

# SADRŽAJ

PREDGOVOR .....	5
-----------------	---

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

## ZAKONODAVNI OKVIR PROSTORNOG PLANIRANJA UNUTAR ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA

<b>1. UVOD .....</b>	<b>17</b>
<b>2. ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA .....</b>	<b>19</b>
<b>3. PLANIRANJE UNUTAR ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA .....</b>	<b>21</b>
3.1. Određivanje građevinskih područja u zaštićenom obalnom području mora .....	21
3.2. Planiranje zona ugostiteljsko-turističke namjene .....	23
3.3. Luke nautičkog turizma .....	24
3.4. Područja izvan naselja sportske namjene (golf igrališta).....	25
3.5. Kampovi .....	25
3.6. Općenito o dokumentima prostornog uređenja .....	25
3.7. Strategija i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske .....	26
3.8. Strateški dokumenti prostornog uređenja – Prostorni plan županije i Prostorni plan uređenja velikog grada, grada ili općine .....	27
3.9. Provedbeni dokumenti prostornog uređenja – Urbanistički plan uređenja i Detaljni plan uređenja .....	28
<b>4. PROTOKOL O INTEGRALNOM UPRAVLJANJU OBALNIM PODRUČJIMA SREDOZEMLJA .....</b>	<b>30</b>
<b>5. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>32</b>
LITERATURA .....	33
Planska dokumentacija i zakonska regulativa .....	34

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

## NEKA ISKUSTVA U OZAKONJENJU ZGRADA

1. UVOD .....	37
2. ZGRADE I DRUGE GRAĐEVINE KOJE SE MOGU OZAKONITI .....	38
2.1. Pojam nezakonito izgrađene zgrade u smislu Zakona.....	38
2.2. Druge građevine koje se mogu ozakoniti .....	39
2.3. Materijalnopравни uvjeti za ozakonjenje .....	40
3. GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE .....	43
4. NAKNADA ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE .....	44
4.1. Obveza plaćanja naknade .....	44
4.2. Podaci za obračun i plaćanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru .....	45
4.3. Namjena sredstava prikupljenih od naknade .....	49
5. KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS .....	50
5.1. Obveza plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa.....	50
5.2. Podaci za obračun i plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa.....	51
6. POKRETANJE POSTUPKA DONOŠENJA RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU .....	52
7. NACRTI (TLOCRTI, PRESJECI I PROČELJA) U ARHITEKTONSKOJ SNIMCI I SNIMCI IZVEDENOG STANJA ZA OZAKONJENJE NEZAKONITE REKONSTRUKCIJE .....	54
8. POMOĆNA ZGRADA .....	55
9. UPRAVNA PRISTOJBA ZA DONOŠENJE RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU .....	55
10. DOVRŠENJE ZAPOČETIH POSTUPAKA .....	56

**Nives Radišić, sutkinja,**  
predsjednica Zemljišnoknjižnog odjela  
Općinskog građanskog suda u Zagrebu

## **OBNOVA I OSNIVANJE ZEMLJIŠNIH KNJIGA**

– REGULATIVA I PRAKSA DO STUPANJA NA SNAGU ZZK-a

– REGULATIVA I PRAKSA NAKON STUPANJA NA SNAGU ZZK-a

– PROMJENE KOJE SE MORAJU DOGODITI NAKON DONOŠENJA NOVOG ZAKONA

<b>1. UVODNE NAPOMENE .....</b>	<b>61</b>
<b>2. SUDSKA PRAKSA DO STUPANJA NA SNAGU ZZK-a .....</b>	<b>63</b>
<b>3. SUDSKA PRAKSA NAKON STUPANJA NA SNAGU ZZK-a .....</b>	<b>71</b>
<b>4. OSVRT NA ZAJEDNIČKI RAD KATASTRA I ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG SUDA .....</b>	<b>75</b>
<b>5. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>79</b>

**mr. sc. Blaženka Mičević,**  
zamjenica ravnatelja Državne geodetske uprave

## **OZAKONJENJE NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA I NUŽNOST NJHOVOG EVIDENTIRANJA U KATASTRU I ZEMLJIŠNOJ KNJIZI**

<b>1. UVOD .....</b>	<b>83</b>
<b>2. OZAKONJENJE NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA .....</b>	<b>84</b>
2.1. Uvjeti ozakonjenja.....	84
2.2. Zgrade koje se smatraju nezakonito izgrađene.....	86
2.3. Vrste podataka .....	86
2.4. Razdvajanje postupka DGU-a i ovlaštenih inženjera geodezije.....	87
<b>3. POSTUPANJA DGU-A .....</b>	<b>87</b>
3.1. Postupanja Središnjeg ureda DGU-a.....	88
3.2. Postupanja područnih ureda za katastar .....	89

3.2.1. Pravna priroda podataka katastra nekretnina i katastra zemljišta .....	89
3.2.2. Izdavanje uvjerenja .....	90
3.2.3. Sastavni dio uvjerenja.....	91
<b>4. POSTUPANJA OVLAŠTENIH INŽENJERA GEODEZIJE .....</b>	<b>91</b>
4.1. Ovlasti inženjera.....	91
4.2. Izrada geodetskog snimka izvedenog stanja.....	92
<b>5. EVIDENTIRANJE ZGRADA I DRUGIH GRAĐEVINA U KATASTRU I ZEMLJIŠNOJ KNJIZI .....</b>	<b>93</b>
5.1. Geodetski elaborat i pravomoćno rješenje.....	93
5.2. Evidentiranje zgrada i drugih građevina.....	94
5.2.1. Evidentiranje zgrada i građevina izgrađenih prije donošenja Zakon o prostornom uređenju i gradnji (Nar. nov., br. 76/07) .....	95
5.2.2. Obavijest građevinskoj inspekciji .....	96
5.3. Katastarski planovi.....	96
5.4. Brisanje zgrade ili druge građevine.....	97
5.5. Postupak evidentiranja ozakonjene zgrade .....	97
<b>6. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>97</b>

**Desa Sarvan, dipl. iur.,**

pročelnica Upravnog odjela lokalne i područne (regionalne) samouprave Istarske županije

**RJEŠENJE O KOMUNALNOM DOPRINOSU, RJEŠENJE O NAKNADI ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U PROSTORU I PROGRAMI KORIŠTENJA TIH SREDSTAVA**

<b>1. UVOD .....</b>	<b>101</b>
<b>2. KOMUNALNI DOPRINOS .....</b>	<b>102</b>
<b>3. PROGRAM GRADNJE OBJEKATA I UREĐAJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....</b>	<b>105</b>
<b>4. NAKNADA ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U PROSTORU .....</b>	<b>105</b>

4.1. Mjerila za utvrđivanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru .....	105
4.2. Postupak za donošenje rješenja o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru .....	106
4.3. Način plaćanja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru .....	107
4.4. Namjena sredstava naknade i programi korištenja sredstava .....	110
<b>5. UMJESTO ZAKLJUČKA .....</b>	<b>110</b>
<b>6. OGLEDNI PRIMJERI .....</b>	<b>111</b>
6.1. Primjer: Rješenje o komunalnom doprinosu za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade (st. 2. čl. 32. ZKG-a i čl. 22. ZPNIZ-a) ..	111
6.2. Primjer: Rješenje o utvrđivanju naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru – jednokratna uplata (st. 1. čl. 28. Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama – Nar. nov., br. 86/12) .....	114
6.3. Primjer: Rješenje utvrđivanja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru – obročna otpлата (st. 2. čl. 28. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama – Nar. nov., br. 86/12) .....	117

**Ana-Marija Končić,**  
voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskoga suda  
u Sesvetama

**PRAVILNIK O POVEZIVANJU ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE  
POLOŽENIH UGOVORA  
*DE LEGE LATA, DE LEGE FERENDA***

<b>1. UVOD .....</b>	<b>124</b>
1.1. Općenito o Pravilniku .....	124
1.2. Gdje smo u trećoj godini primjene Pravilnika.....	125
<b>2. PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA .....</b>	<b>126</b>
<b>3. PROBLEMI I PREPREKE U POSTUPKU .....</b>	<b>129</b>
3.1. Nužni prilog kao razlog za odbacivanje prijedloga .....	129

3.1.1. Dokazi o utvrđivanju građevne čestice.....	129
3.2. Neupisane zgrade .....	132
3.3. Što je još sporno u provođenju postupka? .....	133
3.4. Razlozi odbacivanja prijedloga za povezivanje .....	134
3.5. Posebno o opisu stana – prijenos podataka iz KPU-a .....	134
3.6. Mjerila za rad sudaca kao otegotna okolnost .....	136
<b>4. »CITIUS, ALTIUS, FORTIUS« ILI MOŽE LI SE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU BRŽE, VIŠE, JAČE I – TOČNO .....</b>	<b>137</b>
4.1. Pokretanje postupka .....	139
4.2. Propisivanje izuzetka – kada ne bi trebalo prilagati dokaz da je utvrđena građevna čestica .....	140
<b>5. PROPISIVANJE NAČINA UPISA ZGRADA U POSTUPKU POVEZIVANJA .....</b>	<b>141</b>
<b>6. POTVRDA O POSEBNIM DIJELOVIMA KAO POSEBNA ISPRAVA .....</b>	<b>142</b>
<b>7. JEDNA ZGRADA S VIŠE ULAZA ILI VIŠE ZGRADA NA JEDNOJ ČESTICI KAO PREDMET POSTUPKA POVEZIVANJA – DJELOMIČNO POVEZIVANJE .....</b>	<b>143</b>
<b>8. SPOREDNI DIJELOVI (PRIPADCI) KOJI POSTOJE, ALI NISU NIGDJE NAVEDENI .....</b>	<b>144</b>
<b>9. PRENAMIJENJENI POSEBNI DIJELOVI .....</b>	<b>144</b>
<b>10. ŠTO NAM JE ČINITI KAD SUDOVI NISU USTROJILI KPU? .....</b>	<b>145</b>
<b>11. JE LI RASPRAVA ZA POVEZIVANJE UVIJEK POTREBNA? .....</b>	<b>146</b>
<b>12. OSTALA PITANJA KOJA TREBA UREDITI .....</b>	<b>146</b>
<b>13. STANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE NAKON POSTUPKA POVEZIVANJA .....</b>	<b>147</b>
<b>14. ZAKLJUČNO .....</b>	<b>148</b>

---

**PRILOZI**

1. **ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA**  
(Nar. nov., br. 86/12) ..... 151
2. **UREDBA O NAKNADI ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U PROSTORU**  
(Nar. nov., br. 98/12) ..... 169
3. **PRAVILNIK O NAČINU UTVRĐIVANJA OBUJMA GRAĐEVINE ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA**  
(Nar. nov., br. 136/06, 135/10, 14/11 – ispr. i 55/12)  
– redakcijski pročišćeni tekst – ..... 173
4. **UPUTE DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE** ..... 177