

**PRIJEDLOG
ZAKONA
O POSTUPANJU S NEZAKONITIM ZGRADAMA**

Zagreb, svibanj 2011.

I. USTAVNA OSNOVA DONOŠENJA ZAKONA

Ustavna osnova donošenja ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. Ustava Republike Hrvatske.

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Ocjena stanja

Pojava nezakonite gradnje obilježava hrvatski prostor proteklih pedeset i više godina, a posljedice navedenog još se rješavaju. Riječ je o pojavi koja je rezultat niza uzroka koji se kreću u širokom rasponu od onih na pojedinačnoj razini pa do onih na društvenoj razini. Za ilustraciju tako možemo izdvojiti: preferiranje individualnog stanovanja i vlasništva uglavnom izgradnjom kuća osobnim radom, u više faza i uz nepoštivanje propisa bilo zbog nedostatnih financijskih sredstava ili nerazvijene svijesti o potrebi poštivanja propisa; izvođenje nezakonitih rekonstrukcija radi poboljšanja uvjeta stanovanja ponajprije u izgrađenim dijelovima građevinskih područja; nelegalna poduzetnička ostvarenja usmjerena u izgradnju građevina; atraktivnost i profitabilnost priobalnog područja; utjecaj migracija i procesa litoralizacije i urbanizacije (naseljavanje i gospodarske aktivnosti na obali, nekontrolirano širenje gradova); stanje prostorno planske dokumentacije (primjerice proširenje građevinskih područja kao najčešće glavni razlog i sadržaj izmjena prostornih planova), neriješeni imovinsko-pravni odnosi i sl.

Nezakonita gradnja godinama je trajno mijenjala prostor i nerijetko izravno utjecala na sadašnje, a tako i buduće razvojne mogućnosti u prostoru. Važno je istaknuti da nezakonitu gradnju prati i nedokazana kvaliteta, neodgovarajuće oblikovanje građevina, zauzimanje i usitnjavanje poljoprivrednih parcela kao i ilegalno priključivanje na infrastrukturu.

Dugogodišnja nazočnost nezakonite gradnje rezultirala je u proteklom razdoblju otvaranjem mogućnosti legalizacije uz definiranje uvjeta zakonodavnom regulativom. Zakon o prostornom planiranju i uređivanju prostora („Narodne novine SRH“, br. 54/1980.) regulirao je da će građevinski inspektor odrediti rušenje objekta koji se gradi ili je izgrađen bez građevinske dozvole samo ako je izgrađen poslije 15. veljače 1968. godine. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o građenju („Narodne novine“, br. 33/1995.) određeno je da se građevine koje su izgrađene bez građevinske dozvole do 15. veljače 1968. godine smatraju izgrađenim na temelju građevinske dozvole. Time je omogućena opća legalizacija te je za navedene građevine bilo potrebno predložiti samo dokaz da su izgrađene prije navedenog datuma.

Nadalje, u vrijeme ratnih okolnosti donesen je Zakon o postupanju s objektima građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje („Narodne novine“, br. 33/92.). Zakon je stavljen izvan snage 1995. godine („Narodne novine“ br. 33/95.) te zbog vremena u kom je donesen kao i zbog niza provedbenih nedorečenosti nije ispunio svrhu.

Važećim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07, 38/09 i 55/11), koji je stupio je na snagu 1. listopada 2007. godine, ujedno je uređeno i pitanje izdavanja akata o izvedenom stanju za građevine izgrađene bez

odgovarajućih akata kojima se odobrava građenje, uz uvjet da su tako izgrađene građevine u skladu s prostornim planom koji se primjenjuje na području na kojem se nalaze. U proteklom razdoblju primjene toga Zakona prema podacima Ministarstva ukupno je izdano do konca 2010. godine 8452 akata o izvedenom stanju, od kojih se 78,8% odnosi na zgrade čija površina nije veća od 400 m² i zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m².

Međutim, ovaj institut tzv. „legalizacije“ zgrada izgrađenih bez, odnosno protivno aktu nadležnog tijela na temelju kojega se može pristupiti građenju ipak u praksi nije u dovoljnoj mjeri afirmirao nužnost rješavanja problema zbog kojih je ustanovljen. Praćenjem primjene važećeg Zakona uočeno je da na učinkovitost procesa izdavanja rješenja i potvrda o izvedenom stanju bitno utječe prvenstveno stanje prostorno planske dokumentacije, neriješenost imovinsko pravnih odnosa, zahtjevnost u postupanju nadležnih tijela i sl.

Budući da se uslijed dugogodišnjeg nedostatka sustavnog praćenja i evidentiranja nezakonitih zgrada ne raspolaže s točnim podacima, procjenjuje se da njihov ukupan broj danas u RH značajno prelazi 150.000. Navedeno je, između ostalog, rezultiralo neažurnošću katastarskog operata i zemljišnih knjiga koje danas nisu prikaz stvarnog stanja. Time je velik broj nezakonitih obiteljskih kuća i domaćinstava isključen iz mogućnosti prometovanja nekretninama ili obavljanja gospodarske djelatnosti u takvim zgradama, a vlasnici postojećih nezakonitih poljoprivrednih zgrada isključeni od mogućnosti korištenja sredstava pretpristupnih fondova (SAPARD i IPARD) i sl.

Osnovna pitanja koja se uređuju ovim Zakonom

Predloženim Zakonom uređuju se sljedeća pitanja:

- određuje se način i svrha postupka ozakonjenja,
- određuje se pojam nezakonite zgrade,
- određuje se tko pokreće postupak ozakonjenja i rok u kojem podnositelj može podnositi zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju,
- određuju se uvjeti za postupak ozakonjenja u odnosu na okolnost je li nezakonita zgrada izgrađena u skladu ili nije u skladu s određenim lokacijskim uvjetima određenim u prostornom planu koji se primjenjuje na području na kojem se nalazi nezakonita zgrada,
- određuju se područja utvrđena prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave na kojima se u slučaju nezakonitih zgrada ne primjenjuju odredbe Zakona ili se samo iznimno primjenjuju uz definirane uvjete (naglasak na ZOP-u, zaštićenim područjima, osobito vrijednom obradivom (P1) i vrijedno obradivom (P2) poljoprivrednom zemljištu, području posebne zaštite voda, gospodarskim i zaštitnim šumama, šumama s posebnom namjenom, planiranim i istraženim koridorima i površinama prometnih, energetske i vodnih građevina od važnosti za RH te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave itd.)
- definira se dokumentacija koju je podnositelj zahtjeva dužan priložiti uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju,
- određuju se stranke i način njihova sudjelovanja u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju,
- propisuje se način i uvjeti postupanja nadležnog upravnog tijela kod izdavanja rješenja o izvedenom stanju,

- uvodi se obveza podnositeljima zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju plaćanja naknade za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru i uređuje se pojam, način obračuna i uvjeti njenog plaćanja,
- definira se način korištenja sredstava naknade prema programima koje donose predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave i Vlada Republike Hrvatske (za poboljšanje infrastrukturne opremljenosti naselja, uspostavu katastra nekretnina, povećanje energetske učinkovitosti zgrada i sanaciju područja koje nije obuhvaćeno ozakonjenjem),
- definira se da će Vlada RH za izračun naknade uredbom odrediti kriterije, vrijednosti bodova i koeficijenata za ocjenjivanje utjecaja nezakonite gradnje na prostor te jedinične iznose prema položajnim zonama,
- omogućuje se na temelju rješenja o izvedenom stanju nezakonite zgrade evidentiranje te zgrade u katastarskom operatu i upis u zemljišne knjige te se propisuju druge pravne posljedice ozakonjenja zgrade (mogućnost priključenja na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu),
- zabranjuje se promet zgrada izgrađenih bez akta za građenje i zemljišta na kojemu se te zgrade nalaze,
- obvezuje se investitor da prilikom rekonstrukcije zgrade za koju je izdano rješenje o izvedenom stanju ishodi rješenje o uvjetima građenja odnosno potvrdu glavnog projekta za cjelokupnu zgradu,
- uvodi se evidencija o izdanim rješenjima o izvedenom stanju, koju vodi nadležno upravno tijelo,
- određuje se obveza jedinicama lokalne samouprave da pripreme popis nezakonitih zgrada koje su identificirane na njihovom području,
- obvezuje se građevinska inspekcija da u roku od 30 dana dostavi nadležnim tijelima jedinica lokalne samouprave popis izdanih inspekcijskih rješenja o nezakonitim zgradama o kojima se vodi evidencija,
- obvezuje se građevinska inspekcija da rješenjem prekine postupak izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonite zgrade doneseno na temelju propisa o građenju, dok se pravomoćno ne riješi o zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, kao i da se vrijeme prekida ne uračunava u rok zastare toga rješenja.

Važno je istaknuti da se predloženim Zakonom posebno uzimaju u obzir i zgrade koje služe za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti, posebice obiteljskih gospodarstava, koje su izgrađene bez odnosno protivno aktu o građenju. U Republici Hrvatskoj najveći broj poljoprivrednih građevina nije upisan u katastarski operat, a samo je mali broj subjekata u poljoprivredi sukladno važećem Zakonu o prostornom uređenju i gradnji proveo postupak njihova ozakonjenja. Razlozi za takav pristup su složenost i dugotrajnost navedenog postupka te veliki troškovi. Međutim, mogućnost korištenja sredstava pretpripravnih fondova EU (SAPARD i IPARD) uz uvjet posjedovanja akta kojim se odobrava građenje, rezultirala je, u suradnji s Ministarstvom poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja, reguliranjem i ovog pitanja u sklopu predloženog Zakona.

Zakonom o postupanju s nezakonitim zgradama određuje se njegova primjena na zgrade izgrađene bez akta kojima se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, a koje su evidentirane na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske završenog dana 30. studenoga 2009. godine. Mogućnost podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju dana je najkasnije do 31. prosinca 2012. godine te se po proteku toga roka zahtjev više neće moći podnositi.

Posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći

S obzirom na navedena i druga pitanja koja se uređuju predloženim Zakonom očekuju se sljedeće posljedice donošenja Zakona:

- ozakonjenjem dosadašnje nezakonite zgrade uključuju se u pravni sustav, evidentiraju u katastarskom operatu i upisuju u zemljišne knjige što će rezultirati usklađivanjem stanja u registrima sa stanjem u naravi i posljedično može doprinijeti stvarnom povećanju tržišta nekretnina,
- pojednostavljenjem postupka ozakonjenja postojećih zgrada koje služe za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti (posebice je riječ o obiteljskim gospodarstvima) omogućuje se ostvarenje nužnog preduvjeta legalnosti za podnošenje zahtjeva za poticaje i sredstva pretpristupnih fondova EU (SAPARD I IPARD),
- smanjenjem zahtjeva u odnosu na rješavanje imovinsko pravnih odnosa i dokazivanja ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu u postupku ozakonjenja, omogućava se bitno brže sređivanje stanja u vezi nezakonite gradnje,
- unapređuje se stanje u katastarskom operatu spajanjem cijelih katastarskih čestica na kojima je izgrađena nezakonita zgrada, a koje su u zemljišnoj knjizi upisane na istog vlasnika,
- pojednostavljuje se i ubrzava postupak izrade i donošenja prostornih planova lokalne i područne razine stvaranjem baze evidentiranih nezakonitih građevina i provedenih postupaka ozakonjenja,
- smanjuje se pritisak na izmjene i dopune prostornih planova radi „uplaniravanja“ nezakonitih građevina i prostornih cjelina,
- jača uloga i odgovornost županija, općina i gradova u procesu rješavanja zatečene nezakonite gradnje, a time i u uređenju i zaštiti zaštićenih prirodnih vrijednosti,
- omogućuje se da građevinska inspekcija učinkovitije nadzire novu i zakonitu gradnju,
- korištenjem dijela prihoda ostvarenih od naknada za zadržavanje nezakonitih zgrada u prostoru na lokalnoj razini osigurat će se poboljšanje infrastrukturne opremljenosti naselja prema programu kojeg donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave,
- ulaganjem dijela ostvarenih prihoda od naknada za zadržavanje nezakonitih zgrada u ubrzanje izrade katastarske izmjere i obnove zemljišnih knjiga osigurat će se točni, pouzdani i ažurni podatci, povećanje prometa nekretnina kroz zemljišne knjige, smanjenje broja imovinsko-pravnih sporova, povećanje broja registriranih zgrada, povećanje komunalnih prihoda općina i gradova i sl.
- korištenjem prihoda ostvarenih od naknada za zadržavanje nezakonitih zgrada u prostoru za financiranje poboljšanja energetske svojstava ulaganja (kroz realizaciju akcijskog plana razvoja zelenih tehnologija Ministarstva čija je izrada u tijeku) omogućit će se građanima da pod povoljnijim uvjetima ulažu u toplinsko saniranje zgrada što će posljedično pokrenuti i zapošljavanje građevinskog sektora, ali i domaće proizvodnje odgovarajuće opreme za učinkovito grijanje i hlađenje.

Zaključno je potrebno istaknuti da važnost pojave nezakonite gradnje zahtjeva koordinirano i trajno djelovanje svih institucija i društva u cjelini. Za unapređenje stanja u području prostornog uređenja i gradnje, odnosno kvalitete izgrađenog okoliša, neophodno je odgovorno i aktivno sudjelovanje nositelja izvršne vlasti i političkih struktura na svim razinama, stručne i znanstvene javnosti (prostorno

planiranje, projektiranje, stručni nadzor i građenje), tijela s javnim ovlastima, osobito Hrvatske komore arhitekata, Hrvatske komore inženjera građevinarstva, Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije i pravosudnih tijela, civilnog društva, medija u objektivnoj podršci te nadležnih inspekcijskih službi.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provođenje ovoga Zakona u Državnom proračunu nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva.

IV. PRIJEDLOG ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITIM ZGRADAMA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuju uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonitih zgrada (u daljnjem tekstu: ozakonjenje zgrada) uvažavanjem prostornih, socijalnih, gospodarskih i tehničkih zahtjeva.

Članak 2.

(1) Nezakonitom zgradom u smislu ovoga Zakona smatra se zgrada izgrađena bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, te dograđeni ili nadograđeni dio postojeće zgrade izveden bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, a koja je evidentirana na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske završenog dana 30. studenoga 2009. godine.

(2) Nezakonita zgrada se smatra izgrađenom, ako su završeni svi građevinski i drugi radovi kojima je izgrađena nova ili rekonstruirana postojeća zgrada i ako se takva zgrada koristi ili se može koristiti.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, nezakonita zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade smatra se izgrađenom, ako su joj do dana stupanja na snagu ovoga Zakona izvedeni najmanje svi grubi konstruktivni građevinski radovi sa ili bez krovišta (temelji, zidovi, odnosno stupovi s gredama i stropovi) i ako se utvrdi da je nezakonita zgrada u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 3.

Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornog uređenja i gradnje te drugim posebnim zakonom.

II. OSNOVNI UVJETI ZA OZAKONJENJE

Članak 4.

(1) Pod uvjetima i u postupku propisanom ovim Zakonom ozakonjuje se nezakonita zgrada koja je u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, ako njezino ozakonjenje nije isključeno člankom 5. ovoga Zakona (u daljnjem tekstu: nezakonita zgrada izgrađena u skladu s planom).

(2) Pod uvjetima i u postupku propisanom ovim Zakonom ozakonjuje se i nezakonita zgrada koja u pogledu namjene, veličine ili smještaja na čestici nije izgrađena u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu ovoga zakona (u daljnjem tekstu: nezakonita zgrada izgrađena protivno planu), ako njezino

ozakonjenje nije isključeno člankom 5. ovoga Zakona te ako su izdane potvrde javnopravnih tijela i suglasnost stranke propisane ovim Zakonom.

Članak 5.

(1) Odredbe ovoga Zakona ne odnose se na nezakonitu zgradu, koja se nalazi u 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, određeno kao:

- površine izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 70 m, osim za nezakonite zgrade koje se koriste za stalno stanovanje te zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva koja uključuju poljoprivredne djelatnosti uz pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga, ako su se iste koristile prije 30. studenoga 2009. godine,

- površine izvan građevinskog područja u nacionalnom parku, parku prirode i regionalnom parku osim tradicijskih naseobina te proglašeno ili privremeno zaštićeno područje u kategoriji strogi rezervat, posebni rezervat i park-šuma,

- planirani ili istraženi koridori i površine prometnih, energetske i vodnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave,

- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja koje je prostornim planom predviđeno za druge namjene od javnog i općeg interesa, te turističko-ugostiteljske i proizvodne namjene,

- poljoprivredno zemljište kategorije osobito vrijedno obradivo (P1) i vrijedno obradivo (P2) zemljište, osim za zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva koja uključuju poljoprivredne djelatnosti uz pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga,

- gospodarska i zaštitna šuma te šuma s posebnom namjenom,

- prostor istraženog arheološkog nalazišta ili zone, povijesna graditeljska cjelina upisana u Listu svjetske baštine i registrirano ili evidentirano pojedinačno kulturno dobro,

- područje posebne zaštite voda, unutar zone sanitarne zaštite vode za piće,

- eksploatacijsko polje mineralne sirovine.

(2) Nezakonita zgrada se ne može ozakoniti, ako je izgrađena na površini javne namjene, na pomorskom dobru ili vodnom dobru.

(3) Nezakonita zgrada se ne može ozakoniti, ako je izgrađena od sklopa koji nije nastao građenjem (kamp kućica, kontejner i dr. trajno povezani s tlom) i/ili materijala koji ne osigurava trajnost i sigurnost korištenja (baraka i dr.).

III. POSTUPAK OZAKONJENJA

Rješenje o izvedenom stanju

Članak 6.

(1) Nezakonita zgrada ozakonjuje se donošenjem rješenja 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 prostornog uređenja i građenje (u daljnjem tekstu: nadležno upravno tijelo).

(3) Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju je arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonite zgrade i geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama, a što na snimku odnosno elaboratu mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

(4) Izvršno rješenje o izvedenom stanju te rješenje o odbijanju, odnosno odbacivanju zahtjeva za donošenje tog rješenja, osim strankama, dostavlja se i građevinskoj inspekciji.

(5) O žalbi izjavljenoj protiv rješenja o izvedenom stanju, odnosno o rješenju kojim se odbija ili odbacuje zahtjev za donošenje tog rješenja odlučuje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

Članak 7.

(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 31. prosinca 2012. godine i po proteku toga roka ne može se više podnijeti.

(3) Zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju podnesen nakon 31. prosinca 2012. godine odbacuje se rješenjem.

(4) O žalbi izjavljenoj protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka odlučuje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

Članak 8.

(1) Zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnositelj zahtjeva prilaže:

- geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama ovjeren od nadležnog katastarskog ureda,
- tri primjerka arhitektonskog snimka (tlocrti, presjeci i pročelja) izvedenog stanja nezakonite zgrade u mjerilu 1:100 ili 1:50, koji je izradio ovlašteni arhitekt s najmanje četiri fotografije u boji ili crno-bijele, minimalne veličine 150x100 mm, koje prikazuju tu zgradu obvezno s ulične i svih susjednih strana,
- mišljenje ovlaštenog inženjera građevinarstva da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnost,
- potvrdu o prebivalištu i
- dokaze u svrhu obračuna naknade za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru (izvod iz zemljišne knjige, dokazi o vremenu građenja i drugi potrebni dokazi), ako takvi postoje.

(2) U geodetskom elaboratu iz stavka 1. ovoga članka mogu se spajati cijele katastarske čestice na kojima je izgrađena nezakonita zgrada, ako su te čestice prema zemljišnoj knjizi vlasništvo iste osobe.

Članak 9.

(1) Prije donošenja rješenja o izvedenom stanju nadležno upravno tijelo dužno je stranci pružiti mogućnost uvida u geodetski elaborat za evidentiranje podataka o

zgradama, arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonite zgrade i druge dokumente 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 je nezakonita zgrada, vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči sa česticom zemljišta na kojoj je nezakonita zgrada i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonita zgrada.

Komunalni i vodni doprinos

Članak 10

(1) Rješenje o izvedenom stanju ne može se donijeti dok nije plaćen komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima, odnosno dok nije plaćen prvi obrok doprinosa u slučaju obročne otplate istog, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(2) U svrhu donošenja rješenja o doprinosu iz stavka 1. ovoga članka nadležno upravno tijelo, nakon što je utvrdilo da su ispunjeni ostali uvjeti propisani za donošenje rješenja o izvedenom stanju, dostavlja tijelima nadležnim za njihovo donošenje podatke potrebne za donošenje tih rješenja.

(3) Tijelo nadležno za donošenje rješenja o doprinosu iz stavka 1. ovoga članka dužno je isto donijeti i dostaviti podnositelju zahtjeva i nadležnom upravnom tijelu u roku od 15 dana od dana primitka dopisa nadležnog upravnog tijela.

(4) Ako tijelo nadležno za donošenje rješenja o doprinosu ne postupi u skladu sa stavkom 3. ovoga članka plaćanje doprinosa nije uvjet za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

(5) Odredba stavka 4. ovoga članka nije od utjecaja na mogućnost donošenja rješenja o doprinosu iz stavka 1. ovoga članka i na njegovo izvršenje u skladu s posebnim propisom.

Nezakonita zgrada izgrađena u skladu s planom

Članak 11.

Rješenje o izvedenom stanju za nezakonitu zgradu izgrađenu u skladu s planom donosi se, kada:

- su zahtjevu za izdavanje rješenja priloženi dokumenti iz članka 8. stavka 1. ovoga Zakona,
- je izvedeno stanje zgrade u skladu s arhitektonskim snimkom izvedenog stanja zgrade i ako fotografije prikazuju nezakonitu zgradu na propisani način,
- zgrada ima pristup s prometne površine,
- je plaćen komunalni doprinos i vodni doprinos, ako je plaćen prvi obrok tog doprinosa u slučaju obročne otplate istog, odnosno ako je protekao rok za donošenje rješenja o doprinosu propisan ovim Zakonom a rješenje nije doneseno i
- je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru, odnosno ako je plaćen prvi obrok te naknade u slučaju obročne otplate iste.

Nezakonita zgrada izgrađena protivno planu

Članak 12.

Rješenje o izvedenom stanju za nezakonitu zgradu izgrađenu protivno planu donosi se, kada:

- su ispunjeni uvjeti propisani člankom 11. ovoga Zakona,
- su javnopravna tijela koja prema posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđuju posebne uvjete izdala potvrde da zgrada nije protivna posebnim propisima i
- je suglasnost za donošenje rješenja o izvedenom stanju dala stranka u postupku donošenja tog rješenja koja je do 30. studenoga 2009. godine u vezi nezakonite zgrade podnijela prijavu građevinskoj inspekciji ili je sudu podnijela tužbu u svrhu zaštite svojega vlasništva ili drugih stvarnih prava.

Članak 13.

(1) Potvrde iz članka 12. podstavka 2. ovoga zakona nadležno upravno tijelo pribavlja po službenoj dužnosti u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju.

(2) Javnopravno tijelo dužno je na traženje nadležnog upravnog tijela, uz koji je dostavljen na uvid arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonite zgrade, po službenoj dužnosti izdati potvrdu iz članka 12. podstavka 2. ovoga zakona i dostaviti nadležnom upravnom tijelu ili rješenjem odbiti zahtjev u roku od 15 dana od dana primitka snimka izvedenog stanja nezakonite zgrade.

(3) Rješenje o odbijanju izdavanja potvrde iz članka 12. podstavka 2. ovoga zakona dostavlja se nadležnom upravnom tijelu i podnositelju zahtjeva koji na isto ima pravo žalbe, odnosno pokretanja upravnog spora.

(4) Dokaz o izjavljivanju žalbe, odnosno pokretanju upravnog spora iz stavka 3. ovoga članka podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti nadležnom upravnom tijelu koje u tom slučaju postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju prekida do donošenja odluke o žalbi, odnosno tužbi.

(5) Ako podnositelj zahtjeva ne izjavi žalbu, odnosno ne pokrene upravni spor u propisanom roku zahtjev za donošenje rješenja se odbija.

(6) Tijelo nadležno za odlučivanje o žalbi i sud dužni su nadležnom upravnom tijelu radi znanja dostaviti odluku o žalbi, odnosno tužbi.

Članak 14.

Suglasnost iz članka 12. podstavka 3. ovoga zakona stranka daje na zapisnik nadležnom upravnom tijelu prilikom uvida u arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonite zgrade i drugih dokumenata na koji je pozvana radi izjašnjenja ili pisanom izjavom na kojoj je potpis ovjeren po javnom bilježniku.

Članak 15.

(1) Izreka rješenja o izvedenom stanju obvezno sadrži:

- utvrđenje da se zgrada ozakonjuje,
- oznaku jedne ili više katastarskih čestica na kojima je zgrada izgrađena,
- kratak opis zgrade (način izgradnje obzirom na smještaj na građevnoj čestici, namjena za koju se zgrada koristi i broj etaža) i

– oznaku geodetskog elaborata za evidentiranje podataka o zgradama i arhitektonskog snimka izvedenog stanja nezakonite zgrade, koji su sastavni dijelovi rješenja.

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

IV. NAKNADA ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITE ZGRADE U PROSTORU

Članak 16.

(1) Podnositelj zahtjeva dužan je prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru (u daljnjem tekstu: naknada), odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate.

(2) Naknada se utvrđuje rješenjem o naknadi kojeg donosi nadležno upravno tijelo iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona po službenoj dužnosti nakon što je u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju utvrdilo da su ispunjeni drugi propisani uvjeti za donošenje tog rješenja.

(3) O žalbi izjavljenoj protiv rješenja o naknadi odlučuje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

Članak 17.

(1) Naknada se utvrđuje prema utjecaju nezakonite zgrade na prostor, a u vezi s jediničnim iznosom obračunatim prema položajnoj zoni u kojoj se nezakonita zgrada nalazi.

(2) Utjecaja nezakonite zgrade na prostor ocjenjuju se prema slijedećim kriterijima:

- smještaj nezakonite građevine u odnosu na građevinsko područje,
- odnos izgrađenosti građevne čestice prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom,
- obilježje zaštite i vrijednosti prostora,
- vrsta građenja,
- namjena nezakonite građevine,
- dovršenost nezakonite građevine,
- odnos građevinske bruto površine nezakonite građevine prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom,
- usklađenost nezakonite građevine prema prostornom planu, koji se primjenjuje.

(3) Jedinični iznos određuje se za smještaj nezakonite zgrade u odnosu na najmanje tri, a najviše pet položajnih zona, koje se podudaraju sa zonama određenim prema posebnom propisu o komunalnom gospodarstvu. Ako je jedinica lokalne samouprave odredila više od pet položajnih zona, tada se petom zonom u smislu ovoga Zakona podrazumijeva peta i sve zone koje slijede iza pete zone.

(4) Vrijednosti bodova i koeficijenata za ocjenjivanje utjecaja nezakonite zgrade na prostor te jedinične iznose prema položajnim zonama za izračun naknade propisuje Vlada Republike Hrvatske uredbom.

Članak 18.

(1) Naknadu podnositelj zahtjeva plaća jednokratno u roku od 30 dana od dana izvršnosti rješenja o obračunu naknade ili obročno.

(2) Obročna otplata odobrava se rješenjem o obračunu naknade ako to zatraži podnositelj zahtjeva.

(3) Iznos prvog obroka kod obročne otplate ne može biti niži od 30% od utvrđene naknade, a isplaćuje se u roku od 8 dana od dana izvršnosti rješenja o obračunu naknade. Preostali dio naknade isplaćuje se u jednakim mjesečnim obrocima.

(4) Iznos drugoga i ostalih obroka uvećava se za kamatu po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke važećoj na dan donošenja rješenja o obračunu, počevši od dospijeca prvoga obroka.

(5) Rok obročne otplate ne može biti duži od dvije godine.

Članak 19.

(1) Ako podnositelj zahtjeva 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. izvršava nadležno upravno tijelo 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 središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

Članak 20.

(1) Nadležno upravno tijelo po službenoj dužnosti oglašava ništavim rješenje o obračunu naknade ako je rješenje o izvedenom stanju povodom žalbe ili upravnog spora poništeno i zahtjev za donošenje tog rješenja pravomoćno odbijen ili odbačen.

(2) Na temelju rješenja o poništenju rješenja o obračunu naknade iz stavka 1. ovoga članka Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave dužne su podnositelju zahtjeva isplatiti plaćeni iznos naknade.

Članak 21.

(1) Sredstva naknade podnositelji zahtjeva u postupku ozakonjenja nezakonite zgrade uplaćuju u iznosu od 25% u proračun jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonita zgrada nalazi, a u iznosu od 75% u Državni proračun Republike Hrvatske.

(2) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka koja su prihod proračuna jedinice lokalne samouprave koriste se namjenski za poboljšanje infrastrukturno nedovoljno opremljenih i/ili neopremljenih naselja prema programu kojeg donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

(3) Jedna trećina sredstava iz stavka 1. ovoga članka koja su prihod Državnog proračuna koriste se za uspostavu katastra nekretnina u funkciji racionalnog upravljanja zemljištem, povećanje energetske učinkovitosti zgrada i za sanaciju područja koje nije obuhvaćeno ozakonjenjem prema izvanrednom programu, kojeg donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Državne geodetske uprave i središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

V. PRAVNE POSLJEDICE OZAKONJENJA I PROPUŠTANJA OZAKONJENJA ZGRADE

Članak 22.

(1) Nezakonita zgrada i druga zgrada izgrađena bez akta kojim se odobrava građenje te zemljište na kojemu je izgrađena takva zgrada ne može se otuđiti niti stjecati nasljeđivanjem dok se takva zgrada ne ukloni.

(2) Javni bilježnik ne smije ovjeriti potpis na ispravi kojom se otuđuje zgrada i/ili zemljište iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Ugovor sklopljen protivno odredbi stavka 1. ovoga članka ne proizvodi pravne učinke i ne može se provesti u zemljišnim knjigama niti drugim javnim evidencijama.

Članak 23.

(1) 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.

(2) Zgrada, odnosno dio zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju može se rabiti u dijelu u kojemu je dovršena, priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu te se za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu.

(3) Zgrada, odnosno dio zgrade iz stavka 2. ovoga članka smatra se u postupku građevinske inspekcije zgradom za koju je izdan akt za građenje i uporabu.

Članak 24.

(1) Katastarski ured evidentira zgradu ili njezin rekonstruirani dio u katastarskom operatu ako je za tu zgradu doneseno rješenja 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 rješenja o izvedenom stanju.

Članak 25.

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 26.

(1) U postupku kojim se odobrava rekonstrukcija zgrade ili njezinog dijela za koje je izdano rješenje o izvedenom stanju na temelju ovoga Zakona, potrebno je ishoditi rješenje o uvjetima građenja odnosno potvrdu glavnog projekta za cjelokupnu zgradu.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka investitor plaća komunalni doprinos i vodni doprinos prema posebnim propisima samo za rekonstruirani dio koji se odobrava u tom postupku.

Članak 27.

(1) Nadležno upravno tijelo 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, prebivalište i osobni identifikacijski broj), klasi, urudžbenom broju i datumu izdavanja rješenja, građevini (k.č.br. k.o., građevinska bruto površina, etažnost, iznos i način plaćanja naknade) te naplati naknade.

Članak 28.

(1) Jedinice lokalne samouprave su dužne najkasnije u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona pripremiti popis svih nezakonitih zgrada, koje su do dana stupanja na snagu ovog Zakona identificirale na svom području. Popis zgrada sadrži ime vlasnika/investitora zgrade i podatke o lokaciji.

(2) Građevinska inspekcija će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona dostaviti nadležnim tijelima jedinica lokalne samouprave iz stavka 1. ovoga članka popis izdanih inspekcijskih rješenja o nezakonitim zgradama o kojima se vodi evidencija.

VI. NADZOR

Članak 29.

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

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 30.

(1) Vlada Republike Hrvatske donijet će uredbu iz članka 17. stavka 3. ovoga Zakona u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave i Vlada Republike Hrvatske dužna su programe iz članka 21. stavka 2. i 3. ovoga Zakona donijeti do 31. prosinca 2012. godine.

Članak 31.

(1) Građevinski inspektor prekinut će rješenjem postupak izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonite zgrade doneseno na temelju propisa kojim se uređuje gradnja do pravomoćnog završetka postupka za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

(2) 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 nezakonite zgrade.

(3) U slučaju da postupak iz stavka 1. ovoga članka pravomoćno završi odbijanjem ili odbacivanjem zahtjeva građevinski inspektor će nastaviti izvršenje rješenja o uklanjanju nezakonite zgrade.

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

Članak 32.

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

O b r a z l o ž e n j e

Uz članak 1.

Odredbom ovoga članka propisuje se osnovni sadržaj i cilj predloženog Zakona.

Uz članak 2.

Odredbama ovoga članka definira se pojam nezakonitih zgrada u smislu predloženog Zakona, tj. zgrada koje se prema tom zakonu mogu ozakoniti ako su ispunjeni svi propisani uvjeti.

Uz članak 3.

Odredbom ovoga članka upućuje se na Zakon o prostornom uređenju i gradnji u pogledu značenja pojmova koji se rabe u predloženom Zakonu.

Uz članak 4.

Odredbama ovoga članka propisuju se osnovni uvjeti donošenja rješenja o izvedenom stanju za dvije različite kategorije nezakonitih zgrade. Prvu kategoriju čine nezakonite zgrade izgrađene u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici u skladu s prostornim planom, a drugu nezakonite zgrade koje u navedenom pogledu nisu izgrađene u skladu s prostornim planom i za ozakonjenje kojih su propisani teži uvjeti.

Uz članak 5.

Odredbama ovoga članka propisuju se područja određena prostornim planovima jedinica lokalne samouprave koji važe do dana stupanja na snagu predloženog Zakona, a na kojima se za smještene nezakonite zgrade ne može pokrenuti postupak ozakonjenja. Također je propisano da se ne može pokrenutu postupak ozakonjenja za nezakonite zgrade koje su smještene na javnoj površini, pomorskom dobru i vodnom dobru, te koje su izgrađene od materijala koji ne osigurava trajnost i sigurnost korištenja.

Uz članak 6.

Odredbama ovoga članka propisuje se da se ozakonjenje provodi donošenjem rješenja o izvedenom stanju za nezakonitu zgradu, propisuje se nadležnost za donošenje tog rješenja, njegovi obvezni sastavni dijelovi, obveza njegova dostavljanja građevinskoj inspekciji te nadležnost za rješavanje žalbi izjavljenih protiv tog rješenja.

Uz članak 7.

Odredbama ovoga članka propisuje se način pokretanja postupka za donošenje rješenja o izvedenom stanju (po zahtjevu stranke) te prekluzivni rok do kada se takav zahtjev može podnijeti (31. prosinca 2012.).

Uz članak 8.

Odredbama ovoga članka propisuje se dokumentacija koju podnositelj zahtjeva mora priložiti uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, a koja je potrebna za donošenje tog rješenja.

Uz članak 9.

Odredbama ovoga članka propisuje se tko ima položaj stranke u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju te njihovo pravo da im se pruži mogućnost sudjelovanja u postupku uvidom u navedenu dokumentaciju i davanjem izjašnjenja.

Uz članak 10.

Odredbama ovoga članka uređuje se pitanje plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa kao uvjeta za donošenje

Uz članak 11.

Odredbama ovoga članka uređuje se način i uvjeti izdavanja rješenja o izvedenom stanju u slučaju kada je nezakonita građevina u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađena u skladu s prostornim planom.

Uz članak 12., 13. i 14.

Odredbama ovih članaka uređuje se način i uvjeti izdavanja rješenja o izvedenom stanju u slučaju kada nezakonita građevina u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađena nije u skladu s prostornim planom.

Uz članak 15.

Odredbama ovoga članka propisana je obveza podnositelju zahtjeva na plaćanje naknade za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru koja se određuje u postupku donošenja rješenja o naknadi te je propisana nadležnost za donošenje tog rješenja i za odlučivanje o žalbi izjavljenoj protiv tog rješenja.

Uz članak 16.

Odredbama ovoga članka propisan je obavezni sadržaj izreke rješenja o izvedenom stanju te način na koji se utvrđuje građevna čestica zgrade za koju je doneseno to rešenje.

Uz članak 17.

Odredbama ovoga članka uređuje se način na koji se utvrđuje naknada i to prema vrsti i obimu zahvata od utjecaja na prostor, a u vezi s jediničnim iznosom obračunatim prema položajnoj zoni u kojoj se nezakonita zgrada nalazi. Također je određeno da se Jedinični iznos određuje se za smještaj nezakonite zgrade u odnosu na najmanje tri a najviše pet položajnih zona, koje su podudaraju sa zonama

određenim prema posebnom propisu o komunalnom gospodarstvu, kao i da se u slučaju kada je jedinica lokalne samouprave odredila više od pet položajnih zona, petom zonom u smislu podrazumijeva peta i sve zone koje slijede iza pete zone. Za izračun naknade, Vlada Republike Hrvatske će uredbom odrediti kriterije, vrijednosti bodova i koeficijenata za ocjenjivanje utjecaja nezakonite zgrade na prostor te jedinične iznose prema položajnim zonama.

Uz članak 18.

Odredbama ovoga članka određen je način plaćanja naknade i to jednokratno u roku do 30 dana od dana donošenja rješenja o obračunu naknade po nadležnom upravnom tijelu, koje može na zahtjev vlasnika odobriti i obročnu otplatu naknade, tako da iznos prvog obroka nije niži od 30% od utvrđene naknade i isplaćuje se u roku od 8 dana od dana izvršnosti rješenja o obračunu naknade, dok se preostali dio naknade isplaćuje u jednakim mjesečnim obrocima. Odredbama ovog članka određen su i uvjeti za kamate za iznose drugoga i ostalih obroka po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke važećoj na dan donošenja rješenja o obračunu, počevši od dospijea prvoga obroka, kao i da rok obročne otplate ne može biti duži od dvije godine.

Uz članak 19.

Odredbama ovoga članka uređeno je prisilno izvršenje rješenja o obračunu naknade kojim je dopuštena obročna otplata u slučajevima ne plaćanja određenih obroka.

Uz članak 20.

Odredbom ovoga članka uređuje se vraćanje plaćene naknade u slučaju da rješenje o izvedenom stanju povodom žalbe ili upravnog spora bude poništeno, a za zahtjev za njegovo donošenje pravomoćno odbijen ili odbačen.

Uz članak 21.

Odredbama ovoga članka propisuje se način uplate sredstva naknade koju podnositelji plaćaju u postupku ozakonjenja nezakonite zgrade i to u iznosu od 25% u proračun jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonita zgrada nalazi, a u iznosu od 75% u Državni proračun Republike Hrvatske.

Odredbama ovoga članka propisuje se i način namjenskog korištenja tih sredstava i to za poboljšanje infrastrukturne opremljenosti naselja prema programu kojeg donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, odnosno za uspostavu katastra nekretnina u funkciji racionalnog upravljanja zemljištem, povećanje energetske učinkovitosti zgrada i za sanaciju područja koje nije obuhvaćeno ozakonjenjem prema izvanrednom programu, kojeg donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Državne geodetske uprave i središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

Uz članak 22.

Odredbama ovoga članka propisuje se zabrana otuđenja (pravnog prometa) nezakonitih zgrada i zemljišta na kojemu su izgrađene kao pravna posljedica propuštanja mogućnosti ozakonjenja takvih zgrada te zabrana otuđenja (pravnog prometa) drugih zgrada i zemljišta na kojemu se nalaze izgrađenih bez akta kojim se odobrava građenje kao pravna posljedica građenja bez tog akta.

Uz članak 23., 24. i 25.

Odredbama ovoga članka propisuje se 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, te se propisuju povoljne pravne posljedice ozakonjenja nezakonitih zgrada koje se sastoje u mogućnosti uporabe, priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu takve zgrade, mogućnosti obavljanja poslovne djelatnosti u takvoj zgradi, mogućnosti njezina evidentiranja u katastru i zemljišnoj knjizi.

Uz članak 26.

Odredbama ovoga članka uređuje se slučaj kada investitor namjerava rekonstruirati zgradu, za koju je izdano rješenje o izvedenom stanju na temelju ovoga Zakona, da je u tom postupku potrebno ishoditi rješenje o uvjetima građenja odnosno potvrdu glavnog projekta za cjelokupnu zgradu.

Uz članak 27.

Odredbom ovoga članka propisana je obveza nadležnom upravnom tijelu da vodi evidenciju o izdanim rješenjima o izvedenom stanju, o odbijenim zahtjevima, zgradama za koje je izdano rješenje i naplati naknade za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru, te sadržaj podataka te evidencije.

Uz članak 28.

Odredbama ovoga članka propisana je dužnost jedinice lokalne samouprave da najkasnije u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu predloženog Zakona pripreme popis svih nezakonitih zgrada, koje su do dana stupanja na snagu ovog Zakona identificirale na svom području, propisuje se sadržaj tog popisa te se obvezuje građevinsku inspekciju da u roku od 30 dana dostaviti nadležnim tijelima jedinica lokalne samouprave popis izdanih inspekcijskih rješenja o nezakonitim zgradama o kojima se vodi evidencija.

Uz članak 29.

Odredbom ovoga članka propisuju se da nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona provodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

Uz članak 30.

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza i rok Vladi Republike Hrvatske za donošenje uredbe kojom se određuju kriteriji, vrijednosti bodova i koeficijenata za

ocjenjivanje utjecaja nezakonite zgrade na prostor te jedinične iznose prema položajnim zonama radi izračuna naknade za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru, te obveza i rok Vladi Republike Hrvatske i predstavničkim tijelima jedinica lokalne samouprave za donošenje programa za korištenje sredstava ostvarenih od naknada za zadržavanje nezakonitih zgrade u prostoru.

Uz članak 31.

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza građevinskog inspektora da rješenjem prekida postupak izvršenja rješenja o uklanjanju nezakonite zgrade doneseno na temelju propisa o građenju, dok se pravomoćno ne riješi o zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, način postupanja u slučaju da spomenuto rješenje bude doneseno i u slučaju da zahtjev bude odbijen ili odbačen, te da se u rok zastare izvršenja rješenja ne uračunava vrijeme trajanja prekida postupka.

Uz članak 32.

Ovom se odredbom, sukladno odredbi članka 90. Ustava Republike Hrvatske, određuje objava i dan stupanja na snagu Zakona.