

Kako bi olakšali snalaženje svim stanovnicima Požeško-slavonske županije sa tzv. legalizacijom nezakonito izgrađenih objekata donosimo ukratko tumačenje

## **ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA (Narodne novine 86/2012.)**

Nezakonito izgrađenim zgradama u smislu ovog 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 Državne geodetske uprave snimljene od **21. lipnja 2011.** godine, na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi sa ili bez krova, najmanje jedene etaže ili ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti ili je do toga dana evidentirana u katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi o čemu nadležno tijelo za državnu izmjeru i katastar nekretnina na zahtjev stranke izdaje uvjerenje.

Ovim Zakonom ozakonjuju se nezakonito izgrađena zgrade koje je izgrađena u skladu s prostornim planom, ali i one koje su protivne prostornom planu izgrađene do najviše dvije etaže od kojih je zadnja potkrovlje, osim ako je odlukom predstavničkog tijela grada ili općine određen veći broj etaža.

Nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje se **rješenjem o izvedenom stanju** kojeg donosi Upravni odjel za gospodarstvo i graditeljstvo za područje cijele Požeško-slavonske županije. Postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju pokreće se na zahtjev stranke i to najkasnije **do 30. lipnja 2013. godine.**

Podnošenje zahtjeva za donošenjem rješenja o izvedenom stanju ( uz 70,00 kuna biljega) podijeljeno je u četiri kategorije ovisno o veličini objekta za koji se rješenje donosi.

1. Zahtjev za donošenje rješenja za nezakonito izgrađenu zgradu čija je građevinska bruto površina **veća od 400 m<sup>2</sup>**, zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je bruto površina **veća od 1000 m<sup>2</sup>** i zgradu javne namjene bez obzira na njenu površinu podnositelj zahtjeva prilaže:

- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja koju je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjer geodezije odnosno kopije katastarskog plana ako je neizgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,

- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja koju je izradio ovlaštenu arhitekt

- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema važećim propisima

2. Zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija građevinska bruto površina **nije veća od 400 m<sup>2</sup>** i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti čija površina **nije veća od 1000 m<sup>2</sup>**, te podnositelj prilaže:

- tri primjerka geodetskog snimka odnosno kopije katastarskog plana ako je neizgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,

- tri primjerka snimke izvedenog stanja koju je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva

3. Zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija građevinska bruto površina **nije veća od 100 m<sup>2</sup>** i za zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je bruto površina **nije veća od 400 m<sup>2</sup>**, a zahtjevu se prilaže:

- tri primjerka geodetskog snimka odnosno kopije katastarskog plana ako je neizgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,
- iskaz površina i obračunske veličine zgrade (građevinska bruto površina, broj etaža i visina zgrade te obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog i vodnog doprinosa), a koje je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva,
- foto dokumentacija (najmanje 4 fotografije koje pokazuju sva pročelja zgrade)
- iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru

4. Zahtjev 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>, a podnositelj prilaže:

- tri kopije katastarskog plana,
- akt na temelju kojega je osnovna zgrada izgrađena ili drugi dokaz da je osnovna zgrada zakonito izgrađena (građevinska dozvola, uporabna dozvola, potvrda izvedenog stanju).

U svrhu utvrđivanja činjenica bitnih za donošenja rješenja o izvedenom stanju vrši se uvid u digitalnu ortofoto kartu iz 2011. te provodi očevid na licu mjesta. Prije donošenja rješenja nadležno tijelo dužno je stranki pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjavanja.

Stranka u postupku je:

- podnositelj zahtjeva,
- vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta,
- vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici koja neposredno graniči zgrada koja je predmet donošenja rješenja i
- općina ili grad na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada.

Poziv za uvid u spis radi izjašnjavanja dostavlja se strankama javom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela na čijem se području nalazi zgrada za koju je zatraženo donošenje predmetnog rješenja. Stranka koja se nije odazvala pozivu na uvid ne može zbog toga tražiti obnovu postupka.

Rješenje o izvedenom stanju donosi se:

- ako su zahtjevu za donošenje rješenja priloženi svi potrebni dokumenti,
- ako je arhitektonska snimka odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade te
- ako je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate. Naknada se plaća razmjerno veličini posebnog dijela zgrade odnosno funkcionalne jedinice

koju koriste, a naknada se utvrđuje rješenjem o naknadi koju po službenoj dužnosti donosi upravno tijelo grada ili općine nadležno za poslove komunalnog gospodarstva.

Visina naknade za ozakonjenje zgrade ovisi o obujmu (m<sup>3</sup>), namjeni ( poljoprivreda, gospodarska, stambena), lokaciji-području(unutar građevinskog područja, izvan građevinskog područja, gospodarske i zaštitne šume, vodno dobro) i načinu plaćanja (jednokratno ili obročno).

Podnositelji zahtjeva, odnosno vlasnici zgrada za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju, osim za pomoćnu zgradu, dužni su po izvršnosti tog rješenja platiti komunalni i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima. Nakon postojanja izvršnosti rješenja o izvedenom stanju (15 dana), grad ili općina na čijem se području zgrada nalazi i Hrvatske vode dostavljaju rješenje o plaćanjima komunalnog i vodnog doprinosa.

Rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojem je ta zgrada izgrađena.

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 krov bez nadozida.

Katastarski ured evidentira završenu zgradu u katastarskom operatu sukladno posebnim propisima kojim se uređuje katastar ako je za tu zgradu odnosno njezin dio doneseno rješenje o izvedenom stanju. Katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis zgrade u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu rješenje o izvedenom stanju za upis u gruntovnicu.

Za sva dodatna pitanja Upravni odjel za gospodarstvo i graditeljstvo stoji na raspolaganju u uredovnom vremenu.

Pročelnica: Branka Kuba, dipl.oec.