

# ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA

- pročišćeni tekst -

(NN 86/12, NN 143/13; stupio na snagu 3.12.2013.)



Projekt je sufinancirala Europska unija iz fonda za regionalni razvoj

Sadržaj publikacije/emitiranog materijala isključiva je odgovornost Thorium Software d.o.o.

## SADRŽAJ:

I. OPĆE ODREDBE.....	4
Članak 1. ....	4
Članak 2. ....	4
Članak 3. ....	4
Članak 4. ....	5
II. OSNOVNI UVJETI ZA OZAKONJENJE ZGRADA .....	5
Članak 5. ....	5
Članak 6. ....	6
Članak 7. ....	7
III. POSTUPAK OZAKONJENJA ZGRADA.....	8
Rješenje o izvedenom stanju.....	8
Članak 8. ....	8
Članak 9. ....	8
Članak 9.a .....	8
Članak 9.b .....	9
Članak 9.c.....	9
Zahtjev za donošenje rješenja .....	10
Članak 10. ....	10
Članak 11. ....	10
Članak 12. ....	12
Članak 13. ....	12
Članak 14. ....	13
Članak 15. ....	13
Postupak i uvjeti donošenja rješenja.....	14
Članak 16. ....	14
Članak 17. ....	14
Članak 18. ....	15
Članak 19. ....	15
Članak 20. ....	15
Članak 21. ....	16
Komunalni i vodni doprinos.....	16
Članak 22. ....	16
Sadržaj rješenja o izvedenom stanju .....	17
Članak 23. ....	17
Članak 24. ....	18
IV. NAKNADA ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U PROSTORU .....	19
Članak 25. ....	19
Članak 26. ....	19
Članak 27. ....	19
Članak 28. ....	20
Članak 29. ....	20

Članak 30. ....	20
Članak 31. ....	20
V. PRAVNE POSLJEDICE OZAKONJENJA ZGRADE .....	21
Članak 32. ....	21
Članak 33. ....	21
Članak 34. ....	21
Članak 35. ....	22
Članak 36. ....	22
Članak 37. ....	22
Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada .....	23
Članak 37.a .....	23
Članak 37.b .....	23
Članak 37.c .....	23
Članak 37.d .....	23
Članak 37.e .....	24
Članak 37.f .....	24
Članak 37.g .....	24
Članak 37.h .....	25
Članak 37.i .....	25
Članak 37.j .....	25
Članak 37.k .....	25
Članak 37.l .....	26
VI. NADZOR .....	26
Članak 38. ....	26
VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE .....	26
Započeti postupci i promjena nadležnosti .....	26
Članak 39. ....	26
Članak 40. ....	26
Članak 41. ....	27
Prekid postupka izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade .....	27
Članak 42. ....	27
Propisi i mjera za provedbu Zakona .....	28
Članak 43. ....	28
Članak 44. ....	29
Priznavanje pravnih poslova .....	29
Članak 45. ....	29
Prestanak važenja i stupanje na snagu Zakona .....	29
Članak 46. ....	29
Članak 47. ....	29
PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE iz NN 143/13 .....	29
Članak 8. ....	29
Članak 9. ....	30

## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuju uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada (u daljnjem tekstu: ozakonjenje zgrada) te se osniva Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

### Članak 2.

**(1)** Nezakonito izgrađenom zgradom u smislu ovoga Zakona smatra se zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, vidljiva na digitalnoj ortofoto karti u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započeto 21. lipnja 2011. (u daljnjem tekstu: DOF5/2011), na kojoj su 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.

**(2)** Nezakonito izgrađenom zgradom u smislu ovoga Zakona smatra se i zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu na kojoj su 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, koja nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011 ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, a o čemu tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina na zahtjev stranke izdaje uvjerenje.

**(3)** Uvjerenje iz stavka 2. ovoga članka obvezno sadrži broj katastarske čestice i ime katastarske općine na kojoj je zgrada izgrađena, ime naselja i ulice/trga u kojemu se zgrada nalazi i kućni broj ako je određen.

**(4)** DOF5/2011 mora biti dostupna na uvid građanima u sjedištu središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove državne izmjere i katastar nekretnina, područnim uredima za katastar, Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: katastarski uredi) i upravnim tijelima koja donose rješenja o izvedenom stanju.

### Članak 3.

**(1)** Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja i gradnje te drugim posebnim zakonom, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

**(2)** Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

- zgrada za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti podrazumijeva sve proizvodne građevine na gospodarstvu, građevine za preradu, skladištenje, doradu i prodaju poljoprivrednih proizvoda te sve prateće građevine koje služe odvijanju tehnološkog procesa na poljoprivrednom gospodarstvu,
- završena zgrada, odnosno završeni dio zgrade je zgrada, odnosno njezin dio na kojoj su izvedeni svi građevinski i drugi radovi (pripremni, zemljani, konstrukterski, instalaterski, završni, te ugradnja građevnih proizvoda, postrojenja ili opreme) sa ili bez izvedene fasade,
- zgrada javne namjene je zgrada namijenjena: obavljanju poslova, odnosno djelatnosti u području društvenih djelatnosti (odgoja, obrazovanja, prosvjete, znanosti, kulture, sporta, zdravstva i socijalne skrbi), radu državnih tijela i organizacija, tijela i organizacija lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba s javnim ovlastima, banaka, štedionica i drugih financijskih organizacija, međunarodnih institucija, gospodarskih, strukovnih i građanskih komora i drugih udruga, vjerskih zajednica, putnicima u javnom prometu te korisnicima poštanskih i elektroničkih komunikacijskih usluga.

**(3)** Silos, vodosprema, septička jama, bazen, potporni zid i druga građevina koja neposredno služi za uporabu nezakonito izgrađene zgrade, odnosno postojeće zgrade ili odvijanje tehnološkog procesa u zgradi smatra se njezinim sastavnim dijelom i ozakonjuje se zajedno sa zgradom, odnosno sukladno ovom Zakonu.

## Članak 4.

Način rada u tijelima državne uprave, tijelima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama koje imaju javne ovlasti u vezi s provedbom ovoga Zakona, po potrebi, propisuje ministar graditeljstva i prostornoga uređenja (u daljnjem tekstu: ministar) nalogom.

## II. OSNOVNI UVJETI ZA OZAKONJENJE ZGRADA

### Članak 5.

**(1)** Pod uvjetima i u postupku propisanom ovim Zakonom ozakonjuje se nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju ako je to povoljnije za podnositelja zahtjeva te nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena protivno tom planu, ako njezino ozakonjenje nije isključeno člankom 6. ovoga Zakona.

**(2)** Na nezakonito izgrađenoj zgradi može se, protivno prostornom planu, ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je zadnja potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža.

**(3)** Odlukom iz stavka 2. ovoga članka koja se primjenjuje samo u postupku ozakonjenja zgrada, određuje se veći broj etaža za nezakonito izgrađene zgrade unutar i/ili izvan građevinskog područja.

**(4)** Ako prostornim planom ili odlukom iz stavka 2. ovoga članka za određeno područje nije propisan broj etaža zgrade koji se može izgraditi, ozakoniti se može najviše četiri etaže.

## Članak 6.

**(1)** Nezakonito izgrađena zgrada ne može se ozakoniti ako se nalazi na području koje je prostornim planom uređenja općine, grada i velikog grada, Prostornim planom Grada Zagreba ili generalnim urbanističkim planom, koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju ako je to povoljnije za podnositelja zahtjeva, određeno kao:

- površine izvan građevinskog područja u nacionalnom parku, parku prirode, regionalnom parku, park-šumi, strogom rezervatu, posebnom rezervatu, spomeniku prirode i spomeniku parkovne arhitekture, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tradicijske naseobine,
- planirani ili istraženi koridori i površine prometnih, energetske i vodnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, osim zgrade izgrađene u koridoru prometne građevine za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom izda potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,
- planirani ili istraženi koridori i površine 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 da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,
- površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih (osnovno, srednjoškolsko, visoko obrazovanje), komunalnih, sportskih, kulturnih i vjerskih

funkcija, 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 (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tog područja 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.

**(2)** Nezakonito izgrađena zgrada ne može se ozakoniti ako se nalazi:

- 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 da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,
- na području upisanom u listu svjetske baštine UNESCO-a,
- na postojećoj površini javne namjene, pomorskom dobru ili vodnom dobru, osim zgrade izgrađene na vodnom dobru uz suglasnost Hrvatskih voda – pravne osobe za upravljanje vodama (u daljnjem tekstu: Hrvatske vode).

**(3)** 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,
- kao sklop trajno povezan s tlom (kamp-kućica, kontejner i sl.), odnosno na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.).

## Članak 7.

**(1)** Nadležno javnopravno tijelo, odnosno Hrvatske vode, potvrdu, odnosno suglasnost iz članka 6. stavka 1. podstavka 2. i 3., te stavka 2. podstavka 1. i 2. ovoga Zakona izdaju na zahtjev stranke.

**(2)** Suglasnost iz članka 6. stavka 2. podstavka 2. ovoga Zakona može se dati ako nezakonito izgrađena zgrada nije izgrađena protivno uvjetima korištenja vodnoga dobra prema posebnim propisima o vodama.

### III. POSTUPAK OZAKONJENJA ZGRADA

#### Rješenje o izvedenom stanju

##### Članak 8.

**(1)** Nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje se rješenjem o izvedenom stanju.

**(2)** Rješenje o izvedenom stanju donosi upravno tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave koje prema posebnom zakonu obavlja poslove izdavanja akata za provođenje dokumenata prostornoga uređenja i građenje (u daljnjem tekstu: nadležno upravno tijelo) na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada, odnosno Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada u slučajevima propisanim ovim Zakonom.

**(3)** Stranki koja se odazvala pozivu za uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, rješenje o izvedenom stanju dostavlja se bez priloga koji su sastavni dio tog rješenja.

**(4)** Strankama koje se nisu odazvale pozivu za uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, rješenje o izvedenom stanju dostavlja se javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela na čijem se području nalazi zgrada za koju je doneseno rješenje.

**(5)** Izvršno rješenje o izvedenom stanju te rješenje o odbijanju, odnosno odbacivanju zahtjeva za donošenje tog rješenja dostavlja se radi znanja građevinskoj inspekciji bez priloga koji su sastavni dijelovi tog rješenja.

##### Članak 9.

O žalbi izjavljenoj protiv rješenja o izvedenom stanju, odnosno o žalbi protiv rješenja kojim se odbija ili odbacuje zahtjev za donošenje tog rješenja, odlučuje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

##### Članak 9.a

**(1)** Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada donosi rješenje o izvedenom stanju u predmetima u kojima nadležno upravno tijelo zbog velikog broja zaprimljenih zahtjeva ne može u razumnom roku riješiti sve predmete i to:

- ako je na dan 31. prosinca 2013. postotak riješenih predmeta u nadležnom upravnom tijelu manji od 20% od ukupno zaprimljenih zahtjeva, Agencija rješava onoliko predmeta koliko je



- potrebno da zbroj broja predmeta koje rješava i broja predmeta koje je do tog datuma riješilo nadležno upravno tijelo iznosi 20% od ukupno zaprimljenih zahtjeva,
- ako je na dan 30. lipnja 2014. postotak riješenih predmeta u nadležnom upravnom tijelu manji od 35% od ukupno zaprimljenih zahtjeva, Agencija rješava onoliko predmeta koliko je potrebno da zbroj broja predmeta koje rješava i broja predmeta koje je do tog datuma riješilo nadležno upravno tijelo iznosi 35% od ukupno zaprimljenih zahtjeva,
  - ako je na dan 31. prosinca 2014. postotak riješenih predmeta u nadležnom upravnom tijelu manji od 50% od ukupno zaprimljenih zahtjeva, Agencija rješava onoliko predmeta koliko je potrebno da zbroj broja predmeta koje rješava i broja predmeta koje je do tog datuma riješilo nadležno upravno tijelo iznosi 50% od ukupno zaprimljenih zahtjeva,
  - ako je na dan 30. lipnja 2015. postotak riješenih predmeta u nadležnom upravnom tijelu manji od 65% od ukupno zaprimljenih zahtjeva, Agencija rješava onoliko predmeta koliko je potrebno da zbroj broja predmeta koje rješava i broja predmeta koje je do tog datuma riješilo nadležno upravno tijelo iznosi 65% od ukupno zaprimljenih zahtjeva,
  - na dan 31. prosinca 2015. Agencija rješava 25% predmeta od ukupno preostalih neriješenih predmeta u pojedinom nadležnom upravnom tijelu.

**(2)** Slučajeve i predmete iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje ministar posebnom odlukom, vodeći računa o redu zaprimanja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

**(3)** Nadležno upravno tijelo je, nakon zaprimanja odluke iz stavka 2. ovoga članka, dužno bez odgode spise predmeta prema toj odluci dostaviti na rješavanje Agenciji za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada i o promjeni nadležnosti obavijestiti posebno svaku stranku, njezina zastupnika, odnosno punomoćnika.

## Članak 9.b

**(1)** Odredbe ovoga Zakona kojima su propisana prava i obveze nadležnog upravnog tijela u provedbi postupaka i donošenja rješenja o izvedenom stanju odnose se i na Agenciju za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada u predmetima koje rješava, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

**(2)** Odredbe ovoga Zakona kojima su propisana prava i obveze stranaka u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju koji provodi nadležno upravno tijelo odnose se i na prava i obveze stranaka u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju koji provodi Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

## Članak 9.c

**(1)** Za potrebe praćenja donošenja rješenja o izvedenom stanju Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada ustrojava i vodi registar izdanih rješenja o izvedenom stanju u elektroničkom obliku (u daljnjem tekstu: Registar).

**(2)** Nadležna upravna tijela dužna su po pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju unijeti podatke o tom rješenju u Registar.

**(3)** Registar obvezno sadrži: podatke o predmetu (klasa, status, datum), podnosiocu zahtjeva (ime i prezime ili naziv društva, adresa, osobni identifikacijski broj), zgradi i/ili drugoj građevini (status zgrade, vrsta zgrade, što se ozakonjuje, namjena, k.č.br., k.o., građevinska (bruto) površina, obujam, broj i naziv etaža), naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (ukupan iznos, način plaćanja naknade, visina rate, naziv jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada) te inženjerima koji su izradili arhitektonsku i geodetsku snimku (ime i prezime ili naziv društva, osobni identifikacijski broj, datum izrade snimke).

## Zahtjev za donošenje rješenja

### Članak 10.

**(1)** Postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju pokreće se na zahtjev stranke koji se predaje nadležnom upravnom tijelu.

**(2)** Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka podnosi se najkasnije do 30. lipnja 2013. i nakon proteka toga roka ne može se više podnijeti.

**(3)** Iznimno od stavka 2. ovoga članka zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade za koju je građevinski inspektor donio rješenje za uklanjanje do dana stupanja na snagu ovoga Zakona podnosi se najkasnije do 31. prosinca 2012. i nakon proteka toga roka ne može se više podnijeti.

**(4)** Zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju podnesen nakon 30. lipnja 2013., odnosno 31. prosinca 2012. odbacuje se rješenjem.

### Članak 11.

**(1)** Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija je građevinska (bruto) površina veća od 400 m<sup>2</sup>, zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija je građevinska (bruto) površina veća od 1000 m<sup>2</sup> i zgradu javne namjene bez obzira na njezinu površinu (u daljnjem tekstu: zahtjevna zgrada) podnositelj zahtjeva prilaže:

- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjeru geodezije koji stručne geodetske poslove obavlja samostalno u uredu ovlaštenog inženjera geodezije ili u zajedničkom geodetskom uredu ili koju je izradila pravna osoba registrirana za obavljanje stručnih geodetskih poslova i ovjerila odgovorna osoba – ovlaštenu inženjer geodezije, sukladno posebnom zakonu (u daljnjem tekstu: geodetska snimka), odnosno 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 (u daljnjem tekstu: arhitektonska snimka) i

- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu.

**(2)** Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu javne namjene bez obzira na njezinu površinu podnositelj zahtjeva, uz dokumente iz stavka 1. ovoga članka, prilaže 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 prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu.

**(3)** Arhitektonska snimka sadrži:

1. Podatke o podnositelju zahtjeva i ovlaštenom arhitektu:
  - ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište podnositelja zahtjeva, te osobni identifikacijski broj,
  - tvrtka/ured, ime i prezime ovlaštenog arhitekta te njegov pečat,
2. Opće podatke o lokaciji zgrade:
  - ulica i kućni broj (ako je određen),
  - broj katastarske čestice i ime katastarske općine,
3. Arhitektonski opis zgrade (arhitektonska struktura i opis dijelova zgrade),
4. Opis instalacija (opskrba vodom, odvodnja, elektrotehničke i strojske instalacije različitih funkcija koje ostvaruju osnovnu namjenu zgrade s načinom priključenja na odgovarajuću mrežu te način rješavanje otpada),
5. Iskaz površina i obračunske veličine zgrade:
  - građevinska (bruto) površina,
  - broj etaža i visina zgrade (u metrima),
  - obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa,
6. Nacrte (tlocrti, presjeci i pročelja) u primjerenom mjerilu,
7. Foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade),
8. Opis stupnja završenosti zgrade,
9. Podatke za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. ovoga Zakona.

## Članak 12.

**(1)** Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> i zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 1000 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: manje zahtjevna zgrada), ako ovim Zakonom nije propisano drukčije, podnositelj zahtjeva prilaže:

- tri primjerka geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu i
- tri primjerka snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva (u daljnjem tekstu: snimka izvedenog stanja),

**(2)** Snimka izvedenog stanja sadrži:

1. Podatke o podnositelju zahtjeva i ovlaštenom arhitektu, odnosno inženjeru građevinarstva:
  - ime, prezime i adresa, odnosno naziv i sjedište podnositelja zahtjeva, te osobni identifikacijski broj,
  - tvrtka/ured, ime i prezime ovlaštenog arhitekta, odnosno ovlaštenog inženjera građevinarstva te njegov pečat,
2. Opće podatke o lokaciji zgrade:
  - ulica i kućni broj (ako je određen),
  - broj katastarske čestice i ime katastarske općine,
3. Iskaz površina i obračunske veličine zgrade:
  - građevinska (bruto) površina,
  - broj etaža i visina zgrade (u metrima),
  - obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa,
4. Nacrte (tlocrti, presjeci i pročelja) u primjerenom mjerilu,
5. Foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade),
6. Opis stupnja završenosti zgrade,
7. Podatke za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. ovoga Zakona.

## Članak 13.

Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 100 m<sup>2</sup> i zgradu za obavljanje isključivo

poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: jednostavna zgrada), ako ovim Zakonom nije propisano drukčije, podnositelj zahtjeva prilaže:

- tri primjerka geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu,
- iskaz 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 je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva,
- foto dokumentaciju (najmanje četiri fotografije u boji ili crno bijele koje prikazuju sva pročelja zgrade) i
- iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. ovoga Zakona koji je izradio ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer građevinarstva.

#### Članak 14.

Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu pomoćnu zgradu u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: pomoćna zgrada) podnositelj zahtjeva prilaže:

- tri primjerka kopije katastarskog plana i
- akt na temelju kojega je osnovna zgrada izgrađena ili drugi dokaz da je osnovna zgrada zakonito izgrađena.

#### Članak 15.

Zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju podnositelj zahtjeva, uz dokumente iz članka 11. stavka 1., članka 12. stavka 1., članka 13. stavka 1., odnosno članka 14. ovoga Zakona, prilaže:

- potvrdu nadležnog javnopravnog tijela iz članka 6. stavka 1. podstavka 2. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora prometne građevine,
- potvrdu nadležnog javnopravnog tijela iz članka 6. stavka 1. podstavka 3. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena unutar planiranog ili istraženog koridora ili površine komunikacijske građevine,
- potvrdu nadležnog javnopravnog tijela iz članka 6. stavka 2. podstavka 1. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena 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,
- suglasnost Hrvatskih voda iz članka 6. stavka 2. podstavka 2. ovoga Zakona ako je zgrada izgrađena na vodnom dobru,
  - uvjerenje da je zgrada vidljiva na digitalnoj ortofoto karti iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona, odnosno da je evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi do 21. lipnja 2011., ako ista nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011.

## Postupak i uvjeti donošenja rješenja

### Članak 16.

**(1)** U svrhu utvrđivanja činjenica bitnih za donošenje rješenja o izvedenom stanju, nadležno upravno tijelo je dužno izvršiti uvid u DOF5/2011, odnosno u uvjerenje iz članka 15. podstavka 3. ovoga Zakona te provesti očevid na licu mjesta. O izvršenom uvidu u DOF5/2011 sastavlja se službena bilješka i radi se njegov ispis koji se prilaže u spis.

**(2)** Veličina, stupanj završenosti i namjena zgrade za koju se donosi rješenje o izvedenom stanju utvrđuju se prema stanju prikazanom u arhitektonskoj snimci, odnosno snimci izvedenog stanja i stanju utvrđenom na očevidu.

### Članak 17.

**(1)** Prije donošenja rješenja o izvedenom stanju nadležno upravno tijelo dužno je stranki pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja.

**(2)** Stranka u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju je podnositelj zahtjeva za donošenje tog rješenja (u daljnjem tekstu: 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 i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada.

**(3)** Poziv za uvid u spis radi izjašnjenja dostavlja se strankama javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela na čijem se području nalazi zgrada za koju je zatraženo donošenje rješenja o izvedenom stanju.

**(4)** Poziv iz stavka 2.ovoga članka obvezno sadrži:

- naziv nadležnog upravnog tijela,
- ime i adresu, odnosno tvrtku podnositelja zahtjeva,
- naznaku da se radi o predmetu donošenja rješenja o izvedenom stanju,

- lokaciju nezakonito izgrađene zgrade (mjesto, ulica i kućni broj te broj katastarske i čestice i ime katastarske općine),
- mjesto i vrijeme na kojemu zainteresirana stranka može izvršiti uvid u spis predmeta radi izjašnjenja,
- obavijest da se zainteresirana stranka pozivu ne mora odazvati osobno već da može uputiti svojeg opunomoćenika i
- upozorenje da se rješenje o izvedenom stanju može donijeti i ako se zainteresirana stranka ne odazove pozivu.

**(5)** Stranka koja se nije odazvala pozivu za uvid u spis predmeta radi izjašnjenja ne može zbog toga tražiti obnovu postupka.

## Članak 18.

Rješenje o izvedenom stanju donosi se za nezakonito izgrađenu zgradu koja se prema ovome Zakonu može ozakoniti, ako:

- su zahtjevu za donošenje rješenja priloženi dokumenti propisani ovim Zakonom,
- je arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade, ako se ista podnosi uz zahtjev,
- je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate iste.

## Članak 19.

**(1)** Rješenje o izvedenom stanju ne može se donijeti za nezakonito izgrađenu zgradu u vezi s kojom je u tijeku sudski spor pokrenut prije podnošenja zahtjeva za donošenje tog rješenja povodom tužbe za zaštitu vlasništva ili drugog stvarnog prava u vezi s tom zgradom ili zemljištem na kojemu je izgrađena, ako to stranka istakne i dokaže prije donošenja rješenja.

**(2)** Postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju za zgradu iz stavka 1. ovoga članka prekida se do okončanja sudskog spora.

**(3)** Stavci 1. i 2. ovoga članka ne odnose se na slučaj u kojemu stranka koja je tužitelj dade pisanu izjavu da se ne protivi donošenju rješenja o izvedenom stanju.

## Članak 20.

**(1)** Rješenje o izvedenom stanju donosi se, ovisno o zahtjevu podnositelja zahtjeva, za jednu ili više nezakonito izgrađenih zgrada na jednoj i/ili više katastarskih čestica.

**(2)** Građevna čestica zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju utvrđuje se sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja po pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju.

**(3)** Nezakonito izgrađena zgrada, odnosno njezin dio čija se namjena zbog stupnja nezavršenosti ne može utvrditi smatra se zgradom, odnosno dijelom zgrade stambene namjene, odnosno poslovne namjene koja nije proizvodna ili namijenjena za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti ako to podnositelj zahtjeva zatraži.

**(4)** Rješenje o izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade može se donijeti ako podnositelj zahtjeva ukloni nedostatak zbog kojeg se ne može ozakoniti zgrada (ukloni etažu ili drugi dio građevine, zatvori otvor na međi i sl.).

## Članak 21.

**(1)** Pod građevinskom (bruto) površinom nezakonito izgrađene zgrade u smislu ovoga Zakona u svrhu razvrstavanja zgrade kao zahtjevne zgrade, manje zahtjevne zgrade, jednostavne zgrade, odnosno pomoćne zgrade podrazumijeva se 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.

**(2)** U građevinsku (bruto) površinu nezakonito izgrađene zgrade u smislu stavka 1. ovoga članka uračunava se i građevinska (bruto) površina zakonito izgrađenog dijela zgrade ako takav postoji.

**(3)** Arhitektonska snimka i snimka izvedenog stanja izrađuju se za jednu ili više zgrada izgrađenih na jednoj i/ili više katastarskih čestica.

**(4)** Umjesto snimka izvedenog stanja za manje zahtjevnu zgradu, odnosno jednostavnu zgradu može se izraditi i priložiti uz zahtjev arhitektonska snimka.

**(5)** Arhitektonska snimka može uz zahtjevnu zgradu obuhvaćati i manje zahtjevnu zgradu, jednostavnu zgradu i/ili pomoćnu zgradu.

## Komunalni i vodni doprinos

### Članak 22.

**(1)** Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju, osim za pomoćnu zgradu, dužni su po izvršnosti tog rješenja platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.



**(2)** Vlasnik posebnog dijela zgrade ne plaća komunalni doprinos i vodni doprinos za njegov posebni dio koji se nalazi u dijelu zgrade koji nije bio predmet ozakonjenja.

**(3)** Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade plaćaju komunalni doprinos i vodni doprinos razmjerno suvlasničkom dijelu zgrade, odnosno veličini njihova posebnog dijela zgrade ili veličini funkcionalne jedinice koju koriste.

**(4)** Nadležno upravno tijelo 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 rješenja o izvedenom stanju.

**(5)** Rješenjem o utvrđivanju komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa odobrava se odgoda plaćanja doprinosa, odnosno odgoda početka njegova plaćanja u slučaju obročne otplate, za godinu dana od dana izvršnosti rješenja, ako to zatraži podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnik zgrade.

## Sadržaj rješenja o izvedenom stanju

### Članak 23.

**(1)** Izreka rješenja o izvedenom stanju obvezno sadrži:

- utvrđenje da se zgrada ozakonjuje, odnosno da se ozakonjuju radovi izvedeni u svrhu promjene namjene, promjene broja funkcionalnih jedinica ili sl.,
- popis i opis građevina koje nisu zgrade, a ozakonjuju se zajedno sa zgradom, ako takvih ima,
- ime katastarske općine i broj jedne ili više katastarskih čestica na kojima je zgrada izgrađena,
- podatak o stupnju dovršenosti zgrade, odnosno radova (završena zgrada ili nezavršena zgrada),
- podatke o zgradi, odnosno radovima s obzirom na način smještaja na katastarskoj čestici, odnosno česticama (slobodnostojeća, poluugrađena ili ugrađena) i njezinoj zahtjevnosti (zahtjevna zgrada, manje zahtjevna zgrada, jednostavna zgrada ili pomoćna zgrada), namjenu za koju se zgrada koristi, vanjsku veličinu zgrade (visinu, dužinu i širinu), broj i vrstu etaža, broj i vrstu funkcionalnih jedinica i oblik krova.

**(2)** Izreka rješenja o izvedenom stanju za zahtjevnu zgradu, osim utvrđenja i podataka iz stavka 1. ovoga članka, obvezno sadrži i:

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana,
- oznaku arhitektonske snimke i
- oznake izjava ovlaštenog arhitekta te ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektrotehnike i strojarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev

mehaničke otpornosti i stabilnosti, bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara u slučajevima u kojima je to propisano ovim Zakonom, ako se radi o dovršenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu,

- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju rješenja.

**(3)** Izreka rješenja o izvedenom stanju za manje zahtjevnu zgradu, osim utvrđenja i podataka iz stavka 1. ovoga članka, obvezno sadrži i:

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana,
- snimke izvedenog stanja i
- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

**(4)** Izreka rješenja o izvedenom stanju za jednostavnu zgradu, osim utvrđenja i podataka iz stavka 1. ovoga članka, obvezno sadrži i:

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana i
- napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

**(5)** Izreka rješenja o izvedenom stanju za pomoćnu zgradu, osim utvrđenja i podataka iz stavka 1. ovoga članka, obvezno sadrži i napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

**(6)** Oznaka geodetskog snimka, arhitektonskog snimka, snimka izvedenog stanja i izjave ovlaštenog arhitekta i/ili ovlaštenih inženjera i iz stavka 2., 3. i 4. ovoga članka sadrži ime i prezime ovlaštenog arhitekta, odnosno ovlaštenog inženjera, broj, odnosno drugu evidencijsku oznaku i datum izrade, odnosno davanja izjave.

## Članak 24.

**(1)** Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju za zahtjevnu zgradu je geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana i arhitektonski snimak zgrade, a što na njima i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

**(2)** Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju za manje zahtjevnu zgradu je geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana i snimka izvedenog stanja, a što na njima i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

**(3)** Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju za jednostavnu zgradu je geodetski snimak, odnosno kopija katastarskog plana, a što na njima i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

## IV. NAKNADA ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U PROSTORU

### Članak 25.

**(1)** Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade dužni su prije donošenja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (u daljnjem tekstu: naknada), odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate iste.

**(2)** Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade naknadu plaćaju razmjerno veličini njihova posebnog dijela zgrade, odnosno funkcionalne jedinice koju koriste, osim vlasnika posebnog dijela zgrade koji se nalazi u dijelu zgrade koji nije bio predmet ozakonjenja.

**(3)** Naknada se utvrđuje rješenjem o naknadi koje po službenoj dužnosti donosi upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva na čijem se području nalazi zgrada za koju se donosi rješenje o izvedenom stanju (u daljnjem tekstu: upravno tijelo jedinice lokalne samouprave).

**(4)** Nadležno upravno tijelo dužno je upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave dostaviti podatke potrebne za obračun iznosa naknade nakon što utvrdi da su ispunjeni svi drugi uvjeti propisani za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

### Članak 26.

O žalbi izjavljenoj protiv rješenja o naknadi odlučuje upravno tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave, odnosno središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja ako je žalba izjavljena protiv rješenja Grada Zagreba.

### Članak 27.

**(1)** Visinu i način obračuna iznosa naknade te detaljnije uvjete plaćanja naknade propisuje Vlada Republike Hrvatske uredbom.

**(2)** Visina naknade propisuje se ovisno o veličini, lokaciji (položaju u prostoru) i namjeni zgrade te načinu plaćanja naknade i drugim kriterijima.

## Članak 28.

**(1)** Naknadu podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade plaćaju jednokratno u roku od 30 dana od dana izvršnosti rješenja o obračunu naknade ili obročno.

**(2)** Obročna otplata odobrava se rješenjem o obračunu naknade na zahtjev podnositelja zahtjeva, odnosno vlasnika zgrade ako je njezin iznos veći od 1.500, 00 kuna.

## Članak 29.

**(1)** Ako podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnik zgrade ne plati obrok naknade određen rješenjem o obračunu naknade kojim je dopuštena obročna otplata, naplata se izvršava prisilnim putem.

**(2)** Rješenje o obračunu naknade u slučaju iz stavka 1. ovoga članka izvršava upravno tijelo jedinice lokalne samouprave na način i u postupku uređenom propisima o prisilnoj naplati poreznog duga.

**(3)** O žalbi izjavljenoj protiv rješenja o ovrsi u slučaju iz stavka 2. ovoga članka odlučuje upravno tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave, odnosno središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja ako je žalba izjavljena protiv rješenja Grada Zagreba.

## Članak 30.

**(1)** Upravno tijelo jedinice lokalne samouprave po službenoj dužnosti oglašava ništavim rješenje o obračunu naknade ako je rješenje o izvedenom stanju poništeno ili oglašeno ništavim.

**(2)** Na temelju rješenja o oglašivanju ništavim rješenja o obračunu naknade Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave dužne su podnositelju zahtjeva, odnosno vlasniku zgrade isplatiti plaćeni iznos naknade.

## Članak 31.

**(1)** Dvadeset posto sredstva naknade prihod su proračuna jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čije upravno tijelo donosi rješenje o izvedenom stanju, a koriste se namjenski za rad tih upravnih tijela.

**(2)** Dvadeset posto sredstava naknade prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske kada rješenje o izvedenom stanju donosi Agencija, a koriste se namjenski za njezin rad.

**(3)** Trideset posto sredstva naknade prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi, a koriste se namjenski za izradu

prostornih planova kojima se propisuju uvjeti i kriteriji za urbanu obnovu i sanaciju područja zahvaćenih nezakonitom gradnjom te za poboljšanje infrastrukturno nedovoljno opremljenih i/ili neopremljenih naselja prema programu koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

**(4)** Pedeset posto sredstva naknade prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske, a koriste se namjenski za provedbu ovoga Zakona, uklanjanje zgrada izgrađenih bez akta za građenje, za uspostavu i održavanje informacijskog sustava izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja, građenje i uporabu građevina te za uspostavu i održavanje katastra nekretnina.

## V. PRAVNE POSLJEDICE OZAKONJENJA ZGRADE

### Članak 32.

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.

### Članak 33.

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

**(2)** Zgrada, odnosno dio zgrade iz stavka 1. ovoga članka može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu za obavljanje djelatnosti u istoj može se izdati rješenje prema posebnom zakonu te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

### Članak 34.

**(1)** Nezavršena zgrada, odnosno nezavršeni dio zgrade stambene namjene, poslovne namjene koja nije proizvodna ili namijenjena za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti, za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju može se bez lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja završiti u okviru ozakonjenih gabarita te se na istoj može izvesti fasada te ravni, kosi ili zaobljeni krov bez nadozida. Za završetak zgrade, odnosno dijela zgrade druge namjene potrebno je u skladu s posebnim zakonom ishoditi rješenje o uvjetima građenja, odnosno lokacijsku dozvolu.

**(2)** Izvođenju radova na završavanju zgrade iz stavka 1. ovoga članka može se pristupiti nakon što se u skladu s posebnim zakonom izradi glavni projekt, odnosno ishodi potvrda glavnog projekta.

**(3)** Zgrada, odnosno dio zgrade iz stavka 1. ovoga članka može se priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu sukladno posebnim zakonima.

**(4)** Zgrada, odnosno dio zgrade iz stavka 1. ovoga članka smatra se zgradom, odnosno dijelom zgrade za koju je izdan akt za građenje.

### Članak 35.

**(1)** Katastarski ured evidentira završenu zgradu, odnosno njezin završeni dio u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje katastar ako je za tu zgradu, odnosno njezin dio doneseno rješenje o izvedenom stanju.

**(2)** Zgrada iz stavka 1. ovoga članka može se evidentirati po dijelovima na više katastarskih čestica.

**(3)** Katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis zgrade u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu rješenje o izvedenom stanju.

**(4)** Nezavršena zgrada, odnosno njezin nezavršeni dio evidentira se u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje katastar i posebnom propisu kojim se uređuje građenje, nakon što se završi.

### Članak 36.

Nadležni sud prilikom upisa zgrade ili njezinog rekonstruiranog dijela u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je priloženo rješenje o izvedenom stanju uz navođenje naziva i oznake tog akta.

### Članak 37.

**(1)** Upravno tijelo jedinice lokalne samouprave vodi evidenciju o donesenim rješenjima o izvedenom stanju i odbijenim zahtjevima te o naplati naknade.

**(2)** Evidencija iz stavka 1. ovoga članka 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.

## Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada

### Članak 37.a

- (1)** Za obavljanje praćenja i ubrzanje procesa ozakonjenja zgrada te postizanja ravnomjerne opterećenosti nadležnih upravnih tijela s tim u vezi, ovim Zakonom privremeno se osniva Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada (u daljnjem tekstu: Agencija) kao javna ustanova.
- (2)** Agencija prestaje s radom završetkom ozakonjenja zgrada na temelju ovoga Zakona.
- (3)** Osnivačka prava i dužnosti u ime Republike Hrvatske kao osnivača Agencije obavlja i ostvaruje Vlada Republike Hrvatske.
- (4)** Agencija ima svojstvo pravne osobe s javnim ovlastima i upisuje se u sudski registar.
- (5)** Sjedište Agencije je u Zagrebu.
- (6)** Skraćeni naziv Agencije je: AZONIZ.

### Članak 37.b

- (1)** U obavljanju poslova utvrđenih ovim Zakonom Agencija je samostalna i odgovara Vladi Republike Hrvatske i ministru.
- (2)** Za obveze u poslovanju Agencija odgovara cijelom svojom imovinom.
- (3)** Republika Hrvatska solidarno i neograničeno odgovara za obveze Agencije.
- (4)** Agencija najmanje jednom godišnje najkasnije do 31. ožujka iduće godine podnosi Vladi Republike Hrvatske izvješće o radu Agencije.

### Članak 37.c

- (1)** Sredstva za rad Agencije osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske iz sredstava ostvarenih na temelju ovoga Zakona.
- (2)** Agencija vodi poslovne knjige i sastavlja financijska izvješća prema propisima kojima se uređuje način vođenja poslovnih knjiga proračunskih korisnika.

### Članak 37.d

- (1)** Agencija obavlja poslove s javnim ovlastima kako slijedi:
  - provodi postupak i donosi rješenja o izvedenom stanju u slučajevima propisanim ovim Zakonom,

- priprema rješenja o visini naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru za predmete u slučajevima iz podstavka 1. ovoga članka te ih dostavlja jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi zgrada,
- prati stanje rješavanja zahtjeva za ozakonjenje zgrada u županijama i gradovima,
- predlaže Ministarstvu, županijama i gradovima mjere u svrhu poboljšanja učinkovitosti rješavanja zahtjeva za ozakonjenje zgrada,
- evidentira ozakonjene zgrade u informacijskom sustavu prostornog uređenja,
- prati naplatu naknada za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru po izdanim rješenjima,
- obavlja i druge poslove određene zakonom.

**(2)** Agencija je dužna izvještavati Ministarstvo o stanju rješavanja zahtjeva za ozakonjenje zgrada jednom mjesečno, odnosno na zahtjev Ministarstva.

### Članak 37.e

Nadležna upravna tijela dužna su Agenciji dostavljati sve podatke i dokumente potrebne za njezin rad.

### Članak 37.f

Tijela Agencije su Upravno vijeće i ravnatelj Agencije (u daljnjem tekstu: ravnatelj).

### Članak 37.g

**(1)** Upravno vijeće nadzire rad Agencije.

**(2)** Upravno vijeće čine predsjednik i dva člana. Predsjednik Upravnog vijeća je ministar, a članove Upravnog vijeća imenuje na rok od četiri godine i razrješava Vlada Republike Hrvatske iz reda istaknutih stručnjaka na području prostornog uređenja, graditeljstva i ozakonjenja zgrada na prijedlog ministra.

**(3)** Upravno vijeće donosi odluke većinom glasova svojih članova.

**(4)** Način rada Upravnog vijeća uređuje se Statutom Agencije i poslovnikom o radu Upravnog vijeća.

**(5)** Upravno vijeće donosi:

- godišnji program rada Agencije kojim se uređuju aktivnosti i poslovi Agencije za kalendarsku godinu i nadzire njegovo izvršenje,
- završni račun Agencije i odlučuje o financijskom planu,
- pravilnik o sistematizaciji radnih mjesta s pregledom koeficijenata složenosti radnih mjesta i



- druge akte te obavlja i druge poslove propisane ovim Zakonom i Statutom Agencije.

## Članak 37.h

**(1)** Agenciju zastupa i predstavlja ravnatelj.

**(2)** Ravnatelj organizira te upravlja radom i vodi poslovanje Agencije, poduzima pravne radnje u ime i za račun Agencije, zastupa Agenciju u svim postupcima pred sudovima, upravnim i drugim državnim tijelima te pravnim osobama s javnim ovlastima, odgovara za zakonitost rada Agencije te obavlja i druge poslove određene Statutom Agencije.

**(3)** Ravnatelj može dati punomoć drugoj osobi za zastupanje Agencije.

**(4)** Ravnatelj ne može bez posebne ovlasti Upravnog vijeća nastupati kao druga ugovorna strana i s Agencijom sklapati ugovore u svoje ime i za svoj račun, u svoje ime a za račun drugih osoba, ili u ime i za račun drugih osoba.

## Članak 37.i

**(1)** Ravnatelja imenuje i razrješava Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Upravnoga vijeća nakon provedenog javnog natječaja, a imenuje se na razdoblje od četiri godine.

**(2)** Za ravnatelja se može imenovati hrvatski državljanin koji ima završen diplomski sveučilišni studij pravnog, arhitektonskog ili građevinskog smjera i najmanje deset godina radnog iskustva.

**(3)** Poblži uvjeti za imenovanje ravnatelja, način raspisivanja i provođenja natječaja, te druga pitanja u svezi s imenovanjem i razrješanjem ravnatelja propisuju se Statutom Agencije.

**(4)** Ravnatelj može biti razriješen i prije isteka mandata, na način i pod uvjetima propisanim zakonom i Statutom Agencije.

## Članak 37.j

Upravne, stručne i druge poslove Agencije obavlja stručna služba Agencije.

## Članak 37.k

**(1)** Za ostvarivanje prava i obveza iz radnog odnosa, osim glede plaća, na ravnatelja i radnike stručne službe Agencije primjenjuju se opći propisi o radu.

**(2)** Ugovor o radu radnika stručne službe sklapa se na određeno vrijeme, a najdulje do prestanka rada Agencije.

**(3)** Za ostvarivanje prava i obveza glede plaća na ravnatelja i radnike stručne službe Agencije primjenjuju se propisi o plaćama u javnim službama.

## Članak 37.I

**(1)** Unutarnje ustrojstvo, ovlasti i način odlučivanja pojedinih tijela te druga pitanja od značenja za obavljanje djelatnosti, poslovanje i prestanak rada Agencije uređuju se Statutom Agencije.

**(2)** Statut Agencije na prijedlog ravnatelja donosi Upravno vijeće Agencije uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske.

## VI. NADZOR

### Članak 38.

Nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona provodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja.

## VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Započeti postupci i promjena nadležnosti

### Članak 39.

**(1)** Postupci započeti po odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, br. 90/11.) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama tog Zakona i propisa donesenih na temelju tog Zakona.

**(2)** Iznimno od stavka 1. ovoga članka postupci započeti po odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, br. 90/11.) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama ovoga Zakona i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet ili ako to ona zatraži.

**(3)** Stavak 1. ovoga članka ne odnosi se na promjenu nadležnosti za donošenje rješenja o naknadi uređenu člankom 25. stavkom 3. ovoga Zakona i na nadležnost za odlučivanje o žalbama protiv tih rješenja.

### Članak 40.

**(1)** Nadležna upravna tijela iz članka 6. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, br. 90/11.) dužna su upravnim tijelima jedinica

lokalne samouprave iz članka 25. stavka 3. ovoga Zakona u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona predati spise predmeta za donošenje rješenja o naknadi i evidencije o donesenim rješenjima o izvedenom stanju i odbijenim zahtjevima te o naplati naknade.

**(2)** Središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja dužno je upravnim tijelima jedinica područne (regionalne) samouprave nadležnim za poslove komunalnog gospodarstva u drugom stupnju u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona predati spise predmeta u kojima se odlučuje o žalbama protiv rješenja o naknadi.

**(3)** Do isteka roka iz stavka 1. i 2. ovoga članka poslove donošenja rješenja o naknadi nastavljaju obavljati nadležna upravna tijela, odnosno središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja.

## Članak 41.

**(1)** Geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama, odnosno posebna geodetska podloga izrađena po ovlaštenoj osobi za potrebe donošenja rješenja o izvedenom stanju na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama («Narodne novine», br. 90/11.) smatraju se u smislu i za potrebe ovoga Zakona geodetskim snimkom.

**(2)** Arhitektonska snimka izrađena na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama («Narodne novine», br. 90/11.) smatra se arhitektonskom snimkom izrađenom na temelju ovoga Zakona.

**(3)** Dokazi o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti izvedeni po ovlaštenom inženjeru građevinarstva za potrebe ozakonjenja zgrade na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama («Narodne novine», br. 90/11.) smatraju se u smislu i za potrebe ovoga Zakona izjavom ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

## Prekid postupka izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade

### Članak 42.

**(1)** Građevinski inspektor prekinut će rješenjem postupak izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade donesenog na temelju propisa kojim se uređuje gradnja do pravomoćnog završetka postupka za donošenje rješenja o izvedenom stanju ako je ta zgrada vidljiva na DOF5/2011, na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave

izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili je do tog dana evidentirane na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi.

**(2)** Postupak iz stavka 1. ovoga članka prekida se na zahtjev stranke uz koji je podnesen dokaz da je podnijela zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju i uvjerenje da je zgrada vidljiva na DOF5/2011, na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011., odnosno dokaz da je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi.

**(3)** Uvjerenje da je zgrada vidljiva na DOF5/2011 izdaje na zahtjev stranke tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina. Ovo uvjerenje obvezno sadrži broj katastarske čestice i ime katastarske općine na kojoj je zgrada izgrađena te ime naselja i ulice/trga u kojemu se zgrada nalazi i kućni broj ako je određen.

**(4)** U slučaju da postupak iz stavka 1. ovoga članka završi donošenjem rješenja o izvedenom stanju građevinski inspektor će po pravomoćnosti tog rješenja obustaviti postupak izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade.

**(5)** U slučaju da postupak iz stavka 1. ovoga članka pravomoćno završi odbijanjem ili odbacivanjem zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju, građevinski inspektor će nastaviti izvršenje rješenja o uklanjanju nezakonito izgrađene zgrade.

**(6)** U rok zastare izvršenja rješenja o uklanjanju ne uračunava se vrijeme trajanja prekida postupka.

## Propisi i mjera za provedbu Zakona

### Članak 43.

**(1)** Vlada Republike Hrvatske donijet će uredbu iz članka 9. stavka 5. i članka 27. stavka 1. ovoga Zakona u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

**(2)** Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave mogu donijeti odluku iz članka 5. stavka 2. ovoga Zakona u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, a nakon proteka toga roka odluka se više ne može donijeti.

**(3)** Odluke predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave donesene na temelju članka 4. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, br. 90/11.) primjenjuju se do stupanja na snagu odluke donesene na temelju članka 5. stavka 2. ovoga Zakona, odnosno do stupanja na snagu odluke o prestanku njezina važenja.

## Članak 44.

Jedinice lokalne samouprave će objaviti prvi javni poziv na svojoj internetskoj stranici vlasnicima/investitorima nezakonito izgrađenih zgrada s odgovarajućim informacijama radi podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju u roku od osam dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona te će isti objavljivati jednom mjesečno na lokalno uobičajeni način sve do 30. lipnja 2013.

## Priznavanje pravnih poslova

### Članak 45.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona smatraju se važećim pravni poslovi i akti sklopljeni, odnosno doneseni do stupanja na snagu ovoga Zakona protivno odredbama članka 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, br. 90/11.), ako nisu pobojni ili ništavi iz drugog razloga, te proizvode pravne učinke od dana njihova sklapanja.

## Prestanak važenja i stupanje na snagu Zakona

### Članak 46.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, br. 90/11.).

### Članak 47.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Klasa: 361-01/12-01/01

Zagreb, 13. srpnja 2012.

## PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE iz NN 143/13

### Članak 8.

**(1)** Ministar je dužan imenovati privremenog ravnatelja Agencije koji će obaviti pripreme za početak rada Agencije te podnijeti prijavu za upis Agencije u sudski registar, u roku od osam dana od dana stupanja na snagu Statuta Agencije. Privremeni ravnatelj zastupa i predstavlja Agenciju te organizira, upravlja radom i vodi poslovanje Agencije do imenovanja ravnatelja.

**(2)** Vlada Republike Hrvatske imenovat će članove Upravnog vijeća Agencije u roku od petnaest dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

**(3)** Upravno vijeće je dužno donijeti Statut Agencije u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

**(4)** Upravno vijeće će predložiti Vladi Republike Hrvatske imenovanje ravnatelja u roku od šezdeset dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

## Članak 9.

Ovaj Zakon stupa na snagu prvoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Klasa: 022-03/13-01/252

Zagreb, 22. studenoga 2013.