



**P.Z. br. 257**

**HRVATSKI SABOR**

KLASA: 022-02/26-01/4

URBROJ: 65-26-7

Zagreb, 9. travnja 2026.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 9. travnja 2026. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Darija Tišova i Tončija Glavinića.

**PREDSJEDNIK**  
  
**Gordan Jandroković**



**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

KLASA: 022-03/25-01/87  
URBROJ: 50301-27/15-26-7

Zagreb, 9. travnja 2026.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**PREDMET:** Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. u vezi s člankom 190. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Vlada Republike Hrvatske podnosi Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopuni 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 potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Darija Tišova i Tončija Glavinića.



2  
PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNI ZAKONA O  
POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA

## **KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNI ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA**

### **Članak 1.**

U Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.) u članku 2. stavku 4. riječi: „središtu središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove državne izmjere i katastar nekretnina“ zamjenjuju se riječima: „Središnjem uredu Državne geodetske uprave“.

### **Članak 2.**

U članku 6. stavku 1. podstavku 2. riječi: „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 građevinske dozvole,“ brišu se.

U stavku 2. podstavak 1. mijenja se i glasi:

„ - unutar obuhvata nepokretnog kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, osim zgrade za koju javnopravno tijelo nadležno za poslove zaštite kulturne baštine izda potvrdu da je izgrađena u skladu s mjerama zaštite i očuvanja kulturnih dobara, na temelju posebnih propisa,“.

U stavku 3. podstavak 2. mijenja se i glasi:

„ - kao sklop trajno povezan s tlom, odnosno postavljen na tlo (kamp-kućica, modularno-montažna kućica (pokretna kućica), mobilna kućica, kontejner, kiosk, šator i sl.) odnosno na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.).“.

### **Članak 3.**

U članku 8. iza stavka 4. dodaje se novi stavak 5. koji glasi:

„(5) Podnositelju zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju i strankama koje su se odazvale na uvid u spis predmeta rješenje o izvedenom stanju dostavlja se u korisnički pretinac informacijskog sustava povezanog na državnu informacijsku infrastrukturu, odnosno putem pošte ako nemaju korisnički pretinac.“.

U dosadašnjem stavku 5. koji postaje stavak 6. riječi: „oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela na čijem se području nalazi zgrada za koju je doneseno rješenje, odnosno na oglasnoj ploči Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada“ zamjenjuju se riječima: „elektroničkoj oglasnoj ploči u trajanju od osam dana“.

Iza stavka 6. dodaje se stavak 7. koji glasi:

„(7) U slučaju dostave iz stavka 6. ovoga članka rješenje o izvedenom stanju smatra se dostavljenim istekom osmoga dana od dana objave na elektroničkoj oglasnoj ploči.“.

Dosadašnji stavak 6. postaje stavak 8.

#### **Članak 4.**

U članku 9. riječi: „središnje tijelo državne uprave“ zamjenjuje se riječju: „ministarstvo“.

#### **Članak 5.**

Članak 10. mijenja se i glasi:

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

(2) Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka predaje se uz dokumentaciju propisanu člankom 11., odnosno člankom 14. ovoga Zakona, a u protivnom ne smatra se predanim o čemu upravno tijelo obavještava podnositelja zahtjeva i građevinsku inspekciju.

(3) Postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju ne može se pokrenuti nakon što je zahtjev iz stavka 1. ovoga članka pravomoćno odbijen.“.

#### **Članak 6.**

Članak 11. mijenja se i glasi:

„(1) Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu podnositelj zahtjeva prilaže:

- geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade (prikaz lomnih točaka zgrade s podacima o lomnim točkama u GML formatu, izrađen u elektroničkom obliku po ovlaštenom inženjeru geodezije), odnosno izvod iz digitalnog katastarskog plana u elektroničkom obliku ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu
- snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio ovlašteni arhitekt, odnosno ovlašteni inženjer građevinarstva (u daljnjem tekstu: snimka izvedenog stanja)
- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava temeljni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu i
- uvjerenje tijela nadležnog za državnu izmjeru i katastar nekretnina da je zgrada vidljiva na DOF5/2011, na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011., odnosno dokaz da je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, u slučaju kada nezakonito izgrađena zgrada nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011.

(2) Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu javne namjene 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 temeljni zahtjev sigurnosti u korištenju i temeljni 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) Prilozi iz stavaka 1. i 2. ovoga članka prilažu se u elektroničkom obliku.

(4) Snimka izvedenog stanja sadrži:

1. Podatke o podnositelju zahtjeva i ovlaštenom arhitektu, odnosno ovlaštenom inženjeru građevinarstva:

a) ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište podnositelja zahtjeva, te osobni identifikacijski broj i

b) tvrtku odnosno ured, ime i prezime ovlaštenog arhitekta, odnosno ovlaštenog inženjera građevinarstva te njihov elektronički potpis

2. Opće podatke o lokaciji zgrade:

a) ulica i kućni broj (ako je određen)

b) broj katastarske čestice i ime katastarske općine i

c) status pravne zaštite prema Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske (ako je primjenjivo)

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:

a) građevinska (bruto) površina

b) broj etaža i visina zgrade (u metrima) i

c) obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog 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.

(5) Snimka izvedenog stanja izrađuje se za jednu ili više zgrada izgrađenih na jednoj i/ili više katastarskih čestica.

(6) Snimka izvedenog stanja može uz osnovnu zgradu obuhvaćati i pomoćnu zgradu.

(7) Geodetski snimak i snimka izvedenog stanja iz stavka 1. ovoga članka izrađuju se kao elektronički zapis i potpisuju elektroničkim potpisom.“.

## **Članak 7.**

Članak 12. briše se.

## **Članak 8.**

Članak 13. briše se.

## **Članak 9.**

U članku 14. stavku 1. podstavak 1. mijenja se i glasi:

„ - izvod iz digitalnog katastarskog plana u elektroničkom obliku i“.

### **Članak 10.**

Članak 15. mijenja se i glasi:

„Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju podnositelj zahtjeva, uz dokumente iz članka 11. stavaka 1. i 2., odnosno članka 14. ovoga Zakona, prilaže:

- potvrdu nadležnog javnopravnog tijela iz članka 6. stavka 2. podstavka 1. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena unutar obuhvata nepokretnog kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske

- suglasnost Hrvatskih voda iz članka 6. stavka 2. podstavka 3. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena na vodnom dobru

- suglasnost upravitelja postojeće površine javne namjene, odnosno vlasnika iste ako ne postoji upravitelj iz članka 6. stavka 2. podstavka 3. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena na toj površini.“

### **Članak 11.**

U članku 16. stavku 1. riječi: „članka 15. podstavka 3.“ zamjenjuju se riječima: „članka 11. stavka 1. podstavka 4.“.

U stavku 2. riječi: „arhitektonskoj snimci, odnosno“ brišu se.

### **Članak 12.**

U članku 17. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Poziv za uvid u spis radi izjašnjenja dostavlja se strankama javnom objavom na elektroničkoj oglasnoj ploči u trajanju od osam dana.“.

### **Članak 13.**

U članku 18. podstavku 2. riječi: „arhitektonska snimka, odnosno“ brišu se.

### **Članak 14.**

Članak 21. briše se.

### **Članak 15.**

Naslov iznad članka 22. mijenja se i glasi: „Komunalni doprinos“.

U članku 22. stavcima 1. do 3. riječi: „i vodni doprinos“ brišu se.

U stavcima 4. i 5. riječi: „i vodnog doprinos“ brišu se.

### **Članak 16.**

Članak 23. mijenja se i glasi:

„(1) Izreka rješenja o izvedenom stanju 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), 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, podatak je li predmet ozakonjenja osnovna ili pomoćna zgrada te status pravne zaštite prema Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske (ako je primjenjivo)

- oznaku geodetskog snimka odnosno oznaku izvoda iz digitalnog katastarskog plana

- oznaku snimke izvedenog stanja

- oznake izjava ovlaštenog arhitekta te ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektrotehnike i strojarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava temeljni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti, temeljni zahtjev sigurnosti u korištenju i temeljni zahtjev zaštite od požara u slučajevima u kojima je to propisano ovim Zakonom, ako se radi o dovršenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu i

- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, temeljnih zahtjeva za građevinu, osim temeljnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju rješenja.

(2) Izreka rješenja o izvedenom stanju za pomoćnu zgradu sadrži podatke iz stavka 1. podstavaka 1. do 5. i 9. ovoga članka.

(3) Oznaka geodetskog snimka, snimka izvedenog stanja i izjave ovlaštenog arhitekta i/ili ovlaštenih inženjera iz stavka 1. ovoga članka sadrži ime i prezime ovlaštenog arhitekta, odnosno ovlaštenog inženjera, broj, odnosno drugu evidencijsku oznaku i datum izrade, odnosno davanja izjave.“.

## **Članak 17.**

Članak 24. mijenja se i glasi:

„Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju, osim za pomoćnu zgradu, je geodetski snimak i snimka izvedenog stanja zgrade, a koje ovjerava službena osoba nadležnog upravnog tijela kvalificiranim elektroničkim potpisom.“.

## **Članak 18.**

U članku 26. riječ: „središnje“ briše se.

## **Članak 19.**

U članku 28. stavku 2. riječi: „1.500,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „500,00 eura“.

## **Članak 20.**

U članku 29. stavku 3. riječ: „središnje“ briše se.

### **Članak 21.**

U članku 31. stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) Četrdeset posto sredstva naknade prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske, a koriste se namjenski za provedbu ovoga Zakona, za uspostavu i održavanje informacijskog sustava izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja, građenje i uporabu građevina, financiranje komunalne infrastrukture jedinica lokalne samouprave te za priuštivo stanovanje.“.

### **Članak 22.**

U članku 34. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(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 građevinske dozvole, a u skladu s glavnim projektom, završiti u okviru ozakonjenih gabarita te se na istoj može izvesti fasada te ravni, kosi ili zaobljeni krov bez nadozida, a za završetak zgrade, odnosno dijela zgrade druge namjene potrebno je u skladu s posebnim zakonom ishoditi građevinsku dozvolu.“.

### **Članak 23.**

Članak 35. mijenja se i glasi:

„(1) Katastarski ured evidentira zgradu u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje državna izmjera i katastar nekretnina ako je za tu zgradu doneseno rješenje o izvedenom stanju.“.

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

### **Članak 24.**

Članak 38. mijenja se i glasi:

„Upravni nadzor nad poslovima povjerenim ovim Zakonom obavlja Ministarstvo.“.

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA**

### **Članak 25.**

Postupci započeti po odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.) koji nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama toga Zakona.

### **Članak 26.**

Odredba članka 10. stavka 3. koji je izmijenjen odredbom članka 5. ovoga Zakona ne primjenjuje se na zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju koji je pravomoćno odbijen na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br.

86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.) iz razloga što podnositelj zahtjeva nije priložio zakonom propisanu dokumentaciju ili nije platio naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

### **Članak 27.**

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

### I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama koji je donesen 2012. godine („Narodne novine“, broj 86/12.) bio je propisan rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, a kojim rješenjem se nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje, do 30. lipnja 2013. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 65/17.) rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju produljen je do 30. lipnja 2018. Zadnjim izmjenama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 14/19.) Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada prestala je s radom 1. srpnja 2019., te je u skladu s odredbom članka 3. stavka 2. navedenog Zakona spise predmeta za donošenje rješenja o izvedenom stanju, uključujući i spise predmeta u kojima nije doneseno rješenje, vratila nadležnom upravnom tijelu na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada.

Iako je rok za podnošenje zahtjeva bio produljen, prema broju upita koji stižu u upravna tijela, može se zaključiti da za značajan broj nezakonito izgrađenih zgrada upravo zbog zakonom propisanog roka nisu podneseni zahtjevi. Razlozi zbog kojih zahtjevi nisu bili podneseni u propisanom roku su različite prirode, primjerice: naslijeđena imovina, nedostatak financijskih sredstava, neznanje da je zgrada nezakonita i brojni drugi razlozi.

Nadalje, zbog velikog broja podnesenih nepotpunih zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju u prijašnjim rokovima za podnošenje tih zahtjeva znatan broj podnesenih zahtjeva do danas nije riješen, stoga se ovim Zakonom propisuje da se zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju mora podnijeti uz svu zakonom propisanu dokumentaciju, u protivnom se neće smatrati podnesenim.

Slijedom navedenog, a ponajprije radi omogućavanja građanima podnošenja zahtjeva i time uključivanja u pravni sustav što većeg broja nezakonito izgrađenih zgrada, potrebno je donošenje ovoga Zakona.

### II. PITANJA KOJA SE ZAKONOM RJEŠAVAJU

Predloženim Zakonom uređuju se sljedeća osnovna pitanja:

- ukida se važećim zakonom propisani rok za podnošenje zahtjeva za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada čime se otvara mogućnost da se zahtjevi podnose u bilo kojem trenutku, odnosno kada stranke ostvare pravne i stvarne mogućnosti za podnošenje zahtjeva
- kao osnovni materijalno-pravni uvjet za ozakonjenje i dalje ostaje propisan uvjet da se radi o nezakonito izgrađenoj zgradi odnosno rekonstruiranom dijelu postojeće zgrade izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, vidljivoj na digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. (DOF5/2011), tj. zgrade i radovi izvedeni nakon toga datuma neće se moći ozakoniti
- isključuje se mogućnost ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade u planiranim ili istraženim koridorima i površine prometnih, energetske, vodnih i komunikacijskih građevina zbog značaja i važnosti osiguravanja koridora za te građevine
- zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju mora se podnijeti uz svu zakonom propisanu dokumentaciju, u protivnom se neće smatrati podnesenim

- postupak izdavanja rješenja o izvedenom stanju se digitalizira i provodi se putem postojećeg programa eDozvola u kojem se izdaju i drugi upravni akti iz upravnog područja gradnje i prostornog uređenja
- unificira se dokumentacija koja se podnosi uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za sve zgrade (ukidaju se kategorije zgrada), osim za pomoćne zgrade do 50 m<sup>2</sup> i ta se dokumentacija izrađuje elektronički
- važeći zakon usklađuje se sa zakonom kojim se ustrojavaju tijela državne uprave i utvrđuje njihov djelokrug u pogledu naziva tijela državne uprave
- važeći zakon usklađuje se sa Zakonom o gradnji („Narodne novine“, broj 155/25).

### **III. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA**

#### **Uz članke 1., 4., 18. i 20.**

Odredbama ovih članaka važeći zakon usklađuje se sa zakonom kojim se ustrojavaju tijela državne uprave i utvrđuje njihov djelokrug u pogledu naziva tijela državne uprave.

#### **Uz članak 2.**

Odredbom ovoga članka ukida se mogućnost ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade u planiranim odnosno istraženim koridorima i površinama prometnih, energetske, vodnih i komunikacijskih građevina, tj. ukida se mogućnost da se u takvim slučajevima izda potvrda koja omogućuje ozakonjenje. Također, ovim člankom se mijenja odredba članka 6. stavka 2. podstavka 1. važećeg Zakona radi usklađenja s odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj 145/24. i 151/25.), te stavka 3. istoga članka na način da se dopunjuje da se ne mogu ozakoniti modularno-montažna kućica (pokretna kućica), mobilna kućica, kiosk, šator koji su trajno povezani s tlom, odnosno koji su postavljeni na tlo.

#### **Uz članak 3.**

Odredbama ovoga članka se u odredbama važećeg Zakona vrše odgovarajuće izmjene radi digitalizacije procesa izdavanja rješenja o izvedenom stanju putem elektroničkog programa eDozvola.

#### **Uz članak 5.**

Odredbom ovoga članka mijenjaju se odredbe važećeg Zakona na način da se ukida rok za podnošenje zahtjeva za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada čime se otvara mogućnost da se zahtjevi podnose u trenutku kada stranke ostvare pravne i stvarne mogućnosti za podnošenje zahtjeva. Na taj način ostvaruje se niz pozitivnih učinaka za vlasnike nekretnina i jedinice lokalne samouprave u vidu financijskih primitaka od komunalnog doprinosa i naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade koju su dužni platiti podnositelji zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

Nadalje, propisuje se da se prilikom podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju mora priložiti sva zakonom propisana dokumentacija te ako zahtjev ne bude potpun, odnosno dokumentacija uz taj zahtjev ne bude priložena smatrati će se da zahtjev nije predan a o čemu će upravno tijelo obavijestiti podnositelja zahtjeva i građevinsku inspekciju.

Ujedno, propisuje se da se postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju ne može pokrenuti nakon pravomoćno odbijenog zahtjeva kako bi se onemogućilo neosnovano pokretanje novih postupaka ako je već ranije donesena pravomoćna odluka.

**Uz članak 6.**

Odredbama ovoga članka propisuje se dokumentacija koja se prilaže zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. Radi sprječavanja ozakonjenja zgrada koje nisu sigurne i stabilne propisuje se da predmetnu dokumentaciju čini i izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava temeljni 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. Ujedno se propisuje da se priloži zahtjevu prilažu u elektronskom obliku. Dalje se propisuje sadržaj snimke izvedenog stanja koja se prilaže zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju te da istu izrađuje ovlašteni arhitekt odnosno ovlašteni inženjer građevinarstva kao elektronički zapis i potpisuje elektroničkim potpisom.

**Uz članke 7. i 8.**

Odredbama ovih članaka brišu se kao nepotrebni članci važećeg Zakona koji uređuju dokumentaciju koja se prilaže zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za manje zahtjevnju i jednostavnu zgradu s obzirom da se ovim Zakonom postupak unificira i za svaku zgradu se izrađuje ista dokumentacija.

**Uz članak 9.**

Odredbom ovoga članka se kao prilog zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za pomoćnu zgradu prilaže izvod iz digitalnog katastarskog plana u elektroničkom obliku s obzirom na digitalizaciju postupka.

**Uz članak 10.**

Odredbom ovoga članka mijenja se postojeći članak 15. važećeg Zakona kako bi se isti uskladio s ovim Zakonom i zakonom kojim se uređuje zaštita i očuvanje kulturnih dobara.

**Uz članak 11.**

Odredbama ovoga članka tekst odredbe važećeg Zakona se usklađuje s odredbama ovoga Zakona.

**Uz članak 12.**

Odredbom ovoga članka uređuje se način dostave javnog poziva za uvid u spis predmeta putem elektroničke oglasne ploče u trajanju od osam dana.

**Uz članak 13.**

Odredbom ovoga članka tekst odredbe važećeg Zakona se usklađuje s odredbama ovoga Zakona.

**Uz članak 14.**

Odredbom ovoga članka briše se odredba važećeg Zakona koja uređuje razvrstavanje nezakonito izgrađenih zgrada na temelju njihove građevinske (bruto) površine.

**Uz članak 15.**

Odredbama ovoga članka se odredba važećeg Zakona usklađuje na način da se iz iste izbacuje obveza plaćanja vodnog doprinosa koja sukladno posebnom propisu više ne postoji.

**Uz članak 16.**

Odredbama ovoga članka uređuje se sadržaj rješenja o izvedenom stanju usklađen s odredbama ovoga Zakona.

**Uz članak 17.**

Odredbom ovoga članka propisuje se da je sastavni dio rješenja o izvedenom stanju, osim za pomoćnu zgradu, geodetski snimak i snimka izvedenog stanja zgrade, a koje ovjerava službena osoba nadležnog upravnog tijela kvalificiranim elektroničkim potpisom.

**Uz članak 19.**

Odredbom ovoga članka postojeći najmanji iznos naknade za koji je moguće odobriti obročnu otplatu izražen u kunama zamjenjuje se iznosom u eurima.

**Uz članak 21.**

Odredbom ovoga članka propisuje se da je četrdeset posto sredstava naknade prihod državnog proračuna Republike Hrvatske a koji se namjenski koristi za provedbu ovoga Zakona, za uspostavu i održavanje informacijskog sustava izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja, građenje i uporabu građevina, financiranje komunalne infrastrukture jedinica lokalne samouprave te za priuštivo stanovanje.

**Uz članak 22.**

Odredbom ovoga članka važeći Zakon usklađuje se sa Zakonom o gradnji („Narodne novine“, broj 155/25.) na način da se pojam: „rješenje o uvjetima građenja“ koje taj Zakon više ne uređuje zamjenjuje s pojmom: „građevinska dozvola“, te se propisuje da se 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 bez lokacijske dozvole, odnosno građevinske dozvole, a u skladu s glavnim projektom, završiti u okviru ozakonjenih gabarita te se na istoj može izvesti fasada te ravni, kosi ili zaobljeni krov bez nadozida, a za završetak zgrade, odnosno dijela zgrade druge namjene potrebno je u skladu s posebnim zakonom ishoditi građevinsku dozvolu.

**Uz članak 23.**

Odredbama ovoga članka propisuje se da katastarski ured evidentira zgradu u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje državna izmjera i katastar nekretnina ako je za tu zgradu doneseno rješenje o izvedenom stanju, te da katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis zgrade u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu rješenje o izvedenom stanju. Ujedno, članak 35. važećeg Zakona izmijenjen je da više ne sadrži odredbu kojom je bilo omogućeno evidentiranje ozakonjene zgrade po dijelovima na više katastarskih čestica.

**Uz članak 24.**

Odredbom ovoga članka propisuje se da upravni nadzor nad poslovima povjerenim Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama obavlja ministarstvo nadležno za prostorno uređenje i graditeljstvo.

**Uz članak 25.**

Odredbom ovoga članka propisuje se da će se postupci započeti po odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.) koji nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti po odredbama toga Zakona.

**Uz članak 26.**

Odredbom ovoga članka propisuje se izuzetak od odredbe članka 10. stavka 3. koji je izmijenjen odredbom članka 5. ovoga Zakona da se zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju može ponovo podnijeti u slučajevima u kojima je zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju pravomoćno odbijen iz razloga što podnositelj zahtjeva nije priložio zakonom propisanu dokumentaciju ili nije platio naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Intencija odredbe je omogućiti podnositelju ponovno podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju u slučaju u kojem je njegov zahtjev odbijen na temelju važećeg Zakona iz razloga što isti nije dostavio potrebnu dokumentaciju ili nije platio naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Naime, ovu odredbu treba promatrati u kontekstu odredbe članka 5. stavka 3. ovoga Zakona koja zaprječuje ponovno podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju nakon što je taj zahtjev pravomoćno odbijen.

U slučaju u kojem je zahtjev podnositelja bio odbijen na temelju važećeg Zakona iz razloga što nije dostavio propisanu dokumentaciju ne radi se u suštini o meritorno odbijenom zahtjevu već o zahtjevu koji je odbijen zbog toga što je bio nepotpun pa se nije niti pristupilo meritornom odlučivanju. Kako bi se u tom slučaju s obzirom na zapreku iz članka 5. stavka 3. ovoga Zakona omogućilo podnositelju da ponovno podnese zahtjev za ozakonjenje zgrade uvrštena je ova odredba.

**Uz članak 27.**

Odredbom ovoga članka se, sukladno Ustavu Republike Hrvatske, određuje objava i dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

**IV. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

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

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

Hrvatski sabor je na 9. sjednici održanoj 27. siječnja 2026. u prvom čitanju raspravljao o Prijedlogu zakona o izmjenama i dopuni Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, kojeg je prihvatio Zaključkom od 29. siječnja 2026., s time da su predlagatelju upućene sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja izneseni u raspravi radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.

U skladu s navedenim, kao i primjedbama tijela državne uprave izrađen je Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama koji se od Prijedloga zakona razlikuje u slijedećem:

- tekst je nomotehnički doraden, među ostalim, sukladno primjedbama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskog sabora
- važeći Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama usklađuje se sa zakonom kojim se ustrojavaju tijela državne uprave i utvrđuje njihov djelokrug u pogledu naziva tijela državne uprave

- propisuje se da se zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju predaje uz svu zakonom propisanu dokumentaciju, u protivnom smatra se da zahtjev nije predan
- važeći Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama usklađuje se sa Zakonom o gradnji („Narodne novine“, broj 155/25) koji ne sadrži pojam: „bitni zahtjevi za građevinu“ već pojam: „temeljni zahtjevi za građevinu“, te ne sadrži pojam: „rješenje o uvjetima građenja“ već pojam: „građevinska dozvola“
- onemogućuje se evidentiranje ozakonjene zgrade u katastru po dijelovima na više katastarskih čestica
- omogućuje se ponovno podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju koji je pravomoćno odbijen na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.) i u slučaju ako podnositelj zahtjeva nije platio naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a ne samo u slučaju ako nije priložio zakonom propisanu dokumentaciju.

## **VI. PRIJEDLOZI, PRIMJEDBE I MIŠLJENJA KOJI SU DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA, A KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, TE RAZLOZI NEPRIHVATANJA**

Zastupnica Jasenka Auguštan-Pentek (Socijaldemokratska partija Hrvatske): Smatra da rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju ne bi trebao biti otvoren te da rok mora biti ograničen na, kako navodi, razuman rok primjerice 10 godina. Ujedno ističe da se na digitalnoj orto-foto snimci DOF5/2011 od 21. lipnja 2011. ne može precizno razlikovati naknadna dogradnja, odnosno preinake u gabaritima prostorija nezakonito izgrađene zgrade.

Razlog neprihvatanja:

S obzirom na inicijalne razloge za pristupanje izradi ovoga Zakona, jedna od početnih teza bila je ostavljanje otvorenog roka za podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. Ograničavanjem te mogućnosti na neki rok izgubila bi se svrsishodnost ovoga Zakona. Vezano uz primjedbe vezane uz vidljivost na digitalnoj orto-foto snimci DOF5/2011 od 21. lipnja 2011. za istaknuti je da vidljivost zgrade na toj snimci predstavlja osnovni materijalno-pravni uvjet za ozakonjenje dok se sve ostale činjenice vezane uz predmet ozakonjenja pa tako i eventualni radovi koji su izvedeni nakon snimanja utvrđuju u skladu s pravilima dokazivanja uređenim Zakonom o općem upravnom postupku.

Zastupnik Predrag Štromar (Hrvatska narodna stranka – liberalni demokrati): Predlaže da se zahtjevi za izdavanje rješenja o izvedenom stanju mogu predati upravnim odjelima na području na kojem se ne nalazi zgrada koja se ozakonjuje.

Razlog neprihvatanja:

Stvarna i mjesna nadležnost već su uređeni predmetnim Zakonom. U skladu s procesnim pravilima Zakona o općem upravnom postupku javnopravno tijelo u slučaju u kojem zaprimi podnesak (zahtjev) po kojem nije nadležno postupati uputit će takav podnesak nadležnom javnopravnom tijelu i obavijestiti stranku.

Zastupnica Marija Lugarić (Socijaldemokratska partija Hrvatske): Smatra da se na digitalnoj orto-foto snimci DOF5/2011 od 21. lipnja 2011. ne može utvrditi da li je balkon zatvoren do 21. lipnja 2011.

Razlog neprihvatanja:

Kako je već izneseno, utvrđenje da su neki radovi izvedeni do 21. lipnja 2011. ne mora nužno proizlaziti iz snimke DOF5/2011 već se može utvrđivati na drugi način u upravnom postupku.

Zastupnica Dušica Radojčić (Možemo!): Smatra da bi vlasnici ozakonjene zgrade prilikom prodaje te zgrade trebali platiti porez na dohodak na iznos razlike vrijednosti zgrade nakon ozakonjenja iste.

Razlog neprihvatanja:

Ovakav prijedlog je izvan predmeta ovoga Zakona. Ovim Zakonom uređuje se da podnositelj zahtjeva plaća naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Zastupnica Boška Ban: Smatra da u ruralnim i šumovitim područjima manje zgrade i dogradnja istih nisu jasno vidljivi na digitalnoj orto-foto snimci DOF5/2011 od 21. lipnja 2011. te predlaže uvođenje dodatnih dokaza o postojanju zgrade uz orto-foto snimku.

Razlog neprihvatanja:

Prema članku 2. stavku 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenom zgradom u smislu toga 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 (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.

Stavkom 2. istoga članka propisano je da se nezakonito izgrađenom zgradom u smislu toga 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 krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže, koja nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011 ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, a o čemu tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina na zahtjev stranke izdaje uvjerenje.

Sukladno citiranim odredbama, zgradom koja se može ozakoniti na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama smatra se isključivo zgrada koja je vidljiva na karti DOF5/2011, ili ukoliko na karti DOF5/2011 nije nedvojbeno vidljiva ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi.

Citiranim je odredbama dakle, propisan materijalno-pravni uvjet koji mora biti ispunjen da bi se zgrada mogla ozakoniti na temelju Zakona o postupanju nezakonito izgrađenim zgradama. Stoga uvjet, tj. pravno relevantna činjenica koju je potrebno utvrditi da bi se zgrada mogla ozakoniti na temelju predmetnog Zakona jest da je zgrada vidljiva na karti DOF5/2011, ili ako na karti DOF5/2011 nije nedvojbeno vidljiva ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. godine ili da je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, sve kako je to propisano naprijed navedenom odredbom članka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. Stoga pravno relevantna činjenica nije činjenica je li zgrada izgrađena do 21. lipnja 2011. Drugim riječima, odredbom članka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama nisu propisana sredstva kojima se

dokazuju pravno relevantne činjenice, već materijalno-pravni uvjet koji mora biti ispunjen da bi se ozakonila zgrada.

Ovakvo stajalište izraženo je u dugogodišnjoj upravno-pravnoj praksi i potvrđeno od strane Vrhovnog suda Republike Hrvatske u presudi Broj: U-zpz 10/2017-5.

Zastupnik Boris Piližota (Socijaldemokratska partija Hrvatske): Smatra da rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju ne bi trebao biti otvoren te da rok mora biti ograničen na, kako navodi, rok primjerice 10 godina. Ujedno, smatra da bi trebalo različito pristupiti ozakonjenju zgrada koje su naslijeđene i onih koje su vlasnici gradili protivno propisima.

Razlog neprihvatanja:

Razlozi za propisivanje mogućnosti podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju u bilo koje vrijeme, tj. bez ograničenja istog rokom, izneseni su ranije. Treba reći da su i naslijeđene zgrade izgrađene protivno propisima tj. istovjetne su zgradama koje su vlasnici gradili protivno propisima pa je takva distinkcija u stvari bespredmetna.

Zastupnik Mate Vukušić (Socijaldemokratska partija Hrvatske): Ističe problematiku uklanjanja nezakonito izgrađenih zgrada izgrađenih nakon 2011. godine te postavlja pitanje zašto se ozakonjenje ne omogućava na pomorskom dobru, u parkovima prirode i na državnom zemljištu ako su te zgrade izgrađene prije 2011. godine.

Razlog neprihvatanja:

Određene kategorije zaštićenih područja moraju uživati apsolutnu zaštitu pa tako i od narušavanja nezakonitom gradnjom koja bi bila ozakonjena. U takva područja nesporno spada pomorsko dobro i parkovi prirode.

Zastupnik Dalibor Domitrović (Socijaldemokratska partija Hrvatske): Ističe problematiku mogućnosti ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada na tuđem zemljištu te predlaže da se zakonom propiše prilaganje dokaza pravnog interesa za česticu na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada.

Razlog neprihvatanja:

Prilaganje dokaza pravnog interesa za ozakonjenje zgrade predstavljalo bi značajno odstupanje od dosadašnjeg postupanja i promjenu osnovnog koncepta postupka ozakonjenja zgrade, a što je snimanje zgrade u prostoru i njezino ozakonjenje. Upravo stoga je samim Zakonom propisano 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.

U ime Kluba zastupnika Socijaldemokratske partije Hrvatske zastupnik Denis Kralj:

Smatra da rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju ne bi trebao biti otvoren te da rok mora biti ograničen na rok od 10 godina. Ujedno ističe da se na digitalnoj orto-foto snimci DOF5/2011 od 21. lipnja 2011. ne može precizno razlikovati naknadna dogradnja, nadogradnja dizanje katnosti i širenje gabarita zgrade.

Razlog neprihvatanja:

Radi se o primjedbama i prijedlozima koji su suštinski istovjetni već ranije iznesenim i na koje je odgovoreno.

U ime Kluba zastupnika Istarskog demokratskog sabora (IDS), Primorsko-goranskog saveza (PGS), Unije Kvarnera (UNIJA) i Istarske stranke umirovljenika - Partito Istriano dei pensionati (ISU - PIP) zastupnik Dalibor Paus:

Prvenstveno ističe da rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju ne bi trebao biti otvoren već da mora biti ograničen.

Smatra da zakonom ne bi trebalo biti omogućeno ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada u zaštićenom obalnom području, na osobito vrijednom poljoprivredom zemljištu te u šumama i šumama s posebnom namjenom, odnosno omogućiti ozakonjenje izvan građevinskih područja suprotno prostornim planovima.

Razlog neprihvatanja:

Ciljevi Zakona su s jedne strane uključivanje što većeg broja nezakonito izgrađenih zgrada u pravni sustav te s druge strane zaštita onih područja koje zbog svoje vrijednosti i značaja moraju uživati najviši stupanj zaštite. Iz razloga postizanja toga cilja imajući u vidu široko područje zahvaćeno nezakonitom gradnjom, ovim Zakonom dozvoljeno je ozakonjenje zgrada unutar i izvan građevinskog područja uz ispunjenje ostalih uvjeta propisanih tim Zakonom.

Nesvršishodnost ograničenog roka za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju je obrazložena ranije.

U ime Kluba zastupnika Centra i Nezavisne platforme Sjevera zastupnik Ivica Baksa:

Podržava uvođenje izjave ovlaštenog inženjera o mehaničkoj otpornosti, stabilnosti i sigurnosti korištenja nezakonito izgrađene zgrade ali izražava sumnju je li je to dovoljan mehanizam da se spriječi ozakonjenje zgrade koji predstavljaju stvarni rizik za ljude i okolinu posebno u kontekstu požarnih zona uskih prilaza i zgrada koje onemogućavaju pristup hitnim službama.

Ujedno, ističe problematiku podnošenja zahtjeva digitalnim putem s obzirom na dostupnost tog sustava starijim građanima i onima slabije digitalne pismenosti.

Razlog neprihvatanja:

S obzirom na raznovrsnost zgrada, njihovu tipologiju, smještaj u određenom području, vrijeme izgradnje i druge faktore, nije objektivno očekivati da zgrade ispunjavaju sve temeljne zahtjeve za građevinu niti je to u nekim slučajevima stvarno moguće (stare gradske jezgre i sl.).

Stariji građani i oni slabije digitalne pismenosti moći će predati zahtjev putem punomoćnika (najčešće ovlaštenog inženjera koji izrađuje snimku izvedenog stanja), a biti će im i u svakom trenutku osigurana pomoć i informacije putem medija te neposredno u nadležnim upravnim odjelima.

U ime Kluba zastupnika Mosta i nezavisnog zastupnika Josipa Jurčevića zastupnik Božo Petrov:

Prvenstveno ističe da rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju ne bi trebao biti otvoren već da mora biti ograničen.

Ujedno, vezano uz zakonsko rješenje da zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju prilikom podnošenja mora biti potpun, odnosno da se isti ne može predati bez potrebne dokumentacije smatra da nije značajan doseg zakona.

Razlog neprihvatanja:

Razlog zašto ograničavanje roka za podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju nije svrsishodno je već ranije obrazloženo. Nadalje, treba reći da i manja poboljšanja u zakonskom rješenju doprinose boljem ostvarenju cilja zakona u njegovoj boljoj provedbi.

U ime Kluba zastupnika Možemo! zastupnik Marin Živković:

Ističe problem ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada koje su, kako navodi, strukturalno slabije odnosno koje ispunjavanju bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada su građene, pa smatra da se ozakonjenjem takvih zgrada izravno ugrožava sigurnost građana. S time u vezi predlaže da ozakonjene zgrade koje

ne zadovoljavaju osnovne statičke uvjete o tome dobiju zabilježbu u zemljišnim knjigama radi upozorenja eventualnih kupaca takvih zgrada.

Ujedno, predlaže oporezivanje razlike u vrijednosti ozakonjenje zgrade prilikom prodaje iste.

Razlog neprihvatanja:

Zbog pretežite starosti većine zgrada nije opravdano niti moguće očekivati da iste ispunjavaju temeljni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti na razini današnjih propisa. Radi toga se propisuje da podnositelj uz zahtjev obvezno prilaže 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 za zgradu predmetna izjava ne može dati, istu neće biti moguće ozakoniti.

Pitanje oporezivanja izlazi izvan okvira ovoga Zakona.

U ime Kluba zastupnika Hrvatske seljačke stranke (HSS), Građansko – liberalnog saveza (GLAS) i stranke Dalija Orešković i ljudi s imenom i prezimenom (DOSIP) zastupnica Anka Mrak Taritaš:

Smatra da je bilo pogrešno građevinsku inspekciju izdvojiti iz ministarstva nadležnog za graditeljstvo i prostorno uređenje u Državni inspektorat jer nadležni ministar više nema alate za kontrolu nezakonite gradnje koje smatra da treba imati.

Razlog neprihvatanja:

Ustrojstvo tijela državne uprave predmet je posebnog zakona pa u okviru izrade ovoga Zakona takve primjedbe nije moguće razmatrati.

Zastupnik Dalibor Paus (Istarski demokratski sabor) u pojedinačnoj raspravi:

Smatra da zakonsko rješenje da se zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju koji je pravomoćno odbijen na temelju važećeg Zakona iz razloga što podnositelj zahtjeva nije priložio propisanu dokumentaciju može ponovo podnijeti nije dobro rješenje jer omogućava podnositelju zahtjeva da vrši pritisak na javnopravna tijela od kojih nije dobio potvrdu te da vrše pritisak na jedinice lokalne samouprave.

Ujedno, predlaže da se ovim Zakonom uvede rok od tri godine u kojem će Država na područjima izvan građevinskog područja na kojima se mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade izgraditi „barem temeljnu infrastrukturu“.

Razlog neprihvatanja:

Rješenje koje omogućava još jednom podnošenje zahtjeva ako je razlog odbijanja bio neprilaganje dokumentacije cijeni se generalno dobrim jer u protivnom ne bi bio ispunjen jedan od osnovnih polazišnih ciljeva ovoga Zakona, a to je da se građanima koji zbog financijske situacije nisu uspjeli ozakoniti zgradu pruži mogućnost da to učine kad steknu financijske uvjete.

Pitanje gradnje osnovne infrastrukture izlazi izvan okvira ovoga Zakona. Međutim, Ministarstvo financijska sredstva od naknade za zadržavanje u prostoru nezakonitih zgrada usmjerava u komunalno opremanje jedinica lokalne samouprave putem javnih poziva.

Zastupnica Sanja Radolović (Socijaldemokratska partija Hrvatske) u pojedinačnoj raspravi:

Smatra da je potrebno odrediti rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, te da je potrebno građevinsku inspekciju vratiti u resorno Ministarstvo.

Razlog neprihvatanja:

Radi se o primjedbama i prijedlozima koji su suštinski istovjetni već ranije iznesenim i na koje je odgovoreno.

Zastupnica Anka Mrak Taritaš (Građansko – liberalni savez) u pojedinačnoj raspravi:

Smatra da rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju ne bi trebao biti otvoren. Ujedno, napominje da digitalna orto-foto snimka DOF5/2011 od 21. lipnja 2011. nije najpouzdaniji dokaz da je nezakonito izgrađena zgrada izgrađena do 21. lipnja 2011. te da je potrebno vratiti građevinsku inspekciju u resorno Ministarstvo.

Razlog neprihvatanja:

Radi se o primjedbama i prijedlozima koji su suštinski istovjetni već ranije iznesenim i na koje je odgovoreno.

Zastupnik Dubravko Bilić (Nezavisna platforma Sjevera) u pojedinačnoj raspravi:

Predlaže preraspodjelu sredstava prikupljenih od naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru na način da je veći postotak naknade prihod jedinice lokalne samouprave radi ulaganja u komunalnu infrastrukturu, a manji postotak naknade prihod državnog proračuna Republike Hrvatske.

Razlog neprihvatanja:

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine putem javnih poziva financira izgradnju komunalne infrastrukture i opremanje jedinica lokalne samouprave sredstvima koristeći prihode od predmetne naknade, tj. u konačnici se ta sredstva dodjeljuju jedinicama lokalne samouprave.

Zastupnik Josip Jurčević u pojedinačnoj raspravi:

Ističe problem vidljivosti nezakonito izgrađene zgrade na digitalnoj orto-foto snimki DOF5/2011 od 21. lipnja 2011. zbog drveća i drugog zelenila.

Razlog neprihvatanja:

Zakonom je propisano da se zgrada može ozakoniti i ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, a o čemu tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina na zahtjev stranke izdaje uvjerenje.

## **ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU**

### **Članak 2.**

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

(2) Nezakonito izgrađenom zgradom u smislu ovoga Zakona smatra se i zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže, koja nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011 ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili je do tog dana

evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, a o čemu tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina na zahtjev stranke izdaje uvjerenje.

(3) Uvjerenje iz stavka 2. ovoga članka obvezno sadrži broj katastarske čestice i ime katastarske općine na kojoj je zgrada izgrađena, 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 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 zgrade izgrađene u skladu s prostornim planom i zgrade izgrađene unutar tradicijske naseobine određene prostornim planom područja posebnih obilježja ili drugim prostornim planom,
- planirani ili istraženi koridori i površine prometnih, energetske, vodnih i komunikacijskih građevina, 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 građevinske dozvole,
- 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, osim zgrada izgrađenih na eksploatacijskom polju nafte, plina ili geotermalnih voda.

(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 području upisanom u listu svjetske baštine UNESCO-a,
- na postojećoj površini javne namjene, pomorskom dobru ili vodnom dobru, osim zgrade izgrađene na postojećoj površini javne namjene uz suglasnost upravitelja te površine, odnosno

vlasnika iste ako ne postoji upravitelj i 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 tлом (kamp-kućica, kontejner i sl.), odnosno na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.).

### **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, odnosno Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada u slučajevima propisanim ovim Zakonom.

(3) Nadležno upravno tijelo može u svrhu obavljanja poslova vezanih uz donošenje rješenja o izvedenom stanju zaposliti na određeno vrijeme službenike na rok do tri godine.

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

(5) 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, odnosno na oglasnoj ploči Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

(6) 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.**

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 (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

### **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 30. lipnja 2018. i nakon isteka toga dana ne može se više podnijeti.

(3) Zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju podnesen nakon 30. lipnja 2018. 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 ili koju je izradila pravna osoba registrirana za obavljanje stručnih geodetskih poslova i ovjerila odgovorna osoba
- ovlaštenu inženjeru 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 ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu 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 ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu 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., ako ista nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011.

#### **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 stranki 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, odnosno na oglasnoj ploči Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

(4) Poziv iz stavka 2. ovoga članka obvezno sadrži:

- naziv nadležnog upravnog tijela,
- ime i adresu, odnosno tvrtku podnosioca 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 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) površinu 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 zahtjevnju zgradu, odnosno jednostavnu zgradu može se izraditi i priložiti uz zahtjev arhitektonska snimka.

(5) Arhitektonska snimka može uz zahtjevnju zgradu obuhvaćati i manje zahtjevnju 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.

**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 mehaničke otpornosti i stabilnosti, bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara u slučajevima u kojima je to propisano ovim Zakonom, ako se radi o dovršenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu,
- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju rješenja.

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

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana,
- snimke izvedenog stanja i

- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

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

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana i

- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

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

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

#### **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 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 31.**

(1) Trideset 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 sredstava naknade prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske kada rješenje o izvedenom stanju donosi Agencija, a koriste se namjenski za njezin rad.

(3) 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.

(4) Četrdeset 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.

### **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 građevinsku 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 zgradu, odnosno njezin 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.

### **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.