

Sadržaj

Obrazloženja uz prijedlog O D L U K E o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi u Vinkovcima

1.	Prijedlog broja etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi u Vinkovcima	2
2.	Što je legalizacija zgrade?	2
3.	Zašto legalizirati?	3
4.	Uvjeti za legalizaciju bespravno sagrađene zgrade	3
6.	Potrebni prilozi uz zahtjev za rješenje o izvedenom stanju	3
8.	Pristojbe za izdavanje rješenja o izvedenom stanju	4
9.	Najčešća pitanja i odgovori,	4
9.1.	Što se neće moći ozakoniti?	4
9.2.	Obveze JLS	4
9.3.	Što je Grad Vinkovci poduzeo i što poduzima vezano za nezakonito izgrađene zgrade? ...	4
9.4.	Pretežita namjena nezakonito izgrađenih zgrada	7
9.5.	Prosječna cijena ozakonjenja 100 m ²	8
9.6.	Najskuplja stavka u ozakonjenju nezakonito izgrađenih zgrada	8
9.7.	Što uključuje postupak ozakonjenja, što se plaća i distribucija uplate?.....	8
9.8.	Namjena sredstava prikupljenih od ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada	8
9.9.	Kakve su posljedice za one koji do 31. prosinca 2012. godine ne ozakone nezakonito izgrađene zgrade?	8
10.	Dokazi da je zgrada zakonita ²²	9
10.1.	Akti za građenje	9
10.2.	Akti za uporabu	9
10.3.	Akti za ozakonjenje	9
10.4.	Akti i dokumenti kojima se nezakonito izgrađena zgrada izjednačava sa zakonito izgrađenom	9
11.	PRILOZI	10
12.	DEFINICIJE, POJAŠNJENJA I POPIS LITERATURE	10

Obrazloženje
uz prijedlog O D L U K E
o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi u
Vinkovcima

1. Prijedlog broja etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi u Vinkovcima

Ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada provodi se temeljem odredbi Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, NN 90/11. Prvenstvena svrha Zakona je sređivanje stanja u prostoru te njegova zaštita kao najvažnijeg hrvatskog resursa. Jednako značajna je i gospodarska komponenta, obzirom da se ozakonjenjem bespravnih objekata, osobito poljoprivrednih gospodarstava, omogućava njihova valorizacija i stjecanje uvjeta za korištenje poticaja iz međunarodnih programa.

Međutim, neće se moći ozakoniti objekti izgrađeni u nacionalnim parkovima, parkovima prirode, regionalnim parkovima, infrastrukturnim koridorima, na pomorskom i javnom dobru, područjima predviđenim u prostornim planovima za posve drugu namjenu, na osobito vrijednom poljoprivrednom zemljištu, zaštitnim šumama, područjima posebne zaštite voda kao i u zaštićenom obalnom području mora.

Ovom Odlukom predlaže se da se na zgradama u Vinkovcima koje su izgrađene protivno prostornim planovima Grada Vinkovaca^{1, 2} može prema odredbi članka 4. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, NN 90/11., ozakoniti još **tri** etaže od kojih je **treća** potkrovlje³, ako se takva zgrada nalazi unutar i/ili izvan građevinskog područja Vinkovaca.

Naime, prema spoznajama kojima raspolažemo ova katnost će zadovoljiti potrebe na terenu. Treba imati na umu da je osiguranje katnosti zgrade samo jedan od preduvjeta za legalizaciju i ne znači da će ista biti i moguća. Ali, ako katnost nezakonite zgrade nije u skladu s Odlukom, tada u slučaju da postoje uvjeti nije moguće istu legalizirati. Budući smo u GUP-u već osigurali katnost i povećali je prema stvarnim potrebama, za pretpostaviti je da će predložena katnost biti dovoljna za legalizaciju.

Temeljem čl. 346. stavka 2., Zakona, NN 76/07., 38/09., 55/10, 90/11., postojeći GUP (kojim se između ostalog određuju visine zgrada), važi do 2017. godine, dakle još 5 godina, odnosno najdulje deset godina od dana stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/07. Isti je donesen u listopadu 2007. godine. Do listopada 2017. godine mora se izraditi novi dokument i to Urbanistički plan uređenja, kojim će se, između ostalog, omogućiti i ostalim vlasnicima nekretnina da povećaju katnost svojih legalno izgrađenih zgrada.

2. Što je legalizacija zgrade?

Legalizacija zgrade je ishodenje odgovarajućeg akta (rješenje o izvedenom stanju) kojim se bespravno izgrađena zgrada legalizira.

U postupku legalizacije bespravno sagrađenih zgrada primjenjuje se [Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama](#), NN 90/11., koji je stupio na snagu 10. 08. 2011. godine.

Zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju može se podnijeti do 31. 12. 2012. godine. Rješenje o izvedenom stanju donosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave koja prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji obavlja poslove izdavanja akata vezanih za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje. Za legalizaciju zgrada na području grada Vinkovaca nadležan je,

Grad Vinkovci

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša
32 100 Vinkovci, Kralja Zvonimira 1

Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša:

3. Zašto legalizirati?

Legalizacijom se omogućuje evidentiranje zgrade u katastarskom operatu i upis u zemljišne knjige te priključenje na komunalnu infrastrukturu, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu.

Ukoliko zgrada nije legalizirana neće se moći provesti etažiranje, podjela imovine, rekonstrukcija i nadogradnja te takva zgrada ne može biti predmet kupoprodaje kao i zemljište na kojem se nalazi^{4, 5}.

4. Uvjeti za legalizaciju bespravno sagrađene zgrade

Uvjeti za legalizaciju bespravno izgrađene zgrade su:

1. nova zgrada odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje ili je protivan tom aktu, mora biti evidentirana na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja RH od 21. lipnja 2011. godine
2. u odnosu na prostorni plan koji je važio na dan stupanja na snagu ovog Zakona (NN 90/11.), bespravno sagrađen objekt može biti izgrađen:
 - 2.1. **u skladu** s istim planom i
 - 2.2. **protivno** s istim planom.
3. ako je **nezakonito** izgrađena zgrada **protivna** prostornom planu, tada se na toj zgradi ne može **ozakoniti** više od **dvije etaže**, od kojih je **druga potkrovlje**, **osim** ako se odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave ne odredi veći broj etaža³.
4. **nezakonito izgrađena zgrada se ne može ozakoniti, ako se nalazi na:**
 - 4.1. *postojećoj površini javne namjene ili*
 - 4.2. *pomorskom dobru ili*
 - 4.3. *vodnom dobru.*
5. **nezakonito izgrađena zgrada se ne može ozakoniti, ako se ne plati** naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru prema Uredbi o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru, NN 101/11⁶.

6. Potrebni prilozi uz zahtjev za rješenje o izvedenom stanju

1. ovjereni Geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama^{7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,}
2. tri primjerka arhitektonskog snimka, koji je izradio ovlaštenu arhitekt
3. dokaze o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti koje je izradio ovlaštenu inženjer građevinarstva
4. rješenje o upisu u sudski registar (kada je zahtjev podnijela pravna osoba)
5. dokaze u svrhu obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (izvod iz zemljišne knjige ili drugi odgovarajući dokaz da ima pravo graditi - sudsko rješenje, ugovor, suglasnost suvlasnika, dokazi o vremenu građenja)
6. uvjerenje policijske uprave o mjestu prijavljenog prebivališta podnositelja do 21. lipnja 2011. godine (dokaz u svrhu umanjenja iznosa naknade za nezakonito izgrađene zgrade namjene isključivo stambene, građevinske površine do 400 m², koja nije u prvoj položajnoj zoni i koja je jedina nekretnina podnositelja zahtjeva na području RH odnosno za nezakonito izgrađene zgrade namjene isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti)
7. posebnu geodetsku podlogu (iznimno, kada se u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju utvrđuje oblik i veličina građevne čestice spajanjem cijelih katastarskih čestica na

kojima se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, ako su te čestice prema zemljišnoj knjizi vlasništvo iste osobe).

8. Pristojbe za izdavanje rješenja o izvedenom stanju

Podnositelj zahtjeva dužan je prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a to su:

- komunalni doprinos,
- vodni doprinos i
- naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru⁶.

9. Najčešća pitanja i odgovori^{22, 23}

9.1. Što se neće moći ozakoniti?

Postupkom ozakonjenja, na području RH omogućiti će se ozakonjenje približno 150.000 objekata koji nemaju akt o građenju ili su građeni protivno tom aktu. U postupku ozakonjenja postoje određeni izuzeci. Objekti izgrađeni u nacionalnim parkovima, parkovima prirode, regionalnim parkovima, infrastrukturnim koridorima^{24, 25} na pomorskom i javnom dobru, područjima predviđenim u prostornim planovima za posve drugu namjenu neće se moći ozakoniti. Isto tako, neće se moći ozakoniti niti objekti građeni izvan građevnih područja, u zaštićenom obalnom području mora.

9.2. Obveze JLS

Jedinice lokalne samouprave, JLS, dužne su najkasnije do 31. prosinca 2011. godine pripremiti popis svih nezakonito izgrađenih zgrada na svom području te najmanje jedanput mjesečno objaviti javni poziv vlasnicima nezakonito izgrađenih zgrada s odgovarajućim informacijama.

9.3. Što je Grad Vinkovci poduzeo i što poduzima vezano za nezakonito izgrađene zgrade?

Sukladno najavama o završnoj fazi donošenja Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju podnio je još dana 29. 06. 2011. godine (prije 10. 8. 2011. kada je zakon objavljen!)²⁶, zahtjev Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove, Područna jedinica Vukovar, za dostavu podataka o bespravno izgrađenim građevinama u Vinkovcima. Isti podaci bit će dostavljeni u zakonskom roku, što je utvrđeno temeljem telefonskog razgovora, vođenog dana 5. 10. 2011. godine između pročelnika Fontana/Sanković.

U Izvješću o stanju u prostoru grada Vinkovaca i Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Vinkovaca, Sl. gl. Grada Vinkovaca 12/04., analizirana je pojava nelegalne gradnje u točki 5. Bespravna izgradnja (5.1. Evidencija bespravne izgradnje, str. 460; 5.3 Poduzete mjere za sprečavanje bespravne izgradnje, str. 461; 8. Problemi i prioritetne aktivnosti uređenja prostora str. 484-485).²⁷

Tablica 1.: Evidencija bespravne izgradnje u Vinkovcima za razdoblje 2000. do X. 2004.

Godina	Građevine izgrađene bez građevinske dozvole	Građevine izgrađene protivno građevinskoj dozvoli	Investitori postupili po rješenju građevinskog inspektora	Pribavljena građevinska dozvola
2000.	24	4	1	2
2001.	26	2	3	2
2002.	27	1	5	8
2003.	14	0	1	1
do X. 2004.	9	0	0	0

U evidenciji Uprava za inspekcijske poslove, Područna jedinica Vukovar, krajem 2004. godine u Vinkovcima su bile evidentirane 83 bespravne zgrade. Međtim, sigurno ih je bilo, i ima, puno više ali nisu evidentirane (prijavljene!), što potvrđuju podaci iz tablice 2., kada su stvoreni uvjeti za legalizaciju i to donošenjem GUP-a, Sl. gl. 06/06. i Zakona o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/07.

Od donošenja Zakona o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/07., (listpad 2007. godine) do listopada 2011., Grad Vinkovci Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju izdao je 170 akata u svrhu legalizacije bespravne izgradnje. Pregled po godinama prikazan je u tablici 2.

Tablica 2.: Pregled izdanih dokumenata za legalizaciju divlje gradnje u Vinkovcima prema GUP-u Grada Vinkovaca Sl. glasnik Grada Vinkovaca 06/06. i Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/07.		
Godina	Rješenje o izvedenom stanju (do 400 m ²)	Potvrda o izvedenom stanju (veće od 400 m ²)
2007.	16	5
2008.	19	6
2009.	36	2
2010.	27	2
2011.	42	15
Ukupno:	140	30

Dinamika izgradnje i legalizacije na području Vinkovaca, najbolje se može pratiti kroz uplatu komunalnog doprinosa. U komunalnom doprinosu nalazi se komunalni doprinos zakonite i nezakonite „divlje gradnje“ (dio bez kazne!). Iznosi uplate po godinama prikazani su tablici 3.

Tablica 3.: KOMUNALNI DOPRINOS u Vinkovcima - indikator provedbe prostornih planova, izvor Proračun Grada Vinkovaca

GODINA	IZNOS u kn	IZNOS PO PROMATRANOM RAZDOBLJU u kn	%
2003.	4.583.857,76		
2004.	1.392.171,89		
2005.	2.113.343,89		
01. 01. 2006 - 30. 06. 2006. stari GUP do 30. 06. 2006.	2.607.381,72	10.696.755,26	27

01. 07. 2006. - 31. 12. 2006. od 01. 07. 2006. novi GUP	2.178.773,17		
2007.	5.859.199,57		
2008.	7.703.032,62		
2009.	4.661.193,40	20.402.198,76	52
2010.	8.500.000,00	8.500.000,00	21
UKUPNO:	28.902.198,76 01. 07. 2006. - 31. 12. 2010.	39.598.954,02 od 01. 01. 2003. do 31. 12. 2010.	100

Po komunalnom doprinosu, u tablici 2., vidljivo je da je donošenja novog GUP-a pozitivno utjecalo na dinamiku izgradnje na području Vinkovaca.

Stanje nezakonite gradnje u Vinkovcima nije alarmantno. Uglavnom se radi o „staroj divljoj gradnji“ koja se temeljem Zakona o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/07., Prostornog plana uređenja grada Vinkovaca Sl. glasnik Grada Vinkovaca 7/04. i Generalnog plana uređenja grada Vinkovaca, Sl. glasnik Grada Vinkovaca 6/06., mogla legalizirati i legalizira se, jer su planovi Grada Vinkovaca izrađeni na način da rješavaju probleme u prostoru.

Jako je važno napomenuti da se u postupku donošenja prostornih planova u Vinkovcima, tijekom javnog uvida i javne rasprave, te još u fazi pripreme nacрта prijedloga plana vodilo računa o stvarnim potrebama i problemima stanovnika Vinkovaca i poduzetnicima, razvojnim planovima kao i o spoznajama stečenim u razgovorima s potencijalnim ulagačima (fizičkim i pravnim subjektima).

U svrhu eliminiranja nelegalne gradnje, Grad Vinkovci je učinio sljedeće:

1. izgradio stambeno-poslovnu zgradu u Ulici Hrvatskih kraljeva s 39 stanova
2. od 2005. godine do danas Grad Vinkovci je pripremio za prodaju (i prodaje!) ukupno 61 parcelu za stambenu izgradnju, i to:
 - 2.1. Staro Vašarište 24 parcele i Ul. Katerine Kotromanić 2 parcele,
 - 2.2. ul. H. D. Genschera 8 parcela,
 - 2.3. Kanovci 27 parcela
 - 2.4. kroz GUP grada Vinkovaca omogućio je izgradnju i legalizaciju divlje gradnje
3. sustavno je izgrađivao, i izgrađuje, komunalnu infrastrukturu sukladno GUP-u, planovima i programima izgradnje komunalne infrastrukture (kanalizacija, vodovod, struja, plin, ceste..)

Isto tako, Grad Vinkovci provodi kroz rad Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša popularizaciju urbanističke znanosti i prostornih planova Grada Vinkovaca kroz:

1. časopis (besplatan za krajnjeg korisnika), koji izdaje Grad Vinkovci kroz projekt Vinkovci zdravi grad:
Urbanizam, turizam zdravlje – partnerstvo bez alternative, ISSN 1847-2982, dostupan i na www.vinkovci-zdravigrad.com
2. Zdravo urbano planiranje – priručnik Svjetske zdravstvene organizacije za zdravo urbano planiranje, koji je Grad Vinkovci objavio kao hrvatsko izdanje po dozvoli Svjetske zdravstvene organizacije, ISBN 953-96734-2-9
3. časopis Epoha zdravlja, Hrvatske mreže zdravih gradova, ISSN 1845-562X, npr. br. 13. travanj 2009., str. 11-12

4. publikacija Centra za predškolski odgoj Vinkovci, Vinkovci su moje Sunce, ISBN 978-953-56231-0-6, str. 46-47 (djeca iz Centra za predškolski odgoj crtaju plan grada Vinkovaca!)
5. Sajam zdravlja sa Sajamskim vodičem i Zbornikom radova i izvješćima sa sajma, ISSN 1846-0437, u okviru kojega se u edukativnom dijelu održavaju predavanja iz područja urbanizma, zaštite okoliša, održivog razvitka...
6. sudjelovanje na Motovunskoj ljetnjoj školi unapređenja zdravlja Hrvatske mreže zdravih gradova, vidi www.zdravi-gradovi.com
7. Grad Vinkovci je nositelj sekcije Zdravo urbano planiranje u okviru rada i programa Hrvatske mreže zdravih gradova
8. uključivanje građana u postupke donošenja prostornih planova (sve populacije), s aktivnim slušanjem i poduzimanjem odgovarajućih stručnih mjera kako bi se problemi u prostoru sanirali a novi problemi prevenirali. To zahtjeva veliki angažman djelatnika Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, međutim rezultati su vidljivi i mjerljivi (sudjelovali smo u natječaju za Kreativnost i inovativnost 2010. u grupi Kreativni i inovativni razvojni programi jedinica samouprave - gradovi, koji je provela Mreža za razvoj i kreativnost – MRAK, te smo pobijedili u kategoriji)
9. u travnju 2010. godine Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša uključio se u projekt Svjetske zdravstvene organizacije pod nazivom Urbanizacija i zdravlje, koja je trajala 7 dana^{28, 29},
10. u sklopu 5. Tjedna cjeloživotnog učenja, od 8. do 15. rujna 2011. godine, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša imao je Tjedan otvorenih vrata te niz predavanja vezano za zdravo urbano planiranje i popularizaciju urbanizma³⁰. To je međunarodna manifestacija. U RH je pokrovitelj Vlada RH i Ministarstvo znanosti, prosvjete i športa, a nositelj je Agencija za odgoj i obrazovanje i obrazovanje odraslih. Organizatori u Vukovarsko-srijemskoj županiji bili su Pučko otvoreno učilište Vinkovci i Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša³¹
11. izrada naputka: Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša: Opće napomene sudionicima građenja i naputak za vođenje gradnje te pripremu dokumentacije za tehnički pregled, a sve s ciljem da gradnju učinimo „pristupačnijom i popularnijom“, te omogućimo izgradnju novih javnih sadržaja iz sredstava komunalnog doprinosa³²

Krajem 2010. godine Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove, Uprava za instruktivni i unutarnji nadzor izradila je dokument:

***Analiza postupanja općina i gradova u sprječavanju nelegalne gradnje,
Zagreb, rujna 2010.***³³

U naprijed navedenom dokumentu na stranici 36., Grad Vinkovci je naveden kao dobar primjer edukacije i stručne pomoći u prevenciji divlje gradnje.

9.4. Pretežita namjena nezakonito izgrađenih zgrada

Prvenstvena svrha Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 90/11.) i Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (NN 101/11.) je sređivanje stanja u prostoru, te zaštita prostora kao najvažnijeg resursa. S druge strane spomenuti propisi imaju socijalnu komponentu, jer se njima rješava osnovno životno pitanje, pitanje stanova za preko 150.000 obitelji na području RH.

Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša:

Obrazloženje uz prijedlog O D L U K E o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi, 05. 10. 2011.; 7

Pretežita namjena nezakonito izgrađenih zgrada je stambena. Međutim, značajan je i broj nezakonito izgrađenih gospodarskih i poslovnih zgrada. Stoga je gospodarska komponenta predmetnog postupka izuzetno važna, obzirom da se ozakonjenjem bespravnih zgrada, osobito poljoprivrednih gospodarstava, omogućava njihova valorizacija i stjecanje uvjeta za korištenje poticaja iz međunarodnih programa.

9.5. Prosječna cijena ozakonjenja 100 m²

Na ovo pitanje nemoguće je jednoznačno odgovoriti, budući na cijenu ozakonjenja utječe velik broj čimbenika, koji su određeni Uredbom o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru, NN 101/11. Visina naknade za pojedine objekte utvrđuje se kroz identifikaciju 8 kriterija kojima se definiraju prostorna i tehnička obilježja nezakonito izgrađenog objekta, kao što su lokacija, izgrađenost, dovršenost, način gradnje, namjena, površina itd. Pritom se za zgrade isključivo stambene namjene građevinske (bruto) površine do 400 m² i za zgrade za obavljanje poljoprivredne djelatnosti iznos naknade umanjuje od 50 do 75%. Također, na cijenu ozakonjenja utječe činjenica je li nezakonito izgrađena zgrada izgrađena u skladu s planom ili ne, kao i o jediničnoj vrijednosti za svaku od pet položajnih zona, koje se podudaraju sa zonama određenim za obračun komunalnog doprinosa.

9.6. Najskuplja stavka u ozakonjenju nezakonito izgrađenih zgrada

Najskuplja stavka u postupku ozakonjenja je komunalni doprinos, čiju visinu Odlukom o komunalnom doprinosu donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Tom Odlukom se među ostalim utvrđuju područja zona ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture, jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po vrsti objekata i uređaja komunalne infrastrukture i po pojedinim zonama, određena u kunama po m³ građevine, te način i rokovi plaćanja komunalnog doprinosa.

9.7. Što uključuje postupak ozakonjenja, što se plaća i distribucija uplate?

Postupak ozakonjenja započinje predajom zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev priložiti geodetski elaborat koji je izradio ovlaštenu geodet, arhitektonski snimak koji je izradio ovlaštenu arhitekt i dokaz o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti izrađenima po ovlaštenom inženjeru građevinarstva. Nadalje, podnositelj zahtjeva dužan je platiti jedinici lokalne samouprave komunalni doprinos, Hrvatskim vodama vodni doprinos, te naknadu za zadržavanje u prostoru koja se sredstva u jednakom iznosu od po 50% uplaćuju u proračun JLS na čijem se području takva zgrada nalazi te u Državni proračun Republike Hrvatske.

9.8. Namjena sredstava prikupljenih od ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada

Utvrđivanje broja nezakonito izgrađenih zgrada je u tijeku, te nije moguće izvršiti aproksimaciju prihoda od postupka ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada u Vinkovcima. Isto tako, izračun se radi po vrlo složenom postupku i vrlo složenoj formuli koja je objavljena u Uredbi o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru, NN 101/11. Iznosi koje će vlasnici nezakonito izgrađenih zgrada trebati platiti ovise o brojnim kriterijima a olakšice su najveće za objekte namijenjene stanovanju i poljoprivredi. Koristi od ozakonjenja imat će vlasnici objekata, jedinice lokalne samouprave i država.

Prikupljena sredstva uložiti će se u komunalno opremanje JLS, a država će svoja sredstva usmjeriti u sređivanje katastra i zemljišnih knjiga te za poticanje zelene gradnje.

9.9. Kakve su posljedice za one koji do 31. prosinca 2012. godine ne ozakone nezakonito izgrađene zgrade?

Krajnji rok za podnošenje zahtjeva za ozakonjenje je 31. prosinca 2012. godine. Po isteku tog roka nezakonito izgrađena zgrada, odnosno zemljište na kojem je izgrađena neće se moći otuđiti

Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša:

Obrazloženje uz prijedlog O D L U K E o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi, 05. 10. 2011.; 8

dok se takva zgrada ne ukloni. Kupoprodajni ugovor sklopljen protivno ovoj odredbi neće proizvoditi nikakve pravne učinke i neće se moći provesti u zemljišnim knjigama niti u drugim javnim evidencijama. Isto tako, građevinska inspekcija nastavit će voditi inspekcijske postupke za uklanjanje svih nezakonito izgrađenih zgrada.

10. Dokazi da je zgrada zakonita²²

Dokazom da je zgrada zakonita prema Zakonu o prostomom uređenju i gradnji, Zakonu o postupanju i uvjetima gradnja radi poticanja ulaganja i Zakonu o postupanju smatraju se svi akti izdani za građenje, uporabu ili ozakonjenje ("legalizaciju") zgrade izdani na temelju tih zakona, ili na temelju ranije važećih zakona koji su uređivali upravno područje gradnje te akti i dokumenti propisani Zakonom o prostornom uređenju i gradnji kojima se nezakonito izgrađena zgrada izjednačava sa zakonito izgrađenom zgradom. To su posebice:

10.1. Akti za građenje

- građevinska dozvola,
- rešenje o uvjetima građenja,
- potvrda glavnog projekta.
- rešenje za građenje,
- građevna dozvola,
- lokacijska dozvola kojom se dozvoljava građenje,
- građevna dozvola za jednostavne građevine
- rješenje o uvjetima uređenja prostora;

10.2. Akti za uporabu

- uporabna dozvola,
- završno izvješće nadzornog inženjera,
- uvjerenje za uporabu,
- potvrda upravnog tijela nadležnog za poslove graditeljstva da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu,
- dozvola za upotrebu;

10.3. Akti za ozakonjenje

- rješenje o izvedenom stanju (izdano na temelju Zakona o postupanju),
- rješenje o izvedenom stanju (izdano na temelju ZPUG-a),
- potvrda izvedenog stanja;

10.4. Akti i dokumenti kojima se nezakonito izgrađena zgrada izjednačava sa zakonito izgrađenom

- uvjerenje katastarskog ureda, odnosno Središnjeg ureda Državne geodetske uprave iz članka 330. stavka 2. ZPUG-a da je zgrada izgrađena do 15. veljače 1968. godine,
- uvjerenje upravnog tijela nadležnog za poslove graditeljstva iz članka 330. stavka 3. ZPUG-a da je zgrada izgrađena do 15. veljače 1968. godine,
- **Dokumenti iz članka 332. stavka 1. ZPUG-a**
 - projekt prema kojemu je građena ili snimku postojećeg stanja građevine,
 - preslika katastarskog plana s ucrtanom građevinom ili geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (situaciju) za izgrađenu građevinu na građevnoj čestici,
 - dokaz da je građenje, odnosno rekonstrukcija građevine provedena u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih kuća Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo ili Ministarstva kulture (ugovor o obnovi, akt tijela državne vlasti, zapisnik o primopredaji građevine i drugo),
- **Dokumenti iz članka 332. stavka 2. ZPUG-a**

Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša:

- potvrda da je građevinska dozvola ili drugi odgovarajući akt uništen ili da je nedostupan uslijed prirodne nepogode, ratnih i drugih razaranja, djelovanja ili događaja,
- snimka postojećeg stanja građevine i
- preslika katastarskog plana s ucrtanom građevinom ili geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (situacija) za izgrađenu građevinu na građevnoj čestici.
- **Dokumenti iz članka 332, stavka 3. ZPUG-a**
 - snimka postojećeg stanja,
 - preslika katastarskog plana s ucrtanom građevinom ili geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (situacija) za izgrađenu građevinu na građavnoj čestici i
 - dokaz da je građevina kupljena u svrhu stambenog zbrinjavanja u smislu Zakona o područjima posebne skrbi

11. PRILOZI

Prilog 1.:

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, dana 05. 10. 2011.: Prostorni plan područja posebnih obilježja višenamjenskog kanala Dunav – Sava u saborskoj proceduri, www.mzopu.hr/doc/PPDunav_Sava/PO_PROSTORNI_PLAN_DUNAV_SAVA.pdf,

Prilog 2.:

VSŽ, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, klasa: 351-03/11-01/10, urbroj: 2196/1-14-01-11-9, Vukovar 05. rujna 2011. godine, Studija utjecaja na okoliš „Brza cesta Osijek-Vukovar-Vinkovci-Županja, dionica Nuštar-Vukovar, http://puo.mzopu.hr/UserDocsImages/Sazetak_05_09_2011_1.pdf

Prilog 3.:

Sl. gl. Grada Vinkovaca 12/04.: Izvješće o stanju u prostoru i Program mjera za unapređenje stanja u prostoru

Bespravna izgradnja str. 460;

Poduzete mjere za sprečavanje bespravne izgradnje, str. 461;

Problemi i prioritetne aktivnosti uređenja prostora, str. 484-485

Prilog 4.:

Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša: Opće napomene sudionicima građenja i naputak za vođenje gradnje te pripremu dokumentacije za tehnički pregled

12. DEFINICIJE, POJAŠNENJA I POPIS LITERATURE

¹ Prema odredbi članka 4. stavka 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 90/11.), ova se Odluka može odnositi na zgrade izgrađene:

- unutar građevinskog područja,
 - izvan građevinskog područja ili
 - unutar građevinskog područja i izvan građevinskog područja (broj etaža može biti isti ili različit),
- a o čemu odlučuje gradsko, odnosno općinsko vijeće.

² Na području Vinkovaca na snazi su sljedeći prostorni planovi:

1. Prostorni plan Vukovarsko-srijemske županije, Sl. vjesnik 07/02., 8/07., 9/07.,
2. Prostorni plan uređenja grada Vinkovaca, Sl. glasnik 07/04.,
3. Generalni urbanistički plan grada Vinkovaca, Sl. glasnik 06/06.,
4. Detaljni plan uređenja Lapovci 2, Sl. glasnik 3/97., 5/01., 6/01, 5/02., 14/07,
5. Detaljni plan uređenja Jošine, Sl. glasnik 8/98.,
6. PUP Radićev blok 2, Sl. glasnik 3/91., 5/91.
7. Detaljni plan uređenja Centar 1, Sl. glasnik 5/96., 6/01 (u postupku stavljanja izvan snage!).

³ Zakonom je propisano dvije etaže od kojih je jedna potkrovlje, dok o većem broju etaža koje se mogu ozakoniti od broja etaža propisanog Zakonom odlučuje gradsko, odnosno općinsko vijeće, (čl. 4. st. 3., NN 90/11.).

⁴ Ministarstvo pravosuđa, Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo KLASA: 011-01/11-01/55, URBROJ: 514-03-03-02/1-11-2 Zagreb, 03. listopada 2011. godine: Provedba Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o

prostomom uređenju i gradnji (ZID ZPUG) i Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (ZPNIZ) - objašnjenje

⁵ Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa: 360-01/11-01-01/218, Urbroj: 531-01-11-1, Zagreb, 28. rujna 2011.: Provedba Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostomom uređenju i gradnji i Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama - objašnjenje

⁶ Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru, NN 101/11.

⁷ **Geodetski elaborat** je stručan i detaljan prikaz neke promjene na zemljištu. On je osnova za mijenjanje podataka na [katastarskom planu](#) i u [posjedovnim listovima](#). Pomoću takvog elaborata može se npr. formirati građevna čestica, ili [upisati kuća](#).

Kada formira katastarsku česticu, ili upiše kuću, katastarski ured o tome obavještava zemljišnoknjižni odjel koji takvu katastarsku promjenu po službenoj dužnosti provodi u zemljišnoj knjizi.

⁸ **Kopija katastarskog plana** je javna isprava kojom se dokazuje kako je katastarska čestica prikazana na katastarskom planu. Na katastarskim planovima su prikazane katastarske čestice tako da se vide njihove granice, zgrade koje su na njima izgrađene i brojevi katastarskih čestica. Izvadak iz katastarskog plana izdaje se u analognom ili digitalnom obliku.

⁹ **Posjedovni list**

U katastarskim uredima vodi se evidencija o posjedu i posjedovnim listovima. U posjedovne listove upisuju se posjednici katastarskih čestica i unose pisani podaci o katastarskim česticama (broj, adresa, način uporabe, izgrađenost, površina). Prijepis posjedovnog lista izdaje se na zahtjev stranke u nadležnom uredu za katastar. Upis objekta u katastar

¹⁰ **Upis objekta u katastar i zemljišnu knjigu obveza je svakog vlasnika izgrađene nekretnine.** Objekt se upisuje na temelju izrađenog elaborata za evidentiranje zgrada ili drugih građevina. Elaborat za evidentiranje objekta izrađuje ovlaštena geodetska tvrtka.

¹¹ **Upis kuće u katastar/Koji su dokumenti potrebni za upis objekta u katastar i gruntovnicu? ZA UPIS OBJEKTA POTREBNA JE:**

1. kopija katastarskog plana, izvadak iz zemljišne knjige,
2. posjedovni list,
3. akt kao dokaz o legalnosti objekta.

¹² **Akt kao dokaz o legalnosti objekta, može biti:**

¹³ **GRAĐEVINA IZGRAĐENA DO 15. VELJAČE 1968. GODINE** - Ako je građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole. Katastarski ured izdaje uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine na temelju podataka s kojima raspolaže i koji se smatraju dokazom da je neka građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine. Ako katastarski ured ne raspolaže sa potrebnim podacima, tada uvjerenje o vremenu građenja građevine izdaje nadležno upravno tijelo na temelju snimka postojećeg stanja građevine i preslika katastarskog plana s ukartiranjem građevinom, ili na temelju geodetskog situacijskog nacrtu stvarnog stanja za izgrađenu građevinu na građevnoj čestici.

¹⁴ **GRAĐEVINA IZGRAĐENA DO 19. LIPNJA 1991. GODINE** - Ako je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela izdanog do 19. lipnja 1991. godine potrebna je: pravomoćna građevinska dozvola i potvrda da u vezi s tom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije

¹⁵ **GRAĐEVINA IZGRAĐENA OD 20. LIPNJA 1991. GODINE do 1. LISTOPADA 2007. GODINE**-Ako je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole izdane od 20. lipnja 1991. godine do 1. listopada 2007. godine nadležno upravno tijelo izdaje uvjerenje za uporabu

¹⁶ **GRAĐEVINA IZGRAĐENA OD 1. LISTOPADA 2007. GODINE**-Za upis građevine u katastarski operat nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju i gradnji, koji se primjenjuje od 1. listopada 2007. godine, potrebna je:

1. Uporabna dozvola - za građevine za koje se izdaje građevinska dozvola
2. Završni izvještaj nadzornog inženjera - za građevine za koje se izdaje rješenje o uvjetima građenja.
3. Navedeni dokumenti ne smiju biti stariji od 6 mjeseci.

¹⁷ **Zašto je bitno upisati kuću u katastar i zemljišnu knjigu?** Kuću ili građevinu je, osim što je to zakonska obaveza, potrebno evidentirati kod kupoprodaje ("čisti papiri"), legalizacije objekta, hipoteke, kod prijave boravka, etažiranja (objekti sa 2 ili više stanova).

¹⁸ **Kuća je upisana u katastar, ali nije i u zemljišnu knjigu. Što je potrebno da bi upisali kuću u zemljišnu knjigu?** Za upis kuće u zemljišnu knjigu potrebno je izraditi elaborat za usklađenje zemljišnoknjižnog s katastarskim stanjem, u kojemu se prilaže i valjana dokumentacija (dokaz o legalnosti objekta) na temelju koje je kuća izgrađena.

Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša:

¹⁹ **KUĆA IZGRAĐENA BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE**-Ako je kuća sagrađena bez građevinske dozvole potrebno je angažirati projektanta koji će provesti postupak legalizacije i nakon plaćenih doprinosa moći će se nastaviti postupak upisa kuće.

²⁰ **IZRADA ELABORATA ZA EVIDENTIRANJE GRAĐEVINE**-Elaborat za evidentiranje građevine - za izradu elaborata geodetski stručnjak pristupa geodetskoj izmjeri građevine i međnih linija, zatim na temelju izmjere računa koordinate točaka i kartira ih u nekom od CAD programa.

²¹ **Upis objekta u katastar**-Takvi podaci se uklapaju u kopiju katastarskog plana te se izrađuje dokumentacija za elaborat: skica izmjere, prijavni listovi za katastar i zemljišnu knjigu, i dr.

Izrađeni elaborat se predaje na pregled i ovjeru nadležnom Katastarskom uredu.

Nakon pregleda i provedbe elaborata u katastru, novonastalo stanje se evidentira u katastarskom operatu.

Zatim Katastarski ured po službenoj dužnosti dostavlja prijavni list za zemljišnu knjigu zemljišnoj knjizi

(gruntnovnici) gdje se evidentira promjena na predmetnim parcelama, ali vlasničko stanje ostaje nepromijenjeno.

Geodetski elaborat izrađuje se u svrhu:

1. provedbe dokumenata ili akata prostornog uređenja
2. evidentiranja, brisanja ili promjene podataka o zgradama ili drugim građevinama
3. provedbe u zemljišnoj knjizi
4. diobe ili spajanja katastarskih čestica - [Parcelacijski elaborat](#)

Parcelacijski elaborat može biti:

1. za diobu ili spajanje katastarskih čestica
2. za provedbu dokumenata ili akata prostornog uređenja

Parcelacijski elaborat za provedbu dokumenata ili akata prostornog uređenja može biti:

1. Parcelacijski elaborat za provedbu detaljnog plana uređenja
2. Parcelacijski elaborat za provedbu urbane komasacije
3. Parcelacijski elaborat po [lokacijskoj dozvoli](#)
4. Parcelacijski elaborat po [rješenju o uvjetima građenja](#)
5. Parcelacijski elaborat po rješenju o utvrđivanju građevne čestice

²² izvor: www.mzopu.hr

²³ Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša

²⁴ www.mzopu.hr/, dana 05. 10. 2011.: Prostorni plan područja posebnih obilježja višenamjenskog kanala Dunav – Sava u saborskoj proceduri, www.mzopu.hr/doc/PPDunav_Sava/PO_PROSTORNI_PLAN_DUNAV_SAVA.pdf,

²⁵ VSŽ, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, klasa: 351-03/11-01/10, urbroj: 2196/1-14-01-11-9, Vukovar 05. rujna 2011. godine, Studija utjecaja na okoliš „Brza cesta Osijek-Vukovar-Vinkovci-Županja, dionica Nuštar-Vukovar, http://puo.mzopu.hr/UserDocsImages/Sazetak_05_09_2011_1.pdf

²⁶ Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, klasa: 361-03/11-01/69, urbroj: 2188/01-10-11-2, Vinkovci, 29. 06. 2011. g.: Bespravno izgrađene građevine u Vinkovcima od listopada 2004. godine do lipnja 2011. godine – traži se

²⁷ Sl. gl. Grada Vinkovaca 12/04.: Izvješće o stanju u prostoru i Program mjera za unapređenje stanja u prostoru
Bespravna izgradnja str. 460;
Poduzete mjere za sprečavanje bespravne izgradnje, str. 461;
Problemi i prioritetne aktivnosti uređenja prostora str. 484-485

²⁸ Vinkovci zdravi grad: Urbanizacija i zdravlje, Vinkovci, travanj 2010., program

²⁹ Grad Vinkovci i Vinkovci zdravi grad: Urbanizam, turizam, zdravlje, ISSN 1847-2982, broj 5, str. 6-9

³⁰ 5. Tjedna cjeloživotnog učenja u Vinkovcima, od 8. do 15. rujna 2011. godine, program

³¹ Zaključak o organiziranju 5. Tjedna cjeloživotnog učenja u Vinkovcima

³² Grad Vinkovci, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša: Opće napomene sudionicima građenja i napatuk za vođenje gradnje te pripremu dokumentacije za tehnički pregled

³³ www.mzopu.hr/doc/Inspekcija/Analiza_postupanja_opcina_i_gradova_u_sprjecavanju_nelegalne_gradnje.pdf:

Analiza postupanja općina i gradova u sprječavanju nelegalne gradnje, Zagreb, rujan 2010., str. 36