

## UPUTA ZA OZAKONJENJE NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA

Poštovani, ove upute su namijenjene svim zainteresiranim vlasnicima nezakonito izgrađenih zgrada kojima su potrebne osnovne informacije o mogućnostima i postupku ozakonjenja. Radi se o vrlo složenoj problematici i cilj ovih uputa je dati najosnovnije informacije, međutim savjetujemo Vam da što prije angažirate ovlaštenu stručnu osobu – ovlaštenog arhitekta ili građevinskog inženjera (osim za pomoćne zgrade iz točke 4.). Pokušali smo sve maksimalno pojednostaviti tako da u uputi nećete naći odgovore na sva pitanja, ali takve odgovore Vam nitko ne može dati dok ovlaštena stručna osoba detaljno ne prouči svu dokumentaciju i ne izvrši snimanje nezakonito izgrađenih zgrada.

### 1. OPĆE INFORMACIJE I KONTAKTI

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije izdaje rješenje o izvedenom stanju za nezakonito izgrađene zgrade na području Osječko-baranjske županije osim za područje Grada Osijeka koje obuhvaća grad Osijek te naselja Brijest, Briješće, Josipovac, Klisa, Nemetin, Podravlje, Sarvaš, Tenja, Tvrđavica i Višnjevac.

Adrese sjedišta i izdvojenih radnih mjesta Upravnog odjela su:

Osijek,	Europske Avenije 11,	tel. 031/221-811
Beli Manastir,	Trg Slobode 32,	tel. 031/496-424
Donji Miholjac,	Vukovarska 1,	tel. 031/496-441
Đakovo,	Vij. K. A. Stepinca 10,	tel. 031/496-461
Našice,	Trg dr. F. Tuđmana 7,	tel. 031/496-455
Valpovo,	K. P. Krešimira IV 1,	tel. 031/496-435

Radno vrijeme Upravnog odjela je u razdoblju od 1.9. do 30.5. od 7:30 do 15:30 sati, a u razdoblju od 1.6. do 31.8. od 7:00 do 15:00 sati.

**Usmene informacije** građanima se daju u prostorijama Odjela **utorkom i četvrtkom od 9:00 do 12:00 sati**. Ukoliko žele kvalitetnu informaciju potrebno je ponijeti svu dokumentaciju koju posjeduju za nekretninu. Međutim, ponavljamo savjet da građani što prije angažiraju ovlaštenu stručnu osobu za koje će se održavati redovne konzultacije. Naime, iz dosadašnjeg iskustva uočeno je da građani nemaju potrebna stručna znanja kako bi našim djelatnicima dali potrebne informacije o svojim nekretninama što uzrokuje gubljenje vremena i ponovno upućivanje ovlaštenim stručnim osobama bez čije usluge nije moguće izvršiti ozakonjenje. Izuzetak su pomoćne zgrade (vidi točku 4.).

Sve potrebne informacije kao i **obrasce zahtjeva** građani mogu dobiti i na web stranicama Osječko-baranjske županije: [Upravni odjel \(http://www.obz.hr/hr/index.php?tekst=582\)](http://www.obz.hr/hr/index.php?tekst=582), [Želite li graditi \(http://www.obz.hr/hr/index.php?tekst=608\)](http://www.obz.hr/hr/index.php?tekst=608) i [Prostorno uređenje \(http://www.obz.hr/hr/index.php?tekst=98\)](http://www.obz.hr/hr/index.php?tekst=98).

### 2. ŠTO JE ZAKONITO IZGRAĐENA (LEGALNA) GRAĐEVINA ?

**ZAKONITA (LEGALNA) GRAĐEVINA** je građevina izgrađena na temelju i u skladu s građevinskom dozvolom ili drugim odgovarajućim aktom. Obzirom na česte izmjene naziva akata najlakše je takav akt prepoznati po tekstu iz kojeg jasno slijedi da se odobrava građenje odnosno izvođenje radova. Sastavni dio takvih akata je većinom projekt, a u manjem broju slučajeva se umjesto

projekta tekstualno daje opis građevine. **Vrlo je bitno usporediti stanje na terenu s onim iz dozvole odnosno projekta jer ukoliko to nije u skladu onda niti izvedeno stanje na terenu nije zakonito.**

Osim toga postoje neki posebni slučajevi legalnosti - uvjerenje katastarskog ureda da je zgrada izgrađena do 15.2.1968., uvjerenje nadležnog tijela za graditeljstvo da je zgrada izgrađena do 15.2.1968., dokaz da je građenje, odnosno rekonstrukcija provedena u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih kuća, dokaz da je građevina kupljena u svrhu stambenog zbrinjavanja u smislu Zakona o područjima posebne skrbi i sl.

Građani su dužni trajno čuvati akte na temelju kojih su izgrađene građevine koje imaju u vlasništvu. U slučaju da su ti akti izgubljeni, mogu se pokušati pronaći ih u arhivi, ali onda je potrebno da vlasnik sam prikupi što više informacija o vremenu gradnje, osobi koja je gradila i slično, koje informacije mogu biti od koristi prilikom pronalazjenja akta.

Sama činjenica da je građevina ucrтана u katastru i/ili upisana u gruntovnici **nije dokaz legalnosti** građevine.

### 3. ŠTO JE NEZAKONITO IZGRAĐENA ZGRADA I KOJE SE ZGRADE NE MOGU OZAKONITI

Nezakonito izgrađenom zgradom u smislu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12) smatra se **zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađena/rekonstruirana bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu**, ako je **vidljiva na digitalnoj ortofoto karti** od 21. lipnja 2011. (u daljnjem tekstu: DOF5/2011 - <http://geoportal.dgu.hr/viewer/?baselayer=DOF>), na kojoj su zgradi **izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi** (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže.

Uz zgrade ozakoniti se mogu i **građevine u funkciji zgrade** (silos, vodosprema, septička jama, bazen, potporni zid i druge građevine) koje neposredno služe za uporabu nezakonito izgrađene zgrade, odnosno postojeće zgrade ili odvijanje tehnološkog procesa u zgradi.

Za ozakonjenje zgrade je nebitna njezina usklađenost s prostornim planom, tako da se, uz ispunjenje određenih uvjeta, mogu ozakoniti i zgrade suprotne prostornom planu.

**Ne mogu se ozakoniti** zgrade na sljedećim površinama (za područje Osječko-baranjske županije):

- površine izvan građevinskog područja u **zaštićenim dijelovima prirode** (npr. u parku prirode, regionalnom parku, park-šumi, strogom rezervatu, posebnom rezervatu, spomeniku prirode i spomeniku parkovne arhitekture),
- planirani ili istraženi **koridori i površine prometnih, energetskih, vodnih i komunikacijskih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave**, osim zgrade za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom izda **potvrdu**,
- **površine javne i društvene namjene** unutar građevinskih područja naselja, osim nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama koje su u skladu s tom namjenom,
- **izdvojeno građevinsko područje izvan naselja koje je prostornim planom predviđeno za gospodarsku namjenu i groblja**, osim za nezakonito izgrađene koje su u skladu s tom namjenom,
- područje posebne zaštite voda – **zona sanitarne zaštite vode za piće** u kojoj je prema posebnim propisima zabranjeno građenje zgrada za kakvu je podnesen zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju,
- **eksploatacijsko polje mineralne sirovine**, osim zgrada izgrađenih na eksploatacijskom polju nafte, plina ili geotermalnih voda.
- unutar **arheološkog nalazišta ili zone, prostornih međa nepokretnog kulturnog dobra ili kulturno-povijesne cjeline koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske ili ako je rekonstruirani dio pojedinačnog nepokretnog kulturnog dobra upisanog u taj Registar**, osim zgrade za koju javnopravno tijelo nadležno za poslove zaštite kulturne baštine izda **potvrdu**,
- na **postojećoj površini javne namjene ili vodnom dobru**, osim zgrade izgrađene na vodnom dobru uz **suglasnost Hrvatskih voda** – pravne osobe za upravljanje vodama,
- na **međi s drugom građevnom česticom** planiranom za građenje zgrade **ako na pročelju koje se nalazi na međi ima otvor** (prozor, balkon i sl.) **ili istak** koji prelazi na drugu građevnu česticu.

Gore navedene **potvrde i suglasnost** podnositelj mora pribaviti **prije** podnošenja zahtjeva za legalizaciju.

Također se **ne mogu ozakoniti** zgrade izgrađene kao sklop trajno povezan s tлом (**kamp-kućica, kontejner i sl.**), odnosno na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (**baraka i sl.**).

#### **4. KATEGORIJE ZGRADA I POTREBNA DOKUMENTACIJA**

Podnositelj zahtjeva se **za sve zgrade**, osim za pomoćnu, **mora obratiti ovlaštenoj osobi** u svrhu izrade potrebne dokumentacije, a **za pomoćnu zgradu** kopiju katastarskog plana mora ishoditi u nadležnom **katastarskom uredu**.

**Popis ovlaštenih osoba** za obavljanje **geodetske djelatnosti** koje imaju suglasnost Državne geodetske uprave objavljen je na službenoj web stranici Državne geodetske uprave: <http://www.dgu.hr/default.aspx?id=37>. Ovlaštene **arhitekate** i ovlaštene **inženjere građevinarstva** moguće je pronaći Internetskim pretraživanjem ili preko strukovnih udruženja. Na službenoj stranici Hrvatske komore arhitekata <http://www.arhitekti-hka.hr/hr/imenik/?poc=A> objavljen je popis članova. Na službenoj stranici Hrvatske komore inženjera građevinarstva objavljen je popis članova: [http://www.hkig.hr/imenici\\_upisnici-clanovi.php](http://www.hkig.hr/imenici_upisnici-clanovi.php).

Za **zahtjevnu zgradu** (građevinska (bruto) površina veća od 400 m<sup>2</sup> i/ili za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je građevinska (bruto) površina veća od 1000 m<sup>2</sup>) uz zahtjev je potrebno priložiti:

- tri primjerka **geodetske snimke izvedenog stanja** nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjer geodezije ili **kopije katastarskog plana** (ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu),
- tri primjerka **arhitektonske snimke izvedenog stanja** nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio ovlaštenu arhitekt,
- **izjavu** ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

Za **zgradu javne namjene** (bez obzira na njezinu površinu) potrebno je priložiti sve priloge kao za zahtjevnu i **izjavu** ovlaštenog arhitekta te ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektrotehnike i strojarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara.

Za **manje zahtjevnu zgradu** (građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> i/ili za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 1000 m<sup>2</sup>) uz zahtjev je potrebno priložiti:

- tri primjerka **geodetske snimke izvedenog stanja** ili **kopije katastarskog plana** (ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu),
- tri primjerka **snimke izvedenog stanja** nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva.

Za **jednostavnu zgradu** (građevinska (bruto) površina nije veća od 100 m<sup>2</sup> i/ili za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup>) uz zahtjev je potrebno priložiti:

- tri primjerka **geodetske snimke izvedenog stanja** ili **kopije katastarskog plana** (ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu),
- **iskaz površina i obračunske veličine** zgrade koji je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva,
- **foto dokumentaciju** (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade),
- **iskaz podataka za obračun naknade** za zadržavanje zgrade u prostoru koji je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva.

Za **pomoćnu zgradu** (zgrada u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m<sup>2</sup>) uz zahtjev je potrebno priložiti:

- primjerak **kopije katastarskog plana**,
- dokaz da je **osnovna zgrada postojeća (legalna)** – vidi točku 2.

## 5. DONOŠENJE RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU

Podnositelj može podnijeti zahtjev najkasnije **do 30. lipnja 2013.** i nakon proteka toga roka ne može se više podnijeti. Iznimno zahtjev za legalizaciju nezakonito izgrađene zgrade za koju je građevinski inspektor donio rješenje za uklanjanje do 4. kolovoza 2012. podnosi se najkasnije **do 31. prosinca 2012.** i nakon proteka toga roka ne može se više podnijeti.

Na zahtjev se plaća **upravna pristojba u iznosu od 70,00 kuna**, a ukoliko je podnositelj oslobođen pristojbe o tome mora priložiti dokaz.

Nakon što je u postupku utvrđeno da su ispunjeni uvjeti za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, službenik je dužan dostaviti jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi zgrada podatke za obračun **naknade za zadržavanje nezakonite zgrade**.

Rješenje o izvedenom stanju izdaje se nakon što podnositelj dostavi dokaz o plaćenju naknadi ili prvom obroku naknade za zadržavanje nezakonite zgrade.

Jedinica lokalne samouprave (grad ili općina) donosi rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonite zgrade. Popis i kontakt jedinica lokalne samouprave na području Osječko-baranjske županije dostupan je na stranici **Lokalna samouprava** (<http://www.obz.hr/hr/index.php?tekst=10>). Protiv rješenja jedinice lokalne samouprave podnositelj ima pravo žalbe koju podnosi Upravnom odjelu za upravne i pravne poslove Osječko-baranjske županije.

Nakon što podnositelj dostavi službeniku dokaz da je plaćena naknada (rješenje o naknadi i uplatnica), službenik donosi rješenje o izvedenom stanju.

Izvršno rješenje o izvedenom stanju dostavlja se Građevinskoj inspekciji te jedinici lokalne samouprave i Hrvatskim vodama radi plaćanja **komunalnog i vodnog doprinosa**. Izuzetak su pomoćne zgrade.

## 6. POSLJEDICE OZAKONJENJA

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. Dakle, stvarna prava će stranke uređivati u posebnim postupcima.

Završena zgrada, odnosno završeni dio zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju smatra se u smislu posebnog zakona **postojećom (legalnom) građevinom**.

Dodatne informacije dostupne su na stranici **Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja** (<http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=11225>).