

LEGALIZACIJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA U REPUBLICI HRVATSKOJ I NJEZINI GOSPODARSKI UČINCI

Mario Landek¹, Josip Lisjak²

¹Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne, poslove i promet, Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska, (e-mail: mario.landek@zagreb.hr)

²Grad Požega, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, Trg Svetog Trojstva 1, 34000 Požega, Republika Hrvatska, (e-mail: josip.lisjak@pozega.hr)

Sažetak : *Nezakonita izgradnja i rekonstrukcija zgrada jedinstven je problem na području država jugoistočne Europe. Republika Hrvatska ozbiljno je pristupila rješavanju navedenog problema donošenjem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13). Njime je pojednostavljen dotadašnji postupak legalizacije nezakonito izgrađenih zgrada. Osim što je jednostavniji, postupak je financijski povoljniji nego što je bio prije, a na istom postupku zaposlen je veliki broj stručnjaka inženjerskih zanimanja. Ovim radom prikazuje se postupak legalizacije, ali se daju i okvirni pokazatelji gospodarskog učinka legalizacije.*

Ključne riječi: *Legalizacija, nezakonito izgrađena zgrada, gospodarski učinak*

1.OSNOVNO O OZAKONJENJU BESPRAVNO IZGRAĐENIH ZGRADA U RH

Ozakonjenje bespravno izgrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj uzelo je maha još 2011. godine kad se počelo predviđati, i kad je postalo izvjesno pristupanje Republike Hrvatske Europskoj uniji. Tada je, prije donošenja sada važećeg Zakona iz 2012. godine, važio Zakon donesen 2011. godine, a postupak ozakonjenja bio je znatno kompleksniji. Donošenjem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13) postupak je nešto pojednostavljen, te su definirane kategorije zgrada koje se ozakonjuju, kao i one koje se ne mogu ozakoniti. Državna geodetska uprava je 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. Naime, Zakon je definirao osnovne uvjete za ozakonjenje zgrade. Uvjeti su da je zgrada vidljiva na DOF5/2011, da je evidentirana u drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave, ili da je evidentirana na katastarskom planu ili drugoj katastarskoj podlozi do 21. lipnja 2011. godine. Uvjet je također da su izvedeni najmanje grubo 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 koji važi na dan stupanja Zakona na snagu, 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. Na nezakonito izgrađenoj zgradi koja je izgrađena protivno tom planu, može se protivno istom ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je zadnja potkrovlje.

1.1.Kategorije zgrada

Zakonom su zgrade podijeljene u 4 osnovne kategorije:

1. Zahtjevna zgrada (GBP veća od 400 m², zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti veća od 1000 m², te zgrade javne namjene neovisno o veličini)
2. Manje zahtjevna zgrada (GBP nije veća od 400 m², zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti koja nije veća od 1000 m²)
3. Jednostavna zgrada (zgrada čija GBP nije veća od 100 m²)
4. Pomoćna zgrada (zgrada u funkciji osnovne (legalne) zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m²)

Za prve tri kategorije zgrade, uz arhitektonski / građevinski snimak izvedenog stanja potreban je i geodetski snimak izvedenog stanja, no isti nije potreban ako je zgrada kakva egzistira na terenu (u

pogledu vanjskih gabarita i namjene, te lokacije) 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.

1.2. Postupak ozakonjenja

Svaki vlasnik, odnosno korisnik zgrade samostalno odlučuje hoće li pokrenuti postupak ozakonjenja. Ovisno o kategoriji zgrade, potrebno je angažirati ovlaštenog arhitekta ili ovlaštenog građevinara, te ovlaštenog inženjera geodezije. Zakonski cjelovit zahtjev, dakle, sadržava i priloge, odnosno tehničku dokumentaciju koju izrađuju prethodno navedeni stručnjaci. Općenito, postupke ozakonjenja rješavaju upravna tijela nadležna 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 započetih predmeta ubrzalo. Tada je definirano da Agencija preuzima predmete od jedinica lokalne i regionalne samouprave po pravilima da do određenih datuma upravna tijela moraju riješiti određeni postotak zaprimljenih zahtjeva, u protivnom Agencija rješava onoliko zahtjeva koliko je potrebno do tog postotka. Sam postupak teče tako da se predani zahtjev upućuje referentu koji utvrđuje da li je zahtjev potpun (predani svi prilozi – tehnička dokumentacija). Ukoliko nije, referent Zaključkom poziva podnositelja da dopuni zahtjev u roku od 60 dana. Nakon što je utvrđeno da je zahtjev potpun, referent vrši uvid u DOF5/2011 ili drugi propisani akt kojim se dokazuje vrijeme gradnje. O izvršenom uvidu u DOF5/2011 sastavlja se službena bilješka i radi se njezin ispis koji se prilaže u spis. 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. Prije donošenja rješenja o izvedenom stanju upravni odjel dužan je pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja podnositelju zahtjeva, vlasniku i nositelju drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, vlasniku i nositelju drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči sa česticom zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada i jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada. Poziv za uvid u spis dostavlja se javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela. Nakon što se utvrde sve bitne činjenice za legalizaciju, referent upućuje predmet na obračun naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Za to se izdaje Rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Rješenje o izvedenom stanju izdaje se nakon što se utvrdi da su zadovoljeni svi zakonski uvjeti (Slika 1). Ono se može izdati ako je utvrđeno da su zahtjevu priloženi svi potrebni dokumenti te nakon što je utvrđeno očevidom na terenu da je arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru sukladno za to izdanom Rješenju, odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate.



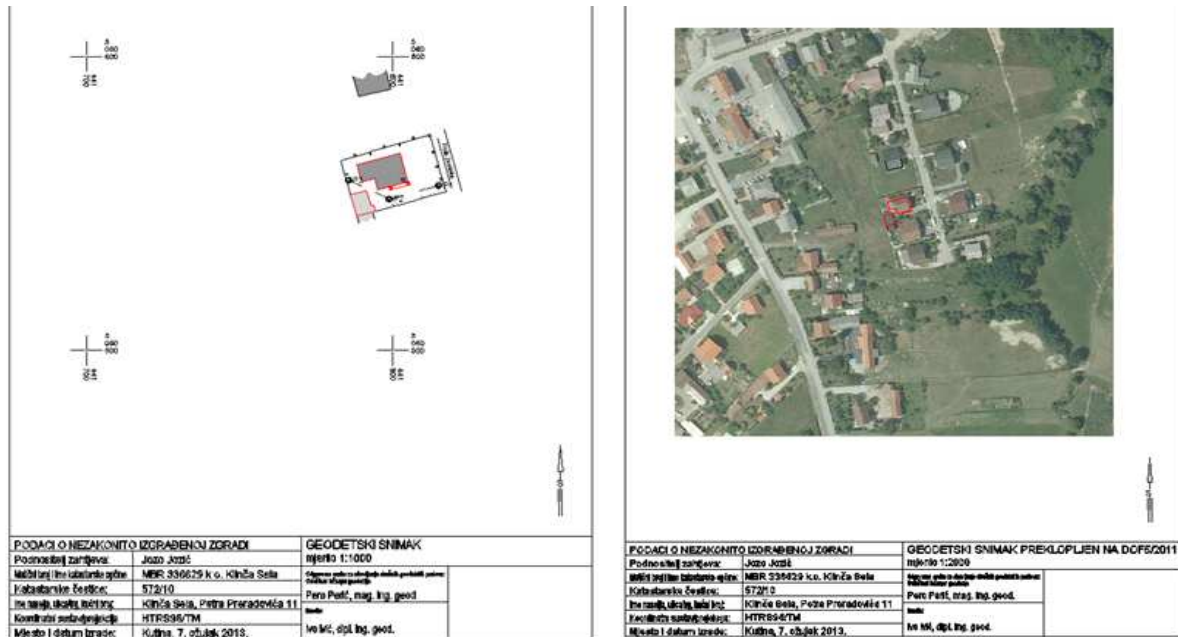
Slika 1: Postupak rješavanja zahtjeva za ozakonjenje

Nakon što je izdano Rješenje o izvedenom stanju, upravno tijelo nadležno za izdavanje Rješenja o izvedenom stanju upućuje to Rješenje na nadležno postupanje tijelu jedinice lokalne samouprave za obračun komunalnog doprinosa, odnosno Hrvatskim vodama za obračun vodnog doprinosa. Bez obzira na reguliranje navedenih doprinosa, zgrada je ozakonjena po pravomoćnosti Rješenja o izvedenom stanju.

1.3. Geodetska tehnička dokumentacija u ozakonjenju

Kao što je navedeno, Zakon je definirao kao obvezni prilog zahtjevu i geodetski snimak izvedenog stanja. Državna geodetska uprava izdala je uputu o obveznom sadržaju geodetskog snimka izvedenog stanja, te uputu o postupanju. Geodetski snimak izvedenog stanja sadrži:

- Naslovnicu
- Presliku Rješenja Državne geodetske uprave o suglasnosti za obavljanje stručnih geodetskih poslova (djelatnosti)
- Geodetski snimak u mjerilu 1:1000
- Geodetski snimak preklapljen na DOF5/2011 u mjerilu 1:2000
- Tehničko izvješće



Slika 2: Izvod iz osnovnih sastavnih dijelova geodetskog snimka izvedenog stanja

Osnovni dio je snimak u mjerilu 1:1000 koji se izrađuje sukladno pravilima struke po kojimase radi skica izmjere, te kartografskom ključu. Sadrži decimetarsku mrežu, prikaz situacije u nužnom obuhvatu oko predmetne katastarske čestice, skicu postavljanja geodetske osnove, a sami objekti koji su predmet legalizacije su crtani linijom crvene boje debljine 0,3 mm, te šrafirani ovisno o namjeni prema zbirci kartografskih znakova. Ovaj list sadrži podatke o podnositelju zahtjeva, matičnom broju i nazivu katastarske općine, broju katastarske čestice, koordinatnom sustavu i projekciji, datumu izrade, te odgovornoj osobi i ovlaštenom inženjeru geodezije koji je snimak izradio (Slika 2). Kako je u Republici Hrvatskoj kao službeni koordinatni sustav, te službena projekcija uveden HTRS96, te Transverse Mercatorova projekcija, oni su obaveznireferentni sustav i projekcija za izradu geodetskog snimka izvedenog stanja za legalizaciju. Ovaj list u suštini služi kao osnovna identifikacija katastarske čestice, ili katastarskih čestica na kojima su zgrade izgrađene, temeljem čega će kasnije referent koji izdaje Rješenje o izvedenom stanju navesti lokaciju zgrade u samom Rješenju. Drugi list je geodetski snimak preklapljen na DOF5/2011 koji prikazuje zgradu koja je predmet legalizacije u crvenoj boji (ali bez šrafura) kako bi se ista mogla jasno prepoznati na DOF5 podlozi. Ona služi kao dokaz da je zgrada postojala na terenu i prije 21. lipnja 2011. godine. Državna geodetska uprava, potaknuta ovim postupanjem, a isto tako i obvezama preuzetim kao Nacionalna kontaktna točka za INSPIRE direktivu, između ostalih razloga i kao primjer dijeljenja podataka omogućila je ovlaštenim inženjerima geodezije dohvat i korištenje DOF5 za cijelo područje RH, i to putem WMS servisa (Lisjak, Cetl, 2014.). Ovakav geodetski snimak izvedenog stanja ovjerava svojim pečatom i potpisom samo ovlaštenu inženjer geodezije, te nije potrebna ovjera u nadležnom katastarskom uredu.

1.4. Nedostaci u provedbi Zakona

Kao i većina drugih Zakona, i ovaj ima svojih nedostataka, koji se javljaju u provedbi, odnosno kasnijim fazama. S obzirom na postupak legalizacije po kojem su nadležne lokalne samouprave za određivanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a s obzirom na lokaciju zgrade ovisno o prostornom planu (unutar ili izvan građevinskog područja naselja), u određenom broju slučajeva javljaju se problemi kod točnog i nedvojbenog utvrđivanja koeficijenta za naknadu. Naime, projektant koji izrađuje drugi prilog zahtjevu – snimku izvedenog stanja ili arhitektonsku snimku, pa čak i samo podatke za obračun naknade za zadržavanje, ne može točno odrediti da li se zgrada, koja se legalizira, u cijelosti ulazi unutar građevinskog područja (zbog prostornog plana – GUP-a koje je u mjerilu 1:5000, a ponekad se radi i o PPUG/O koji je u mjerilu 1:25000). U velikom broju slučajeva projektanti će zaključiti kako se zgrada nalazi u području sa manjim koeficijentom lokacije, jer to ide u prilog strankama koje su ih angažirale. Referent koji vodi postupak, također ne može apsolutno točno i nedvojbeno utvrditi koeficijent lokacije jer ima projektnu dokumentaciju u analognom obliku. Tada se događa da referent preuzme podatak koji je projektant naveo u projektu koristeći „metodu“ koja je prethodno navedena. To može biti uzrokom nepravilnosti u obračunu naknade ili na štetu RH, odnosno jedinica lokalne i regionalne samouprave, ili na štetu podnositelja zahtjeva za legalizaciju čak i do 700% (za zgradu na granici zaštićenog obalnog područja mora u pojasu do 100 m izvan građevinskog područja) (Lisjak, Ljulj, Landek, 2015). Dakle, ako bi u opremi geodetskog snimka izvedenog stanja barem bio popis koordinata u referentnom koordinatnom sustavu, to bi vjerojatno pomoglo rješavanju ovakvih situacija. Također, s obzirom na obvezu snimanja svih podataka kao i za geodetske elaborate za evidentiranje zgrada u katastru, svrsishodno bi bilo odrediti i u ovom Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama obvezu evidentiranja zgrade u katastarskom operatu kao finalni čin ozakonjenja. Isto tako, još uvijek se u RH javljaju problemi u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, zatim neažurnih evidencija o stanju u prostoru sa svrhom naplate državnih i gradskih poreza – komunalija, a kao osnovni problem u tome adresiraju se skupe nove katastarske izmjere koje bi pridonijele rješavanju svih ovih problema. Osnivanjem centralnog repozitorija za ove podatke, te da je bila propisana obveza dostave digitalnih podataka geodetskog snimka u vektorskom formatu, skupio bi se vrlo vrijedan skup prostornih podataka koji bi, iako je to neistraženo, vjerojatno bio adekvatna zamjena novim katastarskim izmjerama u odnosu na bilo kakve homogenizacije katastarskih planova.

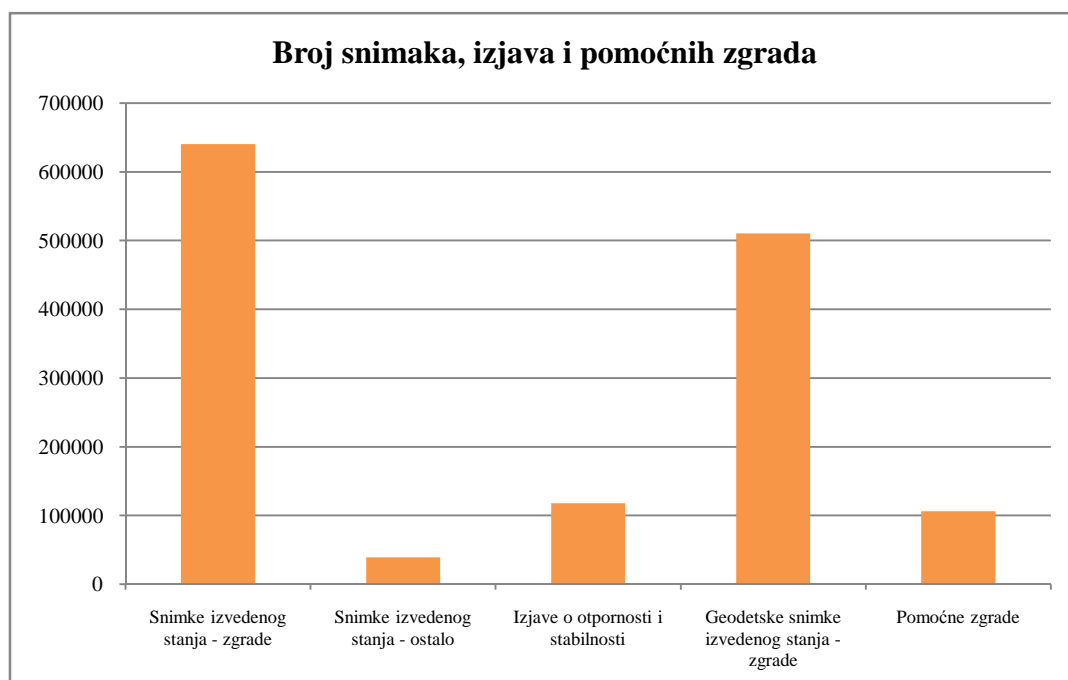
2. GOSPODARSKI UČINCI LEGALIZACIJE

Legalizacijom nezakonito izgrađenih i rekonstruiranih zgrada u prvom redu profitirali su, kako gospodarski tako i ekonomski, vlasnici legaliziranih zgrada. Vrijednost legaliziranih zgrada veća je nego što je bila kada su te zgrade bile nezakonite odnosno bez adekvatnog dokaza legalnosti. Osim povećanja vrijednosti u financijskom smislu, napravljen je korak naprijed ka kvalitetnijem i jednostavnijem poslovanju nekretninama. U ovom radu ne bavimo se procjenama povećanja vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj, jer je isto gotovo nemoguće procijeniti, već se fokusiramo na gospodarski učinak samog postupka legalizacije na privatni sektor kao i na jedinice lokalne i regionalne samouprave te Republiku Hrvatsku. Kako navedeni postupak ne bi bio provediv bez sudjelovanja inženjeri arhitekture, građevinarstva i geodezije, namjera nam je dati približan uvid u gospodarski i ekonomski učinak legalizacije na navedene grane gospodarstva, a neposredno nakon toga 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. Referenti ili voditelji postupka zaduženi su za svaki korak koji prethodi donošenju rješenja o izvedenom stanju kao i donošenju rješenja o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Kako bi se dobili što točniji podaci, referenti su odgovarali na pitanja koja se odnose na predmete za koje su zaduženi, točnije odgovarali su na pitanja o postotku odbačenih i proširenih zahtjeva, o postotku zahtjeva od kojih su investitori odustali, o broju zahtjeva koji su se odnosili samo na pomoćne zgrade, a i koliko je iznosila prosječna kvadratura stambene zgrade u postupku legalizacije. Također, odgovarali su na pitanja o tome za koji postotak zahtjeva je trebalo predati geodetski snimak

izvedenog stanja, a za koji postotak zahtjeva je trebalo predati i izjavu o ispunjavanju bitnog uvjeta mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade. Sva pitanja odnose se na predmete za koje su referenti zaduženi i koji su do ovog trenutka obrađeni u pogledu da je izdano rješenje o izvedenom stanju. Za naglasiti je da su svi podaci aproksimativni i da se mogu smatrati samo okvirnim prikazom gospodarskog i ekonomskog učinka. Na temelju podataka dobivenih istraživanjem proizašli su podaci, također okvirni, o broju snimaka koje je bilo potrebno izraditi, a koje prethode donošenju rješenja o izvedenom stanju. Nakon ankete provedene na referentima zaposlenima u upravnim tijelima jedinica lokalne i regionalne samouprave pristupilo se anketi provedenoj na gospodarskim subjektima na području Republike Hrvatske, a koji se bave izradom tehničke dokumentacije u svrhu donošenja rješenja o izvedenom stanju. Anketa je provedena metodom intervjua, te je cilj bio dobiti podatke o cijenama izrade geodetskog snimka izvedenog stanja, te snimki i arhitektonskih snimki izvedenog stanja. Obzirom da je u Republici Hrvatskoj predano preko 826.948 zahtjeva za legalizaciju dolazi se do zaključka da su velika sredstva usmjerena u sektor inženjerskih zanimanja u svrhu izrade potrebne dokumentacije. Gotovo je nemoguće izračunati točno kolika je gospodarska i financijska korist legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada privatnog sektora inženjerskih struka. Uz pomoć podataka dobivenih anketama dobivene su približne vrijednosti gospodarskog i financijskog učinka inženjerskog privatnog sektora u Republici Hrvatskoj.

2.1. Gospodarski učinak na privatni sektor

Prema podacima Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, dana 02.09.2015. riješeno je ukupno 40% zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju (URL-2). Zaključno sa danom 30.06.2013. godine, u Republici Hrvatskoj predano je ukupno 826.948 zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. Istraživanjem se došlo do podatka da je do ovog trenutka odbačeno cca 6,5% svih zahtjeva, te se očekuje da se takav trend minimalnog odbacivanja zahtjeva održi do kraja postupka. Zahtjev se može odbaciti ako uvjeti za donošenje rješenja o izvedenom stanju nisu ispunjeni, npr. podnositelj nije predao potrebnu dokumentaciju čak ni nakon obavijesti da mu je odobren rok od 60 dana. Kada govorimo o zahtjevima od koji su sami podnositelji zahtjeva odustali brojka je minimalna, otprilike 2,5%. Razlozi su različiti, od teške materijalne situacije do neriješenih imovinsko - pravnih odnosa. S druge strane, građanima je dana mogućnost proširenja postojećih zahtjeva. Proširenjem se zahtjevi za koje nije izdano rješenje o izvedenom stanju, mogu proširiti u smislu da im se pridruži druga zgrada ili zgrade za koje se prvenstveno nije tražilo ozakonjenje. Na taj način 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. Idući zadatak bio je utvrditi koliko zahtjeva se odnosi samo na pomoćne zgrade. Informacije radi, 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. Od 785.600 zahtjeva u obradi eliminira se otprilike 106.056 zahtjeva koje se odnose samo na pomoćne zgrade. Dolazimo do broja od 679.544 zahtjeva za koje ovlaštene inženjeri arhitekture i građevinarstva moraju ili su morali izraditi snimke izvedenog stanja. Kako bi dobili što točnije podatke o broju snimaka za stambene zgrade, trebalo je odvojiti i broj zahtjeva koji se odnose samo na zatvaranje lođa ili balkona unutar stambenih zgrada. Naime, i za te slučajeve treba izraditi snimku izvedenog stanja, no u većini takvih slučajeva cijena izrade dokumentacije ne računa se po kvadratu nego je bila fiksna. Ako se uzme da se otprilike 5% svih zahtjeva odnosi samo na legalizaciju zatvaranih lođa i balkona, dolazimo do zaključka da se u 640.264 zahtjeva radi o legalizaciji nezakonito izgrađenih/rekonstruiranih zgrada.



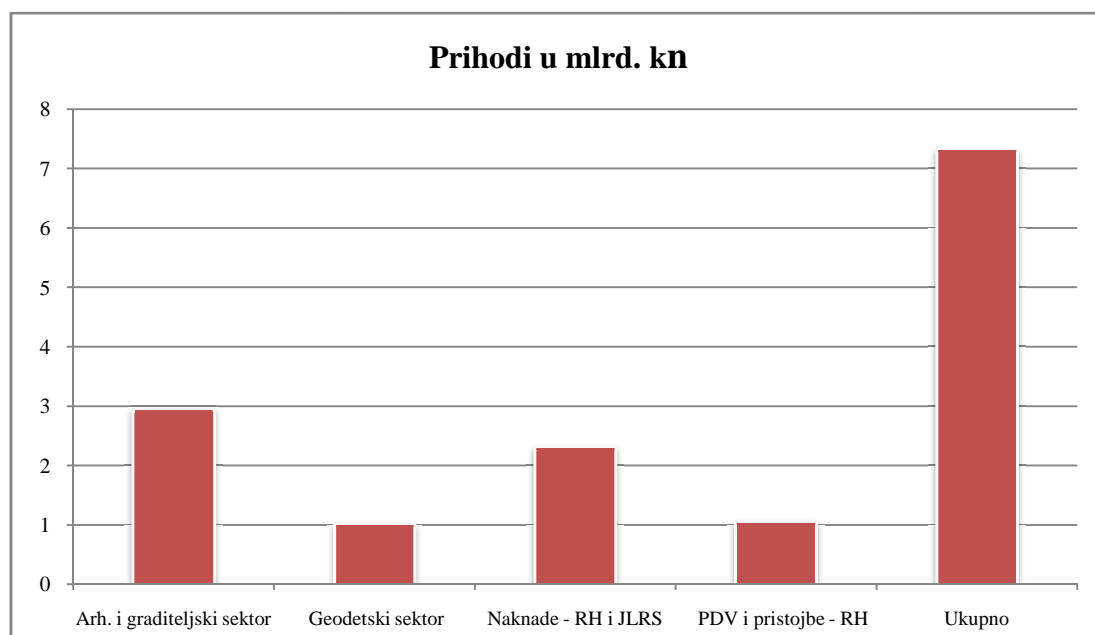
Graf 1. Broj snimaka izvedenog stanja, izjava te pomoćnih zgrada

Za potrebe izrade ovoga rada uzima se pretpostavka da se u svakom slučaju radilo o legalizaciji nezakonito izgrađene / rekonstruirane stambene zgrade, iako je bilo slučajeva gdje je u jednom zahtjevu bilo više objekata. Prosječna veličina zgrade koja je u postupku legalizacije, prema provedenom istraživanju, iznosi 190 m². Anketiranjem više gospodarskih subjekata koji se bave izradom tehničke dokumentacije u svrhu donošenja rješenja o izvedenom stanju, utvrđeno je da izrađivači tehničke dokumentacije, arhitektonske i građevinske, svoj rad naplaćuju po m² površine zgrade. Treba naglasiti da cijena izrade dokumentacije nije ista za područje cijele Republike Hrvatske. Anketom je obuhvaćeno više ureda koji se bave izradom dokumentacije za potrebe legalizacije, iz cijele Hrvatske. Dobivene su prosječne vrijednosti izrade dokumentacije. Prosječna cijena izrade snimke izvedenog stanja na području Republike Hrvatske iznosi 3€/ m². Na taj iznos obdaje se i PDV. Kako je prethodno navedeno, prosječna zgrada koja je u postupku legalizacije ima površinu od 190 m², te zaključujemo da je za izradu snimke izvedenog stanja potrebno izdvojiti otprilike 4.300,00 kuna. Tom iznosu dodaje se iznos PDV-a, odnosno 1.075,00 kuna. Za naglasiti je da navedeni iznos predstavlja prosječnu cijenu, te treba uzeti u obzir da izrada snimke izvedenog stanja za velike poslovne i stambene zgrade zbog velike površine koštamanje od prosjeka po kvadratu. Nadalje, cijena izrade snimke izvedenog stanja rijetko je niža od 2.500,00 kn, pa čak i kada je zgrada bila manja od 100 m². Na temelju svih dosada navedenih podataka utvrđeno je da će se do završetka postupka legalizacije za izradu snimku snimke izvedenog stanja utrošiti 2,75 mlrd. kn. Ukoliko se legalizira zgrada veća od 400 m² bruto površine, tada uz arhitektonsku snimku izvedenog stanja treba predati izjavu o ispunjavanju bitnog uvjeta mehaničke otpornosti i stabilnosti koju izrađuje ovlašteni inženjer građevinarstava. Prema podacima istraživanja, zaključeno je da je navedenu izjavu potrebno priložiti u otprilike 15% slučajeva. Cijena izrade izjave u prosjeku iznosi 1.000,00 kn na koji iznos se dodaje PDV. Ovdje treba dodati i izradu snimki izvedenog stanja za zatvaranje lođa i balkona, kojih je prema procjenama otprilike 39.280, a čije cijene izrade nisu manje od 2.000,00 kn bez PDV-a. Iz svega navedenog evidentno je da će prihodi od izjava i snimki izvedenog stanja za nezakonito rekonstruirane lođe i balkone biti otprilike 196,40 mil. kn. Iako su ovo samo procijenjene vrijednosti i nije moguće prikazati egzaktno podatke o prihodima, zaključujemo da će privatni građevinski i arhitektonski sektor, od postupka legalizacije, uprihoditi ukupno 2,95 mlrd. kn. Kada govorimo o geodetskom privatnom sektoru u postupku legalizacije, ispitivanjem se došlo do zaključka da u otprilike 60% predmeta treba priložiti geodetski snimak izvedenog stanja. Iako se cijene geodetske snimke izvedenog stanja drastično razlikuju u ovisnosti o području zgrade koja se legalizira, reći ćemo da je prosječna cijena izrade 2.000,00 kn na što se dodaje PDV. Kada se uzme u obzir da za otprilike 510.640 predmeta treba izraditi geodetski snimak izvedenog stanja, procjenjuje se da će privatni

geodetski sektor do kraja postupka legalizacije generirati otprilike 1,02 mlrd. kn prihoda. Iz svega prethodno navedenog dolazi se do zaključka da će privatni sektor, koji sudjeluje u izradi dokumentacije za potrebe legalizacije, ukupno generirati 3,97 mlrd. kn prihoda.

2.2. Gospodarski učinak na javni sektor

Gospodarske i financijske koristi od legalizacije nezakonito izgrađenih zgrada ima i Republika Hrvatska kao i jedinice lokalne i regionalne samouprave. Kako je prethodno navedeno podnositelji zahtjeva, prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju, dužni su platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Način izračuna naknade isti je za sve nezakonito izgrađene / rekonstruirane zgrade na području Republike Hrvatske. Zakonom je također određeno u kojem postotku se dijeli plaćeni iznos naknade, odnosno koliko ide u proračun Republike Hrvatske, a koliko u proračun jedinica lokalne i regionalne samouprave. Dvadeset posto iznosa naknade su prihod proračuna jedinice lokalne, odnosno regionalne samouprave čije upravno tijelo donosi rješenje o izvedenom stanju, a koriste se namjenski za rad tih tijela. Dvadeset posto iznosa naknade su prihod državnog proračuna Republike Hrvatske kada rješenje o izvedenom stanju donosi Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, a koriste se namjenski za njezin rad. Trideset posto iznosa naknade su prihod proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi, a pedeset posto sredstava naknade prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske. Istraživanjem provedenim među referentima koji vode postupak u vezi s donošenjem rješenja o naknadi, utvrđeno je da je 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, 4.650,00 kn. Ukoliko se uzme u obzir da se prema prethodnom izračunu u postupku ozakonjenja nalazi 640.264 zahtjeva koji se odnose na ozakonjenje jedne ili više stambenih zgrada, dolazi se do ukupnog iznosa naknade od 2,98 mlrd. kn. Zakonom je omogućeno da obveznici plaćanja naknade imaju pravo ostvarenja popusta od 25% ukoliko iznos naknade plate jednokratno, s tim da je minimalni iznos za plaćanje 500,00 kn. Podnositelj zahtjeva odabire način plaćanja naknade pa se može zaključiti da će navedeni iznos naknade biti manji za 25%, odnosno sveukupno 2,24 mlrd. kn. Navedenom iznosu treba pridodati i 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. Dakle sveukupni iznos naknade, u trenutku završetka postupka legalizacije, prema procjenama mogao bi biti oko 2,31 mlrd. kn. Osim naknade za zadržavanje, čiji se iznos dijeli između Republike Hrvatske i jedinica lokalne i regionalne samouprave, Republika Hrvatska ima i ekonomsku korist, a koja se ogleda kroz naplatu poreza na dodanu vrijednost (PDV-a), odnosno PDV-a na iznos izgrađene i naplaćene tehničke dokumentacije. Procjenjuje se da bi taj iznos, odnosno iznos PDV-a mogao biti oko 992,70 mil. kn. Na taj iznos može se dodati iznos od 60 mil. kuna od upravnih pristojbi koje su se prilagale pri predaji zahtjeva za pokretanje postupka legalizacije kao i upravnih pristojbi za uložene žalbe. Iz svega navedenog proizlazi da će Republika Hrvatska te jedinice lokalne regionalne samouprave uprihoditi ukupno 3,36 mlrd. kn od legalizacije nezakonito izgrađenih zgrada, odnosno od naknade, PDV-a na cijenu tehničke dokumentacije i upravnih pristojbi. 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. Nakon ishoda rješenja o izvedenom stanju, 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. Kako se rješenje o vodnom doprinosu zasniva na određenim parametrima, kao što je lokacija zgrade, namjena, veličina, nemoguće je dobiti procjenu financijske koristi Hrvatskih voda. Isto tako, svaka jedinica lokalne samouprave ima vlastiti pravilnik po kojemu se određuje visina komunalnog doprinosa za pojedinu legaliziranu zgradu, stoga je gotovo nemoguće procijeniti gospodarski učinak jedinica lokalne samouprave.



Graf 2. Prihodi sudionika u legalizaciji

Osim financijskog učinka legalizacije nezakonito izgrađenih zgrada, ne treba zanemariti činjenicu da je na poslovima legalizacije zaposlen veliki broj ljudi, bilo u privatnom sektoru, bilo u javnom sektoru. Svi ti ljudi, osim financijske koristi, imaju veliku korist od iskustva stečenog na tim poslovima, a koje će im biti od velike koristi u nastavku profesionalne karijere.

3. ZAKLJUČAK

Postupkom legalizacije ozakonjene su i ozakoniti će se mnoge nezakonito izgrađene / rekonstruirane zgrade po prihvatljivim cijenama, radi se red u prostornom planiranju, a investitori imaju legalne zgrade koje sada vrijede mnogo više. 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. Iz svega prethodno navedenog, evidentno je da je legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj jedan od najuspješnijih projekata od osamostaljenja.

LITERATURA:

Lisjak, J., Ljulj, K., Landek, M. (2015): *Moguća primjena CROPOS-a u lokalnoj samoupravi*, 4. CROPOS konferencija, Zagreb, 2015.

Lisjak, J., Cetl., V. (2014): *Izgradnja infrastrukture podataka i usluga Dunavske regije za potporu izrade dunavske strategije EU*, Zbornik radova Dani IPP 2014, DGU, Zagreb, 2014.

Lisjak, J., Cetl. V. (2015): *Geodetska struka kao potpora Dunavskoj strategiji Europske unije*, 8. Simpozij ovlaštenih inženjera geodezije, Opatija, 2015.

DGU (2012): *Uputa o izradi, sadržaju i izgledu geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade*

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (2012), Narodne novine 86/12, 143/13, Zagreb

URL-1:<http://www.nipp.hr/>

URL-2:<http://www.mgipu.hr/>

The legalization of illegally built buildings in the Republic of Croatia and its economic effects

Abstract:

Illegal construction and reconstruction of buildings is a unique problem in the area of Southeast Europe. The Republic of Croatia has seriously approached solving this problem by passing the Law on the treatment of illegally constructed buildings (NN 86/12 and 143/13). It simplified the former process of legalization of illegally constructed buildings. In addition to being simple, the process is financially more favorable than it was before. A large number of engineering specialists is employed on the work of legalization. This paper presents the process of legalization, and gives the framework indicators of economic performance legalization.

Keywords: *Legalization, illegally constructed buildings, economic impact*