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. ovoga Zakona.

## **Članak 12.**

(1) Zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> i zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 1000 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: manje zahtjevna zgrada), ako ovim Zakonom nije propisano drukčije, podnositelj zahtjeva prilaže:

- tri primjerka geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu i
- tri primjerka snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva (u daljnjem tekstu: snimka izvedenog stanja),

(2) Snimka izvedenog stanja sadrži:

1. Podatke o podnositelju zahtjeva i ovlaštenom arhitektu, odnosno inženjeru građevinarstva:
  - ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište podnositelja zahtjeva,
  - tvrtka/ured, ime i prezime ovlaštenog arhitekta, odnosno ovlaštenog inženjera građevinarstva te njegov pečat,

2. Opće podatke o lokaciji zgrade:
  - ulica i kućni broj (ako je određen),
  - broj katastarske čestice i ime katastarske općine,
3. Iskaz površina i obračunske veličine zgrade:
  - građevinska (bruto) površina,
  - broj etaža i visina zgrade (u metrima),
  - obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa,
4. Nacrte (tlocrti, presjeci i pročelja) u primjerenom mjerilu,
5. Foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade),
6. Opis stupnja završenosti zgrade,
7. Podatke za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. ovoga Zakona.

### **Članak 13.**

Zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 100 m<sup>2</sup> i zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: jednostavna zgrada), ako ovim Zakonom nije propisano drukčije, podnositelj zahtjeva prilaže:

- tri primjerka geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,
- iskaz površina i obračunske veličine zgrade (građevinska (bruto) površina, broj etaža i visina zgrade (u metrima), te obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa),
- foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade) i
- podatke za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27 ili je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi. ovoga Zakona.

### **Članak 14.**

Zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu pomoćnu zgradu u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: pomoćna zgrada) podnositelj zahtjeva prilaže:

- tri primjerka kopije katastarskog plana i
- akt na temelju kojega je osnovna zgrada izgrađena ili drugi dokaz da je osnovna zgrada zakonito izgrađena.

### **Članak 15.**

Zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnositelj zahtjeva, osim dokumenata iz članka 11. stavka 1., članka 12. stavka 1., članka 13. stavka 1., odnosno članka 14. ovoga Zakona prilaže:

- potvrdu nadležnog javnopravnog tijela iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena unutar prostornih međa nepokretnog kulturnog dobra ili kulturno-povijesne

cjeline koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske ili ako je rekonstruirani dio pojedinačnog nepokretnog kulturnog dobra upisanog u taj Registar,

– suglasnost Hrvatskih voda iz članka 6. stavka 4. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena na vodnom dobru,

– uvjerenje da je zgrada vidljiva na digitalnoj ortofoto karti iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona, odnosno da je evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi do 21. lipnja 2011., ako ista nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011.

*Postupak i uvjeti donošenja rješenja*

### **Članak 16.**

(1) U svrhu utvrđivanja činjenica bitnih za donošenje rješenja o izvedenom stanju, nadležno upravno tijelo je dužno izvršiti uvid u DOF5/2011 i napraviti njegov ispis koji se sa službenom bilješkom prilaže u spis predmeta, odnosno u uvjerenje iz članka 15. podstavka 3. ovoga Zakona, te provesti očevid na licu mjesta

(2) Veličina i stupanj završenosti zgrade za koju se donosi rješenje o izvedenom stanju utvrđuju se prema stanju prikazanom u arhitektonskoj snimci, odnosno snimci izvedenog stanja i stanju utvrđenom na očevidu.

### **Članak 17.**

(1) Prije donošenja rješenja o izvedenom stanju nadležno upravno tijelo dužno je stranki pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja.

(2) Nadležno upravno tijelo na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja stranke poziva izlaganjem poziva na nezakonito izgrađenoj zgradi, odnosno čestici na kojoj je zgrada izgrađena i na svojoj oglasnoj ploči najmanje petnaest dana od dana koji je u pozivu određen za izvršenje uvida spis predmeta radi izjašnjenja i na tim mjestima mora biti izložen najmanje osam dana.

(3) Poziv iz stavka 2. ovoga članka obavezno sadrži:

- naziv nadležnog upravnog tijela,
- ime i adresu, odnosno tvrtku podnositelja zahtjeva,
- naznaku da se radi o predmetu donošenja rješenja o izvedenom stanju,
- lokaciju nezakonito izgrađene zgrade (mjesto, ulica i kućni broj te broj katastarske i čestice i ime katastarske općine),
- mjesto i vrijeme na kojemu zainteresirana stranka može izvršiti uvid u spis predmeta radi izjašnjenja,
- obavijest da se zainteresirana stranka pozivu ne mora odazvati osobno već da može uputiti svojeg opunomoćenika i
- upozorenje da se rješenje o izvedenom stanju može donijeti i ako se zainteresirana stranka ne odazove pozivu.

(4) Poziv iz stavka 2. ovoga članka na nezakonito izgrađenu zgradu, odnosno česticu i oglasnu ploču stavlja i skida službenik nadležnog upravnog tijela te o tome u spisu predmeta sastavlja službenu zabilješku. Poziv se na nezakonito izgrađenoj zgradi, odnosno čestici izlaže na vidljivom i dostupnom mjestu te mora biti zaštićen od vremenskih prilika.

(5) Dostava poziva iz stavka 2. ovoga članka smatra se izvršenom prvim danom izlaganja poziva na nezakonito izgrađenoj zgradi, odnosno čestici pod uvjetom da je u spisu predmeta sastavljena službena zabilješka o stavljanju i skidanju poziva.

### **Članak 18.**

Rješenje o izvedenom stanju donosi se za nezakonito izgrađenu zgradu koja se prema ovome Zakonu može ozakoniti, ako:

- su zahtjevu za donošenje rješenja priloženi dokumenti propisani ovim Zakonom,
- je arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade, ako se ista podnosi uz zahtjev,
- je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate iste.

### **Članak 19.**

(1) Rješenje o izvedenom stanju ne može se donijeti za nezakonito izgrađenu zgradu u vezi s kojom je u tijeku sudski spor pokrenut prije podnošenja zahtjeva za donošenje tog rješenja povodom tužbe stranke za zaštitu njenog vlasništva ili drugog stvarnog prava u vezi s tom zgradom ili zemljištem na kojemu je izgrađena, ako to stranka istakne i dokaže prije donošenja rješenja.

(2) Postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju za zgradu iz stavka 1. ovoga članka prekida se do okončanja sudskog spora.

(3) Stavak 1. i 2. ovoga članka ne odnosi se na slučaj u kojemu stranka koja je tužitelj dade pisanu izjavu da se ne protivi donošenju rješenja o izvedenom stanju.

### **Članak 20.**

(1) Rješenje o izvedenom stanju donosi se, ovisno o zahtjevu podnositelja zahtjeva, za jednu ili više nezakonito izgrađenih zgrada na jednoj i/ili više katastarskih čestica.

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

(3) Nezakonito izgrađena zgrada, odnosno njezin dio čija se namjena zbog stupnja nezavršenosti ne može utvrditi smatra se zgradom, odnosno dijelom zgrade stambene namjene, odnosno poslovne namjene koja nije proizvodna ili namijenjene za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti ako to podnositelj zahtjeva zatraži.

(4) Rješenje o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade može se donijeti ako podnositelj zahtjeva otkloni nedostatak zbog kojeg se ne može ozakoniti zgrada (ukloni etažu ili drugi dio građevine, zatvori otvor na međi i sl.).

### **Članak 21.**

(1) Pod građevinskom (bruto) površinom nezakonito izgrađene zgrade u smislu ovoga Zakona u svrhu razvrstavanja zgrade kao zahtjevne zgrade, manje zahtjevne zgrade,

jednostavne zgrade, odnosno pomoćne zgrade podrazumijeva se građevinska (bruto) površina jedne zgrade, bez obzira na broj nezakonito izgrađenih ili drugih zgrada izgrađenih na istoj katastarskoj čestici i bez obzira na broj nezakonito izgrađenih zgrada za koje se donosi rješenje o izvedenom stanju.

(2) U građevinsku (bruto) površina nezakonito izgrađene zgrade u smislu stavka 1.ovoga Zakona uračunava se i građevinska (bruto) površina zakonito izgrađenog dijela zgrade ako takav postoji.

(3) Arhitektonska snimka i snimka izvedenog stanja izrađuju se za jednu ili više zgrada izgrađenih na jednoj i/ili više katastarskih čestica.

(4) Umjesto snimka izvedenog stanja za manje zahtjevnu zgradu, odnosno jednostavnu zgradu može se izraditi i priložiti uz zahtjev arhitektonska snimka.

(5) Arhitektonska snimka može uz zahtjevnu zgradu obuhvaćati i manje zahtjevnu zgradu, jednostavnu zgradu i/ili pomoćnu zgradu.

#### *Komunalni i vodni doprinos*

### **Članak 22.**

(1) Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju, osim za pomoćnu zgradu, dužni su po izvršnosti tog rješenja platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(2) Vlasnik posebnog dijela zgrade koji se nalazi u dijelu zgrade koji nije bio predmet ozakonjenja ne plaća komunalni doprinos i vodni doprinos.

(3) Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade komunalni doprinos i vodni doprinos plaćaju razmjerno suvlasničkom dijelu zgrade, odnosno veličini njihova posebnog dijela zgrade ili veličini funkcionalne jedinice koju koriste.

(4) Nadležno upravno tijelo dužno je tijelima nadležnim za utvrđivanje komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa dostaviti podatke potrebne za obračun iznosa tog doprinosa u roku od petnaest dana od dana izvršnosti rješenja o izvedenom stanju.

(5) Rješenjem o utvrđivanju komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa odobrava se odgoda plaćanja doprinosa, odnosno odgoda početka njegovog plaćanja u slučaju obročne otplate, za godinu dana od dana izvršnosti rješenja, ako to zatraži podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnik zgrade.

#### *Sadržaj rješenja o izvedenom stanju*

### **Članak 23.**

(1) Izreka rješenja o izvedenom stanju obvezno sadrži:  
– utvrđenje da se zgrada ozakonjuje, odnosno da se ozakonjuju izvedeni radovi na promjeni namjene, promjeni broja funkcionalnih jedinica ili sl.,

- popis i opis građevina koje nisu zgrade, a ozakonjuju se zajedno sa zgradom, ako takvih ima,
- ime katastarske općine i broj jedne ili više katastarskih čestica na kojima je zgrada izgrađena,
- podatak o stupnju dovršenosti zgrade, odnosno radova (završena zgrada ili nezavršena zgrada),
- podatke o zgradi, odnosno radovima s obzirom na način smještaja na katastarskoj čestici odnosno česticama (slobodnostojeća, poluugrađena ili ugrađena) i njezinoj zahtjevnosti (zahtjevna zgrada, manje zahtjevna zgrada, jednostavna zgrada ili pomoćna zgrada), namjenu za koju se zgrada koristi, vanjsku veličinu zgrade (visinu, dužinu i širinu), broj i vrstu etaža, broj i vrstu funkcionalnih jedinica i oblik krova.

(2) Izreka rješenja o izvedenom stanju za zahtjevnu zgradu, osim utvrđenja i podataka iz stavka 1. ovoga članka, obvezno sadrži i

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana,
- oznaku arhitektonske snimke i
- oznake izjava ovlaštenog arhitekta te ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektrotehnike i strojarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara u slučajevima u kojima je to propisano ovim Zakonom, ako se radi o dovršenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu,
- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju rješenja.

(3) Izreka rješenja o izvedenom stanju za manje zahtjevnu zgradu, osim utvrđenja i podataka iz stavka 1. ovoga članka, obvezno sadrži i

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana,
- snimke izvedenog stanja i
- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

(4) Izreka rješenja o izvedenom stanju za jednostavnu zgradu, osim utvrđenja i podataka iz stavka 1. ovoga članka, obvezno sadrži i

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana i
- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

(5) Izreka rješenja o izvedenom stanju za pomoćnu zgradu, osim utvrđenja i podataka iz stavka 1. ovoga članka, obvezno sadrži i napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

(6) Oznaka geodetskog snimka, arhitektonskog snimka, snimka izvedenog stanja i izjave ovlaštenog arhitekta i/ili ovlaštenih inženjera i iz stavka 2., 3. i 4. ovoga članka sadrži ime i prezime ovlaštenog arhitekta, odnosno ovlaštenog inženjera, broj, odnosno drugu evidencijsku oznaku i datum izrade, odnosno davanja.



#### **Članak 24.**

(1) Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju za zahtjevnu zgradu je geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana i arhitektonska snimka zgrade, a što na njima i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

(2) Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju za manje zahtjevnu zgradu je geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana i snimka izvedenog stanja, a što na njima i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

(3) Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju za jednostavnu zgradu je geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana, a što na njima i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

#### **IV. NAKNADA ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U PROSTORU**

#### **Članak 25.**

(1) Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade dužni su prije donošenja 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 iste.

(2) Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade naknadu plaćaju razmjerno veličini njihova posebnog dijela zgrade, odnosno funkcionalne jedinice koju koriste, osim vlasnika posebnog dijela zgrade koji se nalazi u dijelu zgrade koji nije bio predmet ozakonjenja.

(3) Naknada se utvrđuje rješenjem o naknadi koje po službenoj dužnosti donosi upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva na čijem se području nalazi zgrada za koju se donosi rješenje o izvedenom stanju (u daljnjem tekstu: upravno tijelo jedinice lokalne samouprave).

(4) Nadležno upravno tijelo dužno je upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave dostaviti podatke potrebne za obračun iznosa naknade nakon što utvrdi da su ispunjeni svi drugi uvjeti propisani za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

#### **Članak 26.**

O žalbi izjavljenoj protiv rješenja o naknadi odlučuje upravno tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave, odnosno središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja ako je žalba izjavljena protiv rješenja Grada Zagreba.

#### **Članak 27.**

(1) Visinu i način obračuna iznosa naknade te detaljnije uvjete plaćanja naknade propisuje Vlada Republike Hrvatske uredbom.

(2) Visina naknade propisuje se ovisno o veličini, lokaciji (položaju u prostoru) i namjeni zgrade te načinu plaćanja naknade i drugim kriterijima.

### **Članak 28.**

(1) Naknadu podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade plaćaju jednokratno u roku od 30 dana od dana izvršnosti rješenja o obračunu naknade ili obročno.

(2) Obročna otplata odobrava se rješenjem o obračunu naknade na zahtjev podnositelja zahtjeva, odnosno vlasnika zgrade ako je njezin iznos veći od 1.500, 00 kuna.

### **Članak 29.**

(1) Ako podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnik zgrade 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. ovoga članka izvršava nadležno upravno tijelo upravno tijelo jedinice lokalne samouprave 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 upravno tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave, odnosno središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja ako je žalba izjavljena protiv rješenja Grada Zagreba.

### **Članak 30.**

(1) Upravno tijelo jedinice lokalne samouprave po službenoj dužnosti oglašava ništavim rješenje o obračunu naknade ako je rješenje o izvedenom stanju poništeno.

(2) Na temelju rješenja o oglašivanju ništavim rješenja o obračunu naknade Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave dužne su podnositelju zahtjeva, odnosno vlasniku zgrade isplatiti plaćeni iznos naknade.

### **Članak 31.**

(1) Dvadeset posto sredstva naknade prihod su proračuna jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čije upravno tijelo donosi rješenje o izvedenom stanju, a koriste se namjenski za rad tih upravnih tijela.

(2) Trideset posto sredstva naknade prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi, a koriste se namjenski za izradu prostornih planova kojima se propisuju uvjeti i kriteriji za urbanu obnovu i sanaciju područja zahvaćenih nezakonitom gradnjom, te za poboljšanje infrastrukturno nedovoljno opremljenih i/ili neopremljenih naselja prema programu koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

(3) Pedeset posto sredstva naknade prihod su Državnog proračuna Republike Hrvatske, a koriste se namjenski za provedbu ovoga Zakona, uklanjanje zgrada izgrađenih bez akta za građenje, za uspostavu i održavanje informacijskog sustava izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja, građenje i uporabu građevina te za uspostavu i održavanje katastra nekretnina.

## V. PRAVNE POSLJEDICE OZAKONJENJA I PROPUŠTANJA OZAKONJENJA ZGRADE

### **Članak 32.**

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.

### **Članak 33.**

(1) Završena zgrada, odnosno završeni dio zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju smatra se u smislu posebnog zakona postojećom građevinom.

(2) Zgrada, odnosno dio zgrade iz stavka 1. ovoga članka može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može se izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

### **Članak 34.**

(1) Nezavršena zgrada, odnosno nezavršeni dio zgrade stambene namjene, poslovne namjene koja nije proizvodna ili namijenjena za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti, za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju može se bez lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja završiti u okviru ozakonjenih gabarita te se na istoj može izvesti fasada te ravni, kosi ili zaobljeni krov bez nadozida. Za završetak zgrade, odnosno dijela zgrade druge namjene potrebno je u skladu s posebnim zakonom ishoditi rješenje o uvjetima građenja, odnosno lokacijsku dozvolu.

(2) Izvođenju radova na završavanju zgrade iz stavka 1. ovoga članka može se pristupiti nakon što se u skladu s posebnim zakonom izradi glavni projekt, odnosno ishodi potvrda glavnog projekta.

(3) Zgrada, odnosno dio zgrade iz stavka 1. ovoga članka može se priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu sukladno posebnim zakonima.

(4) Zgrada, odnosno dio zgrade iz stavka 1. ovoga članka smatra se zgradom, odnosno dijelom zgrade za koju je izdan akt za građenje.

### **Članak 35.**

(1) Katastarski ured evidentira završenu zgradu, odnosno njezin završeni dio u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje katastar ako je za tu zgradu, odnosno dio 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 rješenje o izvedenom stanju.

(4) Nezavršena zgrada, odnosno njezin nezavršeni dio evidentira se u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje katastar i posebnom propisu kojim se uređuje građenje, nakon što se završi.

### **Članak 36.**

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 37.**

(1) Upravno tijelo jedinice lokalne samouprave 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.

## **VI. NADZOR**

### **Članak 38.**

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

### *Započeti postupci i promjena nadležnosti*

#### **Članak 39.**

(1) Postupci započeti po odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama tog Zakona i propisa donesenih na temelju tog Zakona.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka postupci započeti po odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama ovoga Zakona i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet ili ako to ona zatraži.

(3) Stavak 1. ovoga članka ne odnosi se na promjenu nadležnosti za donošenje rješenja o naknadi uređenu člankom 25. stavkom 3. ovoga Zakona i na nadležnost za odlučivanje o žalbama protiv tih rješenja.

#### **Članak 40.**

(1) Nadležna upravna tijela dužna su upravnim tijelima jedinica lokalne samouprave u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona predati spise predmeta za donošenje rješenja o naknadi i evidencije o donesenim rješenjima o izvedenom stanju i odbijenim zahtjevima te o naplati naknade.

(2) Središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja dužno je upravnim tijelima jedinica područne (regionalne) samouprave nadležnim za poslove komunalnog gospodarstva u drugom stupnju u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona predati spise predmeta u kojima se odlučuje o žalbama protiv rješenja o naknadi.

(3) Do isteka roka iz stavka 1. i 2. ovoga članka poslove donošenja rješenja o naknadi nastavljaju obavljati nadležna upravna tijela, odnosno središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja.

#### **Članak 41.**

(1) Geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama, odnosno posebna geodetska podloga izrađen po ovlaštenoj osobi za potrebe donošenja rješenja o izvedenom stanju na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) smatraju se u smislu i za potrebe ovoga Zakona geodetskim snimkom.

(2) Arhitektonska snimka izrađena na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) smatra se arhitektonskom snimkom izrađenom na temelju ovoga Zakona.

(3) Dokazi o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti izvedeni po ovlaštenom inženjeru građevinarstva za potrebe ozakonjenja zgrade na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) smatraju se u smislu i za potrebe ovoga Zakona izjavom ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

*Prekid postupka izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade*

**Članak 42.**

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

(2) Postupak iz stavka 1. ovoga članka prekida se na zahtjev stranke uz koji je podnesen dokaz da je podnijela zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

(3) 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.

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

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

*Propisi i mjera za provedbu Zakona*

**Članak 43.**

(1) Vlada Republike Hrvatske donijet će uredbu iz članka 9. stavka 6. i članka 27. stavka 1. ovoga Zakona u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave mogu donijeti odluku iz članka 5. stavka 2. ovoga Zakona u roku od devedeset dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, a po proteku toga roka odluka se više ne može donijeti.

(3) Odluke predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave donijete na temelju članka 4. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) primjenjuju se do stupanja na snagu odluke donesene na temelju članka 5. stavka 2. ovoga Zakona, odnosno do stupanja na snagu odluke o prestanku njena važenja.

**Članak 44.**

Jedinice lokalne samouprave će objaviti javni poziv na svojoj internetskoj stranici vlasnicima/investitorima nezakonito izgrađenih zgrada s odgovarajućim informacijama radi podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju u roku od osam dana od dana

stupanja na snagu ovoga Zakona, te će isti objavljivati jednom mjesečno na lokalno uobičajeni način sve do 30. lipnja 2013.

*Priznavanje pravnih poslova*

**Članak 45.**

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona priznaju se pravni poslovi i akti sklopljeni, odnosno doneseni do stupanja na snagu ovoga Zakona protivno odredbama članka 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011), ako nisu pobjjni ili ništavi iz drugog razloga, te proizvode pravne učinke od dana njihova sklapanja.

*Prestanak važenja i stupanje na snagu Zakona*

**Članak 46.**

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011).

**Članak 47.**

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

## **O b r a z l o ž e n j e**

### **Uz članak 1.**

Odredbom ovoga članka propisuje se osnovni sadržaj Zakona. To su (uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada.

### **Uz članak 2.**

Odredbama stavka 1., 2. i 3. ovoga članka definira se pojam nezakonito izgrađene zgrade u smislu predloženog Zakona za koju se prema istom može pokrenuti postupak ozakonjenja. Za razliku od važećeg Zakona primjena predloženog Zakona se proširuje na sve zgrade na kojima su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže, bez obzira jesu li u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađene u skladu s prostornim planom ili protivno prostornom planu. Naime, primjena važećeg Zakona ograničena je samo na zgrade koje su izgrađene u cijelosti te na nezavršene zgrade na kojima su izvedeni svi grubi konstruktivni građevinski radovi ako su u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađene u skladu s prostornim planom. Kao i prema važećem Zakonu, nezakonito izgrađenom zgradom u smislu Zakona smatra se samo navedena zgrada koja je vidljiva na digitalnoj ortofoto karti u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. (u daljnjem tekstu: DOF5/2011). Međutim, novost je da se nezakonito izgrađenom zgrade u smislu predloženog Zakona smatra i zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže, koja nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011, ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, a o čemu tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina na zahtjev stranke izdaje uvjerenje. Ovo uvjerenje obvezno sadrži broj katastarske čestice i ime katastarske općine na kojoj je zgrada izgrađena te ime naselja i ulice/trga u kojemu se zgrada nalazi i kućni broj ako je određen.

Odredbama stavka 4. ovoga članka uređuje se pitanje dostupnosti građanima i mjesta uvida u digitalnu ortofoto kartu (DOF5/11) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave radi informacije na način da ista mora biti dostupna u sjedištu središnjeg tijela nadležnog za državnu izmjeru i katastar nekretnina, područnim uredima za katastar i Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: katastarski uredi), umjesto samo u sjedištu spomenutog središnjeg tijela, kako je to propisano važećim Zakonom.

### **Uz članak 3.**

Odredbom stavka 1. ovoga članka, kao i važećim Zakonom, upućuje se na Zakon o prostornom uređenju i gradnji u pogledu značenja pojmova koji se rabe u predloženom Zakonu ako isti Zakonom nisu definirani drukčije. Odredbom stavka 2. za potrebe provedbe predmetnog Zakona definira se pojam zgrade za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti, završene zgrade, odnosno završenog dijela zgrade i zgrade javne namjene.



Odredbom stavka 3. ovoga članka se primjena Zakon u odnosu na važeći Zakon proširuje na druge građevine koje neposredno služe za uporabu nezakonito izgrađene zgrade, odnosno postojeće zgrade ili odvijanje tehnološkog procesa u zgradi (nije više ograničena samo na zgrade).

#### **Uz članak 4.**

Odredbom ovoga članka omogućava se ministru nadležnom za graditeljstvo i prostorno uređenje donošenje nalog kojim se uređuje način rada u tijelima državne uprave, tijelima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama koje imaju javne ovlasti u vezi s provedbom Zakona, ako se to u provedbi Zakona ocjeni potrebnim.

#### **Uz članak 5.**

Odredbama stavka 1., 2. i 3. ovoga članka propisuju se osnovni uvjeti za ozakonjenje nezakonito izgrađena zgrada. U tom smislu ozakoniti se može nezakonita zgrada izgrađena u skladu s prostornim planom i izgrađena protivno prostornom planu, ako njezino ozakonjenje nije isključeno člankom 6. Zakona s time što se na zgradi izgrađenoj protivno prostornom planu može, kao i prema važećem Zakonu, ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je druga potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža. Pri tome se prema predloženom Zakonu protivnost prostornom planu više ne bi morala ocjenjivati u odnosu na prostorni plan koji važi na dan stupanja na snagu Zakona već bi se mogla, ako je to povoljnije stranku, ocjenjivati u odnosu na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja tog rješenja. Spomenuta odluka se primjenjuje samo u postupku ozakonjenja zgrada, a njome predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može, ako želi, unutar i/ili izvan građevinskog područja, odrediti veći broj etaža od propisanog koji se može ozakoniti

Odredbom stavka 4. ovoga članka se popunjava pravna praznina tj. uređuje se slučaj u kojemu prostornim planom ili spomenutom odlukom nije propisana mogućnost građenja zgrada, odnosno nije propisan broj etaža zgrade koji se može izgraditi na način da se u takvom slučaju propisuje mogućnost ozakonjenja najviše ukupno četiri etaže.

#### **Uz članak 6.**

Odredbama stavka 1. ovoga članka propisuju se područja određena prostornim planom uređenja općine, grada i velikog grada, Prostornim planom Grada Zagreba ili generalnim urbanističkim planom, koji važi na dan stupanja na snagu Zakona, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju ako je to povoljnije za podnositelja zahtjeva, na kojima se ne može ozakoniti nezakonito izgrađena zgrada, odnosno na kojima se takva zgrada može ozakoniti, ali samo ako zadovoljava posebne uvjete. Broj takvih područja se u odnosu na broj isti propisan važećim Zakonom smanjuje. Tako će se nakon donošenja predloženog Zakona moći ozakoniti i nezakonito izgrađene zgrade koje se prema nekom od navedenih prostornih planova nalaze na određenim područjima na kojima se prema važećem Zakonu ne mogu ozakoniti. Ova područja su:

– površine izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora u pojasa do 70 m u kojemu se prema važećem Zakonu mogu ozakoniti samo nezakonito izgrađene zgrade isključivo stambene namjene i zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje su podnositelji zahtjeva mogu dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011.,

– poljoprivredno zemljište kategorije osobito vrijedno obradivo (P1) i vrijedno obradivo (P2) zemljište na kojem se prema važećem Zakonu mogu ozakonjivati samo nezakonito izgrađene zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje su podnositelji zahtjeva mogli dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011.,

– gospodarska i zaštitna šuma te šuma s posebnom namjenom,

– područje posebne zaštite voda, unutar zone sanitarne zaštite vode za piće, u kojoj se neće moći ozakonjivati samo zgrade čije je građenje zabranjeno prema posebnom propisu.

Odredbom stavka 2. ovoga članka onemogućava se ozakonjenje zgrade koja se nalazi unutar prostornih međa nepokretnog kulturnog dobra ili kulturno-povijesne cjeline koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske te rekonstruiranog dijela pojedinačnog nepokretnog kulturnog dobra upisanog u taj Registar, čime je u odnosu na važeći Zakon prošireno područje zaštićenih kulturnih vrijednosti na kojemu se ne može ozakoniti nezakonito izgrađena zgrada. Međutim, u tim je područjima moguće ozakonjenje zgrada koje su u skladu s posebnim uvjetima propisani propisima koji uređuju zaštitu i unapređenje kulturni dobara tj. za koje javnopravno tijelo nadležno za poslove zaštite kulturne baštine izda potvrde da su izgrađene u skladu s posebnim uvjetima.

Odredbom stavka 3. ovoga članka, jednako kao i prema važećem zakonu, onemogućava se ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada koje se nalaze unutar područja zaštićenih u kategorijama strogi rezervat, posebni rezervat, spomenik prirode i spomenik parkovne arhitekture.

Odredbom stavka 4. ovoga članka, jednako kao i prema važećem zakonu, onemogućava se ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada koje su izgrađene na površini javne namjene, pomorskom dobru ili vodnom dobru. Međutim, razlika je u tome što se predloženim Zakonom omogućava ozakonjenje zgrada izgrađenih na vodnom dobru uz suglasnost „Hrvatskih voda“.

Odredbom stavka 5. ovoga članka onemogućava se ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade izgrađene na međi sa drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade ako na pročelju koje se nalazi na međi ima otvor. Međutim, ozakonjenje je ipak moguće, kako je to propisano odredbom članka 20. stavka 4. ovoga Prijedloga, ako se otvor zatvori. Na taj se način štiti pravo na građenje zgrade pod istim uvjetima na susjednoj građevnoj čestici.

Prema odredbi stavka 6. ovoga članka, predloženi se Zakon, kao niti važeći Zakon, ne odnosi na sklop trajno povezan s tлом (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 7.**

Odredbama ovoga članka uređuje se izdavanje potvrde javnopravnog tijela nadležnog za poslove zaštite kulturne baštine i suglasnosti „Hrvatskih voda“ koja je uvjet za ozakonjenje zgrade koja se nalazi unutar prostornih međa nepokretnog kulturnog dobra ili kulturno-povijesne cjeline upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske ili rekonstruiranog dijela pojedinačnog nepokretnog kulturnog dobra upisanog u taj Registar, odnosno koja se nalazi vodnom dobru.

### **Uz članak 8.**

Odredbama ovoga članka propisuje se, kao i prema važećem Zakonu, da se ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade provodi rješenjem o izvedenom stanju, te se propisuje nadležnost za donošenje tog rješenja. Novost je propisivanje nadležnosti za donošenje tog rješenja u slučaju u kojem se nezakonito izgrađena zgrada nalazi na području dvije ili više jedinica područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave u kojem slučaju

rješenje o izvedenom stanju donosi upravno tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave kojemu je prvo podnesen zahtjev za donošenje tog rješenja. Također, novost je i kodifikacija upravno-pravne prakse prema kojoj se rješenje o izvedenom stanju uzgrednim strankama i građevinskoj inspekciji dostavlja bez priloga koji su sastavni dio tog rješenja.

#### **Uz članak 9.**

Odredbom stavka 1. ovoga članka propisuje se nadležnost za rješavanje o žalbi izjavljenoj protiv rješenja o izvedenom stanju, odnosno o rješenju kojim se odbija ili odbacuje zahtjev za donošenje tog rješenja, a o kojima prema toj odredbi odlučuje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja.

Odredbama stavka 2., 3., 4. i 5. ovoga članka uređuje se mogućnost promjene nadležnosti za odlučivanje o zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju u određenim slučajevima te pitanje naknada i troškova u slučaju promjene nadležnosti. Takva mogućnost postoji u slučaju žalbe zbog ne donošenja odluke u propisanom roku u kojem slučaju središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja može povodom žalbe podnositelja zahtjeva rješenjem odrediti da postupak provede i o zahtjevu odluči drugo stvarno nadležno upravno tijelo o trošku jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada. Tim rješenjem ujedno se odlučuje i o iznosu naknade koju je jedinica područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada dužna platiti jedinici područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave čije upravno tijelo odlučuje o zahtjevu, te rok za plaćanje iste, a pri čemu visinu iznosa naknade propisuje Vlada Republike Hrvatske uredbom. Također, tim se odredbama uređuje i pitanje naknade troškova strankama i njihovim punomoćnicima koje imaju uslijed promjene nadležnosti.

#### **Uz članak 10.**

Odredbama ovoga članka propisuje se način pokretanja postupka za donošenje rješenja o izvedenom stanju – po zahtjevu stranke, te se propisuje rok za podnošenje tog zahtjeva koji je prekluzivan. U odnosu na važeći Zakon ovim se odredbama produžuje rok za podnošenje zahtjeva sa 31. prosinca 2012. na 30. lipnja 2013. Međutim, iznimno od toga, zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade za koju je građevinski inspektor donio rješenje za uklanjanje do dana stupanja na snagu predloženog Zakona podnosi se najkasnije do 31. prosinca 2012. i po proteku toga roka se ne može više podnijeti.

#### **Uz članke 11., 12., 13., 14. i 15.**

Odredbama ovih članaka se u odnosu na važeći Zakon uvodi razlikovanje postupaka izdavanja rješenja o izvedenom stanju obzirom na veličinu i namjenu zgrade za koju se donosi rješenje. U tom smislu razlikuj se 4 kategorije zgrada za koje se prema odredbama predmetnih članaka uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju prilaže različita dokumentacija koja je svojim sadržajem i cijenom prilagođena veličini i namjeni zgrade koja se ozakonjuje, a čime se doprinosi razmjernosti vrijednosti zgrade koja se ozakonjuje i troškova ozakonjenja. Ove kategorije su:

1. zahtjevna zgrada (zgrada čija je građevinska (bruto) površina veća od 400 m<sup>2</sup>, zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je građevinska (bruto) površina veća od 1000 m<sup>2</sup> i zgrada javne namjene bez obzira na njezinu površinu),

2. manje zahtjevna zgrada (zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 1000 m<sup>2</sup>),

3. jednostavna zgrada (zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 100 m<sup>2</sup> i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup>),

4. pomoćna zgrada (pomoćna zgrada u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m).

Uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju više se ne prilaže geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama ovjeren od nadležnog katastarskog ureda, već se za prve tri kategorije zgrada prilaže geodetske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade kojeg je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjeru geodezije (koji ne podliježe potvrđivanju i čija je cijena niža), odnosno kopija katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana u katastru, dok se za četvrtu kategoriju prilaže samo kopija katastarskog plana. Također, arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade prilaže se samo uz zahtjev za prvu kategoriju zgrada, dok se za 2. i 3. kategoriju prilaže snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva (koja je jednostavnija od arhitektonske snimke i čija je cijena niža). Uz zahtjev za 4. kategoriju ne prilaže se samo kopija katastarskog plana i akt na temelju kojega je osnovna zgrada izgrađena ili drugi dokaz da je osnovna zgrada zakonito izgrađena. Nadalje, uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju više se ne prilažu dokazi o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti izrađenima po ovlaštenom inženjeru građevinarstva niti izjava ovlaštenog inženjera strojarstva za zgradu javne i društvene namjene da ispunjava bitne zahtjeve u smislu sigurnosti u korištenju već se samo za 1. kategoriju zgrada koja je završena prilaže izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjevi mehaničke otpornosti i stabilnosti te izjava ovlaštenog arhitekta i ovlaštenih inženjera odgovarajuće struke da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i zaštite od požara. Ove se izjave daju prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, a čime je popunjena dosadašnja pravna praznina.

Nadalje, uz zahtjev se više ne prilaže uvjerenje policijske uprave/postaje o mjestu prijavljenog prebivališta do 21. lipnja 2011. za nezakonito izgrađene zgrade iz članka 5. stavka 1. podstavka 1. i članka 17. stavka 4. ovoga Zakona jer su odredbe tih članaka brisane niti se prilažu dokazi 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, dokaze o vremenu građenja) jer je način izračuna naknade pojednostavljen i ne ovisi o činjenicama koje bi trebalo dokazivati posebnim dokazima. Uz zahtjev se više ne prilaže niti posebna geodetska podloga jer je u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju brisana obveza utvrđivanja oblika i veličina građevne čestice spajanjem cijelih katastarskih čestica na kojima se nalazi nezakonito izgrađena zgrada ako su te čestice u vlasništvu iste osobe, te se oblik i veličina građevne čestice kao i u ostalim slučajevima utvrđuje u posebnom postupku koji se provodi na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Međutim, uz zahtjev se za sve četiri skupine zgrada u određenim (rijetkim) slučajevima prilaže potvrda nadležnog javnopravnog tijela da je zgrada izgrađena u skladu s posebnim uvjetima i to ako je zgrada izgrađena unutar nalazišta, zone ili cjeline iz članka 6. stavka 2. predloženog Zakona ili ako je registrirana kao pojedinačno kulturno dobro i suglasnost „Hrvatskih voda“ ako je zgrada izgrađena na vodnom dobru, a bez koje potvrde, odnosno suglasnosti ozakonjenje zgrade nije moguće.

## Uz članke 16., 17., 18., 19., 20., 21. i 22.

Odredbama ovih članaka uređuje se postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju te se isti u odnosu na postupak prema važećem Zakonu uređuje detaljnije. Prije svega u odnosu na važeći Zakon napušta se razlikovanje postupka i uvjeta za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada koje su u pogledu namjene, veličine i smještaja na katastarskoj čestici u skladu s planom od nezakonito izgrađenih zgrada koje su u tom pogledu protivne planu. U tom smislu u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju ne utvrđuje se više njezina usklađenost s posebnim propisima pa potvrde javnopravnih tijela da zgrada nije protivna posebnim propisima više nisu uvjet za donošenje rješenja kao što je to bio slučaj prije izmjena Zakona za zgrade koje su u navedenom pogledu bile protivne prostornom planu.

Također, u tom je postupku smanjen utjecaj uzgredne stranke koja je prije izmjena Zakona za zgradu koja je u navedenom pogledu protivna prostornom planu mogla ne davanjem svoje suglasnost onemogućiti donošenje rješenja ako je u vezi s nezakonito izgrađenom zgradom podnijela prijavu građevinskoj inspekciji ili je sudu podnijela tužbu u svrhu zaštite svojega vlasništva ili drugih stvarnih prava do 21. lipnja 2011., a koje se rješenje cijeni ne primjerenim jer prema njemu donošenje upravnog akta, koji sukladno Ustavu Republike Hrvatske i Zakonu o općem upravnom postupku mora biti na zakonu utemeljen, ovisi o volji uzgredne stranke koja to u praksi nerijetko zloupotrebljava. Ovo se pitanje predloženim Zakonom uređuje na način da se rješenje o izvedenom stanju ne može donijeti za zgradu u vezi s kojom je u tijeku sudski spor pokrenut prije podnošenja zahtjeva za donošenje tog rješenja povodom tužbe stranke za zaštitu njenog vlasništva ili drugog stvarnog prava u vezi s tom zgradom ili zemljištem na kojemu je izgrađena, ako to stranka istakne i dokaže prije donošenja rješenja. U tom se slučaju zahtjev za donošenje rješenja ne odbija nego se postupak njegova donošenja prekida do okončanja sudskog spora, s time što se u takvom slučaju rješenje, unatoč sporu, može donijeti ako tužitelj dade pisanu izjavu da se ne protivi njegovu donošenju.

Nadalje, popunjava se značajna pravna praznina na način da se uređuje način utvrđivanja činjenice bitnih za donošenje rješenja o izvedenom stanju. U tom smislu u svrhu utvrđivanja činjenica bitnih za donošenje rješenja o izvedenom stanju, nadležno upravno tijelo je dužno provesti očevid na licu mjesta te izvršiti uvid u (DOF5/2011) napraviti njezin ispis koji se sa službenom bilješkom prilaže u spis predmeta, odnosno u uvjerenje da je zgrada vidljiva na digitalnoj ortofoto karti iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona, odnosno da je evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi do 21. lipnja 2011., ako ista nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011. Veličina i stupanj završenosti zgrade za koju se donosi rješenje o izvedenom stanju utvrđuju se prema stanju prikazanom u arhitektonskoj snimci, odnosno snimci izvedenog stanja i stanju utvrđenom na očevidu. Predloženi Zakon, za razliku od važećeg, više ne propisuje tko je stranka u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju već se u pogledu toga oslanja na definiciju stranke iz Zakona o općem upravnom postupku. Svim strankama se, kao i prema važećem Zakonu, prije donošenja rješenja mora pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja. Međutim, novost je da se stranke na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja pozivaju javnim pozivom.

Također, popunjava se i niz drugih manjih pravnih praznina koje su, međutim u praksi izazvale dosta dvojbi. Tako se propisuje da se:

- rješenje o izvedenom stanju donosi, ovisno o zahtjevu podnositelja zahtjeva, za jednu ili više nezakonito izgrađenih zgrada na jednoj i/ili više katastarskih čestica,
- nezakonito izgrađena zgrada, odnosno njezin dio čija se namjena zbog stupnja ne dovršenosti ne može utvrditi smatra se zgradom, odnosno dijelom zgrade stambene namjene, odnosno poslovne namjene koja nije proizvodna ako to podnositelj zahtjeva zatraži,

- rješenje o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade može se donijeti ako podnositelj zahtjeva otkloni nedostatak zbog kojeg se ne može ozakoniti zgrada (ukloni etažu ili drugi dio građevine, zatvori otvor na međi i sl.),

- pod građevinskom (bruto) površinom nezakonito izgrađene zgrade u smislu Zakona u svrhu razvrstavanja zgrade kao zahtjevne zgrade, manje zahtjevne zgrade, jednostavne zgrade, odnosno pomoćne zgrade, podrazumijeva se građevinska (bruto) površina jedne zgrade, bez obzira na broj nezakonito izgrađenih ili drugih zgrada izgrađenih na istoj katastarskoj čestici i bez obzira na broj nezakonito izgrađenih zgrada za koje se donosi rješenje o izvedenom stanju,

- u građevinsku (bruto) površina nezakonito izgrađene zgrade u smislu Zakona uračunava se i građevinska (bruto) površina zakonito izgrađenog dijela zgrade ako takav postoji,

- arhitektonska snimka i snimka izvedenog stanja izrađuju se za jednu ili više zgrada izgrađenih na jednoj i/ili više katastarskih čestica,

- umjesto snimka izvedenog stanja za manje zahtjevnju zgradu, odnosno jednostavnu zgradu može se izraditi i priložiti uz zahtjev arhitektonska snimka,

- arhitektonska snimka može uz zahtjevnju zgradu obuhvaćati i manje zahtjevnju zgradu, jednostavnu zgradu i/ili pomoćnu zgradu.

Prema predloženom Zakonu rješenje o izvedenom stanju donosi se kada: su zahtjevu za donošenje rješenja priloženi dokumenti propisani Zakonom, je arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade i je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate iste. Utvrđivanje postojanja pristup s prometne površine do zgrade i plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa više nisu predmet postupka donošenje rješenja o izvedenom stanju niti uvjet za njegovo donošenje. Naime, plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa obveza je koju su podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju, dužni podmiriti po izvršnosti tog rješenja u skladu s posebnim propisima s time što se ovi doprinosi ne plaćaju za pomoćne zgrade. Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade ove doprinose plaćaju razmjerno veličini njihova posebnog dijela zgrade, odnosno funkcionalne jedinice koju koriste. Vlasnik posebnog dijela zgrade koji se nalazi u dijelu zgrade koji nije bio predmet ozakonjenja ne plaća komunalni doprinos i vodni doprinos. Nadležno upravno tijelo dužno je tijelima nadležnim za utvrđivanje komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa dostaviti podatke potrebne za obračun iznosa tog doprinosa u roku od petnaest dana od dana izvršnosti rješenja o izvedenom stanju. Značajnu novost predstavlja odredba prema kojoj se rješenjem o utvrđivanju komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa odobrava odgoda plaćanja doprinosa, odnosno odgoda početka njegova plaćanja u slučaju obročne otplate, za godinu dana od dana izvršnosti rješenja, ako to zatraži podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnik zgrade.

### **Uz članke 23. i 24.**

Odredbama ovih članaka uređuje se obvezni sadržaj izreke rješenja o izvedenom stanju i njegov i obvezni prilozi, ovisno o tome za kakvu se zgradu s rješenje donosi (zahtjevna zgrada, manje zahtjevna zgrada, jednostavna zgrada, odnosno pomoćna zgrada).

Izreka rješenja o izvedenom stanju za svaku zgradu obvezno sadrži:

- utvrđenje da se zgrada ozakonjuje, odnosno da se ozakonjuju izvedeni radovi na promjeni namjene, promjeni broja funkcionalnih jedinica ili sl.,

- popis i opis građevina koje nisu zgrade, a ozakonjuju se zajedno sa zgradom, ako takvih ima,

- ime katastarske općine i broj jedne ili više katastarskih čestica na kojima je zgrada izgrađena,
- podatak o stupnju dovršenosti zgrade, odnosno radova (završena zgrada ili nezavršena zgrada),
- podatke o zgradi, odnosno radovima s obzirom na način smještaja na katastarskoj čestici odnosno česticama (slobodnostojeća, poluugrađena ili ugrađena) i njezinoj zahtjevnosti (zahtjevna zgrada, manje zahtjevna zgrada, jednostavna zgrada ili pomoćna zgrada), namjenu za koju se zgrada koristi, vanjsku veličinu zgrade (visinu, dužinu i širinu), broj i vrstu etaža, broj i vrstu funkcionalnih jedinica i oblik krova.

Izreka rješenja o izvedenom stanju za zahtjevnu zgradu, osim navedenoga, obvezno sadrži i oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana, oznaku arhitektonske snimke te oznake izjava ovlaštenog arhitekta i ovlaštenih inženjera odgovarajuće struke da zgrada ispunjava bitne zahtjeve za građevinu u slučajevima u kojima je to propisano ovim Zakonom, ako se radi o dovršenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu. Također, izreka mora sadržavati i napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju rješenja. Izreka rješenja o izvedenom stanju za manje zahtjevnu zgradu, osim navedenoga, obvezno sadrži i oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana, oznaku snimke izvedenog stanja i napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja. Izreka rješenja o izvedenom stanju za jednostavnu zgradu, osim navedenoga, obvezno sadrži i oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana i napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja. Izreka rješenja o izvedenom stanju za pomoćnu zgradu, osim navedenoga, obvezno sadrži i napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja. Oznaka, pak, arhitektonske snimke zgrade, snimke izvedenog stanja, izjave ovlaštenog arhitekta i/ili ovlaštenih inženjera i geodetskog snimka sadrži ime i prezime ovlaštenog arhitekta, odnosno ovlaštenog inženjera, broj, odnosno drugu evidencijsku oznaku i datum izrade, odnosno davanja.

Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju za: zahtjevnu zgradu je geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana i arhitektonska snimka zgrade, manje zahtjevnu zgradu je geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana i snimka izvedenog stanja, jednostavnu zgradu je geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana. Na svakom sastavnom dijelu rješenja mora biti navedeno da je sastavni dio određenog rješenja i to mora biti ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

## **Uz članak 25.**

Odredbama stavka 1. i 2. ovoga članka propisuje se obveza i obveznik plaćanja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Kao i prema važećem Zakonu naknada se plaća prije donošenja rješenja o izvedenom stanju, ali je više nije dužan platiti u cijelosti samo podnositelj zahtjeva već su je dužni platiti svi vlasnici zgrade razmjerno veličini njihova posebnog dijela zgrade, odnosno funkcionalne jedinice koju koriste ako se oni ozakonjuju.

Prema odredbi stavka 3. ovoga članka naknada se , kao i prema važećem Zakonu, utvrđuje rješenjem koje se donosi po službenoj dužnosti s time da ovo rješenje više ne donosi upravno tijelo koje donosi rješenje o izvedenom stanju nego upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva na čijem se području nalazi zgrada za koju se donosi rješenje o izvedenom stanju (u daljnjem tekstu: upravno tijelo

jedinice lokalne samouprave). Prema odredbi stavka 4. ovoga članka u svrhu donošenja rješenja o naknadi upravno tijelo dužno je upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave dostaviti podatke potrebne za obračun iznosa naknade nakon što utvrdi da su ispunjeni svi drugi uvjeti propisani za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

#### **Uz članak 26.**

Odredbom ovoga članka propisuje se nadležnost za odlučivanje o žalbama u vezi s rješenjem o naknadi. O žalbi izjavljenoj protiv rješenja o naknadi odlučuje upravno tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave, odnosno središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja ako je žalba izjavljena protiv rješenja Grada Zagreba.

#### **Uz članak 27.**

Odredbama ovoga članka uvodi se novi jednostavan način obračuna iznosa naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. U tom smislu visinu i način obračuna iznosa naknade te detaljnije uvjete plaćanja naknade propisuje Vlada Republike Hrvatske Uredbom, ovisno o veličini, lokaciji (položaju u prostoru) i namjeni zgrade te načinu plaćanja naknade i drugim kriterijima.

Dakle, spomenuta naknada se više ne bi utvrđivala prema ocjeni utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor 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 pri čemu se je utjecaj nezakonito izgrađene zgrade na prostor ocjenjivao prema kriteriju: smještaja nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na građevinsko područje, odnosu iskorištenosti građevne čestice prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom, obilježjima zaštite i vrijednosti prostora, načinu građenja, namjeni nezakonito izgrađene zgrade, dovršenosti nezakonito izgrađene zgrade, odnosu građevinske (bruto) površine nezakonito izgrađene zgrade prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom i usklađenosti namjene nezakonito izgrađene zgrade prema prostornom planu koji se primjenjuje, kako je to propisano važećim Zakonom. Pri tom je, valja podsjetiti, 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 prema važećem Zakonu propisuje Vlada Republike Hrvatske uredbom.

#### **Uz članak 28.**

Prema odredbama ovoga članka naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade i nadalje plaćaju jednokratno u roku od 30 dana od dana izvršnosti rješenja o obračunu naknade ili obročno s time što se prema predloženom Zakonu naknada može plaćati obročno samo ako je njezin iznos veći od 1.500, 00 kuna. Obročna otplata odobrava se rješenjem o obračunu naknade ako to zatraži podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnik zgrade.



**Uz članke 29. i 30.**

Odredbama ovih članaka propisuje se način postupanja i nadležnost u slučaju ne plaćanja obroka naknade određenog rješenjem o obračunu naknade, pitanje njegova oglašivanja ništavim u slučaju poništenja rješenja o izvedenom stanju i pitanje povrata uplaćene naknade za zadržavanje u tom slučaju.

**Uz članak 31.**

Odredbama ovoga članka propisuje se čiji su prihod sredstva prikupljena od naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru te je u odnosu na namjenu propisanu važećim Zakonom djelomično redefinirana namjena tih sredstava. Dvadeset posto sredstva naknade prihod su proračuna jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čije upravno tijelo donosi rješenje o izvedenom stanju, a koriste se namjenski za rad tih upravnih tijela. Trideset posto sredstva naknade prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi, a pedeset posto državnog proračuna Republike Hrvatske. Sredstva koja su prihod proračuna jedinice lokalne samouprave koriste se namjenski za izradu prostornih planova kojima se propisuju uvjeti i kriteriji za urbanu obnovu i sanaciju područja zahvaćenih nezakonitom gradnjom, te za poboljšanje infrastrukturno nedovoljno opremljenih i/ili neopremljenih naselja prema programu koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Sredstava koja su prihod državnog proračuna koriste se za provedbu ovoga Zakona, uklanjanje zgrada izgrađenih bez akta za građenje, za uspostavu i održavanje informacijskog sustava izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja, građenje i uporabu građevina te za uspostavu i održavanje katastra nekretnina.

**Uz članak 32.**

Odredbom ovoga članka se, kao i važećim Zakonom, propisuje 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.

**Uz članke 33. i 34.**

Odredbama ovih članaka propisuju se različite pravne posljedice za završenu zgradu, odnosno završeni dio zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju i za nezavršenu zgradu, odnosno nezavršeni dio zgrade za koju je doneseno to rješenje.

Tako se završena zgrada, odnosno završeni dio zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju smatra se u smislu posebnog zakona postojećom građevinom i može se, sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može se izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

Nezavršena zgrada, odnosno nezavršeni dio zgrade može se priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu sukladno posebnim zakonima. Također, Nezavršena zgrada, odnosno nezavršeni dio zgrade stambene namjene, poslovne namjene koja nije proizvodna ili namijenjena za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti, za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju može se bez lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja završiti u okviru ozakonjenih

gabarita te se na istoj može izvesti fasada te ravni, kosi ili zaobljeni krov bez nadozida. Za završetak zgrade, odnosno dijela zgrade druge namjene potrebno je u skladu s posebnim zakonom ishoditi rješenje o uvjetima građenja, odnosno lokacijsku dozvolu. Izvođenju takvih radova na završavanju zgrade može se pristupiti nakon što se u skladu s posebnim zakonom izradi glavni projekt, odnosno ishodi potvrda glavnog projekta.

#### **Uz članak 35.**

Odredbama ovoga članka propisuje se mogućnost evidentira zgrade ili njezinog rekonstruiranog dijela u katastarskom operatu za završenu zgradu, odnosno završeni dio zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju, umjesto za svaku zgradu, dakle i za nezavršenu, za koju je doneseno to rješenje kako je to propisano važećim Zakonom, te da se nezavršena zgrada, odnosno njezin nezavršeni dio evidentira se u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje katastar i posebnom propisu kojim se uređuje građenje, nakon što se završi. Također se propisuje da se ozakonjena zgrada može se evidentirati po dijelovima na više katastarskih čestica, a što je nužno jer se građevna čestica ozakonjenje zgrade utvrđuje sukladno posebnom Zakonu tek po pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju. Osim toga, propisuje se obveza katastarskog ureda da, zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis zgrade u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu rješenje o izvedenom stanju.

#### **Uz članak 36.**

U svrhu osiguranja istinitosti podataka u zemljišnoj knjizi odredbom ovoga članka propisuje se obveza nadležnog suda da 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.

#### **Uz članak 37.**

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza upravnog tijela jedinice lokalne samouprave da vodi evidenciju o donesenim rješenjima o izvedenom stanju, odbijenim zahtjevima i o naplati naknade te sadržaj evidencije. Ova evidencija 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.

#### **Uz članak 38.**

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 39.**

Odredbama ovoga članka uređuje se dovršenje postupaka započelih po odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) do stupanja na snagu ovoga Zakona na način da se isti, ovisno o volji, odnosno interesu

podnositelja zahtjeva mogu dovršiti po odredbama tog Zakona i propisa donesenih na temelju tog Zakona ili po odredbama ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju tog Zakona.

Međutim takva se mogućnost ne odnosi se na promjenu nadležnosti za donošenje rješenja o naknadi uređenu člankom 25. stavkom 3. predloženog Zakona i na nadležnost za odlučivanje o žalbama protiv tih rješenja.

#### **Uz članak 40.**

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza Nadležnih upravnih tijela da upravnim tijelima jedinica lokalne samouprave u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu predmetnog Zakona predaju spise predmeta za donošenje rješenja o naknadi i evidencije o donesenim rješenjima o izvedenom stanju i odbijenim zahtjevima te o naplati naknade, a što je nužno potrebno obzirom na promjenu nadležnosti za donošenje tih rješenja. Do isteka tog roka poslove donošenja rješenja o naknadi nastavljaju obavljati nadležna upravnja tijela.

#### **Uz članak 41.**

Odredbama ovoga članka propisuje se izjednačavanje (priznavanje) dokumentacije izrađene po ovlaštenoj osobi za potrebe donošenja rješenja o izvedenom stanju na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) s dokumentacijom potrebnom za donošenje tog rješenja na temelju predloženog Zakona kako se podnositelji zahtjeva koji su pripremili (platili) dokumentaciju prema prvo navedenom Zakonu, a nisu podnijeli zahtjev u vrijeme važenja tog Zakona ili su se odlučili za dovršenje postupka po predloženom Zakonu, ne bi nepotrebno izlagali novom trošku.

#### **Uz članak 42.**

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza građevinskog inspektora da na zahtjev stranke uz koji je podnesen dokaz da je podnijela zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju 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, 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 43.**

Odredbom stavka 1. ovoga članka propisuje se obveza i rok od trideset dana od dana stupanja na snagu predloženog Zakona Vladi Republike Hrvatske za donošenje uredbe kojom se propisuje visina naknade koju je jedinica područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada dužna platiti jedinici područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave čije upravno tijelo odlučuje o zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju u slučaju promjene mjesne nadležnosti, te uredbe kojom se propisuje visina i način obračuna iznosa naknade za ozakonjenje zgrade i detaljniji uvjeti plaćanja te naknade.

Odredbama stavka 2. i 3. ovoga članka propisuje se ovlaštenje i rok od devedeset dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona u kojemu predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave mogu donijeti odluku kojom se određuje veći broj etaža za nezakonito izgrađene zgrade unutar i/ili izvan građevinskog područja koje se mogu ozakoniti, kao i da se po proteku toga roka odluka više ne može donijeti. Pri tome se odluke predstavničkih tijela jedinica

lokalne samouprave o većem broju etaža donijete na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) primjenjuju do stupanja na snagu nove odluke donesene na temelju ovoga Zakona, odnosno do stupanja na snagu odluke o prestanku njena važenja.

#### **Uz članak 44.**

Odredbom ovoga članka propisuje se obveza Jedinice lokalne samouprave da objavi javni poziv na svojoj internetskoj stranici vlasnicima/investitorima nezakonito izgrađenih zgrada s odgovarajućim informacijama radi podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju u roku od osam dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, te da isti objavljuje jednom mjesečno na lokalno uobičajeni način sve do 30. lipnja 2013.

#### **Uz članak 45.**

Odredbom ovoga članka propisuje se da se danom stupanja na snagu predloženog Zakona priznaju pravni poslovi i akti sklopljeni, odnosno doneseni do stupanja na snagu ovoga Zakona protivno odredbama članka 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011), ako nisu pobjni ili ništavi iz drugog razloga, te da proizvode pravne učinke od dana njihova sklapanja.

#### **Uz članak 46.**

Odredbom ovoga članka propisuje se prestanak važenja Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) na dan stupanja na snagu predloženog Zakona.

#### **Uz članak 47.**

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