

Primljen: 8.12.2016.
Prihvaćen: 15.5.2017.

Iskustvo iz prakse
UDK: 349:69.01

Ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj

Legalization of illegally constructed buildings in Republic of Croatia

¹Leonard Sanjković, ²Dragica Kemeter

¹student Međimurskog veleučilišta u Čakovcu

²Međimursko veleučilište u Čakovcu, Bana Josipa Jelačića 22a, 40000 Čakovec

e-mail: ¹leo.sanjkoVIC@gmail.com, ²dragica.kemeter@gmail.com

Sažetak: *Legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada je projekt kojim se nastoji riješiti višedesetljetni problem bespravno izgrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj, a s time u vezi i uvesti red u prostorno uređenje države. Svi vlasnici bespravno sagrađenih zgrada mogli su svoj zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13) predati do 30. lipnja 2013. godine. Postupci legalizacije još se uvijek provode više ili manje uspješno po pojedinim jedinicama lokalne i regionalne samouprave diljem Republike Hrvatske. Njihovim provođenjem mnoštvo je zgrada u Republici Hrvatskoj, naročito u obalnom pojasu, spašeno od rušenja. O opravdanosti legalizacije u odnosu na „poštene“ graditelje, još se uvijek raspravlja.*

Ključne riječi: *legalizacija, nezakonito izgrađene zgrade, rješenje o izvedenom stanju*

Summary: *Legalisation of the illegally built buildings is a project that intends to solve a decade long problem of illegally built constructions in the Republic of Croatia and by that to create order in spacial arrangement of the State. All owners of illegally built constructions could have submitted a request for issuance of decisions about the accomplished status in accordance to the Law about dealing with the illegally built*

constructions (NN 86/12 i 143/13) before 30th of July, 2013. The procedures of legalisation are still being executed, with more or less success, throughout specific units of local and regional self-government throughout the Republic of Croatia. Through their execution, many of the constructions in the Republic of Croatia, especially at the coastal area, have been saved from demolishing. Whether or not the legalization was just towards the "fair constructors" is still being debated.

Key words: *legalisation, illegally built constructions, resolution of the accomplished status*

Uvod

Povrede Zakona o gradnji (NN 153/13) u dijelu koji se odnosi na bespravnu gradnju, Republika Hrvatska, odlučila je umjesto rušenjem tih zgrada, riješiti njihovim ozakonjenjem. Radi se o legalizaciji nezakonito izgrađenih zgrada o kojoj postoji strogo propisana procedura.

1. Predmet legalizacije

Legalizirati se mogu nove zgrade, te se mogu vršiti rekonstrukcije postojećih ako su vidljive na digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011. godine.

Za one zgrade koje su bespravno sagrađene ili rekonstruirane nakon toga datuma potrebno se obratiti lokalnom upravnom tijelu nadležnom za izdavanje dozvola za gradnju. Nadležno tijelo radi provjere mogućnosti reguliranja statusa zgrade prema Zakonu o gradnji (NN 153/13).

2. Nadležnost kod izdavanje akata legalizacije

Dokumentacija i zahtjev koji su potrebni prilikom legalizacije zgrada, predaju se upravnom odjelu nadležnom za izdavanje akata za gradnju županije, odnosno grada na području kojeg se nalazi zgrada koja se legalizira. Županijama i gradovima koji ne

uspijevaju rješavati predmete u zadanim rokovima pomaže Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada – AZONIZ.

Slika 1. Primjer obrasca rješenja o izvedenom stanju

DIBRAZAK RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU ZA ZAHTEJNU ZGRADU

Klasa: _____
 Urbroj: _____

Naziv upravnog tijela koje donosi rješenje: _____ povodom zahtjeva _____
 _____ zastupanog po punomoćniku _____ iz _____
 _____ za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, br. 86/12), donosi sljedeće:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuju se¹

izgrađeni na k.č. br. _____ k.o. _____ u _____
 _____, prikazani na geodetskoj snimci izvedenog stanja, broj _____ od _____
 _____, izrađeno po _____, ovlaštenom geodetu _____
 _____, iz _____, na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, broj _____ od _____, izrađeno po _____, ovlaštenom arhitektu _____ iz _____.

² Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlašten inženjer građevinarstva _____ iz _____ dao je izjavu, broj _____ od _____, da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

³ Geodetska snimka i arhitektonska snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja te izjava iz točke 2. istoga, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjerenom potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.

¹ Predmetna zgrada i radovi i druge građevine koje se ozakonjuju, ako takvih ima, te podatke o njima i o broju na način naveden u katastarskom planu (stambeno-posređivačka, poljoprivredna ili ugostiteljska) i njezinu zahtjevnost (zahtjeva zgrada, manje zahtjeva zgrada, jednostavna zgrada ili pomoćna zgrada), namjenu za koju se zgrada koristi, vanjsku većinu zgrade (visinu, dubinu i širinu), broj i vrstu etaža, broj i vrstu funkcionalnih jedinica i oblik krova. Primjerice: „Ozakonjuje se _____ površine slobodnostojeće zahtjeva stambena zgrada ravnog krova, vanjske visine 10 m te vanjske i unutarnje širine 20 m x 12 m, koje se sastoji od podruma, prizemlja 2 kata i podkrovlja u kojemu se nalaze 4 stana: _____ dovršeni bazen vanjske i unutarnje dužine i širine 8 m x 5 m i najveće dubine 2 m i _____ dovršeni podzemni bazen dužine 10 m i visine od 1,8 m do 2,2 m...“ O predmetu ozakonjenja zgrade, više zgrade, dvije građevine ili sklopa koje se ozakonjuju potrebno je voditi računa u drugim točkama izreke i obrazloženju rješenja. Druge točke izreke i obrazloženje rješenja iz ovoga obrasca napisa se kao da su predmet ozakonjenja zgrada i građevine navedene u predmetnom primjeru.

² Ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu, umjesto oznaka geodetske snimke izvedenog stanja, potrebno je navesti oznake koje su označene na katastarskom planu. O tome je potrebno voditi računa i u točki 3. izreke i obrazloženju ovoga rješenja.

³ Ako se rješenje o izvedenom stanju donosi za zgradu javne namjene njegova izjava mora sadržavati oznaku izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva. Osim toga, ako se rješenje o izvedenom stanju donosi za nezakonito izgrađenu zgradu ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara. O tome je potrebno voditi računa i u obrazloženju rješenja.

_____ predmetna zgrada nema veće etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom / odredbom članka 5. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Odlukom o broju etaža koje se mogu oporaviti na nezakonito izgrađenoj zgradi Općine / Grada _____).

_____ se predmetne građevine ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade.

_____ predmetna zgrada nije izgrađena na mjestu i nema staket koji prelazi na drugu česticu / nema otvor na zidu koji je izgrađen na mjestu sa susjednom česticom / nema staket koji prelazi na drugu česticu.

_____ predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlo mrti barak ili sličan sklop.

_____ da bazen / potkrovlje / drugi pomoćni građevini iz točke 1. izreke ovoga rješenja neposredno služe za uporabu zgrade iz iste točke izreke.

_____ da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o naknadi _____, _____ i uplatnicu od _____, koja je podnositelju zahtjeva priložila u spis utvrđeno je da je plaćena naknada za zahtjevanje nezakonite zgrade u prostoru / plaćeni prvi obor / te naknade za održavanje nezakonite zgrade u prostoru _____ do _____.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja poznom od _____ koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ova upravnog tijela od _____ do _____.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana _____, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćnika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana _____ od strane ovoga upravnog tijela.

⁴ Vlasnik k.č. br. _____ k.o. _____ iz _____ i k.č. br. _____ k.o. _____ iz _____, koje neposredno graniče s česticom zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, nakon uvida u spis, na zapisnik sastavljen dana _____ pred ovim upravnim tijelom izjavio je ⁵ _____.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

⁴ Za slučaj da se niti jedna stranka ne odazove pozivu.
⁵ Za svaku stranku koja se odazove pozivu posebno.
⁶ Potrebno je preračunati navode stranke, a u slučaju davanja primjedbi ocoljni njihov osnovanost.

Obrazloženje

⁴ Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

podnio je dana _____ zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, tj. po tri primjerka snimaka izvedenog stanja i izjavu iz točke 1. izreke ovoga rješenja².

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojemu je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započeto 21. lipnja 2011. utvrđeno je da su predmetne građevine vidljive na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u³ _____, arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, izvadak iz zemljišnih knjiga i posjedovni list za zemljište na kojemu su izgrađene predmetne građevine, koji su pribavljeni po službenoj dužnosti, te očividno odrazima dana _____, utvrđeno je da _____ su predmetne građevine unutar obuhvata navedenog plana i to u _____.

⁴ Ako se rješenje o izvedenom stanju donosi za zgradu javne namjene ova točka izreke mora glasniti: „Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, bitnog zahtjeva sigurnosti u korištenju i bitnog zahtjeva zaštite od požara, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.“

⁵ Ako se rješenje o izvedenom stanju donosi za zgradu koja nije nedobijeno vidljiva na DOF52011 uz zahtjev se mora podnijeti uvjerenje tijela nadležnog za državnu izmjeru i katastar da je zgrada vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 31. lipnja 2011. ili da je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi. Ako se rješenje o izvedenom stanju donosi za zgradu koja se nalazi na kojem od područja, odnosno površina na kojemu je prima odredbama članka 6. predmetnog Zakona dopušteno „uvjetno ozakonjenje“ uz zahtjev se mora podnijeti propisna potvrda, odnosno suglasnost nadležnog javnopravnog tijela.

⁶ Ako zgrada ili druga građevina koja se ozakonjuje nije nedobijeno vidljiva na DOF52011 uvid je potrebno izvršiti u uvjerenje tijela nadležnog za državnu izmjeru i katastar nekretnina kojega je podnositelju zahtjeva priložio u spis.

Potrebno je navesti prostorni plan koji se primjenjuje u konkretnom postupku. Prema odredbama članka 5. stavka 1. predmetnog Zakona to može biti bilo koji prostorni plan koji obuhvaća područje na kojemu se nalazi zgrada koja se ozakonjuje s time da je to u načelu plan najuže područja. Prema odredbama članka 6. stavka 1. to može biti prostorni plan uređenja općine, grada i velikog grada, Prostornim planom Grada Zagreba ili generalni urbanistički plan. U oba slučaja to može biti prostorni plan koji je na dan donošenja rješenja u skladu s predmetnim Zakonom, odnosno na dan donošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju ako je to povoljnije za podnositelja zahtjeva.

Sadržaj točke 1. 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje na Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 77/96, 35/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 118/04, 14/104, 150/05, 153/05, 123/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LJUKU
 Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanim obliku poltom ili osmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

Potpis ovlaštene osobe
 i pečat upravnog tijela

DOSTAVITI:
 1. podnositelju zahtjeva,
 2. uzgredne stranke u postupku,
 3. spisi, ovdje.

NA ZNAJNE
 Građevinska inspekcija

Izvor: http://www.mgipu.hr/doc/Legalizacija/Vodic_legalizacija.pdf

3. Postupak legalizacije

Postupak legalizacije započinje podnošenjem zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju nadležnom upravnom tijelu lokalne jedinice, koji izdaje akte za gradnju na području na kojem se zgrada nalazi. Zahtjevu je potrebno priložiti određenu dokumentaciju koja ovisi o kategoriji u koju zgrada pripada. Sve su zgrade razvrstane u 4 kategorije prema složenosti i veličini i to cijele zgrade a ne samo njenog nelegalnog dijela. (Bienfeld i sur. 2012.) Npr. obiteljska kuća površine 100 m² s nelegalnom dogradnjom od 50 m² ubraja se u skupinu do 400 m² jer se zbraja i nelegalni i legalni dio zgrade.

ZAHTJEVNA ZGRADA – svaka zgrada površinom veća od 400 m², zgrade namijenjene isključivo poljoprivrednoj djelatnosti površinom veće od 1000 m² te sve zgrade javne namjene bez obzira na površinu

MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA – svaka zgrada koja površinom nije veća od 400 m² i zgrada namijenjena isključivo poljoprivrednoj djelatnosti koja površinom nije veća od 1000 m²

JEDNOSTAVNA ZGRADA – svaka zgrada koja površinom nije veća od 100 m² i zgrada namijenjena isključivo poljoprivrednoj djelatnosti koja površinom nije veća od 400 m²

POMOĆNA ZGRADA – zgrada u funkciji osnovne zgrade, garaža, sušara, vrtna kućica, zimska kuhinja itd., koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m²

Za ZAHTJEVNU ZGRADU zahtjevu se prilaže:

- x tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja koju je izradio i ovjerio ovlašteni inženjer geodezije ili pravna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova – ako je zgrada evidentirana u katastarskom planu u gabaritima u kojima je sagrađen umjesto geodetske snimke prilažu se 3 kopije katastarskog plana,

- x tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja koju je izradio ovlaštenu arhitekt,
- x izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

Za MANJE ZAHTJEVNU ZGRADU zahtjevu se prilaže:

- x tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja koju je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjer geodezije ili pravna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova, odnosno 3 kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,
- x tri primjerka snimke izvedenog stanja koju je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva

Za JEDNOSTAVNU ZGRADU zahtjevu se prilaže:

- x tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja koju je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjer geodezije ili pravna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova, odnosno 3 kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,
- x iskaz površina i obračunske veličine zgrade (građevinska (bruto) površina, broj etaža i visina zgrade (u metrima), te obračunske veličine zgrade koji je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva,
- x najmanje četiri fotografije u boji ili crn - bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade
- x iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru koji je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva.

Za POMOĆNU ZGRADU zahtjevu se prilaže:

x tri primjerka kopije katastarskog plana,

x akt na temelju kojega je osnovna zgrada izgrađena ili drugi dokaz da je osnovna zgrada zakonito izgrađena.

Prva stanica u prikupljanju dokumentacije treba biti Katastar. Ako je zgrada ucrtana u katastarski plan, onakva kakva je izgrađena, nije potrebno tražiti geodetsku snimku. Katastarski plan, odnosno geodetska snimka podloga su za izradu ostale dokumentacije. Dokumentaciju izrađuju ovlaštene osobe odnosno ovlaštteni arhitekti, geodeti ili inženjeri građevinarstva

Tablica 1. Okvirne cijene za izradu snimke izvedenog stanja

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja u suradnji s Hrvatskom komorom arhitekata i Hrvatskom komorom inženjera građevinarstva objavljuje informativne okvirne cijene za izradu snimke izvedenog stanja u postupku ozakonjenja zgrada

Cijene u kunama bez PDV-a				
Vrsta zgrade, po namjeni	obiteljska kuća	zgrada s 3 i više stanova (stambena ili stambeno - poslovna)	zgrada poljoprivredne namjene	zgrada industrijske ili gospodarsko-proizvodne namjene
Veličina zgrade GBP* u m2				
50 m2	1.900,00	X	X	X
100 m2	2.500,00	X	X	X
200 m2	5.400,00	X	3.300,00	6.000,00
300 m2	7.500,00	8.300,00	4.000,00	8.200,00
400 m2	10.000,00	11.000,00	4.900,00	9.900,00
600 m2	X	X	6.800,00	13.100,00
800 m2	X	X	8.700,00	16.500,00
1000 m2	X	X	10.500,00	20.000,00

Izvor: <http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=28128>

Tablica 2. Okvirne cijene za izradu geodetske snimke izvedenog stanja

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja u suradnji s Hrvatskom komorom ovlaštenih inženjera geodezije objavljuje informativne okvirne cijene za izradu geodetske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade

Vrsta zgrade, po namjeni Velikina zgrade GBP* u m ²	Cijene u kunama bez PDV-a			
	obiteljska kuća	zgrada s 3 i više stanova (stambena ili stambeno - poslovna)	zgrada poljoprivredne namjene	zgrada industrijske ili gospodarsko-proizvodne namjene
50 m ²	1.900,00-2.000,00	X	X	X
100 m ²	2.000,00-2.200,00	X	X	X
200 m ²	2.200,00-2.400,00	X	2.200,00-2.400,00	2.400,00-2.600,00
300 m ²	2.400,00-2.600,00	2.600,00-2.800,00	2.400,00-2.600,00	2.600,00-2.800,00
400 m ²	2.600,00-2.800,00	2.800,00-3.000,00	2.600,00-2.800,00	2.800,00-3.000,00
600 m ²	X	X	2.800,00-3.000,00	3.000,00-3.200,00
800 m ²	X	X	3.000,00-3.200,00	3.200,00-3.400,00
1000 m ²	X	X	3.200,00-3.400,00	3.400,00-3.600,00

Izvor: <http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=28128>

4. Postupak izdavanja rješenja o izvedenom stanju

Prije donošenja rješenja o izvedenom stanju nadležno tijelo je obvezno pružiti mogućnost uvida u spis predmeta. Uvid se omogućava zbog izjašnjenja podnositelju zahtjeva, vlasniku i nositelju drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, vlasniku i nositelju drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči s česticom zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada i jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada. Poziv za uvid u spis dostavlja se javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela. Rješenje o izvedenom stanju izdaje se nakon što se utvrdi da su zadovoljeni svi zakonski uvjeti. Rješenje se izdaje ako je utvrđeno da su zahtjevu priloženi svi potrebni dokumenti te nakon što je utvrđeno očevidom na terenu da je arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade. Uz to potreban je dokaz o plaćenju naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate.

Rješenje o izvedenom stanju ne može se donijeti za nezakonito izgrađenu zgradu u vezi s kojom je u tijeku sudski spor pokrenut prije podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja ako je povod tužbe zaštita vlasništva ili drugog stvarnog prava u vezi sa zgradom ili zemljištem na kojemu je izgrađena. Upravno tijelo prekida postupak donošenja rješenja po dobivanju informacije o sporu do okončanja sudskog spora. Postupak se može nastaviti u slučaju da stranka koja je tužitelj da pisanu izjavu da se ne protivi donošenju rješenja o izvedenom stanju. Rješenje se može donijeti za jednu ili više zgrada na jednoj ili više čestica. Po izvršnosti rješenja o izvedenom stanju plaća se komunalni doprinos i vodni doprinos. Osim za pomoćne zgrade. Pomoćne zgrade su oslobođene plaćanja vodnog i komunalnog doprinosa. U zgradi u kojoj ima legalnih i nelegalnih dijelova vlasnik legalnog dijela nije dužan platiti vodni i komunalni doprinos. Upravno tijelo koje je izdalo rješenje o izvedenom stanju obavijest će u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja tijela nadležna za utvrđivanje komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa i dostaviti im podatke potrebne za obračun iznosa doprinosa.

Komunalni doprinos i vodni doprinos mogu se platiti s odgodom od godinu dana od izvršenosti rješenja ako to zatraži vlasnik zgrade.

4.1. Vodni doprinos

Vodni doprinos plaća investitor na gradnju zgrada. Rješenjem ga obračunavaju i naplaćuju Hrvatske vode. Sredstvima vodnog doprinosa financira se vodno gospodarstvo, njima se osigurava dostupnost i zaštita voda, izgradnja, upravljanje i održavanje vodnih sustava itd. Osnovica za plaćanje vodnoga doprinosa prostorni je metar (m³). (Uredba o visini vodnog doprinosa. NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

U svrhu određivanja visine vodnoga doprinosa, područje Republike Hrvatske dijeli se u 3 zone: Zonu A, Zonu B i Zonu C. Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora. Zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C. Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

Tablica 3. Tablica o visini vodnog doprinosa

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	16,73	10,05	5,03
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	8,44	5,63	2,10
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	11,81	7,88	2,96
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	15,75	9,86	4,95
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	4,91	2,96	0,98
5.	Proizvodne građevine	m ³	3,00	1,80	0,60
6.	Prometne građevine	m ²	1,39	0,41	0,23
7.	Produktovodi	m	2,96	1,99	0,98
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93	3,94	1,99
9.	Otvorene građevine	m ²	4,91	2,96	0,98

Izvor: <http://www.propisi.hr/print.php?id=3922>

4.2. Komunalni doprinos

Komunalni doprinos je prihod proračuna općine, odnosno grada na području kojega se nalazi zgrada. Sredstva komunalnog doprinosa namijenjena su financiranju gradnje zgrada i uređaja komunalne infrastrukture.

Odluku o komunalnom doprinosu donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Odlukom se utvrđuju zone, jedinična vrijednost, način i rokovi plaćanja. Rješenje o komunalnom doprinosu donosi upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za komunalno gospodarstvo, koje donosi i rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Protiv rješenja može se izjaviti žalba upravnom tijelu županije nadležnom za poslove komunalnog gospodarstva, a protiv rješenja koja donosi Grad Zagreb žalba se izjavljuje Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja. (Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. NN 86/12, 143/13)

Mnogi gradovi i općine odobravaju olakšice za pojedine grupe investitora, bilo da se radi o proizvodnim pogonima ili rješavanju stambenog pitanja prvi puta ili nekog drugog razloga.

Slika 2. Screenshot članka 6. Odluke o komunalnom doprinosu grada Novog Marofa (“Službeni vjesnik Varaždinske županije” broj 19/2001)

Članak 6.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po m³ građevine iznosi kako slijedi :

- za I. ZONU 20,00 kn/m³
- za II. ZONU 15,00 kn/m³
- za III. ZONU 10,00 kn/m³.

Izvor: Službeni vjesnik Varaždinske županije” broj 34/2013

Slika 3. Screenshot članka 1. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom doprinosu grada Novog Marofa (“Službeni vjesnik Varaždinske županije” broj 34/2013)

ODLUKU
o izmjenama i dopunama
Odluke o komunalnom doprinosu

Članak 1.

U Odluci o komunalnom doprinosu («Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 19/01, 26/04 i 12/06) iza članka 6. dodaje se novi članak 6a, koji glasi:

»(1) Iznimno od članka 6. ove Odluke jedinična vrijednost komunalnog doprinosa iznosi 1,00 kn/m³ za:

1. Nezakonito izgrađene zgrade za koje je rješenje o izvedenom stanju postalo izvršno i za koje će nakon stupanja na snagu ove Odluke od strane nadležnog upravnog tijela Varaždinske županije nadležnom upravnom odjelu Grada Novog Marofa biti dostavljeni podaci za obračun komunalnog doprinosa neovisno o vremenu kada će ti podaci biti dostavljeni.
2. Za sve ostale građevine za koje će podaci za obračun komunalnog doprinosa biti dostavljeni od nadležnog upravnog tijela Varaždinske županije nadležnom upravnom odjelu Grada Novog Marofa nakon stupanja na snagu ove Odluke zaključno do 31.12.2013. godine.

(2) Manjak sredstava potrebnih za financiranje gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koja se dijelom financira iz komunalnog doprinosa, do kojeg će doći primjenom stavka 1. ovog članka, namirit će se iz ostalih nenamjenskih prihoda Proračuna Grada Novog Marofa.«

Izvor: Službeni vjesnik Varaždinske županije” broj 34/2013

4.3. Naknada za legalizaciju

Naknada je novčani iznos koji prije donošenja rješenja o izvedenom stanju plaća podnositelj zahtjeva.

Naknada se utvrđuje rješenjem o naknadi. Donosi ga upravno tijelo općine, odnosno grada na čijem se području zgrada nalazi, nadležno za poslove komunalnog gospodarstva. Upravno tijelo koje povodi postupak legalizacije dostavit će mu potrebne podatke za obračun iznosa naknade nakon što utvrdi da su ispunjeni svi uvjeti propisani za donošenje rješenja o izvedenom stanju. Nakon plaćanja naknade u cijelosti ili prvog obroka, u slučaju obročne otplate, stječu se uvjeti za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. (Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. NN 86/12, 143/13)

Visina naknade za građevinu, odnosno za dio zgrade koji se ozakonjuje utvrđuje se ovisno o veličini, lokaciji (položaju u prostoru) i namjeni zgrade, te načinu plaćanja naknade. Naknada ne može biti niža od 500 kuna. Za sve pomoćne zgrade naknada je fiksna i iznosi 500 kuna po građevini.

Podnositelj zahtjeva prilikom podnošenja zahtjeva za ozakonjenje zgrade treba pisano navesti koji način plaćanja naknade odabire, odnosno izjasniti se namjerava li naknadu platiti jednokratno ili obročno, s naznakom roka otplate. Ako se podnositelj pisano ne izjasni o načinu plaćanja naknade, odnosno ako je utvrđeni iznos naknade 1.500,00 kuna ili manje, upravno tijelo izdaje rješenje s jednokratnim plaćanjem. Kod jednokratnog plaćanja naknade izvršene u roku 30 dana obvezniku se odobrava popust od 25%. Iznos naknade s obračunatim popustom ne može biti manji od 500,00 kuna po zgradi. Naknada veća od 1.500,00 kuna može se platiti obročno. (Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. NN 86/12, 143/13)

Dvadeset posto sredstava od naknade za legalizaciju (za zadržavanje nekretnine u prostoru) po postojećem su, važećem zakonu, prihod proračuna jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čije upravno tijelo donosi rješenje o izvedenom stanju, a koriste se namjenski za rad tih upravnih tijela. Taj novac u slučaju da Agencija rješava zahtjev ide na račun Agencije.

Trideset posto sredstva naknade je prihod lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi, a koristi se namjenski za izradu prostornih planova te za infrastrukturna poboljšanja dok je pedeset posto sredstva naknade prihod državnog proračuna, a koriste se za provedbu zakona o legalizaciji, uklanjanje bespravnih zgrada i slično.

Zaključak

Ozakonjenjem bespravno izgrađenih zgrada ide se u prilog građanima, te im se omogućava zadržati svoje zgrade, odnosno spasiti ih od rušenja. Uvođenjem legalizacije kao i cijelo vrijeme njezinog trajanja, postavlja se pitanje njezine opravdanosti, s obzirom na građane koji su bili tzv. „uredni graditelji“, odnosno koji su svoje zgrade gradili nakon zakonom propisanih dozvola.

Literatura

1. Antonić – Matuško, LJ., Bienfeld J., Brkanić V., Crnić J., Dermel N., Eterović N., Guzić Š., Kačer H., Končić A., Krtalić V., Vuraić – Kudeljan M., Markota Lj., Momčilović H., Vidović A., Vukmir B., (2007). Građenje i nekretnine u prometu. Zagreb, RriF – Plus, IV. Izmjenjena i dopunjena naklada
2. Bienfeld J., Mičević B., Mrak – Taritaš A., Radišić N., Sarvan D. (2012). Legalizacija i gradnja. Zagreb, Novi Informator d.o.o.
3. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Institut građevinarstva Hrvatske, (1998). Savjetovanje, Primjena: Zakona o prostornom uređenju, Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu, Rasprava: o Prijedlogu zakona o gradnji, Opatija, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja u suradnji s Institutom građevinarstva Hrvatske. Zagreb
4. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. <http://www.mgipu.hr/> (16.4.2016.)
5. Službeni vjesnik Varaždinske županije” broj 34/2013
6. Uredba o visini vodnog doprinosa. (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15), <http://www.propisi.hr/print.php?id=3922> (20.4.2016.)
7. Vodič za legalizaciju bespravne građe, http://www.mgipu.hr/doc/Legalizacija/Vodic_legalizacija.pdf (20.4.2016.)
8. Zakon o gradnji. (NN 153/13)
9. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. (NN 86/12, 143/13)
10. Zakon o prostornom uređenju. (NN 153/13)