

Klasa:361-01/12-04/45
Urbroj: 238/32-04/01-12-1
Vrbovec, 07.09.2012.g.

JAVNI POZIV I. **vlasnicima/investitorima nezakonito izgrađenih zgrada na podnošenje zahtjeva** **za legalizaciju objekata**

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama objavljen je u Narodnim novinama br. 86/2012, a stupio je na snagu 4.08.2012. godine.

Zakonom se određuje način i svrha postupka ozakonjenja - uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada uz ispunjavanje propisanih uvjeta.

Pojam - nezakonito izgrađena zgrada je nova zgrada odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje odnosno protivno tom aktu, vidljiv na digitalnoj ortofoto karti (DOF5/2011) Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011.

Na nezakonito izgrađenoj zgradi može se, protivno prostornom planu, ozakoniti najviše dvije etaže, od kojih je zadnja potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža. Ako planom ili odlukom za određeno područje nije propisan broj etaža zgrade koji se mogu izgraditi, ozakoniti se može najviše četiri etaže. Nezakonito izgrađena zgrada **ne može se ozakoniti** ako se nalazi:

- na području koje je Prostornim planom grada Vrbovca ili generalnim urbanističkim planom određeno kao park prirode, park šuma, spomenik prirode i spomenik parkovne arhitekture, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tradicijske naseobine;
- planiranim i istraženim koridorima i površinama prometnih, energetskih i vodnih građevina, te komunikacijskih građevina od važnosti za RH te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim zgrade izgrađene u koridoru prometne građevine za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom izda potvrdu da je izgrađeno u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole odnosno rješenja o uvjetima građenja,
- površinama javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih obrazovnih, komunalnih, sportskih, kulturnih i vjerskih funkcija, osim nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama koje su u skladu s tom namjenom,
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja prostornim planom predviđeno za gospodarsku namjenu i groblja, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tog područja koje su u skladu s tom namjenom,
- područje posebne zaštite voda, eksploatacijsko polje mineralne sirovine,
- također se ne može ozakoniti nezakonito izgrađena zgrada unutar arheološkog nalazišta ili zone, prostornih međa nepokretnog kulturnog dobra ili kulturno-povijesne cjeline koja je upisana u Registar kulturnih dobara RH ili ako je rekonstruirani dio pojedinačnog nepokretnog kulturnog dobra upisan u taj Registar, osim zgrade za koju javnopravno tijelo nadležno za poslove zaštite kulturne baštine izda potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,
- na postojećoj površini javne namjene ili vodnom dobru osim zgrade izgrađene na vodnom dobru uz suglasnost Hrvatskih voda, te
- na međi s drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade ako na pročelju koje se nalazi na međi ima otvor ili istak koji prelazi na drugu građevnu česticu, kao sklop trajno povezan s tлом (kamp kućica, kontejner i sl.), odnosno izgrađen na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.).

Postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju pokreće se na zahtjev stranke, a predaje se Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Vrbovec, Trg Petra Zrinskog 9, najkasnije **do 30. lipnja 2013. godine.**
Iznimno, zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade za koju je građevinski inspektor donio rješenje za uklanjanje do dana stupanja na snagu Zakona podnosi se najkasnije **do 31. prosinca 2012.**

Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12) zgrade su razvrstane u četiri skupine:

- 1. zahtjevna zgrada** – zgrada građevinske bruto površine veće od 400 m², poljoprivrednu građevinu građevinske bruto površine veće od 1000 m² i zgradu javne namjene bez obzira na njezinu površinu.
- 2. manje zahtjevna zgrada** – zgrada građevinske bruto površine manje od 400 m² i poljoprivrednu građevinu građevinske bruto površine manje od 1000 m².
- 3. jednostavna zgrada** – zgrada građevinske bruto površine manje od 100 m² i zgradu za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti građevinske bruto površine manje od 400 m²
- 4. pomoćna zgrada** u funkciji osnovne zgrade koja ima jednu etažu i tlocrtnu površine manje od 50 m².

Ovisno o kojemu se zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju radi, prilaže se zakonom propisana dokumentacija:

1. Za zahtjevnu zgradu

-Tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja, odnosno kopiju katastarskog plana ako je nezakonita zgrada evidentirana na katastarskom planu

-Tri primjerka arhitektonske snimke izrađene po ovlaštenom arhitektu i jedan primjerak iste u digitalnom obliku (CD)

-Izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva u pogledu mehaničke otpornosti i stabilnosti, te za zgrade javne namjene uz navedeno i izjavu ovlaštenog arhitekta, inženjera građevinarstva, elektrotehnike i strojarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara

2. Za manje zahtjevnu zgradu

-Tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja, odnosno kopiju katastarskog plana ako je nezakonita zgrada evidentirana na katastarskom planu

-Tri primjerka snimke izvedenog stanja izrađene po ovlaštenom arhitektu ili ovlaštenom inženjeru građevinarstva i jedan primjerak iste u digitalnom obliku (CD)

3. Za jednostavnu zgradu

-Tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja, odnosno kopiju katastarskog plana ako je nezakonita zgrada evidentirana na katastarskom planu

-Iskaz površina i obračunske veličine zgrade te obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog i vodnog doprinosa izrađen po ovlaštenom arhitektu ili ovlaštenom inženjeru građevinarstva

-Foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade)

-Iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru izrađen po ovlaštenom arhitektu ili ovlaštenom inženjeru građevinarstva

4. Za pomoćnu zgradu

-Tri primjerka kopije katastarskog plana

-Akt na temelju kojega je osnovana zgrada izgrađena ili drugi dokaz da je osnovna zgrada zakonito izgrađena

Uz naprijed navedeno, potrebno je priložiti (samo u slučaju da se zgrada nalazi na području iz članka 6. stavka 1. podstavka 2. i 3., te stavka 2. podstavka 1. i 2. Zakona, tj. na područjima na kojima se može samo izuzetno legalizirati) slijedeće:

-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 RH 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 digitalnoj ortofoto karti odnosno da je evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi do 21. Lipnja 2011., ako ista nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011

*** Pod građevinskom bruto površinom nezakonito izgrađene zgrade podrazumijeva se građevinska bruto površina jedne zgrade, bez obzira na broj nezakonito izgrađenih ili drugih zgrada izgrađenih na istoj katastarskoj čestici i bez obzira na broj nezakonito izgrađenih zgrada za koje se donosi rješenje o izvedenom stanju.**

Rješenje o izvedenom stanju donosi se za jednu ili više nezakonito izgrađenih zgrada na jednoj i/ili više katastarskih čestica. Radi donošenja rješenja o izvedenom stanju **vođi se upravni postupak u kojem sudjeluju stranke:** podnositelj zahtjeva, vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada; vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči sa česticom zemljišta na kojoj je nezakonito izgrađena zgrada i jedinica lokalne samouprave.

Poziv na uvid u spis radi izjašnjavanja dostavlja se strankama **javnom objavom** na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela na čijem se području nalazi zgrada za koju je zatraženo donošenje rješenja o izvedenom stanju.

Rješenje o izvedenom stanju donosi se ako su zahtjevu priloženi dokumenti propisani Zakonom, ako je arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade, ako se ista podnosi uz zahtjev, te ako je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate iste.

Po izvršnosti rješenja o izvedenom stanju podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade dužni su **platiti komunalni doprinos i vodni doprinos** kojeg obračunava Upravni odjel Grada Vrbovca nadležan za poslove komunalnih djelatnosti. Rješenjem o utvrđivanju komunalnog i vodnog doprinosa odobrava se odgoda plaćanja, odnosno odgoda početka njegova plaćanja u slučaju obročne otplate, za godinu dana od dana izvršnosti rješenja, ako to zatraži podnositelj zahtjeva odnosno vlasnik zgrade. Upravni odjel Grada Vrbovca nadležan za poslove komunalnih djelatnosti donosi i rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, koju plaća podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnik zgrade i to prije donošenja rješenja o izvedenom stanju. Visina i način obračuna iznosa naknade te uvjeti plaćanja, utvrđuju se u skladu s Uredbom o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru („Narodne novine“ broj 98/12).

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, uz zabilježbu da je priloženo rješenje o izvedenom stanju.

Završena zgrada odnosno završeni dio zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju smatra se postojećom građevinom. Ona se može rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može se izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

Nezavršena zgrada, odnosno nezavršeni dio zgrade stambene namjene, poslovne namjene koja nije proizvodna, može se bez lokacijske dozvole odnosno rješenja o uvjetima građenja završiti u okviru ozakonjenih gabarita, te se na istoj može izvesti fasada, te ravni, kosi ili zaobljeni krov bez nadozida. Za završetak zgrade, odnosno dijela zgrade druge namjene potrebno je u skladu s posebnim zakonom ishoditi rješenje o izvedenom stanju odnosno lokacijsku dozvolu.

Rješenje o izvedenom stanju **nema pravnih učinaka na vlasništvo.**

Postupci započeti po odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 90/2011), do stupanja na snagu ovog Zakona, dovršit će se prema odredbama tog Zakona, osim ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet ili ako to ona zatraži.