

## **Obrazloženje uz prijedlog Odluke o vrijednostima jediničnih iznosa za položajne zone**

U kolovozu 2011. stupio je na snagu Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 90/11) kojim se uređuju uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada.

Prema članku 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenom zgradom smatra se nova zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, uz uvjet da je evidentirana na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011., ako su do toga dana:

- izvedeni svi građevinski i drugi radovi te ako se takva zgrada koristi ili može koristiti, odnosno,

- ako su do toga dana izvedeni svi grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji, zidovi, odnosno stupovi s gredama i stropovi) sa ili bez krovništva i ako su u pogledu lokacijskih uvjeta koji se odnose na namjenu, veličinu i smještaj na čestici izgrađeni u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu Zakona.

Dakle, u smislu Zakona nezakonito izgrađena je svaka zgrada koja je izgrađena, odnosno rekonstruirana ili je izgrađena, odnosno rekonstruirana do propisane gotovosti, bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, ako se može dokazati da je izgrađena prije 21. lipnja 2011. Zakon se primjenjuje na sve takve izgrade izgrađene nakon 15. veljače 1968. do 21. lipnja 2011. Nezakonito izgrađenom zgradom ne smatra se zgrada izgrađena nakon 21. lipnja 2011. i na takvu se zgradu ne primjenjuju odredbe ovog Zakona.

Pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom može se ozakoniti nezakonito izgrađena zgrada koja u je u skladu s prostornim planom, kao i ona koja nije u skladu s prostornim planom, koji važi na dan stupanja na snagu Zakona.

Uvjeti za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, koje u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici nisu u skladu s prostornim planom nešto su složeniji od uvjeta za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada koje su u pogledu namjene, veličini i smještaja na čestici u skladu s prostornim planom. Uvjeti koji se u takvim slučajevima moraju ispuniti u postupku ozakonjenja su, između ostalog, pribavljanje odgovarajućih potvrda javnopravnih tijela i suglasnosti stranaka koje su propisane Zakonom (potrebno je, između ostalog, suglasnost stranke u postupku donošenja rješenja koja je do 21. lipnja 2011. u vezi s nezakonito izgrađenom zgradom podnijela prijavu građevinskoj inspekciji ili je sudu podnijela tužbu u svrhu zaštite svojega vlasništva ili drugih stvarnih prava). Zakonom je u odnosu na nezakonito izgrađene zgrade koje nisu u skladu s prostornim planom u odnosu na broj etaža određeno da se ne može protivno prostornom planu ozakoniti više od dvije etaže, od kojih je druga potkrovlje, osim u slučaju ako se odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave koja se primjenjuje samo u postupku ozakonjenja zgrada, odredi veći broj etaža za nezakonito izgrađene zgrade unutar i/ili izvan građevinskog područja (članak 4. stavak 3. Zakona).

Člankom 5. Zakona propisana su područja određena prostornim planovima uređenja općine, grada i velikog grada, Prostornim planom grada Zagreba ili generalnim urbanističkim planom grada Zagreba, koji važe na dan stupanja na snagu

Zakona na koja se Zakon ne odnosi, odnosno ne može se provesti postupak ozakonjenja u slučaju da se unutar tih područja nalaze nezakonito izgrađene zgrade. Takva su područja npr. površine izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 70 m, osim za nezakonito izgrađene zgrade isključivo za stambene namjene i zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje podnositelji zahtjeva mogu dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011., površine izvan građevinskog područja u nacionalnom parku, parku prirode i regionalnom parku, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tradicijske naseobine, planirani i istraženi koridori i površine prometnih, elektroničkih komunikacijskih, energetskih i vodnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave itd.

Nezakonito izgrađena zgrada ne može se ozakoniti ako se nalazi unutar arheološkog nalazišta ili zone, kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili ako je evidentirana, odnosno registrirana kao pojedinačno kulturno dobro, odnosno ako se nalazi unutar područja zaštićenih u kategorijama strogi rezervat, posebnih rezervat, spomenik prirode, park-šuma i spomenik parkovne arhitekture, niti ako se nalazi na postojećoj površini javne namjene ili pomorskom dobru ili vodnom dobru.

Nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje se donošenjem rješenja o izvedenom stanju. Rješenje o izvedenom stanju donosi upravno tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave koje prema posebnom zakonu obavlja poslove izdavanja akata za provođenje dokumenata prostornog uređenja i građenje. Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju je arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i geodetski elaborat odnosno posebna geodetska podloga. Izvršna rješenja donesena u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada (rješenje o izvedenom stanju, rješenje o odbijanju zahtjeva ili rješenje o odbacivanju zahtjeva) dostavljaju se osim strankama i građevinskoj inspekciji.

Postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju pokreće se na zahtjev stranke. Zahtjev se može podnijeti najkasnije do 31. prosinca 2012. Navedeni rok je prekluzivan, po proteku tog roka zahtjev se više ne može podnijeti. U slučaju ako bi zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju ipak bio podnesen nakon 31. prosinca 2012., isti će se odbaciti rješenjem.

Stranke u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju su:

- podnositelj zahtjeva,
- vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada,
- vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči sa česticom zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada,
- jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada

Uvjet za donošenje rješenja o izvedenom stanju su plaćeni komunalni i vodni doprinos. U svrhu donošenja rješenja o tim doprinosima, upravno tijelo nadležno za donošenje rješenja o izvedenom stanju, nakon što utvrdi da su ispunjeni ostali uvjeti propisani za donošenje rješenja o izvedenom stanju, dostavlja tijelima nadležnim za donošenje rješenja o tim doprinosima (dakle jedinici lokalne samouprave za komunalni doprinos) podatke potrebne za njihovo donošenje, koji su dužni donijeti rješenje o doprinosima u roku od 15 dana od dana primitka dopisa nadležnog upravnog tijela.

Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade

Podnositelj zahtjeva u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade dužan je prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Rješenje o naknadi donosi upravno tijelo nadležno za izdavanje rješenja o izvedenom stanju po službenoj dužnosti. Zakonom su određeni kriteriji i uvjeti te način na koji se utvrđuje naknada i to prema ocjeni utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor i uz primjenu općih korektivnih koeficijenata kojima se uzima u obzir odnos prema aktu kojim se odobrava građenje, usklađenost s prostornim planom i svrsi građenja te zgrade te uz primjenu jediničnog iznosa za pripadajuću zonu u kojoj se nezakonito izgrađena zgrada nalazi.

Odluku o vrijednostima jediničnih iznosa za položajne zone – NP donose predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave, koja su dužna tu odluku donijeti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru.

Člankom 5. Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru („Narodne novine“ broj 101/11), koja je stupila na snagu 15. rujna 2011. u stavku 2, 3 i 4. određen je raspon vrijednosti jediničnih iznosa u kunama za pet položajnih zona te način primjene u slučaju manjeg broja položajnih zona, koje su jedinice lokalne samouprave odredile svojom Odlukom o komunalnom doprinosu.

Iznos jedinične naknade NP jedinica lokalne samouprave određuje se za pripadajuću položajnu zonu u okviru sljedećih raspona:

NP za prvu zonu	od 20,00 do 25,00 kuna
NP za drugu zonu	od 15,00 do 19,99 kuna
NP za treću zonu	od 10,00 do 14,99 kuna
NP za četvrtu zonu	od 5,00 do 9,99 kuna
NP za petu zonu	od 3,00 do 4,99 kuna

Obzirom da je Općina Mošćenička Draga u svojoj Odluci o komunalnom doprinosu („Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 27/00, 4/01, 32/05, 34/05, 03/06 i 53/07) odredila četiri položajne zone, vrijednosti jediničnog iznosa podudarati će se s vrijednostima određenim za prvu, drugu, treću i četvrtu zonu.

Prijedlogom Odluke o vrijednostima jediničnih iznosa za položajne zone utvrđene su najniže vrijednosti jediničnog iznosa naknade, u okviru iznosa određenih Uredbom o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru

Ako predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ne donese Odluku kojom određuje vrijednosti jediničnih iznosa za položajne zone u propisanom roku, za obračun naknade uzima se najviša vrijednost iznosa određena Uredbom (članak 17. stavak 7. Zakona).

Rok za donošenje Odluke o vrijednosti jediničnih iznosa za položajne zone je 15. listopada 2011.

U prilogu ovog Obrazloženja dostavlja se Način obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru s pripadajućim obrazloženjem i tablicama. Sva obrazloženja, kao i tablice za obračun naknade u digitalnom obliku, mogu se preuzeti na web stranici Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva [www.mzopu.hr](http://www.mzopu.hr)

Sredstva naknade podnositelji zahtjeva u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade uplaćuju u iznosu od 50 % u proračun jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi, a u iznosu od 50 % u državni proračun Republike Hrvatske.

Sredstva naknade koja su prihod proračuna jedinice lokalne samouprave koriste se namjenski, i to za poboljšanje infrastrukturno nedovoljno opremljenih i/ili neopremljenih naselja prema programu koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

#### Pravne posljedice ozakonjenja i propuštanja ozakonjenja zgrade

Zakonom je propisana zabrana otuđenja odnosno pravnog prometa nezakonito izgrađenih zgrada i zemljišta na kojem su izgrađene sve dok se takva zgrada ne ukloni. Ugovor sklopljen protivno toj odredbi Zakona ne proizvodi pravne učinke i ne može se provesti u zemljišnim knjigama niti u drugim javnim evidencijama.

Osim toga, Zakonom je određeno da rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojemu je ta zgrada izgrađena, što znači da se donošenjem rješenja o izvedenom stanju ne rješavaju vlasnički odnosi.

#### Obveze jedinica lokalne samouprave u svezi provedbe Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i propisa donesenih na temelju tog zakona su:

1) najmanje jedanput mjesečno objaviti javni poziv na svojoj internetskoj stranici i na lokalno uobičajeni način vlasnicima/investitorima nezakonito izgrađenih zgrada s odgovarajućim informacijama radi podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju (članak 28. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama)

2) najkasnije do 31. prosinca 2011. pripremiti popis svih oni nezakonito izgrađenih zgrada na svom području, za koje već imaju saznanje na temelju prijave građana, postupanja komunalnih redara i drugih izvora (članak 28. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama)

3) u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru, odnosno od 15. rujna 2011., donijeti Odluku o vrijednostima jediničnih iznosa za položajne zone (članak 30. stavak 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama) – rok 15. listopada 2011.

4) u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru, odnosno od 15. rujna 2011. donijeti Odluku o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi (članak 30. stavak 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama) – rok 15. studenog 2011.

5) najkasnije do 31. prosinca 2012. donijeti program za poboljšanje infrastrukturno nedovoljno opremljenih i/ili neopremljenih naselja prema kojem će se utrošiti sredstva naknade uplaćena u proračun jedinice lokalne samouprave (članak 30. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama).

Općina Mošćenička Draga je na svojoj web stranici i oglasnoj ploči Općine objavila javni poziv vlasnicima/investitorima nezakonito izgrađenih zgrada s odgovarajućim informacijama radi podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

Slijedom svega iznesenog, prijedlog Odluke o vrijednostima jediničnih iznosa za položajne zone upućuje se na donošenje Općinskom vijeću.

Općinski načelnik  
Općine Mošćenička Draga  
Ratko Salamon, dr. med.