

## ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (u daljnjem tekstu: Zakon) objavljen je u Narodnim novinama br. 90/11 od 02.08.2011., a stupio je na snagu 10.08.2011. godine. Kako Zakon uređuje osnovna pitanja ozakonjenja zgrada (Što omogućava i pod kojim uvjetima?, Kakve su pravne posljedice ozakonjenja i propuštanja ozakonjenja zgrade?), kao odgovore na ova pitanja u nastavku donosimo odgovarajuće izvatke iz Zakona, odnosno pregled njegovih osnovnih odredbi, uz nekoliko posebnih napomena.

**Pojam nezakonito izgrađene zgrade (čl. 2. Zakona):** „U smislu ovog Zakona, nezakonito izgrađenom zgradom smatra se nova zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, evidentirana na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011., ako su do toga dana izvedeni:

- svi građevinski i drugi radovi te ako se koristi ili se može koristiti ili
- svi grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji, zidovi, odnosno stupovi s gredama i stropovi) sa ili bez krovšta i ako su u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađeni u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona.“

**Ovdje je bitno napomenuti da se za ozakonjenje nezakonite zgrade u izgradnji** (na kojoj su dovršeni grubi konstruktivni građevinski radovi) **izrijekom uvjetuje njezina usklađenost** (u pogledu namjene, veličine i smještaja) **s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, dok to za dovršenu nezakonito izgrađenu zgradu nije uvjet** (može se ozakoniti u slučaju ako jest i ako nije u skladu s prostornim planom).

### Osnovni uvjeti za postupak ozakonjenja

Zakon propisuje osnovne uvjete i postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju za dvije kategorije nezakonito izgrađenih zgrada:

1. **Nezakonito izgrađena zgrada u skladu s planom:** nezakonito izgrađena zgrada koja je u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona (čl. 4. st. 1. Zakona) i
2. **Nezakonito izgrađena zgrada protivno planu:** koja u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici nije izgrađena u skladu s prostornim planom (čl. 4. st. 2. Zakona).

Nadalje, članak 4. st. 3. Zakona kaže: „Na nezakonito izgrađenoj zgradi izgrađenoj protivno planu može se, protivno prostornom planu, ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je druga potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža.“ **Rok za donošenje ove odluke je 15.11.2011. o čemu ćemo izvještavati u narednim izdanjima „Kartoline“.**

**Daljnji uvjet ozakonjenja za obje kategorije zgrada je da se ne nalaze unutar područja na koja se Zakon ne odnosi** (postupak ozakonjenja zgrade u tim područjima ne može se provesti, **osim za određene iznimke i pod posebnim uvjetima**). Ova područja i iznimke propisane su člankom 5. Zakona, po kojem se područja određuju u odnosu na prostorni plan koji važi na dan stupanja na snagu Zakona ako su tim planom određena kao:

„– površine izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 70 m, osim za nezakonito izgrađene zgrade isključivo stambene namjene i zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje podnositelji zahtjeva mogu dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011.,

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

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

- površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih (osnovno, srednjoškolsko, visoko obrazovanje), kulturnih i vjerskih funkcija, osim za nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama i u skladu s tom namjenom,
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja koje je prostornim planom predviđeno za gospodarsku namjenu (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tog područja i u skladu s tom namjenom,
- poljoprivredno zemljište kategorije osobito vrijedno obradivo (P1) i vrijedno obradivo (P2) zemljište, osim za nezakonito izgrađene zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje podnositelji zahtjeva mogu dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011.,
- gospodarska i zaštitna šuma te šuma s posebnom namjenom,
- područje posebne zaštite voda, unutar zone sanitarne zaštite vode za piće,
- eksploatacijsko polje mineralne sirovine.“

Članak 5. Zakona dalje određuje:

„Nezakonito izgrađena zgrada se ne može ozakoniti ako se nalazi unutar arheološkog nalazišta ili zone, kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili ako je evidentirana, odnosno registrirana kao pojedinačno kulturno dobro, odnosno ako se nalazi unutar područja zaštićenih u kategorijama strogi rezervat, posebni rezervat, spomenik prirode, park-šuma i spomenik parkovne arhitekture.

Nezakonito izgrađena zgrada se ne može ozakoniti, ako se nalazi na postojećoj površini javne namjene ili pomorskom dobru ili vodnom dobru.

Odredbe ovoga Zakona ne odnose se na sklop trajno povezan s tlom (kamp-kućica, kontejner i sl.), odnosno izgrađen na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.).“

**Uvjeti izdavanja rješenje o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu u skladu s planom (čl. 11. Zakona):** Ovdje Zakon propisuje da se rješenje donosi kada:

- „– su zahtjevu za izdavanje rješenja priloženi dokumenti iz članka 8. stavka 1. ovoga Zakona,
- je arhitektonska snimka u skladu s izvedenim stanjem zgrade,
- zgrada ima pristup s prometne površine,
- je plaćen komunalni doprinos i vodni doprinos, odnosno ako je plaćen prvi obrok tog doprinosa u slučaju obročne otplate te ako je protekao rok za donošenje rješenja o doprinosu propisan ovim Zakonom, a rješenje nije doneseno i
- je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru, odnosno ako je plaćen prvi obrok te naknade u slučaju obročne otplate“.

**Uvjeti izdavanja rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu protivno planu (čl. 12. Zakona):** Za ovu kategoriju zgrade Zakon propisuje da se rješenje donosi kada „su ispunjeni uvjeti, odnosno kada je proveden postupak propisan člankom 11. ovoga Zakona“ (dakle sve kao i za zgradu u skladu s planom), te dalje propisuje i **dva dodatna uvjeta** i to da:

- „– su javnopravna tijela koja prema posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđuju posebne uvjete izdala potvrde da zgrada nije protivna posebnim propisima, i
- je suglasnost za donošenje rješenja o izvedenom stanju dala stranka u postupku donošenja tog rješenja koja je do 21. lipnja 2011. u vezi s nezakonito izgrađenom zgradom podnijela prijavu građevinskoj inspekciji ili je sudu podnijela tužbu u svrhu zaštite svojega vlasništva ili drugih stvarnih prava.“

#### **Osnovne odredbe o postupku ozakonjenja**

Nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje se u skladu s odredbama članka 6. Zakona donošenjem rješenja o izvedenom stanju, koje donosi nadležno upravno tijelo **(za područje Općine Okrug**

**nadležno tijelo je Upravni odjel za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, Ispostava Trogir).**

Stranke pokreću postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju podnošenjem zahtjeva navedenom nadležnom upravnom tijelu. **Rok za podnošenje takvog zahtjeva je najkasnije do 31.12.2012. i po proteku tog roka ne može se više podnijeti (čl. 7. Zakona).**

**Odredbama čl. 8. Zakona određena je obvezna dokumentacija** koju je stranka dužna priložiti uz zahtjev (geodetski elaborat, tri primjerka arhitektonske snimke, dokaze o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti, uvjerenje o mjestu prijavljenog prebivališta do 21.06.2011., dokaze u svrhu obračuna naknade).

Ispunjenjem uvjeta ozakonjenja (čl. 11. i 12. Zakona) nadležno upravno tijelo izdaje rješenje o izvedenom stanju.

#### **Plaćanja u postupku kao uvjet za donošenje rješenja o izvedenom stanju**

**Komunalni i vodni doprinos** moraju biti plaćeni u skladu s posebnim propisima, odnosno plaćen prvi obrok tih doprinosa u slučaju njihove obročne otplate, osim u slučaju da tijelo nadležno za donošenje rješenja o komunalnom, odnosno vodnom doprinosu ne postupi u Zakonom određenom roku (članak 10. Zakona).

**Naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru**, odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate, podnositelji zahtjeva dužni su također platiti prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju (čl. 16. Zakona). Odredbama čl. 17. Zakona određeni su kriteriji i uvjeti te način na koji se utvrđuje naknada, a u čl. 18. određen je način i uvjeti plaćanja naknade za jednokratno (u roku 30 dana) i obročno plaćanje (najduže do dvije godine).

Visina naknade utvrđuje se prema ocjeni utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor uz primjenu općih i dopunskih korektivnih koeficijenata te uz primjenu jediničnog iznosa za pripadajuću položajnu zonu u kojoj se nezakonito izgrađena zgrada nalazi.

„Na primjenu dopunskih korektivnih koeficijenata za umanjene iznosa naknade od 50% do 75% ima pravo podnositelj zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade:

- namjene isključivo stambene građevinske (bruto) površine do 400 m<sup>2</sup> koja je njemu i članovima njegova kućanstva jedina nekretnina na području Republike Hrvatske, koja se ne nalazi u prvoj položajnoj zoni i uz uvjerenje policijske uprave/postaje o mjestu prijavljenog prebivališta do 21. lipnja 2011. na adresi nezakonito izgrađene zgrade,
- namjene isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti (poljoprivredno, odnosno obiteljsko gospodarstvo).“ (čl. 17. St. 4. Zakona).

Za određivanje najmanjeg i najvećeg jediničnog iznosa naknade, Zakon određuje najviše pet položajnih zona, koje se podudaraju sa zonama određenim prema propisu o komunalnom gospodarstvu za obračun komunalnog doprinosa (čl. 17. st. 5. Zakona).

Detalje za obračun naknade Vlada RH je regulirala Uredbom o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (N.N. br. 101/11) kojom je, između ostalog, propisana najmanja i najveća vrijednost u kunama jediničnog iznosa za položajne zone. **Određivanje vrijednosti u kunama jediničnog iznosa za odgovarajući broj položajnih zona**, u rasponu vrijednosti zadanih Uredbom, **prepušteno je predstavničkom tijelu JLS-e**, a ako to tijelo u propisanom roku to ne odredi (do 15.10.2011.) za obračun naknade primjenjivat će se najviša vrijednost propisana Uredbom za odgovarajuću zonu. **O odluci Općine Okrug u smislu ove odredbe građanstvo ćemo obavijestiti u narednom izdanju „Kartoline“.**

#### **Pravne posljedice ozakonjenja i propuštanja ozakonjenja zgrade**

**Negativne pravne posljedice (sankcije) ako se propusti ozakonjenje zgrade** nalazimo u čl. 22. st. 1. Zakona kojim se propisuje **zabrana otuđenja (pravnog prometa) nezakonito izgrađene zgrade i zemljišta na kojem je izgrađena dok se takva zgrada ne ukloni**. Isto tako propisano je da Ugovor

sklopljen protivno odredbi stavka 1. ovoga članka ne proizvodi pravne učinke i ne može se provesti u zemljišnim knjigama niti u drugim javnim evidencijama (čl. 22. st. 2.).

**Pozitivne pravne posljedice ozakonjenja** (ako se ishodi rješenje o izvedenom stanju) nalazimo u čl. 23. Zakona. Iako se rješenjem o izvedenom stanju ne rješavaju vlasnički odnosi (čl. 23. st. 1.), „**zgrada, odnosno dio zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju može se rabiti u dijelu u kojemu je dovršena, priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu te se za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu**“ (čl. 23. st. 2.), a takva zgrada, odnosno dio zgrade, „**smatra se u postupku građevinske inspekcije zgradom za koju je izdan akt za građenje i uporabu**“ (čl. 23. st. 3.). Nadalje, „**Katastarski ured evidentira zgradu ili njezin rekonstruirani dio u katastarskom operatu**“ koji po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu rješenja o izvedenom stanju, a taj „**sud prilikom upisa u zemljišnu knjigu zgrade ili njezinog rekonstruiranog dijela po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je priloženo rješenje o izvedenom stanju uz navođenje naziva i oznake tog akta**“ (čl. 24. i 25. Zakona). **Sve ovo kasnije omogućuje postupak kojim se odobrava rekonstrukcija zgrade ili njezinog dijela za koje je izdano rješenje o izvedenom stanju** na temelju ovoga Zakona, ali u tom slučaju je potrebno ishoditi rješenje o uvjetima građenja, odnosno potvrdu glavnog projekta za cjelokupnu zgradu (čl. 26. Zakona).

Na kraju još treba napomenuti da je određena obveza građevinskog inspektora da rješenjem odredi prekid postupka izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade donesenog na temelju propisa kojim se uređuje gradnja do pravomoćnog završetka postupka za donošenje rješenja o izvedenom stanju (čl. 31. Zakona).