

Gdje podnijeti zahtjev za ozakonjenje?

Postupak ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade može se, najkasnije do 31. prosinca 2012. godine, **pokrenuti predajom zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju** nadležnom upravnom tijelu jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave koje obavlja poslove izdavanja akata za provođenje dokumenata prostornog uređenja i građenje.

(Provodi Upravni odjel za prostorno uređenje u Varaždinskoj županiji, Franjevački trg 7, 42000 Varaždin)

Gradovi i općine dužni su najkasnije do 31. prosinca 2011. godine pripremiti popis svih nezakonito izgrađenih zgrada na svom području te najmanje jedanput mjesečno objaviti javni poziv vlasnicima nezakonito izgrađenih zgrada s odgovarajućim informacijama.

Uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju stranka je dužna priložiti:

- **geodetski elaborat** za evidentiranje podataka o zgradama ovjeren od nadležnog katastarskog ureda, kojeg je izradio ovlašten geodet **(nemamo podatak o cijeni)**
- **tri primjerka arhitektonske snimke**, koju je izradio ovlašten arhitekt **(nemamo podatak o cijeni)**
- **dokaze o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti** izrađenima po ovlaštenom inženjeru građevinarstva
- **uvjerenje** policijske uprave/postaje **o mjestu prijavljenog prebivališta** do 21. lipnja 2011.
- **dokaze u svrhu obračuna naknade** za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (izvod iz zemljišne knjige ili drugi odgovarajući dokaz da ima pravo graditi – sudsko rješenje, ugovor, suglasnost suvlasnika, dokaze o vremenu građenja).

Cijene izrade geodetskih elaborata, arhitektonskih snimaka, odnosno uvjerenja o mehaničkoj otpornosti propisuju svojim aktima komore ovlaštenih inženjera geodezije, arhitekata, odnosno inženjera građevinarstva.

Da bi se proveo postupak izdavanje rješenja o izvedenom stanju, podnositelj zahtjeva je dužan uplatiti određene naknade a to su:

- komunalni doprinos,
- vodni doprinos i
- naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Komunalni doprinos prihod je jedinice lokalne samouprave koji se plaća za građenje i korištenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno odredbama članaka 31.-33. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine br. 26/03 (pročišćeni tekst), 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11). Odluku o komunalnom doprinosu kojom se među ostalim utvrđuju područja zone u gradu, odnosno općini, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture, jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po vrsti objekata i uređaja komunalne infrastrukture i po pojedinim zonama, određena u kunama po m³ građevine,

te način i rokovi plaćanja komunalnog doprinosa donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

(Na području Općine Sračinec iznosi 12,00 kuna za 1m3 građevine)

Vodni doprinos plaća investitor gradnje sukladno odredbama Uredbe o visini vodnoga doprinosa (Narodne novine br. 78/10) i Pravilnika o obračunu i naplati vodnoga doprinosa (Narodne novine br. 79/10). Više informacija o vodnom doprinosu možete pronaći na web stranicama Hrvatskih voda

(prema informacijama iznosi 20,00 kuna za 1m3 građevine)

Sukladno odredbama Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (Narodne novine 101/11), predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave propisuju svojim odlukama vrijednosti jediničnih naknada za svaku položajnu zonu. U skladu s odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 90/11) predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave dužna su donijeti odluke o vrijednostima jediničnih iznosa za položajne zone za utvrđivanje iznosa naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih objekata u prostoru u roku od trideset (30) dana od dana stupanja na snagu Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru, odnosno od 15. rujna 2011. Također, predstavnička tijela u roku od šezdeset dana od dana stupanja na snagu Uredbe, mogu donijeti odluku kojom se dopušta ozakonjenje više od dviju etaže na nezakonito izgrađenoj zgradi izgrađenoj protivno planu unutar i/ili izvan građevinskog područja.

Nadležno općinsko odnosno gradsko tijelo uzimajući u obzir kriterije kojima se definiraju prostorna i tehnička obilježja nezakonito izgrađenog objekta te kojima se ocjenjuje utjecaj nezakonito izgrađene zgrade na prostor izračunava iznos naknade koji je stranka dužna platiti.

(Na području Općine Sračinec propisati će se početna naknada u iznosu od 20,00 kuna do 25,00 kuna za 1m3 građevine)

Najčešća pitanja i odgovori

1. Koliko će se objekata u RH ozakontiti?

Postupkom ozakonjenja omogućiti će se ozakonjenje velikog broja od približno 150.000 objekata koji nemaju akt o građenju ili su građeni protivno tom aktu. Pritom valja naglasiti da se ne radi o sveopćem ozakonjenju, već da postoje određeni izuzeci. Objekti izgrađeni u nacionalnim parkovima, parkovima prirode, regionalnim parkovima, infrastrukturnim koridorima, na pomorskom i javnom dobru, područjima predviđenim u prostornim planovima za posve drugu namjenu neće se moći ozakoniti. Isto tako, neće se moći ozakoniti niti objekti građeni izvan građevnih područja, u zaštićenom obalnom području mora. Gradovi i općine dužni su najkasnije do 31. prosinca 2011. godine pripremiti popis svih nezakonito izgrađenih zgrada na svom području te najmanje jedanput mjesečno objaviti javni poziv vlasnicima nezakonito izgrađenih zgrada s odgovarajućim informacijama.

2. Koja je uglavnom namjena tih objekata?

Prvenstvena svrha Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 90/11) i Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (Narodne novine 101/11) je sređivanje stanja u prostoru, te zaštita prostora kao najvažnijeg resursa. S druge strane spomenuti propisi imaju socijalnu komponentu, jer se njima rješava osnovno životno pitanje, pitanje stanova za preko 150 tisuća obitelji. Jednako značajna je i gospodarska komponenta, obzirom da se ozakonjenjem bespravnih objekata, osobito poljoprivrednih gospodarstava, omogućava njihova valorizacija i stjecanje uvjeta za korištenje poticaja iz međunarodnih programa.

3. Koliko će koštati vlasnike ozakonjenje 100 m²?

Na ovo pitanje nemoguće je jednoznačno odgovoriti, budući da na cijenu ozakonjenja utječe velik broj čimbenika. Visina naknade za pojedine objekte utvrđuje se kroz identifikaciju 8 kriterija kojima se definiraju prostorna i tehnička obilježja nezakonito izgrađenog objekta, kao što su lokacija, izgrađenost, dovršenost, način gradnje, namjena, površina itd. Pritom se za zgrade isključivo stambene namjene građevinske (bruto) površine do 400 m² i za zgrade za obavljanje poljoprivredne djelatnosti iznos naknade umanjuje od 50 do 75%. Također, na cijenu ozakonjenja utječe činjenica da li je nezakonito izgrađena zgrada izgrađena u skladu s planom ili ne, kao i o jediničnoj vrijednosti za svaku od pet položajnih zona, koje se podudaraju sa zonama određenim u općinama i gradovima za obračun komunalnog doprinosa. Konačni obračun naknade u znatnoj će mjeri ovisiti o razumnoj i pravednoj ocjeni jedinica lokalne samouprave čija su predstavnička tijela u obvezi odrediti stvarnu jediničnu vrijednost za položajne zone.

4. Koja je najskuplja stavka u ozakonjenju i koliko novca će vlasnici morati odvojiti za to?

Najskuplja stavka u postupku ozakonjenja je komunalni doprinos, čiju visinu Odlukom o komunalnom doprinosu donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Tom Odlukom se među ostalim utvrđuju područja zone u gradu, odnosno općini, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture, jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po vrsti objekata i uređaja komunalne infrastrukture i po pojedinim zonama, određena u kunama po m³ građevine, te način i rokovi plaćanja komunalnog doprinosa.

5. Što će sve morati biti plaćeno?

Postupak ozakonjenja započinje predajom zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev priložiti geodetski elaborat koji je izradio ovlašteni geodet, arhitektonski snimak koji je izradio ovlašteni arhitekt i dokaz o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti izrađenima po ovlaštenom inženjeru građevinarstva. Nadalje, podnositelj zahtjeva dužan je platiti jedinici lokalne samouprave komunalni doprinos, Hrvatskim vodama vodni doprinos, te naknadu za zadržavanje u prostoru čiji se sredstva u jednakom iznosu od po 50% uplaćuju u proračun jedinice lokalne samouprave na čijem se području takva zgrada nalazi i u Državni proračun Republike Hrvatske.

6. Koliko novca bi moglo doći u državni proračun i za što će taj novac biti namijenjen?

Iznosi koje će vlasnici nezakonito izgrađenih zgrada trebati platiti ovise o brojnim kriterijima a olakšice su najveće za objekte namijenjene stanovanju i poljoprivredi. Koristi od ozakonjenja imat će svi i vlasnici objekata i jedinice lokalne samouprave pa i država. Prikupljena sredstva uložiti će se komunalno opremanje općina odnosno gradova a država će svoja sredstva usmjeriti u sređivanje katastra i zemljišnih knjiga te za poticanje zelene gradnje.

7. Kakve su sankcije za one koji ni nakon ove ponude ne ozakone svoje objekte?

Krajnji rok za podnošenje zahtjeva za ozakonjenje je 31. prosinca 2012. godine. Po isteku tog roka nezakonito izgrađena zgrada, odnosno zemljište na kojem je izgrađena neće se moći otuđiti dok se takva zgrada ne ukloni. Kupoprodajni ugovor sklopljen protivno ovoj odredbi neće proizvoditi nikakve pravne učinke i neće se moći provesti u zemljišnim knjigama niti u drugim javnim evidencijama. Isto tako, građevinska inspekcija nastavit će voditi inspekcijske postupke za uklanjanje svih nezakonito izgrađenih zgrada.

9. Što je sa objektima poput restorana ili hotela koji već godinama rade bez građevinske dozvole?

Restorani i hoteli koji ispunjavaju uvjete za ozakonjenje, također će se moći ozakoniti uz uvjet plaćanja svih propisanih davanja. Po dobivanju rješenja o izvedenom stanju, vlasnici tih objekata moći će podnijeti zahtjev za dobivanje rješenja nadležnog ureda odnosno Ministarstva da ugostiteljski objekt ispunjava uvjete propisane Zakonom o obavljanju ugostiteljske djelatnosti (Narodne novine 138/06, 152/08, 43/09, 44/11) i propisima donesenim na temelju toga Zakona, bez kojeg ugostitelj ne može obavljati ugostiteljsku djelatnost.

Napomena:

Informacije su skinute sa stranica Ministarstva prostornog uređenja i graditeljstva, a sve informacije koje su **(podebljane, podcrtane i stavljene u zagrade)**, dodane su od strane Općine Sračinec.