

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

**Urbroj:** 5030120-12-3

**Zagreb,** 5. srpnja 2012.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**Predmet:** Konačni 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. u vezi sa člankom 151. Poslovnika Hrvatskoga sabora, Vlada Republike Hrvatske podnosi Konačni prijedlog zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila 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**

---

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

---

**Zagreb, srpanj 2012.**

# KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA

## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

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

### 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. godine (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. godine 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, 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 državne uprave nadležnog za poslove državne izmjere i katastar nekretnina, područnim uredima za katastar, Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: katastarski uredi) i upravnim tijelima koja donose rješenja o izvedenom stanju.

### Članak 3.

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

(2) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće 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, prosvjete, 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, putnicima u javnom prometu te korisnicima poštanskih i elektroničkih komunikacijskih usluga.

(3) Silos, vodosprema, septička jama, bazen, potporni zid 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 prostornoga uređenja naputkom.

## **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 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 propisan broj etaža zgrade koji se može izgraditi, ozakoniti se može najviše četiri etaže.

## Članak 6.

(1) Nezakonito izgrađena zgrada ne može se 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, park šumi, strogom rezervatu, posebnom rezervatu, spomeniku prirode i spomeniku parkovne arhitekture, 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, osim zgrade izgrađene u koridoru prometne građevine za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom 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,

- planirani ili istraženi koridori i površine komunikacijskih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, osim zgrade za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom 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,

- površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih (osnovno, srednjoškolsko, visoko obrazovanje), komunalnih, sportskih, kulturnih i vjerskih funkcija, osim nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama koje su 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 koje su 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 ne može se ozakoniti ako se nalazi:

- unutar arheološkog nalazišta ili zone, 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,

- 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).

(3) Nezakonito izgrađena zgrada ne može se ozakoniti ako je izgrađena:

- na međi sa drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade ako na pročelju koje se nalazi na međi ima otvor (prozor, vrata, otvor za prozračivanje, balkon, loggiu i sl.) ili istak koji prelazi na drugu građevnu česticu,

– kao sklop trajno povezan s tlom (kamp-kućica, kontejner i sl.), odnosno 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 1. podstavaka 2. i 3., te stavka 2. podstavaka 1. i 2. ovoga Zakona izdaju na zahtjev stranke.

(2) Suglasnost iz članka 6. stavka 2. podstavka 2. 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 prostornoga uređenja i građenje (u daljnjem tekstu: nadležno upravno tijelo) na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada.

(3) Stranci koja se je odazvala pozivu za uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, rješenje o izvedenom stanju dostavlja se bez priloga koji su sastavni dio tog rješenja.

(4) Strankama koje se nisu odazvale pozivu za uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, rješenje o izvedenom stanju dostavlja se javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela na čijem se području nalazi zgrada za koju je doneseno rješenje.

(5) 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 žalbi protiv rješenja 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 izbjivanje 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. godine 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. godine 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. godine 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 koju je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjeru geodezije koji stručne geodetske poslove obavlja samostalno u uredu ovlaštenog inženjera geodezije ili u zajedničkom geodetskom uredu koju je izradila pravna osoba registrirana za obavljanje stručnih geodetskih poslova i ovjerila odgovorna osoba - ovlaštenu inženjer geodezije, sukladno posebnom zakonu (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) i

– 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.

(2) Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu javne namjene bez obzira na njezinu površinu podnositelj zahtjeva, uz dokumente iz stavka 1. ovoga članka, prilaže 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.

(3) Arhitektonska snimka sadrži:

1. Podatke o podnositelju zahtjeva i ovlaštenom arhitektu:
  - ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište podnositelja zahtjeva, te osobni identifikacijski broj,
  - 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 donošenje 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, te osobni identifikacijski broj,
  - 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 donošenje 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) koji je izradio ovlašteni arhitekt ili ovlašteni inženjer građevinarstva,
- foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade) i
- iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. ovoga Zakona. koji je izradio ovlašteni arhitekt ili ovlašteni inženjer građevinarstva.

### Članak 14.

Zahtjevu za donošenje 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 donošenje rješenja o izvedenom stanju podnositelj zahtjeva, uz dokumente 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 1. podstavka 2. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora prometne građevine,
- potvrdu nadležnog javnopravnog tijela iz članka 6. stavka 1. podstavka 3. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora ili površine komunikacijske građevine,
- potvrdu nadležnog javnopravnog tijela iz članka 6. stavka 2. podstavka 1. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena unutar arheološkog nalazišta ili zone, 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 2. podstavka 2. 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. godine, 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, odnosno u uvjerenje iz članka 15. podstavka 3. ovoga Zakona, te provesti očevid na licu mjesta. O izvršenom uvidu u DOF5/2011 sastavlja se službena bilješka i radi se njegov ispis koji se prilaže u spis.

(2) Veličina, stupanj završenosti i namjena 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 stranci pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja.

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

(3) Poziv za uvid u spis radi izjašnjenja dostavlja se strankama javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela na čijem se području nalazi zgrada za koju je zatraženo donošenje rješenja o izvedenom stanju.

- (4) Poziv iz stavka 2.ovoga članka obvezno 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.

(5) Stranka koja se nije odazvala pozivu za uvid u spis predmeta radi izjašnjenja ne može zbog toga tražiti obnovu postupka.

### **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 za zaštitu 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) Stavci 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 članka 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 ne plaća komunalni doprinos i vodni doprinos za njegov posebni dio koji se nalazi u dijelu zgrade koji nije bio predmet ozakonjenja.

(3) Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade plaćaju komunalni doprinos i vodni doprinos 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 njegova 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 radovi izvedeni u svrhu promjene namjene, promjene 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 stavaka 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 izjave.

#### **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 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 prostornoga 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 ili oglašeno ništavim.

(2) Na temelju rješenja o oglašavanju 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 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 njezin 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 graditeljstva i prostornoga uređenja.

## **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 iz članka 6. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) dužna su upravnim tijelima jedinica lokalne samouprave iz članka 25. stavka 3. ovoga Zakona 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 stavaka 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 ako je ta zgrada vidljiva na DOF5/2011, na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. godine ili je do tog dana evidentirane na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi.

(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 i uvjerenje da je zgrada vidljiva na DOF5/2011, na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. godine, odnosno dokaz da je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi.

(3) Uvjerenje da je zgrada vidljiva na DOF5/2011 izdaje na zahtjev stranke tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina. 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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 5. 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 donesene 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 prvi 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. godine.

***Priznavanje pravnih poslova*****Članak 45.**

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona smatraju se važećim 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 pobojni 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

### 1. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/2011) stupio je na snagu 10. kolovoza 2011. godine. Tim Zakonom se uređuju uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada uvažavanjem prostornih, socijalnih, gospodarskih i tehničkih zahtjeva. Osnovno 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. godine, 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. godine 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.

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.

## **2. 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 uklanjanju 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. godine,
- 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 naputka 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. godine,

- 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. godine,

- 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 zabrana otuđenja nezakonito izgrađene zgrade i zemljišta na kojemu je izgrađena takva zgrada te se uređuje konvalidacija ugovora i akata donijetih protivno toj zabrani.

### **3. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA**

#### **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 stavaka 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. godine (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. godine 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 državne uprave nadležnog za državnu izmjeru i katastar nekretnina, područnim uredima za katastar, Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba i upravnim tijelima koja donose rješenja o izvedenom stanju., 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 stavaka 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:

- planirani ili istraženi koridori i površine prometnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako se radi o zgradi za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom 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,

- planirani ili istraženi koridori i površine komunikacijskih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako se radi o zgradi za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom 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,

- površine izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora u pojasu 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 mogli dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011. godine,

- 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. godine,

- 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,

- površine u građevinskom području strogog rezervata, posebnog rezervata, spomenika prirode i spomenika parkovne arhitekture,

Međutim, odredbom ovoga stavka se i onemogućava ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada koje se prema nekom od navedenih prostornih planova nalazi na površini javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja planirane za komunalne i sportske funkcije, osim za nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama koje su u skladu s tom namjenom, a na kojima se prema važećem Zakonu mogu ozakoniti i zgrade koje nisu u skladu s tom namjenom.

Odredbom stavka 2. ovoga članka onemogućava se ozakonjenje zgrade koja se nalazi unutar arheološkog nalazišta ili zone, 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. Nadalje, 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. Također, ovim se odredbama uređuje i dostava rješenja o izvedenom stanju strankama koje se nisu odazvale pozivu za uvid u spis predmeta radi izjašnjenja koja se obavlja javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela na čijem se području

nalazi zgrada za koju je doneseno rješenje, a što slijedi način pozivanja stranaka na uvid u spis radi izjašnjenja propisan odredbom članka 17. stavka 3. ovoga Zakona.

### **Uz članak 9.**

Odredbom stavka 1. ovoga članka propisuje se nadležnost za rješavanje o žalbi izjavljenoj protiv rješenja o izvedenom stanju, odnosno žalbe protiv o rješenja 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 stavaka 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 – na zahtjev 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. godine na 30. lipnja 2013. godine. 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. godine 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 geodetska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koje 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. 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). Za 3. kategoriju prilažu se iskaz površina i obračunske veličine zgrade, foto dokumentacija i iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru Uz zahtjev za 4. kategoriju 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, a za zgradu javne namjene i 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. godine 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. godine, 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), 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. godine, ako ista nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011. O uvidu u DOF5/2011 mora se sačiniti službena bilješka i napraviti njegov ispis koji se prilaže u spis predmeta. Veličina, stupanj završenosti i namjena 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. 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 pozivom koji im se dostavlja javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela na čijem se području nalazi zgrada za koju je zatraženo donošenje rješenja o izvedenom stanju.

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 nedovršenosti 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 ukloni 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 zahtjevnu zgradu, odnosno jednostavnu zgradu može se izraditi i priložiti uz zahtjev arhitektonska snimka,

- arhitektonska snimka može uz zahtjevnu zgradu obuhvaćati i manje zahtjevnu 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 donošenja 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 stavaka 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 prostornoga 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 oglašavanja ništavim u slučaju poništenja ili oglašavanja ništavim 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 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 graditeljstva i prostornoga uređenja.

### **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 stavaka 1. i 2. ovoga članka propisuje se obveza građevinskog inspektora da na zahtjev stranke uz koji su podneseni dokazi da je podnijela zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za zgradu vidljivu na DOF5/2011, na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. godine ili koja je do tog dana evidentirane na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, 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.

Odredbom stavka 2. ovoga članka uređuje se izdavanje i sadržaj uvjerenja da je zgrada vidljiva na DOF5/2011.

Odredbama stavaka 4., 5. i 6. ovoga članka uređuje se način postupanja u slučaju da rješenje o izvedenom stanju 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 uredbi 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 uredbi kojom se propisuje visina i način obračuna iznosa naknade za ozakonjenje zgrade i detaljniji uvjeti plaćanja te naknade.

Odredbama stavaka 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. godine.

#### **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 pobojni 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 određuje objava i dan stupanja na snagu Zakona.

### **4. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVOGA ZAKONA**

Za provedbu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama u državnom proračunu nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva.

### **5. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU OVIM KONAČNIM PRIJEDLOGOM U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA**

Razlike između rješenja koja se predlažu ovim Konačnim prijedlogom u odnosu na rješenja iz Prijedloga zakona nastale su kao posljedica prihvatanja prijedloga i mišljenja iznesenih u raspravi Hrvatskoga sabora o prijedlogu zakona, a sastoje se u slijedećem:

– digitalna ortofoto karta u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađena na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine (DOF5/2011) koja je osnovni i najznačajniji instrument za provedbu predmetnog zakona, učinjena je dostupnija građanima,

– omogućeno je ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada u koridoru prometne građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom 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,

– omogućeno je ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada u građevinskim područjima strogog rezervata, posebnog rezervata, spomenika prirode i spomenika parkovne arhitekture,

– onemogućeno je ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada izgrađenih na površinama javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja namijenjenim za građenje komunalnih ili sportskih, građevina koje nisu u skladu s tom namjenom,

– onemogućeno je ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade izgrađene unutar arheološkog nalazišta ili zone, 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,

– onemogućeno je ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade ako je izgrađena na međi sa drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade ili ako na pročelju koje se nalazi na međi ima otvor ili istak koji prelazi na drugu građevnu česticu dok se otvor ne zatvori, odnosno dok se istak ne ukloni,

– pojednostavljeno je i znatno olakšano pozivanje uzgrednih stranaka na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja,

– propisano je tko su stranke u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju,

– smanjena je dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija je građevinska (bruto) površina veća od 400 m<sup>2</sup> i zgrade za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je građevinska (bruto) površina veća od 1000 m<sup>2</sup>,

– obveza prekida postupka 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 propisana je samo za zgrade koje su vidljive na DOF5/2011, na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. godine ili koje su do tog dana evidentirane na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, umjesto za sve zgrade za koje je podnesen zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju,

– poboljšana i ispravljen je izričaj više odredbi.

## **6. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJI NISU PRIHVAĆENI I RAZLOZI ZBOG KOJIH NISU PRIHVAĆENI**

### **• Odbor za prostorno uređenje i graditeljstvo**

- Ukazuje na nedostatak definicije grubih konstruktivnih građevinskih radova.

#### Razlog neprihvatanja

Pojam grubih konstruktivnih građevinskih radova definiran je odredbom članka 2. stavka 1. predloženog Zakona prema kojoj su to: temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom sa ili bez krova, najmanje jedne etaže.

- Ukazuje na potrebu uključivanja pojma konstruktivnih zidova u članku 3. stavku 3. kao sastavnog dijela zgrade.

#### Razlog neprihvatanja

Predmetnom se odredbom ne određuju sastavni dijelovi same zgrade nego različite druge građevine koja neposredno služe za uporabu nezakonito izgrađene zgrade, odnosno postojeće zgrade ili odvijanje tehnološkog procesa u zgradi pa prijedlog nije moguće prihvatiti. Međutim, za pretpostaviti je da se je željelo reći da je kao takvu građevinu potrebno izrijekom navesti i potporni zid, a što je i učinjeno.

- Ukazuje na nedostatak definicije pojma nezavršene zgrade.

#### Razlog neprihvatanja

Definicija nezavršene zgrade nije potrebna, a mogla bi biti i zbunjujuća jer je odredbom članka 3. stavka 2. podstavka 1. definiran pojam završene zgrade pa je nezavršena zgrada svaka nezakonito izgrađena zgrada koja nije završena zgrada.

- Predlaže propisati da se zahtjev za ozakonjenje nezakonito izgrađenih pomoćnih zgrada koje su u funkciji jedne osnovne zgrade ne podnosi pojedinačno za svaku od njih, već da se svi objedine u jednom postupku.

#### Razlog neprihvatanja

Predloženim Zakonom nije propisana obveza podnošenja zasebnog zahtjeva za svaku od više pomoćnih zgrada koje su u funkciji jedne osnovne zgrade. Dapače, prema odredbi članka 20. stavka 1. predloženog Zakona 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. Dakle, u načelu se za sve pomoćne zgrade koje su u funkciji jedne osnovne zgrade podnosi jedan zahtjev. U slučaju u kojem ista osoba podnese više zahtjeva za više nezakonito izgrađenih pomoćnih zgrada koje su u funkciji jedne osnovne zgrade, nadležno upravno tijelo, sukladno Zakonu o općem upravnom postupku, sve te zahtjeve spaja u jedan postupak i donosi jedno rješenje.

- Mišljenja je da je predloženi Zakon na tragu opće legalizacije, posebice u području poljoprivrednog zemljišta, zaštićenog obalnog područja mora i vodnog dobra uz izuzetak.

#### Razlog neprihvatanja

„Opća legalizacija“ bi po prirodi stvari značila legalizaciju svih građevina izgrađenih na bilo kojem području Republike Hrvatske, a što se predmetnim Zakonom ne predlaže. Prije svega, prema tom Zakonu ozakonjenje je ograničeno samo na zgrade i to zgrade koje su izgrađene do 21. lipnja 2011. godine, odnosno izgrađene do tog datuma do određenog stupnja, a na druge građevine samo ako neposredno služe za uporabu nezakonito izgrađene zgrade, odnosno postojeće zgrade ili odvijanje tehnološkog procesa u zgradi, s time da se ne smiju nalaziti na nekom od područja iz članka 6. stavaka 1. i 2. tog Zakona. Nadalje, ozakoniti se ne mogu niti zgrade koje imaju više etaža od propisanih odredbama članka 5. stavaka 2., 3. i 4. tog Zakona, te zgrade čije je ozakonjenje isključeno odredbama članka 6. stavka 3. istog Zakona. Osim toga, ne ozakonjuju se sve nezakonito izgrađene zgrade nego samo one za koje se donese rješenje o izvedenom stanju, a koje se može donijeti samo na zahtjev stranke koja je platila naknadu za ozakonjenje. Dakako, sve navedeno vrijedi i za građevine izgrađene na planiranim poljoprivrednim površinama, u zaštićenom obalnog područja mora i na vodnom dobru, s time što u potonjem slučaju nezakonito izgrađena zgrada da bi se ozakonila mora biti izgrađena u skladu s posebnim propisima koji uređuju zaštitu i upravljanje vodama. Dakle, ne radi se o „općoj legalizaciji“.

- Mišljenja je da je predloženi Zakon ne radi veliku razliku između dokumentacije koju je potrebno podnijeti uz zahtjev za donošenje rješenja za pojedinu skupinu zgrada.

#### Razlog neprihvatanja

Razlika u navedenoj dokumentaciji odgovara razlici u vrijednosti zgrade iz pojedine skupine u mjeri koja je dovoljna da bi se postigla svrha propisivanja tih skupina, a to je da troškovi izrade dokumentacije i vrijednost građevine budu proporcionalni.

- Postavlja pitanje rješavanje problema nelegalno izgrađenih naselja i problema izgradnje infrastrukture za takva naselja.

#### Razlog neprihvatanja

Predmet predloženog Zakona nije ozakonjenje nezakonito izgrađenih naselja niti izgradnja infrastrukture u takvim naseljima. Predloženim se Zakonom uređuje ozakonjenje pojedinih zgrada, dok je pitanje izgradnje komunalne i druge infrastrukture uređeno Zakonom o komunalnom gospodarstvu i drugim posebnim zakonima, a predmetnim se Zakonom samo želi osigurati dio sredstava u tu svrhu. Naime, prema odredbi članka 31. stavka 2. tog Zakona trideset posto sredstva ostvarenih od naknade za ozakonjenje zgrada 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.

- Upozorava se na odredbu kojom je propisano da su vlasnici zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju dužni platiti komunalni i vodni doprinos po izvršnosti tog rješenja, dok legalni graditelji isto plaćaju unaprijed.

#### Razlog neprihvatanja

Navedena je odredba preispitana te se cijeni da ista nije sporna jer obveza plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa, jednokratno ili u obrocima, postoji jednako u oba slučaja, s time što omogućavanje plaćanja tih doprinosa po izvršnosti rješenja o izvedenom stanju, vremenski disperzira ukupni trošak ozakonjenja i time olakšava njegovo plaćanje. Također, na taj se način u određenim slučajevima, primjerice poslovnih zgrada, naplata doprinosa olakšava jer će se u ozakonjenoj zgradi moći obavljati djelatnost i zarađivati novac potreban za plaćanje istih.

- Smatra nelogičnim odredbe prema kojima se na nezakonito izgrađenoj zgradi izgrađenoj protivno planu može, protivno prostornom planu ozakoniti najviše dvije etaže, dok se na zgradi građenoj izvan građevinskog područja može ozakoniti čak 4 etaže.

#### Razlog neprihvatanja

Ne radi se o nelogičnosti nego o pogrešnoj interpretaciji odredbi članka 6. stavaka 2., 3. i 4. predloženog Zakona. Naime, prema odredbi stavka 2. tog članka na nezakonito izgrađenoj zgradi može se ozakoniti broj etaža propisan prostornim planom uvećan za dvije etaže, dok se prema odredbi stavka 4. na području na kojem nije propisana mogućnost građenja zgrada, odnosno nije propisan broj etaža zgrade koji se može izgraditi, ozakoniti može najviše ukupno četiri etaže. Dakle, u prvom se slučaju može ozakoniti, primjerice četiri etaže dozvoljene planom i dvije propisane Zakonom, ukupno šest etaža, dok se u drugom slučaju može ozakoniti četiri etaže.

- Predlaže da se uvede drugačija raspodjela sredstava naknade, i to na jednake dijelove, po trećinu za svaku razinu vlasti: državnu, regionalnu i lokalnu.

### Razlog neprihvatanja

Predmetni prijedlog nije moguće prihvatiti jer predloženi omjeri raspodjele sredstva naknade ne odgovara teretu kojeg snose pojedini sudionici u procesu ozakonjenja nezakonite gradnje i suzbijanja iste. Troškovi države s tim u vezi, kako to proizlazi iz odredbi članka 31. predloženog Zakona, znatno su veći od troškova jedinice lokalne samouprave. Također, pri tome valja imati na umu i povećanje prihoda od komunalnog doprinosa do kojeg će doći uslijed primjene predloženog Zakona, a koji je isključivi prihod jedinice lokalne samouprave.

#### ● **Odbor za zaštitu okoliša**

- Predlaže definirati kriterije i odrediti elemente na temelju kojih će se moći ozakoniti zgrade podijeljene u četiri skupine po njihovoj građevinskoj (bruto) površini, te propisati koeficijente za određivanje naknade za ozakonjenje zgrade.

### Razlog neprihvatanja

Kriterije i elementi za ozakonjenje navedenih zgrada već su propisani predloženim Zakonom, kao i kriteriji za donošenje uredbe kojom će Vlada Republike Hrvatske pobliže urediti način izračuna te naknade.

- Smatra neprihvatljivim što predlagatelj u Prijedlogu zakona dovoljno ne štiti zaštićeni obalni pojas i druge zaštićene vrijednosti prema posebnim propisima.

### Razlog neprihvatanja

Zaštita zaštićenog obalnog pojasa i drugih zaštićenih vrijednosti predmet je, prije svega, uređivanja Zakona o prostornom uređenju i gradnji i posebnih zakona te drugih propisa donesenih na temelju tih zakona. U pogledu „razine zaštite zaštićenog obalnog pojasa“ valja istaknuti da se predloženim Zakonom dopušta ozakonjenje u istim dijelovima tog pojasa kao i važećim Zakonom tako da nije moguće govoriti o promjeni razine zaštite. Razlika je u tome što se predloženim Zakonom omogućava ozakonjenje zgrada na površinama izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 70 m svih građana i drugih pravnih subjekata, a ne samo građana koji mogu dokazati da su te zgrade koristili prije 21. lipnja 2011. godine kao isključivo stambene ili za potrebe poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva. Svrha ove promjene jest izjednačavanje pred zakonom svih građana i drugih pravnih subjekata koji imaju nezakonito izgrađene zgrade u tom pojasu, pri čemu se, imajući u vidu činjenicu da važeći Zakon u tom području dozvoljava ozakonjenje, bitno ne utječe na zaštitu istog jer se zaštita prostora ne osigurava selektivnim ozakonjenjem zgrada. Naime, navedeno područje gubi svoje prirodne značajke i faktički postaje građevinsko čim su na njemu izgrađene zgrade, bez obzira na to čije su one i koje su namjene. Isto vrijedi i za omogućavanje ozakonjenja zgrada na područjima koja su prostornim planovima planirana kao osobito vrijedna i vrijedna poljoprivredna zemljišta, s time što se na tim područjima i na područjima planiranim za gospodarske i zaštitne šume s posebnom namjenom, u naravi radi o izgrađenim područjima koja, dakle nisu poljoprivredna zemljišta niti šume.

- Predlaže propisati rokove u kojima jedinice lokalne uprave i samouprave moraju trebaju rješavati zahtjeve.

### Razlog neprihvatanja

Predmetno pitanje je već uređeno Zakonom o općem upravnom postupku, a predlagatelj ne nalazi razloge zbog kojih bi to pitanje trebalo riješiti drukčije.



- **Odbor za lokalnu i regionalnu samoupravu - zastupnik Zoran Vinković**

- Predlaže se da u Konačni prijedlog zakona ugradi izmjenu odredbi kojima se definira plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa na način da se jedinicama lokalne samouprave omogući način reguliranja plaćanja tih doprinosa, odnosno da jedinice lokalne samouprave imaju mogućnost donijeti odluku da se poljoprivredni objekti mogu osloboditi od plaćanja navedenih doprinosa, da se navedeni doprinosi plaćaju s odgodom, bez odgode ili u ratama.

Razlog neprihvatanja

Mogućnost koja se predlaže u vezi s plaćanjem komunalnog doprinosa već je propisana Zakonom o komunalnom gospodarstvu pa je nema potrebe ponovno propisivati. Naime, na temelju tog Zakona predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave donose odluku o komunalnom doprinosu kojom se, uz ostalo, može propisati oslobođenje od plaćanja tog doprinosa, odgoda njegova plaćanja i obročna otplata. Omogućavanje, pak, uređivanja plaćanja vodnog doprinosa na predloženi način jedinicama lokalne samouprave bilo bi protivno propisima koji uređuju financiranje vodnog gospodarstva jer su prema njima pitanja vezana uz vodni doprinos u djelokrugu države.

- Predlaže se izmjena članka 31. na način da se sredstva naknade raspodjele u omjeru 50% sredstava naknade da budu prihod proračuna jedinica lokalne samouprave, 25% sredstava naknade upravnom tijelu jedinice lokalne, odnosno regionalne samouprave koja izdaje rješenje o izvedenom stanju jer će jedinice lokalne samouprave snositi najveći teret primjene ovoga zakona i 25% sredstava naknade prihod državnog proračuna Republike Hrvatske.

Razlog neprihvatanja

Predmetni prijedlog nije moguće prihvatiti jer predloženi omjeri raspodjele sredstva naknade ne odgovara teretu kojeg snose pojedini sudionici u procesu ozakonjenja nezakonite gradnje i suzbijanja iste. Troškovi države s tim u vezi, kako to proizlazi iz odredbi članka 31. predloženog Zakona, znatno su veći od troškova jedinice lokalne samouprave. Također, pri tome valja imati na umu i povećanje prihoda od komunalnog doprinosa do kojeg će doći uslijed primjene predloženog Zakona, a koji je isključivi prihod jedinice lokalne samouprave.

- Predlaže da se primjedbe Udruge općina u Republici Hrvatskoj koje je predsjednik Odbora predao predstavniku predlagatelja u pisanom obliku razmotre i ugrade u konačni prijedlog zakona.

Razlozi neprihvatanja

- Riječ „konstrukterski“ nije moguće zamijeniti s drugom jer se radi o pravno-tehničkom terminu koji se rabi u Zakonu o prostornom uređenju i gradnji.

- Riječ „vodosprema“ nije moguće zamijeniti riječju „vodospremnik“ jer se misli na vodospremu u smislu Zakona o financiranju vodnog gospodarstva.

- Odredba članka 6. stavka 5. ne „trpi prigovor smislenosti“ jer se upravo misli na sklopove koji su trajno povezani s tlom. Naime, oni su prema definiciji sadržanoj u Zakonu o prostornom uređenju i gradnji građevine. Kamp-kućica i kontejner koji nisu trajno povezani s tlom prema spomenutom Zakonu nisu građevine (zgrade) pa se na njih predloženi Zakon niti ne odnosi.

- Kojem tijelu se predaje zahtjev za rješenje o izvedenom stanju propisuje se predloženim Zakonom jer se njime uređuje donošenje tog rješenja. Odredbe Zakona o općem upravnom postupku kojima je uređeno pitanje postupanja javnopravnih tijela sa zahtjevima za čije rješavanje nisu nadležna nisu od utjecaja na jasno propisivanje tijela kojemu se podnosi zahtjev za donošenje određenog rješenja.

- Riječi „protek“ i „istek“ u Zakonu o općem upravnom postupku imaju isto značenje.
- Bitni zahtjev zaštite od požara je jedan od šest bitnih zahtjeva za građevinu propisanih Zakonom o prostornom uređenju i gradnji pa se o njemu ne može pisati u množini.
- U članku 12. stavku 2. podstavku 5. nije potrebno, a niti poželjno brisati riječi „u boji ili crno bijelu“ jer da se to učini ne bi se znalo moraju li fotografije biti u boji ili crno bijele.
- Riječ „oglašivanju“ nije moguće zamijeniti s riječju „oglašavanju“ jer se misli na oglašivanje rješenja ništavim u smislu Zakona o općem upravnom postupku.
- Propisivanje mogućnosti promjene mjesne nadležnosti za donošenje rješenja o izvedenom stanju nije i ne može biti u protivnosti s temeljnim odredbama i svrhom Zakona o općem upravnom postupku jer se tim Zakonom ne uređuje nadležnost.
- Činjenica što je „drugim propisima“ uređena naplata prisilnim putem nije razlog da se predloženim Zakonom jasno ne propiše koje je tijelo nadležno za izvršenje rješenja o naknadi za ozakonjenje zgrade. To tim više što se istom odredbom propisuje da se to rješenje izvršava na način i u postupku uređenom propisima o prisilnoj naplati poreznog duga pa bi se zbog toga u praksi mogla pojaviti dvojba u pogledu nadležnosti za izvršenje.
- Mogućnost promjene mjesne nadležnosti za donošenje rješenja o izvedenom stanju i mogućih troškova jedinice lokalne samouprave kao uzgredne stranke u tom postupku nije u nikakvoj vezi s raspodjelom sredstava ostvarenih od naknade za ozakonjenje pa takva mogućnost ne može biti od utjecaja na raspodjelu tih sredstava. Naime, prema odredbi članka 31. stavka 1. i 2. predloženog Zakona ova sredstva se moraju koristiti u druge svrhe. Pitanje naknade troškova uzgrednim strankama, uključujući i jedinicama lokalne samouprave, nastalih uslijed promjene mjesne nadležnosti uređeno je odredbom članka 9. stavka 3. predloženog Zakona.
- U članku 40. stavku 2. nije potrebno brisati riječi „u drugom stupnju“ jer je s tim riječima izričaj jasniji.
- U članku 42. stavku 4. nije potrebno uređivati postupanje u prekinutom postupku nakon što je riješeno prethodno pitanje jer je to uređeno Zakonom o općem upravnom postupku.
- Tvrdnja da je odredbom članka 43. stavka 3. predloženog Zakona propisana obveza donošenja odluke članka 5. stavka 2. istog Zakona nije točna. Dapače, odredbom stavka 2. navedenog članka eksplicitno je propisana mogućnost donošenja te odluke.

- **Klub zastupnika HL-a - zastupnik Branko Vukšić**

- Smatra da je Prijedlog zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama eklatantan primjer nepravdnosti, No, kada se već pravda nije činila odmah ne smijemo naknadnim inzistiranjem za apsolutnom pravdom činiti novu nepravdu.

- Razlog neprihvatanja

Predlagatelj predmetnog Zakona drži da pružanje realne (ostvarive) mogućnosti investitorima/vlasnicima nezakonito izgrađenih zgrada da izađu na „pravi put“ tj. da dužna davanja, umjesto nikada, plate naknadno, nije nepravedno niti je inzistiranje za apsolutnom pravdom. U danim okolnostima, predlagatelj smatra da bi nepravedno i inzistiranje na apsolutnoj pravdi bilo ignoriranje postojećeg stanja i ne poduzimanje odgovarajućih mjera u svrhu omogućavanje ozakonjenja.

- Smatra da su građani koji su već legalizirali zgrade po važećem zakonu u nepovoljnijem položaju jer su svoje zgrade legalizirali pod nepovoljnijim uvjetima pa drži da bi pravda bila zadovoljena jedino ukoliko Hrvatski sabor donese odluku da Zakon vrijedi retroaktivno, a građanima koji su izvršili legalizaciju vrate dio naknade.

### Razlog neprihvatanja

Predmetni prijedlog je protivan Ustavu Republike Hrvatske kojim je zabranjeno retroaktivno djelovanje zakona.

- Podržava prijedlog Odbora za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu koji predlaže da se preraspodjela sredstava naknade na način 50% pripadne jedinici lokalne samouprave, 25% upravnom tijelu lokalne odnosno područne regionalne samouprave koja izdaje rješenje o izvedbenom stanju i 25% sredstava naknade za državni proračun.

### Razlog neprihvatanja

Predmetni prijedlog nije moguće prihvatiti jer predloženi omjeri raspodjele sredstva naknade ne odgovara teretu kojeg snose pojedini sudionici u procesu ozakonjenja nezakonite gradnje i suzbijanja iste. Troškovi države s tim u vezi, kako to proizlazi iz odredbi članka 31. predloženog Zakona, znatno su veći od troškova jedinice lokalne samouprave.

## ● **Klub zastupnika HDZ-a - zastupnik Branko Bačić**

- Predloženi Zakon smatra dvojbenim zbog omogućavanja opće legalizacije u zaštićenom obalnom području koji je institut preuzet iz Barcelonske konvencije, konvencije o zaštiti mediteranskog mora i okoliša i kojim institutom su jedinice lokalne samouprave i područne samouprave primorane pažljivo planirati i uređuju taj najvredniji hrvatski prostor.

### Razlog neprihvatanja

Predmetna dvojba je razmotrena te je utvrđeno da predloženo proširenje zgrada koje se mogu ozakoniti nije u protivnosti s Barcelonskom konvencijom. Naime, prema odredbi članka 8. stavaka 1. i 2. Protokola o integralnom upravljanju obalnim područjima Sredozemlja, koji je sastavljen u Madridu 21. siječnja 2008. godine, a u svrhu provedbe Konvencije o zaštiti morskog okoliša i obalnog područja Sredozemlja, usvojene u Barceloni 16. veljače 1976. godine i izmijenjene 10. lipnja 1995. godine, a kojeg je Hrvatska neizravno već u obvezi primjene budući da ga je Europska unija već ratificirala, Stranke u svrhu zaštite i održivog korištenje obalnog područja nacionalnim propisima, uz ostalo, trebaju odrediti kopneni pojas, u pravilu širine 100 m od najviše crte mora zimi, u kojem gradnja nije dozvoljena. Međutim, prema odredbi članka stavka 2. točke b) podtočke 1) spomenuti kopneni pojas se može prilagoditi, odnosno može se utvrditi odstupanje od obvezatnoga odmaka između ostalog radi društvenih potreba.

- Predloženi Zakon smatra dvojbenim jer omogućuje legalizaciju zgrada na osobito vrijednim i vrijednim poljoprivrednim zemljištima te na područjima gospodarskih i zaštitnih šuma s posebnom namjenom, a što važeći zakon priječi.

### Razlog neprihvatanja

U omogućavanju ozakonjenja zgrada na područjima koja su prostornim planovima planirana kao osobito vrijedna i vrijedna poljoprivredna zemljišta te na područjima planiranim za gospodarske i zaštitne šume s posebnom namjenom nema ničeg dvojbenog jer se u naravi radi o izgrađenim područjima koja se više ne mogu privesti planiranoj namjeni, čak niti ako ozakonjenje ne bi bilo dopušteno.

- Predloženi Zakon smatra dvojbenim jer omogućuje legalizaciju zgrada na prostoru kulturno-povijesne cjeline upisane u list svjetske baštine.

### Razlog neprihvatanja

U omogućavanju ozakonjenja zgrada u navedenom prostoru nema ništa sporno jer se ozakoniti mogu samo one zgrade, odnosno radovi koje su u skladu s propisima koji uređuju

zaštitu kulturne baštine, tj. samo one zgrade, odnosno radovi koje se sukladno tim propisima u tom prostoru mogu graditi, odnosno izvoditi, a sve u skladu s posebnim propisima.

- Spornim smatra omogućavanje legalizacije bespravnih objekata na prostoru vodnog dobra jer da se može postaviti pitanje sa ustavno-pravnog aspekta da li s jedne strane štitimo pomorsko dobro kao dobro u općoj uporabi i na njemu ne dozvoljavamo legalizaciju, a s druge strane tu istu legalizaciju omogućavamo na vodnom dobru.

#### Razlog neprihvatanja

Pomorsko dobro i vodno dobro dobra po svojim prirodnim značajkama, opsegu i mogućem (dozvoljenom) načinu korištenja, načinu upravljanja i drugim značajkama nisu ista pa za njih ne mogu važiti ista pravila kada je u pitanju građenje, odnosno ozakonjenje zgrada.

- Smatra da se propisivanjem obveze plaćanja vodnog i komunalnog doprinosa nakon donošenja rješenja o izvedenom stanju, umjesto prije donošenja tog rješenja kako je to propisano važećim Zakonom stvara nejednakost između građana koji su podnijeli zahtjeve po važećem Zakonu i onih koji će zahtjeve podnijeti po predloženom Zakonu, te da je upitno na koji će se način uspjati naplatiti komunalni i vodni doprinos.

#### Razlog neprihvatanja

Građani koji su podnijeli zahtjeve po važećem Zakonu prema odredbi članka 39. stavka 2. predloženog Zakona mogu zatražiti da se postupak ozakonjenja i naplate vodnog i komunalnog doprinosa dovrši po predloženom Zakonu. Način naplate tih doprinosa nakon ozakonjenja zgrade nije upitan jer je uređen posebnim zakonima. Dapače u određenim slučajevima, primjerice poslovnih zgrada, naplata tih doprinosa će se olakšati jer će se u ozakonjenoj zgradi moći obavljati djelatnost i zarađivati novac potreban za plaćanje tih doprinosa.

- Drži da svaka zgrada, pogotovo zgrada koja je preko 100 kvadrata treba imati iste uvjete glede sigurnosti, glede izrade dokumentacije i da se ne pravi razlika u dokumentaciji između zgrade od 380 kvadrata i 402 kvadrata već da visina naknade bude ovisna o površini. Dakle, površinom se definira visina naknade, a ne da se smanjenjem količine dokumentacije praktično smanjuje visina naknade za legalizaciju samoga objekta.

#### Razlog neprihvatanja

Prema predloženom Zakonu visina naknada, uz ostalo, ovisi i o veličini zgrade. Međutim, podjela zgrada prema veličini i namjeni ima za cilj prilagoditi cijenu dokumentacije potrebne za ozakonjenje vrijednosti građevine.

### ● **Klub zastupnika IDS-a - zastupnik Damir Kajin**

- Nije za ponuđena rješenja koja se tiču troškova legalizacije jer je bespravni graditelj kojemu je legaliziran objekt po važećem zakonu u povoljnijem položaju nego što je legalni graditelj te zato jer će nelegalni graditelj koji je legalizirao objekt po važećem Zakonu biti u nepovoljnijem položaju od onog nelegalnog graditelja koji će legalizirati objekt po predloženom Zakonu.

#### Razlog neprihvatanja

Iznosi vodnog i komunalnog doprinosa su isti za sve tri spomenute kategorije „graditelja“. Razlika je u troškovima dokumentacije potrebne za „legalno“ građenje, za ozakonjenje na temelju važećeg Zakona i predloženog Zakona. Međutim, pri tome valja napomenuti da „graditelj“ u sva tri navedena slučaja plaćanjem dokumentacije ne dobiva isto. Kvaliteta i vrijednost „legalno“ izgrađene zgrade je redovito veća od ozakonjene zgrade, tj. ozakonjenjem zgrade po važećem ili po predloženom zakonu ne dobiva se zgrada izgrađena u

skladu s građevinskom dozvolom, odnosno drugim aktom za građenje. Osim toga, za ozakonjenje zgrade „nelegalni graditelj“ mora platiti naknadu za ozakonjenje, a u znatnom broju slučajeva morao je platiti i prekršajnu kaznu. Kraj takvog stanja stvari teško je zaključiti koji od spomenutih „graditelja“ je u povoljnijem položaju. Bilo, kako bilo, moguća razlika u troškovima nije takva da ozakonjenje ne bi trebalo omogućiti na način i pod uvjetima kako se to predlaže.

- Smatra da bi trebalo bez naknade legalizirati radione, štale, gospodarske objekte kao državni poticaj.

Razlog neprihvatanja

Besplatno ozakonjenje navedenih zgrada ne bi bilo pravično prema vlasnicima nezakonito izgrađenih zgrada druge namjene pa se ovaj prijedlog ne može prihvatiti.

- **Klub zastupnika HDSSB-a - zastupnik Igor Češek**

- Smatra da su troškovi legalizacije preveliki zbog dokumentacije koja se mora priložiti uz zahtjev te da građani neće moći platiti te troškove.

Razlog neprihvatanja

Jedan od razloga za donošenje predloženog Zakona je upravo i bitno smanjenje troškova dokumentacije potrebne za ozakonjenje.

- Smatra da bi trebao pojednostaviti postupak ishoda rješenja o izvedenom stanju za nelegalno sagrađeni stanove koji su prilikom kupovine bili upisani u zemljišnoj knjizi.

Razlog neprihvatanja

Obzirom na tehničke značajke stana kao funkcionalne jedinice, ozakonjenje samo stana u načelu nije moguće.

- Smatra da postupak ozakonjenja nije u većoj mjeri pojednostavljen, te da poljoprivrednici mogu opstati na tržištu samo uz besplatnu legalizaciju svojih nelegalnih objekata.

Razlog neprihvatanja

Ne navodi se zašto se smatra da postupak ozakonjenja nije u većoj mjeri pojednostavljen pa s tim u vezi nije moguće dati očitovanje. Besplatno ozakonjenje zgrada namijenjenih obavljanju poljoprivredne djelatnosti ne bi bilo pravično prema vlasnicima nezakonito izgrađenih zgrada druge namjene pa se ovaj prijedlog ne može prihvatiti.

- **Zastupnik Ante Babić**

- Predlaže razmotriti propisivanja privremenog rješenja na rok otplate za komunalni doprinos dok ne plate kompletan, cjelokupan iznos jedinicama lokalne samouprave pa da onda dobiju trajno rješenje za te objekte. Možda treba o ovome razmisliti.

Razlog neprihvatanja

Prijedlog je razmotren te je ocijenjeno da bi se na taj način provođenje postupka ozakonjenja znatno otežalo, usporilo i zakompliciralo.

- Smatra da se silna energija i vrijeme gubi na izradu i provođenje geodetskih elaborata u katastarskim uredima, a da se samo jednim potezom pera stvari mogu bitno unaprijediti i ubrzati. Zato predlaže propisati da katastarski uredi po službenoj dužnosti evidentiraju ozakonjene zgrade u katastru.

### Razlog neprihvatanja

Postupak evidentiranja zgrada u katastru i dokumentacije potrebne za to nije predmet predloženog Zakona.

- **Zastupnik Josip Borić**

- Smatra da bi u procesu legalizacije trebalo obvezati lokalnu samoupravu, koja traži povećanje dijela sredstava od naknade za ozakonjenje, da ona bude ta koja će na svom području utvrditi najprije prostore koji su nelegalni, njihov broj, površinu, da bi onda nakon toga mogli sudjelovati i percipirati u ovom dijelu koji je legalno i tražen.

### Razlog neprihvatanja

Prijedlog nije moguće prihvatiti jer je uređivanje pitanja praćenja stanja u prostoru nije predmet predloženog Zakona već Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

- Najviše ga smeta što je dozvoljena gradnja u šumama, gospodarske namjere i zaštitnim šumama s posebnom namjenom, a nije dozvoljena unutra turističkih zona u kojima je dozvoljena gradnja. Mislim da bi tu trebalo razmisliti, jer da upravo u tim zonama ima dosta nelegalne gradnje i ako je već dozvoljena gradnja nekih drugih objekata smatram da bi bilo pravedno, kad se već ušlo u šume da se to napravi i unutar tih zona.

### Razlog neprihvatanja

Prijedlog je razmotren te je utvrđeno da je u spomenutim turističkim zonama dozvoljeno ozakonjenje zgrada koje su u skladu s tom namjenom tj. koje su turističke ili ugostiteljske namjene. Omogućavanje, pak, ozakonjenja zgrada koje nisu te namjene nije prihvatljivo jer je ocijenjeno da postoji interes jedinica lokalne samouprave i investitora da se takve zone privedu planiranoj namjeni.

- **Zastupnik Božidar Kalmeta**

- Smatra da Zakon ne bi smio isto tretirati objekte koje su ljudi gradili iz nužde da bi mogli u njemu živjeti s obitelji i od onih koje su gradili da bi na njima zarađivali. Na primjer koji su gradili apartmane ilegalno 100, 200, 50 metara od mora.

### Razlog neprihvatanja

Predloženi Zakon ne tretira jednako navedene zgrade jer se za njihovo ozakonjenje ne plaća ista naknada. Naime, prema odredbi članka 27. stavka 2. tog Zakona visina naknade propisuje se, uz ostalo, ovisno o veličini, lokaciji (položaju u prostoru) i namjeni zgrade.

- Smatra da predložena kategorizacija zgrada u četiri skupine prema građevinskoj bruto površini zgrade nepotrebno komplicira sadržaj i izradu dokumentacije za te skupine zgrada.

### Razlog neprihvatanja

Upravo obrnuto, predložena kategorizacija zgrada u četiri skupine pojednostavljuje sadržaj i izradu dokumentacije za ozakonjenje, odnosno istu prilagođava pojedinoj kategoriji zgrada.

- Smatra da postupak izdavanja rješenja o izvedenom stanju promijenjen i da je u potpunosti nedorečen pa da bi ga trebalo popraviti u odnosu na važeće prostorne planove na način da se razlikuje postupak u slučajevima kada je nezakonita izgrađena zgrada u skladu sa prostornim planom i kada ta zgrada nije izgrađena u skladu sa prostornim planom.

Razlog neprihvatanja

Ne radi se o nedorečenosti nego o pojednostavljenju postupka i proširenju kruga zgrada koje se mogu ozakoniti.

- Smatra da se propisivanjem obveze plaćanja vodnog i komunalnog doprinosa nakon donošenja rješenja o izvedenom stanju, umjesto prije donošenja tog rješenja kako je to propisano važećim Zakonom stvara nejednakost između građana koji su podnijeli zahtjeve po važećem Zakonu i onih koji će zahtjeve podnijeti po predloženom Zakonu, te da je upitno na koji će se način uspjati naplatiti komunalni i vodni doprinos.

Razlog neprihvatanja

Građani koji su podnijeli zahtjeve po važećem Zakonu prema odredbi članka 39. stavka 2. predloženog Zakona mogu zatražiti da se postupak ozakonjenja i naplate vodnog i komunalnog doprinosa dovrši po predloženom Zakonu. Način naplate tih doprinosa nakon ozakonjenja zgrade nije upitan jer je uređen posebnim zakonima. Dapače u određenim slučajevima, primjerice poslovnih zgrada, naplata tih doprinosa će se olakšati jer će se u ozakonjenoj zgradi moći obavljati djelatnost i zarađivati novac potreban za plaćanje tih doprinosa.

- Smatra da se postavlja pitanje koji će električar, statičar, protupožarac i drugi stručnjak dati izjavu da je na objektu iznad 400 kvadrata sve napravljeno u skladu sa važećim zakonima ako nema nikakav dokument iz kojeg se može vidjeti npr. kolika je matura, što je gdje ugrađeno itd.

Razlog neprihvatanja

Svaki ovlašteni arhitekt, odnosno inženjer prije davanja izjave može, odnosno mora izvesti dokaze koje u konkretnom slučaju smatra potrebnim za utvrđivanje da li zgrada ispunjava propisane bitne zahtjeve za građevinu.

- Smatra da bi trebao definirati pravila igre, odnosno točne kriterije za objekte koji su izgrađeni unutar arheoloških nalazišta, zone kulturno-povijesne cjeline ili na vodnom dobru, a ne da se pusti referentu da o tome odlučuje.

Razlog neprihvatanja

Ova su pitanja uređena propisima kojima se uređuje zaštita kulturnih dobara i ne mogu se uređivati predloženim Zakonom.

- **Zastupnik Branko Bačić**

- Smatra da obveza podnositelja zahtjeva da dostavi geodetski snimak opterećuje i komplicira provođenje zakona jer da u Zakonu o držanoj izmjeri i katastru nekretnina, u Pravilniku o katastru zemljištu te u Pravilniku o parcelacijskom elaboratu i drugim geodetskim elaboratima, pojam geodetskog snimka ne postoji. No, da je čuo da će se mijenjati pravilnik pa da će se uvesti institut geodetskog snimka. Ali ono što neće biti dobro to je da će u početku doista podnositelju zahtjeva biti jeftinija dokumentacija kada se traži geodetski snimak ali ćete mu zakomplicirati onda onog trenutka kada dobije rješenje o izvedenom stanju i kada bude pokrenuo proceduru uknjižbe ucrtanja svog objekta, onda će morat raditi ponovno novi elaborat kako bi mogao raditi i uknjižiti svoj objekt u katastru nekretnina. Prema tome geodetski snimak nema elemente koji mogu dovesti postupak od početka do kraja jednim izlaskom na teren.

Razlog neprihvatanja

Jedan od načina na koji se olakšava ozakonjenje predloženim Zakonom jest i raspodjela troškova ozakonjenja na način da svi troškovi ne moraju biti podmireni od jednom,

tj. prije donošenja rješenja o izvedenom stanju već da se dio tih troškova može podmiriti nakon donošenja tog rješenja. Prema spomenutom pravilniku geodetski snimak će biti sastavni dio geodetskog elaborata za evidentiranje zgrada u katastru i prilikom izrade tog elaborata neće se morati ponavljati niti još jednom plaćati.

- Smatra da bi trebalo u Zakon uvrstiti osnovne kriterije kojima će se Vlada Republike Hrvatske voditi prilikom donošenja uredbe kojom se određuje visina naknade za legalizaciju.

Razlog neprihvatanja

Ovi kriteriji su propisani odredbom članka 27. stavka 2. predloženog Zakona.

- **Zastupnik Deneš Šoja**

- Navodi da stavak 2. članka 7. govori o tome da suglasnost Hrvatskih voda iz članka 6. stavka 4. ovoga zakona za legalizacija objekata na vodnom dobru može dati ako nezakonito izgrađena zgrada nije izgrađena protivno uvjetima korištenje vodnog dobra prema posebnim propisima o vodama. Traži da se do drugog čitanja izvidi i razjasni, da se ne bi desilo eventualno da članak 7. stavak 2. ne onemogućuje primjenu stavka 4. članka 6.

Razlog neprihvatanja

Prema ovim odredbama predloženog Zakona nezakonito izgrađena zgrada na vodnom dobru može se ozakoniti samo ako nije izgrađena protivno uvjetima korištenja vodnoga dobra prema posebnim propisima o vodama, a što se utvrđuje u svakom konkretno postupku davanja suglasnosti Hrvatskih voda.

- Upozorava na sadržaj članka 25. zakona gdje se govori o prenošenju nadležnosti za donošenje rješenja o naknadi sa upravnih tijela županija i velikih gradova na lokalnu samoupravu. Nije siguran da pojedine jedinice lokalne samouprave mogu taj posao obaviti dovoljno kvalitetno i efikasno.

Razlog neprihvatanja

Jedinice lokalne samouprave mogu taj posao obaviti kvalitetno i efikasno jer je isti vrlo sličan obračunu komunalnog doprinosa koji posao jedinice lokalne samouprave dobro obavljaju i za koji su adekvatno organizirane.

- Predlaže raspodjelu sredstava od naknade za ozakonjenje na način da minimum 50% tih sredstava pripadne lokalnoj samoupravi jer da su kod izgradnje i plaćanja raznih doprinosa i uređenja građevinskih zemljišta najveće obveze na lokalnoj samoupravi.

Razlog neprihvatanja

Predmetni prijedlog nije moguće prihvatiti jer predloženi omjeri raspodjele sredstva naknade ne odgovara teretu kojeg snose pojedini sudionici u procesu ozakonjenja nezakonite gradnje i suzbijanja iste. Troškovi države s tim u vezi, kako to proizlazi iz odredbi članka 31. predloženog Zakona, znatno su veći od troškova jedinice lokalne samouprave.

- **Zastupnica Ana Lovrin**

- Predlaže preispitati proširenje mogućnosti ozakonjenja na zgrade izgrađene na svim površinama izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora, na svim kategorijama poljoprivrednog zemljišta itd. To posebice u odnos na uspjehe postignute u zaštiti zaštićenog obalnog područja koje je započelo donošenjem Uredbe o zaštiti obalnog pojasa te činjenicu da na velikom djelu obale još uvijek nisu utvrđene granice pomorskog dobra niti je isto upisano u zemljišne knjige.



Razlog neprihvatanja

Predloženo proširenje je preispitano te je ocijenjeno da navedene činjenice ne onemogućavaju ozakonjenje na površinama izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora, osim naravno na pomorskom dobru na kojemu ozakonjenje nije dopušteno.

- Predlaže da se u svrhu ubrzanja postupka donošenja rješenja o izvedenom stanju ne izlazi na očevid već da se kao činjenično stanje zgrade koja se ozakonjuje uzima ono prikazano u arhitektonskom snimku za koji mora odgovarati ovlaštena osoba koja ju je izradila i koja u slučaju da istu ne napravi točno treba izgubiti ovlaštenje.

Razlog neprihvatanja

Cijeni se uvjeti za ovakvu deregulaciju još nisu sazrijeli.

- **Zastupnik Jasen Mesić**

- Navodi da je dio predloženog zakona kojim se omogućava ozakonjenje zgrada u područja koja su upisana u listu svjetske baštine UNESCO u protivnosti s međunarodnom konvencijom o zaštiti i listi svjetske baštine koju je potpisala Republika Hrvatska.

Razlog neprihvatanja

U navedenim područjima ozakonjenje nije protivno spomenutoj konvenciji jer se ozakoniti mogu samo one zgrade, odnosno radovi koje su u skladu s propisima koji uređuju zaštitu kulturne baštine, tj. samo one zgrade, odnosno radovi koje se sukladno tim propisima u tim područjima mogu graditi, odnosno izvoditi.

- Smatra da je nemoguće da se nezakonito izgrađena zgrada može ozakoniti unutar prostornih međa nepokretnog kulturnog dobra jer nepokretno kulturno dobro može biti palača, može biti crkva, može biti Hrvatski sabor, može biti Crkva sv. Marka te da nije jasno kako će tu i koji konzervator dati dozvolu da se takva intervencija na nepokretnom kulturnom dobru ozakoni.

Razlog neprihvatanja

Predmet ozakonjenja nije samo zgrada – nepokretno kulturno dobro nego može biti i dio zgrade (dogradnja, nadogradnja i dr.), a predmet ozakonjenja mogu biti i izvedeni radovi, primjerice u svrhu promjene namjene.