

Izmjene i dopune Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

Bitne promjene:

1. Omogućuje se ozakonjenje većeg broja zgrada

U odnosu na današnje zakonsko rješenje omogućuje se legalizacija zgrada:

- na površinama izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 70 m,
- na poljoprivrednom zemljištu kategorije osobito vrijedno obradivo (P1) i vrijedno obradivo (P2) zemljište,
- na površinama gospodarske i zaštitne šume, te šuma s posebnom namjenom.

I nadalje nije moguće ozakonjenje zgrada:

- na površinama izvan građevinskog područja u nacionalnom parku, parku prirode i regionalnom parku,
- na planiranim ili istraženim koridorima i površinama prometnih, elektroničkih komunikacijskih, energetskih i vodnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave,
- na površinama javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih (osnovno, srednjoškolsko, visoko obrazovanje), sportskih, kulturnih i vjerskih funkcija, osim za nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama i u skladu s tom namjenom,
- unutar izdvojenog građevinskog područja 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,
- područjima posebne zaštite voda, unutar zone sanitarne zaštite vode za piće u kojoj je prema posebnom propisu zabranjeno građenje zgrada za kakvu je podnesen zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju,
- na eksploatacijskom polju mineralnih sirovina,
- na postojećoj površini javne namjene ili pomorskom dobru.

Uvjetno ozakonjenje zgrada:

- unutar arheološkog nalazišta ili zone, kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili ako je evidentirana, odnosno registrirana kao pojedinačno kulturno dobro, nije moguće ishoditi rješenja o izvedenom stanju osim u slučajevima kada svoje posebne uvjete za izdavanja istog utvrdi nadležno tijelo sa aspekta zaštite kulturne baštine, (IV)
- unutar područja zaštićenih u kategorijama strogi rezervat, posebni rezervat, spomenik prirode, park-šuma i spomenik parkovne arhitekture, nije moguće ishoditi rješenja o izvedenom stanju osim u slučajevima kada svoje posebne uvjete za izdavanja istog utvrdi nadležno tijelo sa aspekta zaštite prirodne baštine, (AMT)
- na vodnom dobru, nije moguće ishoditi rješenja o izvedenom stanju osim u slučajevima kada svoje posebne uvjete za izdavanja istog utvrde Hrvatske vode. (IV)

2. **Određene su četiri grupe zgrada i ovisno o njihovoj veličini definiran je i sadržaj i obim dokumentacije koja se prilaže uz zahtjev**

Zgrade su podijeljene prema veličini i značaju u prostoru u četiri grupe:

- **zahtjevna zgrada** – zgrada čija građevinska (bruto) površina veća od 400 m² i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je građevinska (bruto) površina veća od 1000 m² (u daljnjem tekstu: zahtjevna zgrada),
- **manje zahtjevna zgrada** - zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 1000 m²,
- **jednostavna zgrada** - zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 100 m²,
- **pomoćna zgrada** - pomoćna zgrada u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m² .

Dokumentacija koja je potrebna za legalizaciju ovisi o veličini i vrsti zgrade, tako da je za zahtjevnije zgrade potrebno dostaviti:

- tri primjerka geodetskog situacijskog nacrtu stvarnog stanja,
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade ,
- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjevi mehaničke otpornosti i stabilnosti,
- izjavu ovlaštenih inženjera drugih struka da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju,

dok je za pomoćne zgrade potrebno dostaviti samo tri primjerka kopije katastarskog plana s ucrtanom situacijom zgrade.

U postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju nije više potrebno ishoditi posebne uvjete.

3. Prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju potrebno je platiti samo naknadu za zadržavanje u prostoru

Rješenja o izvedenom stanju se donosi kada se utvrdi da je arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade, te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate iste.

Način izračuna naknade je znatno pojednostavljen. Za pomoćne zgrade će se uvesti jednoznačan iznos.

4. Komunalni doprinos i vodni doprinos će se plaćati nakon što je doneseno rješenje o izvedenom stanju

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 i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima. Rješenje sukladno posebnom propisu donose nadležna tijela jedinica lokalne samouprave i Zakonom je omogućena odgoda plaćanja doprinosa, odnosno odgoda početka njegova plaćanja u slučaju obročne otplate, za godinu dana od dana izvršnosti rješenja.

Zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnosi se najkasnije do 30. lipnja 2013. odnosno do ulaska Hrvatske u Europsku uniju i po proteku toga roka ne može se više podnijeti.

Nakon stupanja na snagu Izmjena i dopuna Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama podnositelj zahtjeva moći će birati hoće li završiti postupak po Zakonu iz 2011. ili po Izmjenama zakona.