

**Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru**  
("Narodne novine", br. 101/11)

**Način obračuna naknade**  
**Obrazloženje i tablice**

tablica 1

Izračun izraza Z

RB	KRITERIJ	RB	POKAZATELJ	Bod	Koeficijent	Broj bodova/ koeficijent	Dodatni koeficijent	Kriterij /pokazatelj (upisati X)	Dodatni koeficijent (upisati X)	I., II. i III. kontrolni stupci		
1.	SMJEŠTAJ U ODNOSU NA GP	1.	unutar građevinskog područja	B1		120				0		
		2.	izvan građevinskog područja	B1		200				0		
2.	ISKORISTENOST GRAĐEVNE ČESTICE	1.	do 49,99%	B2		50				0		
		2.	50,00% i više	B2		80				0		
3.	OBILJEŽJE ZAŠTITE I VRIJEDNOSTI PROSTORA	1.	poljoprivredno zemljište, osim za zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva	B3		100				0		
		2.	šume i šumsko zemljište	B3		100				0		
			zaštićeno obalno područje mora									
		3.	- do 70 m od obalne crte	B3		80					0	
		4.	- od 70 m do 1000 m od obalne crte	B3		40					0	
		5.	zaštićeno područje prirodne vrijednosti	B3		30					0	
		6.	unutar kulturno-povijesne cjeline	B3		40					0	
	7.	utjecajno područje zaštićenog kulturnog dobra odnosno zaštićenog područja prirode	B3		20					0		
4.	NAČIN GRADENJA	1.	nova nezakonito izgrađena zgrada		K1	1,6	Kd +0,4			1	K1fin	1
		2.	rekonstruirani dio postojeće zgrade		K1	1,2	Kd +0,2			1	1	1
5.	NAMJENA	1.	isključivo stambena namjena i koja se stalno koristi		K2	1,0				1		
		2.	poljoprivredna namjena		K2	1,0				1	K2fin	
		3.	druge namjene		K2	1,05				1	1	
6.	DOVRŠENOST	1.	dovršena i koristi se ili se može koristiti		K3	1,0				1	K3fin	
		2.	dovršeni grubi konstruktivni radovi		K3	0,8				1	1	
7.	GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	1.	površine do 50 m <sup>2</sup> BGP		K4	1,1				1		
		2.	površine 50 m <sup>2</sup> i više BGP upisati BGP	50	K4	1,500				1	K4fin	1
8.	USKLAĐENOST NAMJENE S PP	1.	namjena je u skladu s prostornim planom		K5	1,0				1	K5fin	
		2.	namjena nije u skladu s prostornim planom		K5	1,2				1	1	
	OPĆI KOREKTIVNI KOEFIČIJENTI	1.	bez odnosno protivno aktu kojim se odobrava građenje		KK1	1,2				1		
		2.	protivno planu koji se primjenjuje		KK2	1,1				1	KKfin	
		3.	nije za vlastite potrebe		KK3	1,05				1	1	

IZNOS IZRAZA Z:

**Obrazloženje:**

- \* Svi pokazatelji se određuju u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 90/11), odnosno na dan 10. kolovoza 2011.
- \*\* Bodovi i koeficijenti određeni za pojedinačni slučaj aktiviraju se upisivanjem znaka "x" u žuta polja.
- \*\*\* Izuzetak je žuto polje uz koeficijent K4 (lijevo od oznake K4) u koje je potrebno upisati građevinsku (bruto) površinu nezakonito izgrađene zgrade zaokruženu na cijeli broj m<sup>2</sup>. Nakon toga potrebno je također aktivirati koeficijent K4 upisom znaka "x" u žuto polje desno od oznake K4.

**KRITERIJ:**

**1.B1 SMJEŠTAJ NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U ODNOSU NA GRAĐEVINSKO PODRUČJE (članak 6. Uredbe)**

Potrebno je na kartografskom prikazu prostornog plana uređenja jedinice lokalne samouprave koji prikazuje građevinska područja odrediti položaj jedne ili više zgrada i katastarsku česticu(e) na kojoj se nalazi(e) i očitati radi li se o smještaju unutar ili izvan građevinskog područja.

Ako je nezakonito izgrađena zgrada smještena dijelom u građevinskom i dijelom izvan građevinskog područja, takvu zgradu smatra se izgrađenom unutar građevinskog područja, ako se više od 50% njezine tlocrtno površine nalazi u tom području.

Obvezno je aktivirati jednu od opcija pokazatelja B1.

## **2.B2 ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE (članak 7. Uredbe)**

Pokazatelj je potrebno aktivirati uz prethodnu provjeru da se u postupku ozakonjenja određuje oblik i veličina građevne čestice u kojem slučaju se primjenjuju i pokazatelj iz članka 7. Uredbe ako vrijednost za koeficijent iskorištenosti građevne čestice prelazi vrijednost za koeficijent iskorištenosti maksimalno dopuštenu prostornim planom.

Ukoliko se aktivira bilo koja opcija pokazatelja B2, potrebno je također aktivirati i Opći korektivni koeficijent KK2.

## **3.B3 OBILJEŽJE ZAŠTITE I VRIJEDNOSTI PROSTORA (članak 8. Uredbe)**

Kriterij je potrebno aktivirati ako se smještaj zgrade unutar ili izvan građevinskog zemljišta podudara s jednim od pokazatelja s obzirom na način korištenja zemljišta i kategoriju zaštite zgrade, odnosno područja na kojem je takva zgrada izgrađena.

Moguć je odabir više opcija pokazatelja B3. Također je moguće da nije potrebno odabrati niti jednu opciju.

Pritom se u slučaju zgrade poljoprivrednog obiteljskog gospodarstva pokazatelj "poljoprivredno zemljište" ne primjenjuje.

## **4.K1 NAČIN GRAĐENJA (Članak 9. Uredbe)**

Obvezno je aktivirati jednu od opcija koeficijenta K1, kojem se pribraja dodatni koeficijent Kd u slučaju nezakonito izgrađene zgrade unutar registrirane kulturno povijesne cjeline.

Dodatni koeficijent Kd aktivira se upisivanjem znaka "x" u jedno od 2 žuta polja u stupcu "Dodatni koeficijent".

## **5.K2 NAMJENA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE (članak 10. Uredbe)**

Obvezno je aktivirati jednu od opcija koeficijenta K2.

## **6.K3 DOVRŠENOST NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE (članak 11. Uredbe)**

Obvezno je aktivirati jednu od opcija koeficijenta K3.

Pod pojmom "dovršeni grubi konstruktivni radovi" podrazumijeva se da su izgrađeni temelji, zidovi, odnosno stupovi s gredama i stropovi sa ili bez krovišta.

## **7.K4 GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE (članak 12. Uredbe)**

Obvezno je aktivirati jednu od opcija koeficijenta K4.

Ukoliko se radi o nezakonito izgrađenoj zgradi površine 50 m<sup>2</sup> ili više, formula u tablici 1 već uključuje računске operacije prema članku 12. stavku 2. Uredbe (vrijednost građevinske (bruto) površine zgrade umanjuje se za 50 m<sup>2</sup> i množi s 0,0006, a umnožak se pribraja vrijednosti 1,5), te je potrebno samo upisati stvarnu građevinsku (bruto) površinu zgrade zaokruženu na cijeli broj m<sup>2</sup> u žuto polje lijevo od oznake K4 te aktivirati taj kriterij upisivanjem znaka "x" u žuto polje u stupcu "Kriterij/pokazatelj".

Građevinska (bruto) površina predstavlja zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) uključivo površine lođa, vanjskih stubišta, balkona i terasa, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzidi, parapeti i ograde.

U slučaju da se radi o zgradi za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m<sup>2</sup>, u građevinsku (bruto) površinu uračunavaju se i površine svih drugih građevina ako se grade ili su izgrađene na istoj građevinskoj čestici.

## **8.K5 USKLAĐENOST NAMJENE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE S PROSTORNIM PLANOM (članak 13. Uredbe)**

Obvezno je aktivirati jednu od opcija koeficijenta K5, ovisno o tome je li namjena nezakonito izgrađene zgrade u skladu s namjenom zone u kojoj se zgrada nalazi prema prostornom planu ili nije.

## OPĆI KOREKTIVNI KOEFICIJENTI (članak 14. Uredbe)

**KK1** Koeficijent se obvezno primjenjuje.

**KK2** Koeficijent se aktivira ako je nezakonito izgrađena zgrada protivna prostornom planu prema bilo kojem od lokacijskih uvjeta koji se odnose na namjenu, veličinu i smještaj na čestici. Aktivira se obvezno i ako je primjenjiva bilo koja opcija pokazatelja B2, te ako je primjenjiva opcija "namjena nije u skladu s prostornim planom" koeficijenta K5.

**KK3** Koeficijent se aktivira samo ako podnositelj zahtjeva nezakonito izgrađenu zgradu nije izgradio, odnosno ne gradi je za vlastite potrebe (za stanovanje, za potrebe obiteljskog gospodarstva, za vlastito poslovanje i sl.).

tablica 2

DOPUNSKI KOREKTIVNI KOEFIJENT (DKK)	RB	POKAZATELJ	Koeficijent	Broj bodova/ koeficijent	Aktivni koeficijent (upisati X)	I. i II. kontrolni stupci	
isključivo stambene namjene BGP do 400 m <sup>2</sup>	1.	s jednom stambenom jedinicom	DKK1	0,25		1	
	2.	s dvije stambene jedinice	DKK2	0,35		1	
	3.	s tri stambene jedinice	DKK3	0,50		1	
isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti	4.	BGP do 600 m <sup>2</sup>	DKK4	0,25		1	DKKfin
	5.	BGP 600 m <sup>2</sup> i veće od 600 m <sup>2</sup>	DKK5	0,50		1	1

### Obrazloženje:

Dopunski korektivni koeficijent za odgovarajući slučaj aktivira se upisivanjem znaka "x" u jedno od žutih polja u stupcu "Aktivni koeficijent".

Moguće je aktivirati samo jedan DKK i to ako su ispunjeni uvjeti iz Zakona:

- Za nezakonito izgrađene zgrade stambene namjene BGP do 400 m<sup>2</sup> s maksimalno 3 stambene jedinice ako se radi o:
  - jedinoj nekretnini na području Republike Hrvatske podnositelja zahtjeva i članova njegova kućanstva,
  - ako se zgrada ne nalazi u prvoj položajnoj zoni,
  - ako podnositelj zahtjeva ima uvjerenje policijske uprave/postaje o mjestu prijavljenog prebivališta do 21. lipnja 2011. godine na adresi nezakonito izgrađene zgrade.
- Za zgrade namijenjene isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti (poljoprivredno, odnosno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo) BGP do 600 m<sup>2</sup>, odnosno 600 m<sup>2</sup> i veće.

tablica 3

IZNOS IZRAZA Z :			0		
IZNOS DKK:			1		
NAKNADA ZA POLOŽAJNU ZONU (min-max)			IZNOS NAKNADE (min-max)	Iznos jedinične naknade (prema odluci JLS)	IZNOS NAKNADE
I. ZONA	min	20,00 kn	0,00 kn		0,00 kn
	max	25,00 kn	0,00 kn		
II. ZONA	min	15,00 kn	0,00 kn		0,00 kn
	max	19,99 kn	0,00 kn		
III. ZONA	min	10,00 kn	0,00 kn		0,00 kn
	max	14,99 kn	0,00 kn		
IV. ZONA	min	5,00 kn	0,00 kn		0,00 kn
	max	9,99 kn	0,00 kn		
V. ZONA	min	3,00 kn	0,00 kn		0,00 kn
	max	4,99 kn	0,00 kn		

**Obrazloženje:**

U stupac "Iznos jedinične naknade" potrebno je upisati stvarni jedinični iznos naknade sukladno Odluci JLS, koji se određuje u rasponu između najmanjeg i najvećeg iznosa za odgovarajuću položajnu zonu, koji je određen Uredbom o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru.

U slučaju da je JLS odredila tri položajne zone, vrijednosti jediničnog iznosa podudaraju se s vrijednostima određenima za I., III. i V. položajnu zonu.

U slučaju da je određeno manje od tri položajne zone, vrijednosti jediničnog iznosa se podudaraju s vrijednostima određenima za I. i II., odnosno I. položajnu zonu.

U slučaju više od pet položajnih zona, vrijednosti jediničnog iznosa za sve zone iznad V., podudaraju se s vrijednošću određenom za V. položajnu zonu.

Ako je JLS odredila četiri položajne zone, podrazumijeva se da se vrijednosti jediničnog iznosa podudaraju s vrijednostima određenima za I., II., III. i IV. zonu.

U slučaju da JLS nije odredila položajne zone izvan građevinskih područja naselja, tada se za nezakonito izgrađenu zgradu, koja ispunjava uvjete za ozakonjenje, primjenjuje vrijednost jediničnog iznosa određenog za zonu s najnižom vrijednošću jediničnog iznosa određenu za zgrade unutar građevinskog područja.

Kada predstavničko tijelo JLS ne odredi vrijednosti jediničnog iznosa u propisanom roku od 30 dana od dana stupanja na snagu Uredbe, tada će se prema članku 17. stavku 7. Zakona za obračun naknade primijeniti najviše vrijednosti jediničnog iznosa za pojedinu zonu određene Uredbom (stupac 3).