

JAVNI POZIV vlasnicima/Investitorima nezakonito izgrađenih zgrada

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (u nastavku teksta: Zakon) objavljen je u „Narodnim novinama“ broj 86. od 27. srpnja 2012. godine.

Zakon je stupio na snagu dana 04. kolovoza 2012. godine.

Sukladno odredbi članka 44. Zakona pozivamo sve vlasnike/investitore nezakonito izgrađenih zgrada radi podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

Za eventualna pitanja i nejasnoće vlasnici/investitori nezakonito izgrađenih zgrada kao i ostali građani mogu se obratiti Jedinственном upravnom odjelu Općine Rogoznica i to putem telefona na broj 022/559-040 i telefaksa na broj 022/558-136 ili e-maila: gustav@rogoznica.hr.

ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA (Narodne novine, broj 86/2012)

Zakonom uređuju se uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada.

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 i
- 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.

DOF5/2011 dostupan je (mora biti) na uvid građanima u:

- Područnom uredu za katastar u Šibeniku, Miminac br. 9 i u
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju Županije Šibensko-kninske, Ispostava u Rogoznici, Obala hrvatske mornarice bb.

Rješenje o izvedenom stanju

Nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje se rješenjem o izvedenom stanju.

Rješenje o izvedenom stanju donosi Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Županije Šibensko-kninske, Ispostava u Rogoznici, Obala hrvatske mornarice bb.

Zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju

Zahtjev se predaje Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju Županije Šibensko-kninske, Ispostava u Rogoznici, Obala hrvatske mornarice bb.

Zahtjev je potrebno predati najkasnije do **30. lipnja 2013.** i nakon proteka toga roka ne može se više podnijeti.

Zahtjev za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade za koju je građevinski inspektor donio rješenje za uklanjanje do dana stupanja na snagu ovoga Zakona podnosi se najkasnije do **31. prosinca 2012.** i nakon proteka toga roka ne može se više podnijeti.

Zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju podnesen nakon 30. lipnja 2013., odnosno 31. prosinca 2012. odbaciti će se rješenjem.

Prilozi zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju

- **Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija je građevinska (bruto) površina veća od 400 m²,** zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je građevinska (bruto) površina veća od 1000 m² 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, 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.
- **Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² i zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 1000 m²** (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*),
- **Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 100 m² i zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m²** (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 ovlašteni arhitekt ili ovlašteni 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*

- **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 m²** (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.*

Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju podnositelj zahtjeva, uz gore navedene dokumente prilaže:

– *potvrdu nadležnog javnopravnog tijela ako je zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora prometne građevine,*
– *potvrdu nadležnog javnopravnog tijela ako je zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora ili površine komunikacijske građevine,*
– *potvrdu nadležnog javnopravnog tijela 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 ako je zgrada izgrađena na vodnom dobru,*
– *uvjerenje da je zgrada vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave, odnosno da je evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi do 21. lipnja 2011., ako ista nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011.*

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.*

Građevna čestica zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju utvrđuje se sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja po pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju.

Komunalni i vodni doprinos

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** (www.rogoznica.hr) i **vodni doprinos** (www.voda.hr) u skladu s posebnim propisima, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

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.

Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru

Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade dužni su prije donošenja rješenja o izvedenom stanju platiti **naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru** (u daljnjem tekstu: naknada), odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate iste.

Naknada se utvrđuje rješenjem o naknadi koje po službenoj dužnosti donosi upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva na čijem se području nalazi zgrada za koju se donosi rješenje o izvedenom stanju (u daljnjem tekstu: upravno tijelo jedinice lokalne samouprave).

Visinu i način obračuna iznosa naknade te detaljnije uvjete plaćanja naknade propisuje Vlada Republike Hrvatske uredbom (Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru: <http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=11225>)

Naknadu podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade plaćaju jednokratno u roku od 30 dana od dana izvršnosti rješenja o obračunu naknade ili obročno.

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.

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.

Dvadeset posto (20%) 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.

Trideset posto (30%) 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.

Pedeset posto (50%) 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.

Pravne posljedice ozakonjenja zgrade

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.

Nadležni sud prilikom upisa zgrade ili njezinog rekonstruiranog dijela u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je priloženo rješenje o izvedenom stanju uz navođenje naziva i oznake tog akta.

Postupci započeti po odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, br. 90/11.) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama tog Zakona i propisa donesenih na temelju tog Zakona, iznimno na temelju ovoga Zakona ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet ili ako to ona zatraži.

Prekid postupka izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade

Građevinski inspektor prekinut će rješenjem postupak 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 ako je ta zgrada vidljiva na DOF5/2011, na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili je do tog dana evidentirane na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi.

Postupak se prekida se na zahtjev stranke uz koji je podnesen dokaz da je podnijela zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju i uvjerenje 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.

Uvjerenje da je zgrada vidljiva na DOF5/2011 izdaje na zahtjev stranke tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina. Ovo uvjerenje obvezno sadrži broj katastarske čestice i ime katastarske općine na kojoj je zgrada izgrađena te ime naselja i ulice/trga u kojemu se zgrada nalazi i kućni broj ako je određen.

U slučaju da postupak završi donošenjem rješenja o izvedenom stanju građevinski inspektor će po pravomoćnosti tog rješenja obustaviti postupak izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade.

U slučaju da postupak pravomoćno završi odbijanjem ili odbacivanjem zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju, građevinski inspektor će nastaviti izvršenje rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade.

Za sve dodatne informacije možete pogledati na web stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja: <http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=11225>.

U Rogoznici, 28. kolovoza 2012.

OPĆINA ROGOZNICA
JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL