

Na temelju članka 17. stavka 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 90/11) Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj \_\_\_ kolovoza 2011. godine, donijela je

## **UREDBU** **o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru**

### **I. OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovom Uredbom se određuje način obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, pokazatelje s vrijednostima bodova i koeficijentata na temelju kriterija za ocjenjivanje utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor, vrijednosti općih korektivnih koeficijentata i dopunskih korektivnih koeficijentata za umanjenje iznosa naknade te najmanja i najveća vrijednost jediničnih iznosa za položajne zone.

### **II. NAČIN OBRAČUNA NAKNADE**

#### **Članak 2.**

(1) Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (u daljnjem tekstu: naknada) obračunava se na temelju kriterija za ocjenjivanje utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor određenima Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama primjenom pokazatelja izraženih u bodovima i koeficijentima ovisno o prostornim i tehničkim obilježjima nezakonito izgrađene zgrade, te primjenom općih korektivnih koeficijentata i vrijednosti jediničnog iznosa za pripadajuću položajnu zonu u kojoj se takva zgrada nalazi.

(2) Iznos naknade koji je određen na način iz stavka 1. ovoga članka, za nezakonito izgrađenu zgradu isključivo stambene i/ili isključivo namjene za obavljanje poljoprivredne djelatnosti umanjuje se primjenom dopunskih korektivnih koeficijentata za umanjenje iznosa naknade ako podnositelj zahtjeva za to ispunjava uvjete propisane Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

#### **Članak 3.**

(1) Iznos naknade obračunava se prema izrazu:

$$N = Z \times NP,$$

u kojem je:

**N** iznos naknade u kunama,

**Z** prostorna i tehnička obilježja nezakonito izgrađene zgrade izražena u bodovima i koeficijentima prema izrazu:

$$Z = ((B1 + B2 + B3) \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5) \times KK_x$$

**NP** jedinična naknada izražena u kunama za pripadajuću položajnu zonu.

## Članak 4.

(1) Vrijednost izraza **Z** izračunava se kao zbroj bodova kojima se ocjenjuje utjecaj nezakonito izgrađene zgrade na prostor za kriterije prema pripadajućim pokazateljima:

- B1 smještaj nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na građevinsko područje,
- B2 odnos iskorištenosti građevne čestice prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom,
- B3 obilježje zaštite i vrijednosti prostora.

(2) Zbroj bodova iz stavka 1. množi se s vrijednostima koeficijenata K1-5 kojima se ocjenjuje utjecaj nezakonito izgrađene zgrade na prostor za kriterije prema pripadajućim pokazateljima:

- K1 način građenja,
- K2 namjena nezakonito izgrađene zgrade,
- K3 dovršenost nezakonito izgrađene zgrade,
- K4 odnos građevinske (bruto) površinu nezakonito izgrađene zgrade prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom,
- K5 usklađenost namjene nezakonito izgrađene zgrade s prostornim planom koji se primjenjuje.

(3) Zbroj bodova pomnožen s koeficijentima K1-5 iz stavka 2. ovoga članka množi se s općim korektivnim koeficijentima KK1-3 ovisno je li nezakonito izgrađena zgrada:

- KK1 bez odnosno protivno aktu kojim se odobrava građenje,
- KK2 protivna prostornom planu koji se primjenjuje ako nezakonito izgrađena zgrada nije u pogledu jednog od uvjeta (namjena, veličina i smještaj na čestici) izgrađena u skladu s prostornim planom,
- KK3 za vlastite potrebe.

## Članak 5.

(1) Vrijednost **Z** iz članka 4. ove Uredbe množi se s vrijednošću jedinične naknade **NP** određenu za pripadajuću položajnu zonu.

(2) Iznos jedinične naknade **NP** jedinica lokalne samouprave određuje za pripadajuću položajnu zonu u okviru sljedećih raspona:

- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| <b>NP</b> za prvu zonu    | od 20,00 do 25,00 kuna |
| <b>NP</b> za drugu zonu   | od 15,00 do 19,99 kuna |
| <b>NP</b> za treću zonu   | od 10,00 do 14,99 kuna |
| <b>NP</b> za četvrtu zonu | od 5,00 do 9,99 kuna i |
| <b>NP</b> za petu zonu    | od 3,00 do 4,99 kuna.  |

(3) U slučaju da je jedinica lokalne samouprave odredila tri položajne zone vrijednosti jediničnog iznosa se podudaraju s vrijednostima određenima za prvu, treću i petu položajnu zonu.

(4) U slučaju da je jedinica lokalne samouprave odredila manje od tri položajne zone vrijednosti jediničnog iznosa se podudaraju s vrijednostima određenima za prvu i drugu, odnosno prvu položajnu zonu.

## III. VRIJEDNOSTI POKAZATELJA I KOEFICIJENATA ZA OBRAČUN NAKNADE

## *Kriterij Smještaj nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na građevinsko područje*

### Članak 6.

(1) Broj bodova B1 prema kriteriju *Smještaj nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na građevinsko područje* iznosi za pokazatelje:

- unutar građevinskog područja B1 = 120 bodova
- izvan građevinskog područja B1 = 200 bodova

(2) Ako je nezakonito izgrađena zgrada smještena dijelom u građevinskom i dijelom izvan građevinskog područja, takvu zgradu smatra se izgrađenom unutar građevinskog područja, ako se više od 50% njezine tlocrtno površine nalazi u tom području.

## *Kriterij Odnos iskorištenosti građevne čestice prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom*

### Članak 7.

Broj bodova B2 prema kriteriju *Odnos iskorištenosti građevne čestice prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom* iznosi za pokazatelje:

- do 49,99% B2 = 50 bodova
- 50,00% i više B2 = 80 bodova

## *Kriterij Obilježje zaštite i vrijednosti prostora*

### Članak 8.

(1) Broj bodova B3 prema kriteriju *Obilježje zaštite i vrijednosti prostora* na kojem je izgrađena ili se gradi nezakonito izgrađena zgrada iznosi za pokazatelje:

- poljoprivredno zemljište, osim za zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva B3 = 100 bodova
- šume i šumsko zemljište B3 = 100 bodova
- zaštićeno obalno područje mora
  - do 70 m od obalne crte B3 = 80 bodova
  - od 70 m do 1.000 m od obalne crte B3 = 40 bodova
- zaštićeno područje prirodne vrijednosti B3 = 30 bodova
- unutar kulturno povijesne cjeline B3 = 40 bodova
- utjecajno područje zaštićenog kulturnog dobra odnosno područja prirodne vrijednosti B3 = 20 bodova

(2) Ako se na nezakonito izgrađenu zgradu može primijeniti više pokazatelja iz stavka 1. ovoga članka, pripadajući brojevi bodova tih pokazatelja se zbrajaju.

## *Kriterij Način građenja*

### Članak 9.

(1) Vrijednost koeficijenta K1 prema kriteriju *Način građenja nezakonito izgrađene zgrade* iznosi za pokazatelje:

- nova zgrada K1 = 1,6
- rekonstruirani dio postojeće zgrade K1 = 1,2

(2) U slučaju nezakonito izgrađene zgrade unutar registrirane kulturno povijesne cjeline koeficijentu K1 iz stavka 1. ovoga članka pribraja se dodatni koeficijent  $K_d = 0,4$  uz pokazatelj "nova zgrada" odnosno  $K_d = 0,2$  uz pokazatelj "rekonstruirani dio postojeće zgrade".

#### *Kriterij Namjena nezakonito izgrađene zgrade*

##### Članak 10.

Vrijednost koeficijenta K2 prema kriteriju *Namjena nezakonito izgrađene zgrade* iznosi za pokazatelje:

- isključivo stambena namjena i stalno se koristi  $K2 = 1,0$
- poljoprivredna namjena  $K2 = 1,0$
- druge namjene  $K2 = 1,05$

#### *Kriterij Dovršenost nezakonito izgrađene zgrade*

##### Članak 11.

Vrijednost koeficijenta K3 prema kriteriju *Dovršenost nezakonito izgrađene zgrade* iznosi za pokazatelje:

- dovršena i koristi se ili se može koristiti  $K3 = 1,0$
- dovršeni grubo konstruktivni građevinski radovi  $K3 = 0,8$

#### *Kriterij Građevinska (bruto) površina nezakonito izgrađene zgrade*

##### Članak 12.

(1) Vrijednost koeficijenta K4 prema kriteriju *Građevinska (bruto) površina nezakonito izgrađene zgrade* iznosi za pokazatelje:

- površine do  $50 \text{ m}^2$  BGP  $K4 = 1,1$

(2) Vrijednost koeficijenta K4 za nezakonito izgrađenu zgradu građevinske (bruto) površine veće od  $50 \text{ m}^2$  obračunava se tako, da se vrijednosti koeficijenta 1,5 pribroji umnožak građevinske (bruto) površine te zgrade umanjene za  $50 \text{ m}^2$  s 0,0006.

#### *Kriterij Usklađenost namjene nezakonito izgrađene zgrade s prostornim planom*

##### Članak 13.

Vrijednost koeficijenta K5 prema kriteriju *Usklađenost namjene nezakonito izgrađene zgrade s prostornim planom*, koji se primjenjuje na području na kojem se ta zgrada nalazi, iznosi za pokazatelje:

- namjena je u skladu s prostornim planom  $K5 = 1,0$
- namjena nije u skladu s prostornim planom  $K5 = 1,2$

#### *Opći korektivni koeficijenti*

##### Članak 14.

Vrijednosti općih korektivnih koeficijenata KK1-KK3 primjenjuju se istovremeno i ovisno o tome ako nezakonito izgrađena zgrada:

- je bez odnosno protivno aktu kojim se odobrava građenje      KK1 = 1,2
- je protivna planu koji se primjenjuje      KK2 = 1,1
- nije za vlastite potrebe      KK3 = 1,05

*Dopunski korektivni koeficijenti za umanjenje iznosa naknade*

Članak 15.

(1) U obračunu umanjenja iznosa naknade prema uvjetima iz članka 2. stavka 2. ove Uredbe, vrijednost **N** množi se s dopunskim korektivnim koeficijentom za umanjenje iznosa naknade DKK1-5, ovisno o tome je li nezakonito izgrađena zgrada:

- isključivo stambene namjene i građevinske (bruto) površine do 400 m<sup>2</sup>:
  - s jednom stambenom jedinicom      DKK1 = 0,25
  - s dvije stambene jedinice      DKK2 = 0,35
  - s tri stambene jedinice      DKK3 = 0,50
- namijenjena isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti (poljoprivredno, odnosno obiteljsko gospodarstvo) i građevinske (bruto) površine:
  - do 600 m<sup>2</sup>      DKK4 = 0,25
  - 600 m<sup>2</sup> i veće od 600 m<sup>2</sup>      DKK5 = 0,50

Članak 16.

Ova Uredba stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Narodnim novinama".

Klasa: 360-01/11-01/185  
Urbroj: 531-01-11-1  
Zagreb, 18. kolovoza 2011.

## Obrazloženje

Uredbu o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru donosi Vlada Republike Hrvatske na temelju članka 17. stavka 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 90/11).

Uredbom se određuje način obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Obračun naknade određen je izrazom u kojem se prostorna i tehnička obilježja nezakonito izgrađene zgrade određena u bodovima i koeficijentima množe s jediničnom naknadom izraženom u kunama za pripadajuću položajnu zonu, u kojoj se nezakonita zgrada nalazi.

U svrhu izračuna izraza za prostorna i tehnička obilježja nezakonito izgrađene zgrade, Uredbom se određuju pokazatelji s vrijednostima bodova B1-3 i koeficijenata K1-5 i to na temelju kriterija za ocjenjivanje utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor koji su definirani člankom 17. stavkom 2. Zakona, tako da se za svaki od osam kriterija određuje odgovarajući broj pokazatelja koji se odnose na bitna prostorna i tehnička obilježja nezakonito izgrađene zgrade te pripadajući bodovi i koeficijenti.

Naknada se zatim obračunava istovremenom primjenom općih korektivnih koeficijenata KK1-3 određenih Uredbom i ovisno o tome ako je nezakonita zgrada izgrađena bez odnosno protivno aktu kojim se odobrava građenje, ako je protivna prostornom planu koji se primjenjuje na području gdje se takva zgrada nalazi i ako nije izgrađena za vlastite potrebe. Tako dobivena vrijednost množi se s vrijednošću jediničnog iznosa za pripadajuću položajnu zonu NP u kojoj se zgrada nalazi.

Uredbom su određene najmanja i najveća vrijednost jediničnih iznosa za smještaj nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na najviše pet položajnih zona, koje se podudaraju sa zonama određenim u općinama i gradovima prema propisu o komunalnom gospodarstvu za obračun komunalnog doprinosa, dok vrijednosti jediničnog iznosa u kunama unutar Uredbom određenog raspona najmanje i najveće vrijednosti, određuje odlukom predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave za stvarni broj položajnih zona.

Također, u slučaju nezakonito izgrađene zgrade unutar registrirane kulturno povijesne cjeline za kriterij *Način građenja* K1 vrijednosti koeficijenta za pokazatelje „nova zgrada“ i „rekonstruirani dio postojeće zgrade“ se pribraja se dodatni koeficijent Kd u vrijednosti od 0,2 odnosno 0,4.

U skladu s člankom 17. stavkom 4. za zgrade isključivo stambene namjene i građevinske (bruto) površine do 400 m<sup>2</sup> i/ili namjene isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, primjenjuje se umanjeno od 50% do 75% iznosa dobivenog na opisani način obračuna naknade pomoću dopunskih korektivnih koeficijenata za umanjeno iznosa naknade DKK1-5, ako podnositelj zahtjeva za to ispunjava uvjete propisane Zakonom.

Uredbom su određeni pokazatelji za primjenu dopunskih korektivnih koeficijenata za umanjeno iznosa naknade, koji se odnose na broj stambenih jedinica u slučaju zgrada isključivo stambene namjene te u odnosu na građevinsku (bruto) površinu do 600 m<sup>2</sup> odnosno veću od 600 m<sup>2</sup>, ako je zgrada namijenjena isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti (poljoprivredno, odnosno obiteljsko gospodarstvo).