



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/3782 444 fax: 01/3772 822

Klasa: 360-01/12-04/15
Urbroj: 531-01-12-1
Zagreb, 12. studeni 2012.

ŽUPANIJE

Upravni odjeli za prostorno uređenje i gradnju
- svima

VELIKI GRADOVI I GRADOVI SJEDIŠTA ŽUPANIJA

Upravni odjeli za prostorno uređenje i gradnju
- svima

GRADOVI NA KOJE JE ŽUPANIJA PRENIJELA NADLEŽNOST ZA OBAVLJANJE UPRAVNIH POSLOVA PROSTORNOG UREĐENJA

Upravni odjeli za prostorno uređenje i gradnju
- svima

GRAD ZAGREB

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu
okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne
poslove i promet

PREDMET: Provedba Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
– objašnjenje, dostavlja se

Dana 04. kolovoza 2012. godine stupio je na snagu Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12). Tijekom praćenja provedbe tog Zakona uočene su određene nedoumice i nezakonita postupanja pa se u svrhu njihova otklanjanja i osiguravanja ujednačene provedbe Zakona u cijeloj državi, daje slijedeće objašnjenje.

1. Pomorsko dobro

Pitanje utvrđivanja granice pomorskog dobra uređeno je Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11), s time što su Uredbom o postupku utvrđivanja granice pomorskog dobra („Narodne novine“, broj 8/04 i 82/05) propisani, između ostalog, kriteriji i postupak utvrđivanja granica pomorskog dobra. Sukladno odredbama članka 4.

stavka 1. navedenog Zakona i članka 3. stavka 1. navedene Uredbe, granica pomorskog dobra na morskoj obali obuhvaća pojas kopna koji je širok najmanje 6 metara od crte koja je vodoravno udaljena od crte srednjih viših visokih voda.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. podstavka 3. predmetnog Zakona nezakonito izgrađena zgrada ne može se ozakoniti ako se nalazi na pomorskom dobru. Sukladno navedenoj odredbi tijelo koje provodi postupak dužno je rješenjem odbiti zahtjev za ozakonjenje, ako utvrdi da se nezakonito izgrađena zgrada nalazi na pomorskom dobru **koje je utvrđeno** u postupku provedenom na temelju Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama i Uredbe o postupku utvrđivanja granice pomorskog dobra.

Međutim, u slučajevima u kojima pomorsko dobro **nije utvrđeno** na temelju navedenog Zakona i Uredbe, tijelo koje provodi postupak dužno je postupiti prema odredbama Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj 47/09) o prethodnom pitanju. U tom slučaju ako je evidentno da zgrada, odnosno druga građevina čije se ozakonjenje traži nije na pomorskom dobru (unutar pojasa od 6 metara), nadležno upravno tijelo treba samo riješiti prethodno pitanje te ako su ispunjeni i ostali uvjeti propisani Zakonom o postupanju, donijeti rješenje o izvedenom stanju. Međutim, ako se u postupku utvrdi da se nezakonita zgrada odnosno druga građevina, nalazi unutar navedenog pojasa ili s tim u vezi postoji sumnja, nadležno upravno tijelo treba prekinuti postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju i uputiti stranku da u određenom roku pokrene postupak za utvrđivanje pomorskog dobra.

2. Otvori i istaci na međi

Prema odredbi članka 6. stavka 3. podstavka 1. predmetnog Zakona nezakonito izgrađena zgrada ne može se ozakoniti ako je izgrađena na međi sa drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade ako na pročelju koje se nalazi na međi ima otvor (prozor, vrata, otvor za prozračivanje, balkon, loggiu i sl.) ili istak koji prelazi na drugu građevnu česticu. Međutim, u navedenom slučaju **ozakonjenje je ipak moguće**, kako je to propisano odredbom članka 20. stavka 4. predmetnog Zakona, ako se otvor zatvori, odnosno istak ukloni. Osim toga, polazeći od samog gramatičkog izričaja i cilja citirane odredbe Zakona, a taj je zaštita prava vlasnika susjedne građevne čestice na građenje zgrade pod istim uvjetima tj. mogućnost prislanjanje zgrade na susjednoj građevnoj čestici uz istu među, ozakonjenje je prema pravnom shvaćanju ovoga Ministarstva moguće i u slučaju ako susjedno zemljište nije planirano za građenje zgrade (primjerice planirano je za gradnju ceste ili druge javne površine, uređenje zelenih površina, nije u građevinskom području i sl.) ili ako je na susjednoj građevnoj čestici već izgrađena zgrada koja nije prislonjena na istu među.

Pitanje utvrđivanja položaja nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na među i utvrđenja ima li ista otvor na pročelju koji je na međi ili istak koji prelazi na drugu građevnu česticu u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju, predmetnim je zakonom uređeno ovisno o tome je li uz zahtjev za donošenje toga rješenja priložen geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade ili kopija katastarskog plana. U slučaju u kojem je uz zahtjev **priložen geodetski snimak** izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, smještaj te zgrade utvrđuje

se u odnosu na međe zemljišta koje su na toj snimci označene, a koje predstavljaju međe u naravi i međe evidentirane na digitalnoj ortofoto karti u mjerilu 1:5000 izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. (DOF5/2011) koja, prema propisima koji uređuju državnu izmjeru i katastar nekretnina, predstavlja službenu evidenciju Državne geodetske uprave. U slučaju, pak, u kojem je uz zahtjev **priložena kopija katastarskog plana**, a koja se prilaže samo u onim slučajevima ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu, položaj te zgrade utvrđuje se sukladno toj kopiji.

3. Izračun građevinske (bruto) površine nezakonito izgrađene zgrade

Izračun građevinske (bruto) površine nezakonito izgrađene zgrade, odnosno ta površina bitna je za svrstavanje zgrade u jednu od tri skupine zgrada propisanih odredbama članka 11. stavka 1., članka 12. stavka 1. i članka 13. predmetnog Zakona i s tim u vezi za određivanje dokumentacije koju je potrebno podnijeti uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

Predmetnim Zakonom nije definiran pojam građevinske (bruto) površine. Međutim, odredbom članka 3. stavka 1. tog Zakona propisano je da pojmovi uporabljeni u tom Zakonu imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja i gradnje tj. Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12). Prema odredbi članka 2. stavka 1. podstavka 38. tog Zakona građevinska (bruto) površina zgrade je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) uključivo površine lođe, vanjskih stubišta, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde, s time što se način obračuna tih površina uređuje odredbama članka 4., 5., 6. i 7. Pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada („Narodne novine“ br. 90/10, 111/10 i 55/12). To, uz sve ostalo propisano spomenutim odredbama Pravilnika, znači da se građevinska (bruto) površina u provođenju predmetnog Zakona o **obračunava primjenom koeficijenata** propisanih odredbom članka 5. spomenutog Pravilnika.

Nadalje, u svrhu razgraničenja pojma „*građevinske (bruto) površine nezakonito izgrađene zgrade*“ od pojma „*zgrade čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² i zgrade za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m²*“ iz članka 2. stavka 1. podstavka 48. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, odredbom članka 21. predmetnog Zakona propisano je da se pod građevinskom (bruto) površinom nezakonito izgrađene zgrade u smislu toga Zakona u svrhu razvrstavanja zgrade kao zahtjevne zgrade, manje zahtjevne zgrade, jednostavne zgrade, podrazumijeva 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. U svrhu, pak, određivanja dijelova zgrade koji se uračunavaju u građevinsku (bruto) površinu nezakonito izgrađene zgrade čiji je dio zakonito izgrađen (građenje protivno aktu za građenje i rekonstrukcija postojeće zgrade bez ili protivno aktu za građenje), odredbom stavka 2. istoga članka propisano je da se u građevinsku (bruto) površinu nezakonito izgrađene zgrade uračunava i građevinska (bruto) površina zakonito izgrađenog dijela zgrade ako takav postoji.

4. Podaci za obračun i plaćanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru

4.1. Prema odredbi članka 25. stavka 4. predmetnog Zakona upravno tijelo koje provodi postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju dužno je upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave nadležnom za donošenje rješenja o naknadi dostaviti podatke potrebne za obračun iznosa naknade nakon što utvrdi da su ispunjeni svi drugi uvjeti propisani za donošenje rješenja o izvedenom stanju. Način postupanja po spomenutoj odredbi Zakona, odnosno oblik u kojem se podaci dostavljaju ovisi o skupini kojoj pripada zgrada koja se ozakonjuje tj. radi li se o zahtjevnoj zgradi, manje zahtjevnoj zgradi, jednostavnoj zgradi ili pomoćnoj zgradi.

a) Ako se radi o **zahtjevnoj zgradi**, odnosno **manje zahtjevnoj zgradi** upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave nadležnom za donošenje rješenja o naknadi dostavlja se fotokopija **arhitektonske snimke** izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade (u daljnjem tekstu: arhitektonska snimka), odnosno **snimke izvedenog stanja** nezakonito izgrađene zgrade (u daljnjem tekstu: snimka izvedenog stanja). Naime, prema odredbama članka 11. stavka 3. podstavka 9. i članka 12. stavka 2. podstavka 7. predmetnog Zakona arhitektonska snimka i snimka izvedenog stanja sadrže podatke za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. toga Zakona. Kriteriji iz spomenutog članka Zakona pobliže su uređeni Uredbom o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru („Narodne novine“, broj 98/12). Prema odredbi članka 2. stavka 1. te Uredbe *visina naknade za zgradu*, odnosno za *dio zgrade* koji se ozakonjuje utvrđuje se ovisno o veličini, lokaciji (položaju u prostoru) i namjeni zgrade, te načinu plaćanja te naknade. Prema stavku 2. toga članka naknada se utvrđuje, u pravilu, prema obujmu zgrade kao i za obračun komunalnog doprinosa, na način određen prema posebnom propisu, za **cijelu ili dio** nezakonito izgrađene zgrade koja se ozakonjuje.

Slijedom navedenog, arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja, uz ostalo, mora sadržavati podatke za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. navedenog Zakona, a koji podaci, kako je to propisano spomenutom Uredbom, moraju biti dani u odnosu na nezakonito izgrađenu zgradu odnosno dio zgrade. To znači da ukoliko se radi o **nezakonitoj rekonstrukciji zgrade**, arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja mora sadržavati podatke potrebne za obračun naknade u odnosu za taj rekonstruirani dio. U tom se slučaju naknada plaća za obujam nezakonito rekonstruiranog dijela zgrade. To se odnosi i na slučajeve u kojima nezakonitom rekonstrukcijom nije povećan obujam postojeće zgrade (primjerice promjena namjene zgrade ili njezina dijela, promjena broja funkcionalnih jedinica i sl.). Ukoliko je, pak, **zgrada izgrađena protivno aktu za građenje**, tj. ako je tijekom građenja odstupljeno od akta za građenje, moguće su dvije osnovne situacije. *Prva* u kojoj je odstupanje takvo da se prema odredbi članka 300. stavka 1. podstavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji smatra da je zgrada izgrađena bez akta za građenje i *druga* u kojoj odstupanje nije takvo. U *prvoj* situaciji naknada se plaća za obujam cijele zgrade jer je ista izgrađena bez akta za građenje. U *drugoj* situaciji naknada se plaća za razliku između dozvoljenog i nezakonito izvedenog obujma, a ako te razlike nema, tada za obujam dijela zgrade, odnosno cijele zgrade izveden protivno aktu za

građenje (primjerice u slučaju izvođenja namjene koja nije dozvoljena ili izvođenja broja funkcionalnih jedinica koji nije dozvoljen i sl.). Prema spomenutoj odredbi Zakona o prostornom uređenju i gradnji smatra se da je građevina izgrađena bez akta za građenje ako je izgrađena protivno aktu za građenje tako da je vanjska tlocrtna površina građevine, mjerena kao tlocrtna projekcija najistaknutijih dijelova građevine veća od maksimalno dozvoljene, i/ili nije poštivana propisana udaljenost obveznoga građevinskog pravca, odnosno regulacijskog pravca, i/ili je građevina smještena na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice ili druge građevine od najmanje udaljenosti dozvoljene dokumentom prostornog uređenja i/ili je broj etaža izgrađen veći od dozvoljenog.

b) Ako se radi o **jednostavnoj zgradi** upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave nadležnom za donošenje rješenja o naknadi dostavljaju se **podaci o podnosiocu zahtjeva** (ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište i njegov osobni identifikacijski broj), **opći podaci o lokaciji zgrade** (ulica i kućni broj - ako je određen, te broj katastarske čestice i ime katastarske općine), te fotokopija **iskaza podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru** koji se prema odredbi članka 13. alineja 4. tog Zakona prilaže uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

Ovaj iskaz podataka, isto kao i arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja, mora sadržavati podatke za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. navedenog Zakona, a koji podaci, kako je to propisano spomenutom Uredbom, moraju biti dani u odnosu na nezakonito izgrađenu zgradu odnosno dio zgrade pa se navedeno u odlomku „a)“ odnosi i na obračun i plaćanje naknade za jednostavne zgrade i na sadržaj iskaza podataka.

c) Ako se radi o **pomoćnoj zgradi** upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave nadležnom za donošenje rješenja o naknadi dostavljaju se **podaci o podnosiocu zahtjeva** (ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište i njegov osobni identifikacijski broj), **opći podaci o lokaciji glavne zgrade i pomoćne zgrade** koja se ozakonjuje (ulica i kućni broj - ako je određen te broj katastarske čestice i ime katastarske općine) i **informacija** da se radi o ozakonjenju pomoćne zgrade.

4.2. Sadržaj arhitektonske snimke, snimke izvedenog stanja i iskaza podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru u naprijed izloženom smislu, **dužno je provjeriti** upravno tijelo koje provodi postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju prije nego što iste dostavi upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave nadležnom za donošenje rješenja o naknadi. U slučaju da ove snimke ili iskaz ne sadrže sve podatke potrebne za izračun naknade ili da ne odgovaraju stanju u naravi, upravno tijelo koje provodi postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju dužno je od podnosioca zahtjeva zatražiti dopunu, odnosno ispravak istih prije nego što iste dostavi upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave. Spomenuta provjera obavlja se na očevidu usporedbom izvedenog stanja s arhitektonskom snimkom, snimkom izvedenog stanja, odnosno iskazom podataka izvedenog stanja, te s aktom za građenje ako se radi o zgradi, dijelu zgrade ili rekonstruiranom dijelu postojeće zgrade izvedenim protivno aktu za građenje.

Prema odredbi članka 2. stavka 1. podstavka 35.1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji **rekonstrukcija građevine** (zgrade) je izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), dok je prema odredbi podstavka 41. istoga stavka **postojeća građevina** (zgrada) građevina (zgrada) izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema tom Zakonu s njom izjednačena. **Dokazom da je zgrada postojeća (zakonita)**, sukladno citiranoj odredbi i predmetnom Zakonu smatraju se svi akti izdani za građenje, uporabu ili ozakonjenje („legalizaciju“) zgrade izdani na temelju tih zakona i Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja („Narodne novine“, br. 69/09 i 128/11) ili na temelju ranije važećih zakona koji su uređivali upravno područje gradnje te akti i dokumenti propisani Zakonom o prostornom uređenju i gradnji kojima se nezakonito izgrađena zgrada izjednačava sa postojećom (zakonito izgrađenom) zgradom. To su posebice:

a) Akti za građenje: građevinska dozvola, rješenje o uvjetima građenja potvrda glavnog projekta, rješenje za građenje, građevna dozvola, lokacijska dozvola kojom se dozvoljava građenje, građevna dozvola za jednostavne građevine rješenje o uvjetima uređenja prostora, rješenje kojim se odobrava građenje;

b) Akti za uporabu: uporabna dozvola, završno izvješće nadzornog inženjera, uvjerenje za uporabu, potvrda upravnog tijela nadležnog za poslove graditeljstva da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu, dozvola za upotrebu;

c) Akti za ozakonjenje (legalizaciju): rješenje o izvedenom stanju (izdano na temelju Zakona o postupanju ...), rješenje o izvedenom stanju (izdano na temelju ZPUG-a), potvrda izvedenog stanja;

d) Akti i dokumenti kojima se nezakonito izgrađena zgrada izjednačava sa zakonito izgrađenom zgradom: Uvjerenje katastarskog ureda, odnosno Središnjeg ureda Državne geodetske uprave iz članka 330. stavka 2. ZPUG-a da je zgrada izgrađena do 15. veljače 1968. godine; Uvjerenje upravnog tijela nadležnog za poslove graditeljstva iz članka 330. stavka 3. ZPUG-a da je zgrada izgrađena do 15. veljače 1968. godine; Dokumenti iz članka 332. stavka 1. ZPUG-a (projekt prema kojemu je građena ili snimku postojećeg stanja građevine, preslika katastarskog plana s ucrtanom građevinom ili geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (situaciju) za izgrađenu građevinu na građevnoj čestici i dokaz da je građenje, odnosno rekonstrukcija građevine provedena u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih kuća Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo ili Ministarstva kulture (ugovor o obnovi, akt tijela državne vlasti, zapisnik o primopredaji građevine i drugo); Dokumenti iz članka 332. stavka 2. ZPUG-a (potvrda da je građevinska dozvola ili drugi odgovarajući akt uništen ili da je nedostupan uslijed prirodne nepogode, ratnih i drugih razaranja, djelovanja ili događaja, snimka postojećeg stanja građevine i preslika katastarskog plana s ucrtanom građevinom ili geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (situacija) za izgrađenu građevinu na građevnoj čestici); Dokumenti iz članka 332. stavka 3. ZPUG-a (snimka postojećeg stanja, preslika katastarskog plana s ucrtanom građevinom ili geodetski situacijski nacrt

stvarnog stanja (situacija) za izgrađenu građevinu na građevnoj čestici i dokaz da je građevina kupljena u svrhu stambenog zbrinjavanja u smislu Zakona o područjima posebne skrbi).

Vezano uz ozakonjenje zgrade izgrađena do 15. veljače 1968. godine bez akta za građenje koja je nakon tog datuma rekonstruirana bez akta za građenje, valja istaknuti, ne može se od podnositelja zahtjeva tražiti prilaganje uvjerenje upravnog tijela nadležnog za poslove graditeljstva iz članka 330. stavka 3. ZPUG-a da je zgrada izgrađena do 15. veljače 1968. godine (istog tijela koje provodi postupak) jer se takvo uvjerenje za takvu zgradu ne može izdati. U takvom slučaju dio zgrade izgrađen do 15. veljače 1968. godine utvrđuje se u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju te isti, kao i u slučaju ozakonjenja drugih nezakonitih rekonstrukcija, mora bit jasno prikazan na arhitektonskom snimci, odnosno na snimci izvedenog stanja.

Opisani način dokazivanja zakonitosti zgrade jednak je za sve zgrade, bez obzira da li u zemljišnim knjigama postoji zabilježba da građevinska i/ili uporabna dozvola nije priložena ili ta zabilježba ne postoji.

5. Podaci za obračun i plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa

5.1. Prema odredbi članka 22. stavka 4. predmetnog Zakona upravno tijelo koje je donijelo rješenje o izvedenom stanju dužno je tijelima nadležnim za utvrđivanje komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa dostaviti podatke potrebne za obračun iznosa tog doprinosa u roku od petnaest dana od dana izvršnosti tog rješenja. Način postupanja po spomenutoj odredbi Zakona, odnosno oblik u kojem se podaci dostavljaju ovisi o skupini kojoj pripada zgrada koja se ozakonjuje tj. radi li se o zahtjevnoj zgradi, manje zahtjevnoj zgradi ili jednostavnoj zgradi, s time što se ovi podaci ne dostavljaju u slučaju ozakonjena **pomoćne zgrade** jer se prema odredbi članka 22. stavka 1. predmetnog Zakona komunalni doprinos i vodni doprinos ne plaćaju u slučaju ozakonjenja pomoćne zgrade.

a) Ako se radi o **zahtjevnoj zgradi**, odnosno **manje zahtjevnoj zgradi** tijelima nadležnim za utvrđivanje komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa dostavlja se fotokopija **arhitektonske snimke**, odnosno **snimke izvedenog stanja**. Naime, prema odredbama članka 11. stavka 3. podstavka 5. alineje 3. i članka 12. stavka 2. podstavka 3. alineje 3. predmetnog Zakona arhitektonska snimka i snimka izvedenog stanja sadrže obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa.

b) Ako se radi o **jednostavnoj zgradi** tijelima nadležnim za utvrđivanje komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa dostavlja se fotokopija iskaza 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 se prema odredbi članka 13. alineja 2. tog Zakona prilaže uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

5.2. **Posebni propisi** kojima se uređuje obračun **komunalnog doprinosa** su Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 36/95, 70/97, 128/99,

57/00, 129/00, 59/01, 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 110/04 – Uredba, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09 i 49/11), Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa („Narodne novine“, br. 136/06, 135/10, 14/11 i 55/12) i odluke o komunalnom doprinosu koje su na temelju Zakona o komunalnom gospodarstvu za svoje područje donijela predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave. Posebni propisi kojima se uređuje obračun **vodnog doprinosa** su Zakon o financiranju vodnoga gospodarstva („Narodne novine“, br. 153/09), Uredba o visini vodnoga doprinosa („Narodne novine“, br. 78/10) i Pravilnik o obračunu i naplati vodnoga doprinosa („Narodne novine“, br. 79/10). Prema navedenim propisima tijelo nadležno za utvrđivanje komunalnog doprinosa su Hrvatske vode.

Prema navedenim propisima komunalni i vodni doprinos obračunavaju se po kubnom metru obujma građevine (zgrade) koja se gradi, odnosno u predmetnom slučaju koja je izgrađena, s time da se kod građevine koja se uklanja zbog građenja nove građevine ili kada se postojeća građevina dograđuje ili nadograđuje, komunalni i vodni doprinos obračunava na razliku u obujmu u odnosu na prijašnju građevinu (uklonjenu, odnosno građevinu prije dogradnje ili nadogradnje). Stoga arhitektonska snimka, snimka izvedenog stanja te spomenuti iskaza površina i obračunske veličine zgrade, uz ostalo, moraju sadržavati podatke potrebne za izračun tih doprinosa, tj. podatke o obujmu koji je zakonito izgrađen i obujmu koji je nezakonito izgrađen jer se ovi doprinosi, kako je naprijed navedeno, plaćaju samo za razliku tih obujma. Dakle, ovi se doprinosi ne plaćaju za ozakonjenje u slučajevima u kojima nezakonitim građenjem nije povećan obujam zgrade.

Na provjeru sadržaja arhitektonske snimke, snimke izvedenog stanja te spomenutog iskaza površina i obračunskih veličina zgrade koju obavlja tijelo koje provodi postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju prije nego što iste dostavi tijelima nadležnim za utvrđivanje komunalnog i vodnog doprinosa, odnosi se sve što je naprijed navedeno pod „4.2.“, s tom razlikom što je za utvrđivanje navedenih doprinosa bitna samo razlika između obujma koji je zakonito izgrađen i obujma koji je nezakonito izgrađen.

6. Nacrti (tlocrti, presjeci i pročelja) u arhitektonskoj snimci i snimci izvedenog stanja za ozakonjenje nezakonite rekonstrukcije

Prema odredbi članka 13. stavka 3. podstavka 6. predmetnog Zakona arhitektonska snimka sadrži nacрте (tlocrti, presjeci i pročelja) u primjerenom mjerilu. Citirana odredba, po prirodi stvari, podrazumijeva nacрте cijele zgrade, a primjerenost mjerila da ovi nacрти u svim slučajevima ne moraju biti u istom mjerilu, a time niti iste detaljnosti. To se posebice odnosi na velike postojeće zgrade koje su nezakonito rekonstruirane proširenjem, dogradnjom ili nadogradnjom pojedine **postojeće funkcionalne jedinice**, dogradnjom ili nadogradnjom nove funkcionalne jedinice ili prilikom čijeg građenja je odstupljeno od akta za građenje na način da nisu mijenjani vanjski gabariti zgrade (izvođenje drukčijeg broja funkcionalnih jedinica i sl.).

U takvim slučajevima snimka cijele zgrade bitna je samo za utvrđivanje skupine u koju zgrada pripada obzirom na njezinu građevinsku (bruto) površinu i za određivanje smještaja funkcionalne jedinice koja je rekonstruirana bez ili protivno aktu za građenje unutar cijele zgrade pa je mjerilo i detaljnost arhitektonske snimke i njenih nacрта potrebno prilagoditi toj svrsi. Dakle, smisao i uloga arhitektonske

snimke i njenih nacрта u navedenim slučajevima nije detaljniji snimak dijela zgrade koji je izveden u skladu s aktom za građenje, a pogotovo ne snimak funkcionalnih jedinica koje su izvedene u skladu s tim aktom, već detaljniji snimak stanja koje je izvedeno bez, odnosno protivno aktu za građenje, odnosno detaljniji snimak **cijele postojeće funkcionalne jedinice koja je rekonstruirane bez ili protivno aktu za građenje.**

U svrhu izrade snimka dijela zgrade koji je izveden u skladu s aktom za građenje u pravilu trebaju poslužiti podaci iz projekta zgrade koji su sastavni dijelovi akta za građenje, a na temelju kojih je potrebno izraditi nacрте za arhitektonsku snimku iz kojih je „vidljiva“ građevinska (bruto) površina cijele zgrade (vanjske dimenzije te broj i vrsta etaža, obujam zakonito i nezakonito izgrađenog dijela zgrade i njihova razlika te smještaj nezakonito izgrađenog dijela zgrade u zgradi.

Sve navedeno se na odgovarajući način odnosi i na detaljnost i izradu snimke izvedenog stanja.

7. Pomoćna zgrada

Na temelju predmetnog Zakona, uz ostale zgrade, ozakoniti se mogu i pomoćne zgrade. Prema odredbi članka 14. tog Zakona pomoćne zgrade u funkciji osnovne zgrade, koje imaju jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m² predstavljaju posebnu skupinu zgrada čije je ozakonjenje u odnosu na zgrade iz ostalih skupina za investitora povoljnije u pogledu troškova dokumentacije koja se prilaže uz zahtjev te plaćanja naknade za zadržavanje u prostoru, vodnog i komunalnog doprinosa.

Za razvrstavanje pomoćne zgrade u navedenu „skupinu pomoćnih zgrada moraju kumulativno biti ispunjena slijedeća tri uvjeta: 1. Zgrada smije imati samo jednu etažu; 2. Tlocrtna površina zgrade ne smije biti veća od 50 m²; 3. Zgrada mora biti u funkciji osnovne zgrade.

Dakle, za razvrstavanje pomoćne zgrade u navedenu skupinu pomoćnih zgrada nisu od utjecaja moguće namjene pomoćnih zgrada koje su za određeno područje planirane prostornim planovima niti je uvjet da je pomoćna zgrada izgrađena na istoj katastarskoj čestici kao i osnovna zgrada. Naime, prema odredbi članka 5. stavka 1. predmetnog Zakona ozakonjuju se i zgrade izgrađene protivno prostornom planu, a prema odredbama članka 20. stavka 1. i članka 53. stavka 1. alineje 3. istoga Zakona rješenjem o izvedenom stanju ozakonjuje se jedna ili više nezakonito izgrađenih zgrada na jednoj i/ili više katastarskih čestica. Za ocjenu je li neka zgrada pomoćna bitna je funkcionalna povezanost s glavnom zgradom, a koja povezanost kao i moguća namjena ovise o namjeni glavne zgrade.

8. Evidencija o rješenjima o izvedenom stanju, odbijenim zahtjevima i o naplati naknade

Prema odredbi članka 37. stavka 1. predmetnog Zakona upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva na čijem se području nalazi zgrada za koju se donosi rješenje o izvedenom stanju (upravno tijelo jedinice lokalne samouprave) vodi evidenciju o donesenim rješenjima o izvedenom

stanju i odbijenim zahtjevima te o naplati naknade. Prema odredbi stavka 2. istoga članka ova evidencija obvezno sadrži podatke o podnositelju zahtjeva, odnosno investitoru zgrade (ime, prezime, uvjerenje o prebivalištu, osobni identifikacijski broj, matični broj, rješenje o upisu u sudski registar), klasi, urudžbenom broju i datumu izdavanja rješenja, zgradi (k.č.br. k.o., građevinska (bruto) površina, etažnost, iznos i način plaćanja naknade) te naplati naknade.

Spomenuti podaci o podnositelju zahtjeva, odnosno investitoru zgrade te o osobama koje su dužne platiti odnosno plaćati naknadu unose se u prema podacima iz rješenja o izvedenom stanju i rješenja o naknadi pa uvjerenje o prebivalištu za ove osobe, mišljenja smo, nije potrebno pribavljati.



MINISTAR

Ivan Vrdoljak, dipl. ing. el.