

Postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama, NN 90/11.: Opće informacije

Postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama:

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama objavljen je u Narodnim novinama br. 90/2011., a stupio je na snagu 10. 08. 2011. godine.

Zakonom se određuje:

- a) način i svrha postupka ozakonjenja- uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada ako su ispunjeni propisani uvjeti;
- b) pojam nezakonito izgrađene zgrade – to je nova zgrada odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje odnosno protivno tom aktu, a koja je evidentirana na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja RH od 21. 6. 2011. godine

Odredbe ovoga Zakona **ne odnose se na** sklop trajno povezan s tlom: kamp kućica, kontejner i sl., odnosno izgrađen na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja, npr. baraka i sl.
- c) uvjeti za postupak ozakonjenja s obzirom na okolnost da je nezakonito izgrađena zgrada u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici:
 - 1) izgrađena u skladu s prostornim planovima Grada Vinkovaca¹ koji su važili na dan stupanja na snagu ovog Zakona odnosno
 - 2) izgrađena protivno prostornom planu koji važi na dan stupanja na snagu ovog Zakona;
- d) da se na nezakonito izgrađenoj zgradi ne može ozakoniti više od dvije etaže, od kojih je druga potkrovlje, izgrađene protivno prostornom planu, osim ako se odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave ne odredi veći broj etaža;
- e) područja utvrđena prostornim planovima na kojima se ne primjenjuju odredbe Zakona (nezakonito izgrađena zgrada ne može se legalizirati ako je izgrađena u zaštićenim područjima određenim Zakonom, osobito vrijednom obradivom - P1 i vrijednom obradivom - P2 poljoprivrednom zemljištu, području posebne zaštite voda, gospodarskim i zaštitnim šumama, šumama s posebnom namjenom, planiranim i istraženim koridorima i površinama prometnih, energetske i vodnih građevina od važnosti za RH te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, površinama javne namjene planirane za sadržaje javnog značenja i dr.) ili se odredbe ovog Zakona iznimno primjenjuju uz definiranje uvjeta;
- f) definira postupak ozakonjenja, utvrđuje nadležnost upravnog tijela jedinice lokalne samouprave koja prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji obavlja poslove izdavanja akata vezanih za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje;

Postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju pokreće se na zahtjev stranke, koji se može podnijeti najkasnije do 31. prosinca 2012. godine

[- OBRAZAC ZAHTJEVA-](#)

Postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama, NN 90/11.: Opće informacije

Zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnositelj zahtjeva prilaže:

1. Ovjereni Geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama;
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 400m², 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. Posebna geodetska podloga se iznimno prilaže u slučaju kada se u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju ujedno utvrđuje oblik i veličina građevne čestice /inače se građevna čestica utvrđuje nakon izdanog rješenja i po posebnom zakonu/spajanjem cijelih katastarskih čestica na kojima se nalazi nezakonito izgrađena zgrada pod uvjetom da su te čestice prema zemljišnoj knjizi vlasništvo iste osobe.

Radi donošenja rješenja o izvedenom stanju **vodi se upravni postupak** u kojem sudjeluju stranke:

1. podnositelj zahtjeva,
2. vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada;
3. vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči sa česticom zemljišta na kojoj je nezakonito izgrađena zgrada i
4. jedinica lokalne samouprave.

Stranka u postupku ishoda rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu protivno planu je i osoba koja je do 21. 6. 2011. godine, u vezi s nezakonito izgrađenom građevinom podnijela:

1. prijavu građevinskoj inspekciji; ili
2. sudu podnijela tužbu u svrhu zaštite svoga vlasništva ili drugih stvarnih prava.

Suglasnost za donošenje rješenja o izvedenom stanju **uvjet je** za izdavanje istog. Suglasnost stranka može dati na zapisnik nadležnom upravnom tijelu ili dostavlja pisanu izjavu ovjerenu od javnog bilježnika.

Propisan je način i uvjeti postupanja javnopravnih tijela /koja prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji u postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđuju posebne uvjete/:

- na zahtjev nadležnog tijela koje vodi postupak radi izdavanja rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu protivnu planu, *javnopravno tijelo izdaje potvrdu* kojom potvrđuju da zgrada nije protivna posebnim propisima ili donosi rješenje kojim odbija zahtjev za izdavanje potvrde.

Uvjet za izdavanje rješenja o izvedenom stanju je plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa te naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Uz uvedenu obvezu plaćanja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru propisani su i uvjeti koje mora ispuniti podnositelj zahtjeva radi ostvarivanja prava na umanjenju naknadu od 50-75%:

1. podnositelj zahtjeva mora imati prijavljeno prebivalište do 21. 6. 2011. godine na adresi nezakonito izgrađene građevine namjene isključivo stambene, građevinske (bruto) površine do

Postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama, NN 90/11.: Opće informacije

400 m² koja je njemu i članovima njegova kućanstva jedina nekretnina na području Republike Hrvatske i

2. koja se **ne nalazi u prvoj** položajnoj zoni
 3. na isto umanjenje naknade imaju pravo i podnositelji zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za zgrade čija je namjena isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti – poljoprivredno odnosno obiteljsko gospodarstvo/;
- g)** kao posljedica propuštanja ozakonjenja zgrade zabranjuje se promet zgrada izgrađenih bez akta za građenje i zemljišta na kojem se zgrade nalaze; a kao posljedica ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade na temelju izdanog rješenja o izvedenom stanju omogućuje se evidentiranje zgrade u katastarskom operatu i upis u zemljišne knjige te priključenje na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu;
- h)** rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo;
- i)** za rekonstrukciju zgrade za koju je izdano rješenje o izvedenom stanju potrebno je ishoditi rješenje o uvjetima građenja/ potvrdu glavnog projekta za cjelokupnu zgradu;
- j)** građevna čestica zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju utvrđuje se sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11.).

Odredbom članka 113. st 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 90/11.) propisano je da postupci izdavanja rješenja o izvedenom stanju, postupci izdavanja lokacijskih dozvola za zgrade izgrađene bez akta za građenje odnosno protivno tom aktu i postupci izdavanja potvrda izvedenog stanja za zgrade započeti po odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07., 38/09. i 55/11.) te postupci zadržavanja u prostoru zgrada pokrenuti prema odredbama Zakona o postupanju s objektima građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje (NN br. 33/95.) dovršiti će se po odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 90/11.) samo ako to zatraži investitor odnosno vlasnik građevine.

Prema Odluci o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi u Vinkovcima, članak 2. Službeni glasnik Grada Vinkovaca 8/11., u Vinkovcima se može protivno prostornom planu, ozakoniti još **3 etaže od kojih je treća potkrovlje** ako se takva zgrada nalazi unutar i/ili izvan građevinskog područja. Navedeno je u skladu s člankom 4. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, NN 90/11.

Prema Odluci o vijednostima jediničnih iznosa za položajne zone u Vinkovcima, članak 2. Službeni glasnik Grada Vinkovaca 8/11., vrijednosti jediničnih iznosa NP za položajne zone utvrđene su u kunama kako slijedi:

Vrijednosti jediničnih iznosa u kn	I. ZONA	II. ZONA	III. ZONA	IV. ZONA	V. (i VI.) ZONA
NP (jedinična naknada za pripadajuću položajnu zonu)	20,00	15,00	10,00	5,00	3,00

Svrha Odluke je obračun naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru temeljem Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (NN 101/11.).

¹ 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!).