

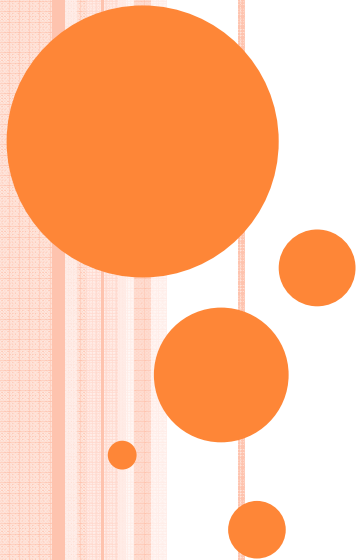
III. Kongres o katastru u BiH

**LEGALIZACIJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH
ZGRADA U REPUBLICI HRVATSKOJ I NJEZINI
GOSPODARSKI UČINCI**

Mario Landek, mag.ing.geod.et geoinf.

Josip Lisjak, dipl.ing.geod.

Prosinac 2015.



LEGALIZACIJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA

- Nezakonita izgradnja i rekonstrukcija zgrada - jedinstven problem na području država jugoistočne Europe.
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13).
- Svaki vlasnik, odnosno korisnik zgrade samostalno odlučuje hoće li pokrenuti postupak ozakonjenja.
- Pojednostavljen dotadašnji postupak legalizacije nezakonito izgrađenih zgrada. Postupak je financijski povoljniji nego što je bio prije, a na istom postupku zaposlen je veliki broj stručnjaka inženjerskih zanimanja.
- Privatni sektor, kao i proračuni jedinica lokalne i regionalne samouprave te Republike Hrvatske, imaju veliku financijsku korist od navedenog postupka, a na samom postupku zaposlen je veliki broj stručnjaka.



POSTUPAK LEGALIZACIJE

- DGU naručila izradu Digitalnog ortofota u mjerilu 1:5000, i to za teritorij cijele RH. Aerofotogrametrijsko snimanje započeto je dana 21. lipnja 2011. godine, te se taj datum uzima kao referentni datum.
- Osnovni uvjeti za legalizaciju:
 - zgrada vidljiva na DOF5/2011, da je evidentirana u drugoj digitalnoj ortofoto karti DGU-a, ili da je evidentirana na katastarskom planu ili drugoj katastarskoj podlozi do 21. lipnja 2011. godine.
 - da 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, te da je izgrađena u skladu s prostornim planom
 - na nezakonito izgrađenoj zgradi koja je izgrađena protivno tom planu, može se protivno istom ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je zadnja potkrovlje.



KATEGORIJE ZGRADA

- Ovisno o kategoriji zgrade, potrebno je angažirati ovlaštenog arhitekta ili ovlaštenog građevinara, te ovlaštenog inženjera geodezije.
- Zakonom su zgrade podijeljene u 4 osnovne kategorije:
 - Zahtjevna zgrada (GBP veća od 400 m², zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti veća od 1000 m², te zgrade javne namjene neovisno o veličini)
 - Manje zahtjevna zgrada (GBP nije veća od 400 m², zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti koja nije veća od 1000 m²)
 - Jednostavna zgrada (zgrada čija GBP nije veća od 100 m²)
 - Pomoćna zgrada (zgrada u funkciji osnovne (legalne) zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m²)



- Zakonski cjelovit zahtjev sadržava i priloge, odnosno tehničku dokumentaciju koju izrađuju prethodno navedeni stručnjaci.
- Za prve tri kategorije zgrade zahtjevu za legalizaciju se prilažu:
 - arhitektonski / građevinski snimak izvedenog stanja + geodetski snimak izvedenog stanja
 - geodetski snimak nije potreban ako je zgrada kakva egzistira na terenu već evidentirana na katastarskom planu.
Tada se umjesto geodetskog snimka predaje kopija katastarskog plana koju izdaje nadležni Područni ured za katastar.
 - za zahtjevnu zgradu potrebna je i izjava o ispunjavanju bitnog uvjeta mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade.

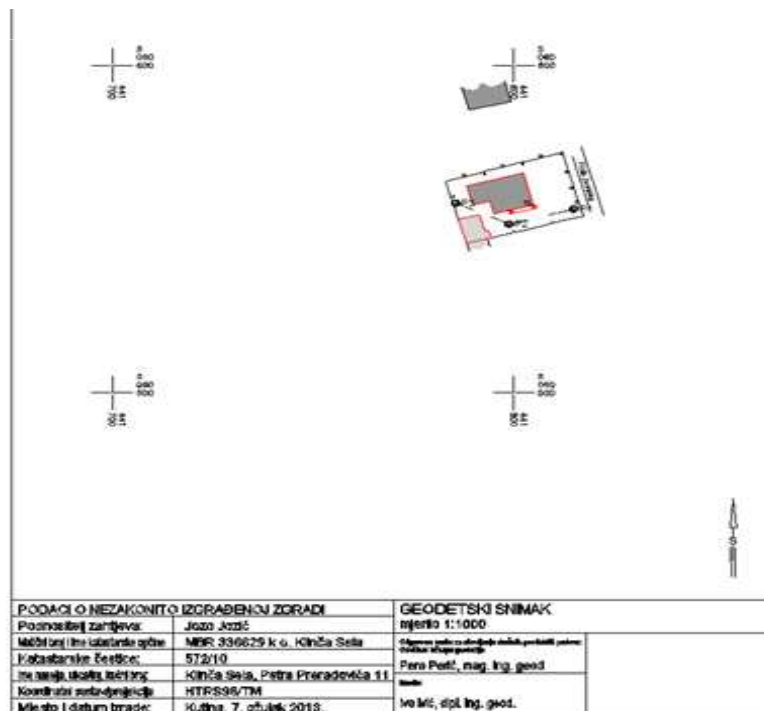


- Postupak ozakonjenja rješava upravno tijelo nadležno za graditeljske poslove u jedinicama lokalne i regionalne samouprave (županijama, gradovima i općinama).
- Izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 143/13) osnovana je i državna Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada kako bi se rješavanje započelih predmeta ubrzalo.
- Definirano je da Agencija preuzima predmete od jedinica lokalne i regionalne samouprave po pravilima da do određenih datuma upravna tijela moraju riješiti određeni postotak zaprimljenih zahtjeva



GEODETSKA TEHNIČKA DOKUMENTACIJA U LEGALIZACIJI

- Zakon je definirao kao obvezni prilog zahtjevu i geodetski snimak izvedenog stanja.
- Geodetski snimak izvedenog stanja sadrži:
 - naslovnicu
 - presliku Rješenja Državne geodetske u prave o suglasnosti za obavljanje stručnih geodetskih poslova (djelatnosti)



PODACI O NEZAKONITO IZGRADENJOJ ZGRADI		GEODETSKI SNIMAK PREKLOPLJEN NA DOF5/2011	
Poznatiji zahtjevač:	Jozo Jozić	mjerilo	1:2000
Matični broj katastarskog lista:	MBR 336629 k.o. Križča Sela	Ogledni plan izveden iz snimke, prikazati polje zahtjeva za legalizaciju	
Katastarski čestice:	572/10	Pera Pašić, mag. ing. geod.	
Ime zemljišnog vlasnika:	Križča Sela, Petra Preradovića 11	Ime:	
Koordinatni sustav/projeksija:	HTRS95/TM	Ime M. dipl. ing. geod.	
Mjesto i datum izrade:	Križča, 7. ožujak 2013.		

- geodetski snimak u mjerilu 1:1000
- geodetski snimak preklopljen na DOF5/2011 u mjerilu 1:2000
- tehničko izvješće



ODREĐENI NEDOSTACI U PROVEDBI ZAKONA

- Ukoliko se zgrada nalazi na granici građevinskog područja, u velikom broju slučajeva projektanti će zaključiti i prikazati kako se zgrada nalazi u području sa manjim koeficijentom lokacije. Kada bi u opremi geodetskog snimka izvedenog stanja barem bio popis koordinata u referentnom koordinatnom sustavu, to bi vjerojatno pomoglo rješavanju navedene situacije.
- Izostanak obveze evidentiranja zgrade u katastarskom operatu kao finalnog čina ozakonjenja.
- Osnivanjem centralnog repozitorija za podatke prikupljene tijekom legalizacije, te da je bila propisana obveza dostave digitalnih podataka geodetskog snimka u vektorskom formatu, skupio bi se vrlo vrijedan skup prostornih podataka.
- Iako sam postupak legalizacije ne zadire u vlasništvo, nije do kraja definiran odnos podnositelja zahtjeva za legalizaciju i vlasnika zgrade, te ostaje dosta nejasnoća vezano uz prava i obaveze jednih i drugih.



GOSPODARSKI UČINCI LEGALIZACIJE

- Legalizacijom nezakonito izgrađenih i rekonstruiranih zgrada u prvom redu profitirali su vlasnici legaliziranih zgrada.
- U ovom radu ne bavimo se procjenama povećanja vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj, već se fokusiramo na gospodarski učinak samog postupka legalizacije na privatni sektor kao i na jedinice lokalne i regionalne samouprave te Republiku Hrvatsku.
- U Republici Hrvatskoj ne postoji javno dostupna jedinstvena baza podataka koja sadrži podatke o podnositeljima zahtjeva, dokumentaciji koju su bili dužni ili jesu dužni predati u postupku legalizacije.
- Iz tog razloga provedeno je istraživanje na uzorku od 20 referenata koji su zaposleni u nadležnim upravnim tijelima jedinica lokalne i regionalne samouprave u različitim predjelima Republike Hrvatske.
- Na temelju informacija dobivenih istraživanjem proizašli su, okvirni, podaci o broju snimaka koje je bilo i je potrebno izraditi, a koje prethode donošenju rješenja o izvedenom stanju te drugi relevantni podaci.



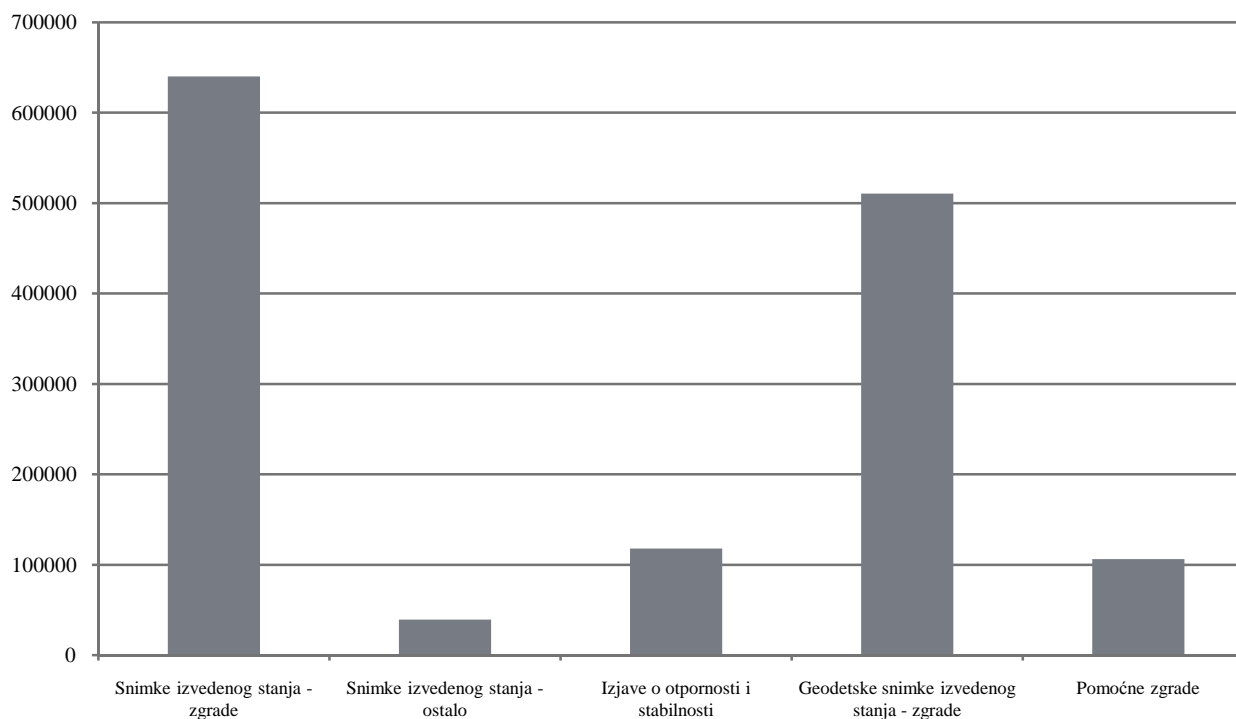
GOSPODARSKI UČINAK NA PRIVATNI SEKTOR

- Zaključno sa danom 30.06.2013. godine, u Republici Hrvatskoj predano je ukupno 826.948 zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.
- Prema podacima Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, dana 02.09.2015. riješeno je ukupno 40% zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.
- Istraživanjem se došlo do podataka:
 - odbačeno otprilike 6,5% svih zahtjeva
 - otprilike 2,5% zahtjeva od koji su sami podnositelji zahtjeva odustali
 - prošireno je otprilike 4% zahtjeva.
- Na temelju dobivenih podataka, dolazi se do zaključka da je od 826.948 zahtjeva koji su prvotno predani, u postupku ostalo otprilike 785.600 zahtjeva.



- Za pomoćnu zgradu nije potrebno izraditi arhitektonski / građevinski snimak izvedenog stanja, već samo priložiti dokaz legalnosti zgrade u čijoj je funkciji pomoćna zgrada te tri primjerka kopije katastarskog plana.
- Prema istraživanju, zaključeno je da se u postupku legalizacije u 13,5% slučajeva radi samo o pomoćnim zgradama (106.056 zahtjeva).
- Otprilike 5% svih zahtjeva odnosi samo na legalizaciju zatvaranih lođa i balkona (39.280).
- Dolazi se do zaključka da se u 640.264 zahtjeva radi o legalizaciji nezakonito izgrađenih/rekonstruiranih zgrada, za koje je trebalo izraditi snimka izvedenog stanja

Broj snimaka, izjava i pomoćnih zgrada



- Prosječna veličina zgrade koja je u postupku legalizacije, prema provedenom istraživanju, iznosi 190 m².
- Prosječna cijena izrade snimke izvedenog stanja na području Republike Hrvatske iznosi 3€/ m² + PDV.
- za izradu snimke izvedenog stanja prosječne zgrade potrebno izdvojiti otprilike 4.300,00 kuna. Na navedeni iznosu dodaje se iznos PDV-a, odnosno 1.075,00 kuna.
- Cijena izrade snimke izvedenog stanja rijetko je niža od 2.500,00 kn, pa čak i kada je zgrada bila manja od 100 m².
- Do završetka postupka legalizacije za izrade snimki izvedenog stanja utrošiti će se 2,75 mlrd. kn.
- Ukoliko se legalizira zgrada veća od 400 m² bruto površine, uz arhitektonsku snimku izvedenog stanja treba predati izjavu o ispunjavanju bitnog uvjeta mehaničke otpornosti i stabilnosti koju izrađuje ovlašteni inženjer građevinarstava (15% slučajeva)
- Cijena izrade izjave u prosjeku iznosi 1.000,00 kn na koji iznos se dodaje PDV.



- Snimke izvedenog stanja za zatvaranje lođa i balkona (otprilike 39.280)- 2.000,00 kn + PDV-a.
- Prihodi od izjava i snimki izvedenog stanja za nezakonito rekonstruirane lođe i balkone biti će otprilike 196,40 mil. kn.
- Procjena: privatni građevinski i arhitektonski sektor, od postupka legalizacije, uprihoditi ukupno **2,95 mlrd. kn.**
- U otprilike 60% predmeta treba priložiti geodetski snimak izvedenog stanja (510.640).
- Prosječna cijena geodetske snimke izvedenog stanja je 2.000,00 kn na što se dodaje PDV.
- Privatni geodetski sektor do kraja postupka legalizacije generirati otprilike **1,02 mlrd. kn** prihoda.
- Dolazi se do zaključka da će privatni sektor, koji sudjeluje u izradi dokumentacije za potrebe legalizacije, ukupno generirati **3,97 mlrd. kn** prihoda.



GOSPODARSKI UČINAK NA JAVNI SEKTOR

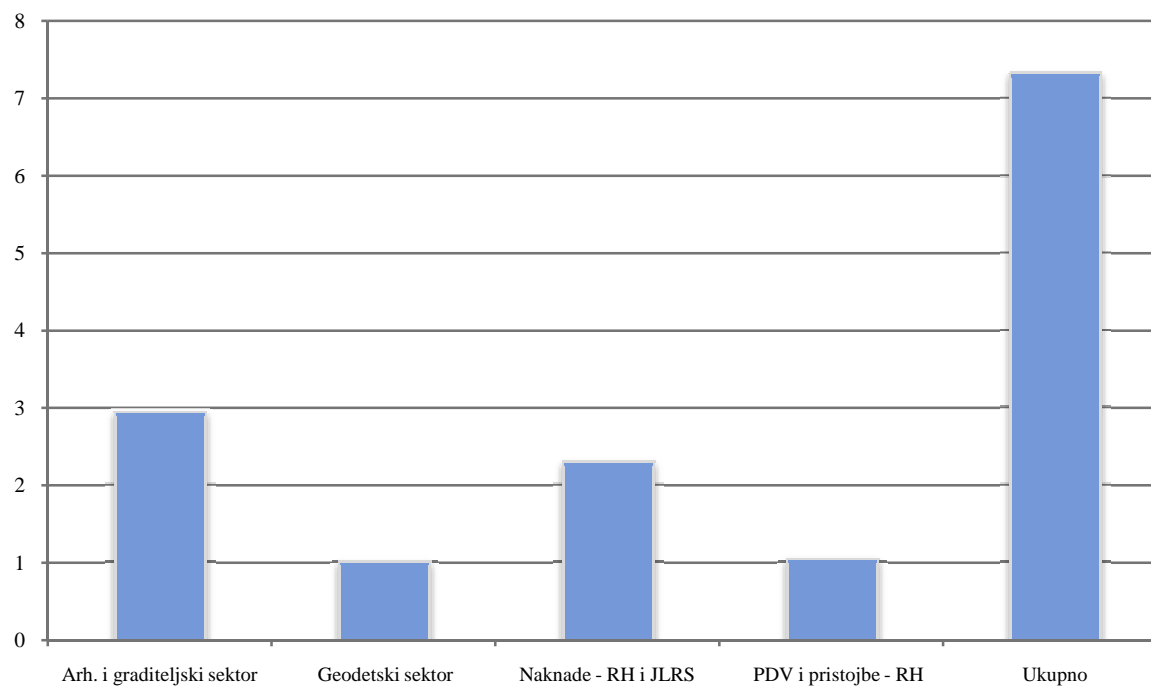
- Prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju, podnositelji zahtjeva dužni su platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.
- Raspodjela sredstava naknade:
 - 20% sredstava naknade - prihod proračuna jedinice lokalne, odnosno regionalne samouprave čije upravno tijelo donosi rješenje o izvedenom stanju
 - 20% sredstava naknade - prihod državnog proračuna Republike Hrvatske kada rješenje o izvedenom stanju donosi Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada
 - 30% sredstava naknade - prihod proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi
 - 50% sredstava naknade - prihod državnog proračuna Republike Hrvatske
- Prosječan iznos naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, u slučajevima kada se ne radi o ozakonjenju pomoćne zgrade ili zatvaranju lođe ili balkona je 4.650,00 kn.



- 640.264 zahtjeva koji se odnose na ozakonjenje jedne ili više stambenih zgrada, dolazi se do ukupnog iznosa naknade od **2,98 mlrd. kn.** (-25%, odnosno sveukupno **2,24 mlrd. kn.**)
- Iznos naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene pomoćne zgrade, te naknadu za zatvaranje lođa i balkona, a za koje naknada iznosi 500,00 kn, odnosno ukupno 72,67 mil. kn.
- Ukupan iznos naknade, u trenutku završetka postupka legalizacije, prema procjenama mogao bi biti oko **2,31 mlrd. kn.**
- Republika Hrvatska ima i ekonomsku korist, a koja se ogleda kroz naplatu poreza na dodanu vrijednost (PDV-a), odnosno PDV-a na iznos izrađene i naplaćene tehničke dokumentacije. Procjenjuje se da bi taj iznos, odnosno iznos PDV-a mogao biti oko **992,70 mil. kn.**
- **60 mil. kn** od upravnih pristojbi
- Republika Hrvatska te jedinice lokalne regionalne samouprave uprihoditi će ukupno **3,36 mlrd. kn** od legalizacije nezakonito izgrađenih zgrada, odnosno od naknade, PDV-a na cijenu tehničke dokumentacije i upravnih pristojbi.



Prihodi u mlrd. kn



- Na temelju svih podataka, koje naglašavam su isključivo procijenjene vrijednosti, zaključak je da bi u legalizaciji nezakonito izgrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj moglo ukupno biti generirano otprilike **7,33 mlrd. kn.**
- Podnositelji zahtjeva biti će dužni platiti vodni i komunalni doprinos prema rješenju o vodnom doprinosu, koje izdaju Hrvatske vode te rješenju o komunalnom doprinosu, koje izdaje jedinica lokalne samouprave.



ZAKLJUČAK

- Ozakoniti će se mnoge nezakonito izgrađene / rekonstruirane zgrade po prihvatljivim cijenama, radi se red u prostornom planiranju, a investitori imaju legalne zgrade koje vrijede mnogo više.
- Na poslovima legalizacije zaposlen veliki broj ljudi, bilo u privatnom sektoru, bilo u javnom sektoru.
- Privatni sektor, kao i proračuni jedinica lokalne i regionalne samouprave te Republike Hrvatske, imaju veliku financijsku korist od navedenog postupka.
- Legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj jedan od najuspješnijih projekata od osamostaljenja.



HVALA!

