

# SADRŽAJ

<b>PREDGOVOR .....</b>	<b>9</b>
------------------------	----------

**Ana Mrak-Taritaš, dipl. ing. arh.,**  
ministrica graditeljstva i prostornoga uređenja

## **PLANOVI SANACIJE PROSTORA KAO POSLJEDICA LEGALIZACIJE**

<b>1. UVOD .....</b>	<b>15</b>
<b>2. ZAKONODAVNI OKVIRI RJEŠENJA BESPRAVNE GRADNJE .....</b>	<b>17</b>
<b>3. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU ZAKONOM O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA .....</b>	<b>19</b>
<b>4. PROSTORNI PLANOVI KAO PODLOGA ZA RJEŠAVANJE I SPRJEČAVANJE DALJNE BESPRAVNE GRADNJE .....</b>	<b>21</b>
4.1. Općenito o dokumentima prostornog uređenja .....	21
4.2. Prostorni planovi uvjet za sprječavanje bespravne gradnje .....	22
4.3. Odnos jedinica lokalne samouprave prema sredstvima naknade dobivenim u postupcima legalizacije .....	25
<b>5. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>27</b>

**Josip Bienenfeld, dipl. iur.,**  
načelnik Sektora za pravne poslove u Ministarstvu  
graditeljstva i prostornoga uređenja

## **LEGALIZACIJA GRAĐEVINA I DOSADAŠNJA PRAKSA U PROVEDBI POSTUPKA OZAKONJENJA NA TEMELJU ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA IZ 2012. GODINE**

<b>1. UVOD .....</b>	<b>31</b>
----------------------	-----------

<b>2. RAZVOJ INSTITUTA LEGALIZACIJE GRAĐEVINA I LEGALIZACIJA DO ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA IZ 2012. GODINE</b> .....	32
2.1. Jačanje prisilnih mjere za borbu protiv nezakonitog građenja .....	32
2.2. Mjere za slabljenje uzroka nezakonitog građenja.....	35
2.3. Legalizacije nezakonito izgrađenih građevina prema prije važećim zakonima.....	36
<b>3. RAZLOZI DONOŠENJA ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA IZ 2012. GODINE</b> .....	43
<b>4. PRAKSA U PROVEDBI POSTUPKA LEGALIZACIJE NA TEMELJU ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA IZ 2012. GODINEN</b> .....	44
4.1. Predmet ozakonjenja.....	45
4.1.1. Nezakonito izgrađene zgrade i radovi na postojećoj zgradi koji se mogu ozakoniti .....	45
4.1.2. Druge građevine koje se mogu ozakoniti .....	47
4.1.3. Građevine i radovi izvedeni bez akta za građenje koji nisu nezakoniti .....	48
4.1.4. Građevine izjednačene s građevinama izgrađenim na temelju akta za građenje.....	49
4.2. Broj etaža koji se može ozakoniti.....	52
4.3. Isključenje ozakonjenja .....	53
4.3.1. Područja određena prostornim planom .....	54
4.3.2. Arheološka nalazišta, kulturna dobra i kulturno-povijesne cjeline .....	57
4.3.3. Površine javne namjene, pomorsko dobro i vodno dobro.....	58
4.3.4. Zgrade izgrađene na međi s drugom građevnom česticom.....	59
4.3.5. Kamp kućice, kontejneri, barake i sl. ....	60
<b>5. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU</b> .....	60
5.1. Nadležnost za donošenje rješenja i rješavanje žalbe.....	60
5.2. Pokretanje postupka.....	61
5.3. Dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev .....	62
5.3.1. Zahtjevna zgrada .....	62
5.3.2. Manje zahtjevna zgrada .....	63
5.3.3. Jednostavna zgrada .....	64
5.3.4. Pomoćna zgrada .....	64

5.3.5.	Građevinska (bruto) površina nezakonito izgrađene zgrade...	65
5.3.6.	Arhitektonska snimka.....	67
5.3.7.	Kopija katastarskog plana i nova katastarska izmjera.....	68
5.4.	Postupak i donošenje rješenja.....	70
<b>6.</b>	<b>NAKNADA ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE</b> .....	<b>72</b>
6.1.	Obveza plaćanja naknade .....	72
6.2.	Nadležnost za donošenje rješenja o naknadi i za odlučivanje o žalbi .....	72
6.3.	Podaci za obračun i plaćanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.....	73
6.4.	Prisilna naplata naknade.....	77
6.5.	Namjena sredstava prikupljenih od naknade .....	78
<b>7.</b>	<b>KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS</b> .....	<b>79</b>
7.1.	Obveza plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa .....	79
7.2.	Podaci za obračun i plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa .....	80
<b>8.</b>	<b>PRAVNE POSLJEDICE OZAKONJENJA I PODNOŠENJA ZAHTEVA ZA OZAKONJENJE</b> .....	<b>81</b>
8.1.	Završena zgrada .....	82
8.2.	Nezavršena zgrada.....	82
8.3.	Obveza prodaje zemljišta u vlasništvu države te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.....	83
8.4.	Zabrana otuđenja nezakonito izgrađene zgrade i zemljišta .....	83
8.5.	Posljedica podnošenja zahtjeva za ozakonjenje.....	83
<b>9.</b>	<b>DOVRŠENJE ZAPOČETIH POSTUPAKA</b> .....	<b>84</b>

**Damir Kontrec, dipl. iur.,**  
sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

## UTJECAJ LEGALIZACIJE NA UPIS GRAĐEVINE U KATASTAR I ZEMLJIŠNU KNJIGU

<b>1.</b>	<b>UVOD</b> .....	<b>87</b>
<b>2.</b>	<b>POJAM NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE</b> .....	<b>88</b>
<b>3.</b>	<b>POSTUPAK OZAKONJENJA ZGRADA</b> .....	<b>88</b>
3.1.	Pokretanje postupka .....	88

3.2. Tko je ovlašten podnijeti zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju .....	90
3.3. Rješenje o izvedenom stanju.....	91
<b>4. PRAVNE POSLJEDICE OZAKONJENJA ZGRADE .....</b>	<b>93</b>
<b>5. POSTUPAK PRED SUDOM RADI ZAŠTITE PRAVA VLASNIŠTVA ILI DRUGOG STVARNOG PRAVA I DONOŠENJE RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU .....</b>	<b>94</b>
<b>6. PROVOĐENJE PROMJENE IZGRAĐENOSTI NEKRETNINE PREMA ZAKONU O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA .....</b>	<b>95</b>
<b>7. POSTUPCI OSNIVANJA, OBNOVE I DOPUNE ZEMLJIŠNIH KNJIGA I BESPRAVNO SAGRAĐENE ZGRADE .....</b>	<b>96</b>
<b>8. ZAKLJUČNE NAPOMENE .....</b>	<b>97</b>

**Sandra Marković,**

viša ustavnosudska savjetnica, voditeljica Savjetničke službe  
Ustavnog suda Republike Hrvatske

**Sanja Trgovac,**

viša ustavnosudska savjetnica, voditeljica Centra za evidenciju  
i dokumentaciju Ustavnog suda Republike Hrvatske

## USTAVNOSUDSKA ZAŠTITA U SVEZI S LEGALIZACIJOM I GRADNJOM

<b>1. UVOD .....</b>	<b>101</b>
<b>2. APSTRAKTNA KONTROLA .....</b>	<b>102</b>
2.1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji .....	103
2.1.1. Prijedlozi za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti prijasnjih Zakona o gradnji i Zakona o prostornom uređenju.....	103
2.1.2. Sadašnje stanje .....	104
2.1.3. Prijedlozi novih zakona.....	104
2.2. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama iz 2011. ....	104

2.2.1.	Novi Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama iz 2012. ....	105
2.3.	Ostali zakoni .....	105
2.3.1.	Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZID ZV).....	105
2.3.2.	Zakon o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja .....	106
2.3.3.	Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o financiranju vodnog gospodarstva .....	107
2.4.	Pravilnik o određivanju zahvata u prostoru za koje se ne izdaje lokacijska dozvola .....	108
2.5.	Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske .....	109
2.6.	Program mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru .....	109
2.7.	Dokumenti prostornog uređenja .....	109
2.7.1.	Promjena nadležnosti .....	110
2.7.2.	Obustava postupka – prostorni plan.....	110
2.7.3.	Obustava postupka – prestanak važenja normi neodređenog trajanja kasnijom normom – lex posterior derogat legi priori .....	111
2.7.4.	Odredbe Odluke o donošenju prostornog plana uređenja grada – poduzetnička prava .....	113
2.7.5.	Poništavanje akta .....	114
2.7.6.	Prostorni planovi – ukidanje Odluke .....	116
2.7.7.	Promjena nadležnosti .....	118
3.	<b>INDIVIDUALNA KONTROLA</b> .....	120
3.1.	Uvodno o individualnoj kontroli.....	120
3.2.	Gradnja bez građevne dozvole .....	120
3.3.	Promjena pristupa Ustavnog suda u rješavanju ustavnih tužbi u okviru ustavnosudske kontrole pojedinačnih akata .....	124
3.3.1.	Legitimna očekivanja stranaka .....	125
4.	<b>ZAKLJUČNE NAPOMENE</b> .....	127

## PRILOZI

1.	<b>ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA</b> (Nar. nov., br. 86/12) .....	131
----	--	-----

2.	<b>UREDBA O NAKNADI ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U PROSTORU</b> (Nar. nov., br. 98/12) .....	149
3.	<b>PRAVILNIK O NAČINU UTVRĐIVANJA OBUJMA GRAĐEVINE ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA</b> (Nar. nov., br. 136/06, 135/10, 14/11 – ispr. i 55/12) – redakcijski pročišćeni tekst – .....	153