



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija plana, razvoja i gradnje

KLASA: 363-02/14-04/3
URBROJ: 2170/01-02-10-14-1

Rijeka, 17.01.2014.

**MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje**

**Predmet: Informacija o aktivnostima u primjeni Zakona o postupanju s nezakonito
izgrađenim zgradama zaključno sa 31.12.2013.**

MATERIJAL IZRADILI:

Iva Čendak
Novka Ječmenica – Spasović
Kristina Banić

VODITELJ DIREKCIJE:

Dragan Blažević

Pročelnik:

Irena Miličević



Obrazloženje

U prethodnim informacijama na Gradonačelnikovim kolegijima podnijeta je Informacija o aktivnostima Odjela gradske uprave za komunalni sustav u primjeni Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama u razdoblju kolovoz 2012 - studeni 2013. godine.

Stoga se u daljnjem tekstu ovoga materijala daje prikaz svih aktivnosti Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije plana, razvoja i gradnje u primjeni Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, za razdoblje od dana stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama do dana 31. prosinca 2013. godine.

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12) stupio je na snagu dana 07. kolovoza 2012. godine. Stupanjem na snagu navedenog Zakona te Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru ("Narodne novine" broj 98/12) uređeni su uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada. Dakle, navedenim je propisima na cjelovit način propisan postupak u svezi **ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada odnosno u svezi izdavanja rješenja o izvedenom stanju**.

Sukladno odredbi članka 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, podnositelj zahtjeva je prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju dužan platiti **naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru** odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate.

Naknada se utvrđuje rješenjem o naknadi koje po službenoj dužnosti donosi upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva na čijem se području nalazi zgrada za koju se donosi rješenje o izvedenom stanju

Visina i način obračuna navedene naknade utvrđena je Uredbom o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Nakon plaćanja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru te nakon što rješenje o izvedenom stanju postane izvršno, slijedom odredbe članka 22. Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama, podnositelj zahtjeva u obvezi je platiti **komunalni doprinos** i vodni doprinos u skladu sa posebnim zakonom.

Također, Zakonom o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama, u odredbi članka 6., propisano je da se nezakonito izgrađena zgrada ne može ozakoniti ako se nalazi na 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 toga Zakona, 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, određeno kao:

- planirani ili istraženi koridori i površine prometnih, energetskih i vodnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, osim zgrade izgrađene u koridoru prometne građevine za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom **izda potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole**, odnosno rješenja o uvjetima građenja.

Nakon provedbe legalizacije objekta prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13, čl. 121), potrebno je utvrditi **zemljište nužno za redovitu uporabu objekta, odnosno utvrditi građevinsku česticu**. Kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevinska čestica ili zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, parcelacija građevinskog zemljišta provodi se u skladu s rješenjem o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu odnosno građevine čestice. Prema tome Odjel gradske uprave za provedbu dokumenta prostornog uređenja i građenje dostavlja zahtjev o utvrđivanju zemljišta na kojeg se nužno stručno očitovati.

Sve prednje radnje, rješavanje podnesenih zahtjeva o predmetnoj problematici, dodatno je pored uobičajenih dosadašnjih aktivnosti, djelokruga i plana rada, zadužen je rješavati kao javno pravno tijelo jedinice lokalne samouprave **Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija plana, razvoja i gradnje, (u nastavku Direkcija)**

Plan rada

Na razini grada u srpnju ove godine održan je sastanak s ministricom Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja te je dogovorena izrada plana rada, čiji segment je zasebno promatran od strane Direkcije. Nakon izrađene detaljne analize svih aktivnosti na gore navedenim realizacijama i poslovima legalizacije građevina iz nadležnosti Direkcije, planom rada predviđeno je minimalno povećanje broja službenika.

Utvrđivanje norme rješavanja predmeta ozakonjenja, te planirani okvirni broj riješenih predmeta mjesečno za razdoblje od rujna 2013. do prosinca 2015. godine, koji plan rada je dostavljen Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja utvrđen je prema podacima Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje i sadržan je u njihovom izvješću, te se ovdje neće ponavljati.

Broj zaposlenika u Direkciji i plan dodatnog zapošljavanja

Broj sistematiziranih radnih mjesta u Direkciji koji je raspoređen za obavljanje navedenih poslova je jedan za komunalni doprinos i legalizaciju, te jedan za izdavanje prometnih uvjeta.

Do sada je, pored gore navedenih, vođenje postupaka legalizacije obavljao dodatno još jedan službenik preraspoređen iz drugog djelokruga posla, uz angažiranje dodatno povremeno 3 djelatnika, te samo jedan administrativni referent i nadležni voditelj - ravnatelj 1 koji obavlja navedeni obim poslova uz svoj ostali redoviti posao. Tijekom prosinca dovršeni su postupci kandidiranja i odabira primanja troje djelatnika na određeno vrijeme, i to dva građevinske struke za komunalni doprinos i legalizaciju i jedan pravne struke, jer je uočen povećan broj žalbenih postupaka. Od 02.01.2014. godine realizirano je njihovo zapošljavanje.

Sva potrebna dodatna sredstva za unapređenje rada Direkcije koriste se iz dijela naknade za zadržavanje objekata u prostoru koja se plaća kao uvjet za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. Način korištenja prihoda od naknade propisan je Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12) u članku 31. te je navedeno da se 20% sredstava kao prihod jedinice lokalne samouprave namjenski koristi za unapređenje rada upravnih tijela koja donose rješenja o izvedenom stanju dok se 30% koristi za izradu prostorno planske dokumentacije i izgradnju infrastrukture nedovoljno opremljenih naselja prema posebnom programu.

Suradnja s ostalim odjelima gradske uprave

U postupcima izdavanja rješenja o izvedenom stanju ovo tijelu surađuje s ostalim odjelima gradske uprave i to sa Odjelom gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, koji ispostavljanjem svojih zahtjeva diktira tempo rješavanja predmeta prema ranije navedenom planu.

Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem učestvuje u okviru svoje nadležnosti, u dijelu tumačenja prostornih planova, kod izdavanja mišljenja o mogućnosti legalizacije objekata koji su izgrađeni djelomično ili u cijelosti u koridorima planiranih infrastrukturnih objekata.

Također, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem učestvuje u zahtjevima za izdavanje mišljenja zastupajući Grad Rijeku kao jedinicu lokalne samouprave odnosno vlasnika zemljišta kada se radi o bespravnoj gradnji na zemljištu Grada Rijeke.

Povećan broj predmeta u radu opterećuje više gradskih odjela, ali unatoč tome, uspijevaju se postići primjereni rokovi u provođenju svih procedura, te je ustaljena dobra praksa i međusobna suradnja.

Kvantifikacija aktivnosti na postupcima ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada do 31. prosinca 2013. godine

a) Rješenja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru:

Odjel gradske uprave za komunalni sustav Grada Rijeke, na temelju odredbe članka 25. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, u postupcima pokrenutim po službenoj dužnosti, a vezanim za predmete određivanja visine naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru sveukupno je promatranog razdoblja donio 1227 rješenja o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, na sveukupni iznos od 3.594.550,95 kuna. Navedeni iznos moguće je da se u konačnici umanju buduću da obveznik ima popust od 25 % ukoliko zaduženi iznos plati jednokratno u roku od 30 dana.

Sveukupno je uplaćeno prema rješenjima iznos od 2.894.059,21 kuna (što po rješenjima bez popusta iznosi 3.441.292,79 kuna) na ime naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Od navedenog sveukupno uplaćenog iznosa Gradu Rijeci je, temeljem zakonskih odredbi uplaćena polovica iznosa od 1.447.029,61 kuna a preostalih 50% iznosa prihod je državnog proračuna RH.

Nakon što Odjel gradske uprave za komunalni sustav zaprimi obavijest Odjela gradske uprave za financije o tome da je izvršeno plaćanje i raspored naknade izdaje se pisana potvrda o izvršenom plaćanju koja se dostavlja Odjelu gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, a temeljem koje taj Odjel izdaje rješenje o izvedenom stanju.

Prilikom legalizacije, većina stranaka izvršila je legalizaciju osnovne građevine, a u manjem broju uz nju legalizirane su i pomoćne građevine u istom predmetu. U 509 predmetu (48,8%) legalizirane su samo pomoćne građevine, za koje je pojedinačni iznos naknada 500,00 kn.

Izdano je ukupno 1144 potvrda o plaćanju, što čini ukupno 93,2 %, čime su stranke dovršile postupak legalizacije u Odjelu gradske uprave za komunalni sustav. Ostalo je 83 (6,8 %) potvrda koje nisu izdane, a odnose se većim dijelom na obveznike kojima rok plaćanja još nije istekao. Od ukupnog broja zaprimljenih i riješenih predmeta samo njih 7 (odnosno samo 0,5%) odlučilo se na obročno plaćanje, što je sve potkrijepljeno sklopljenim ugovorima o osiguranju plaćanja.

Od 1227 izdanih rješenja o naknadi uložena je žalba na samo trinaest rješenja (1,1 %).

b) Komunalni doprinos obračunat za nezakonito izgrađene zgrade u prostoru:

Sukladno zakonskim propisima, nakon što rješenje o izvedenom stanju postane izvršno nadležni Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje dostavlja po službenoj dužnosti projektnu dokumentaciju i podatke potrebne za izračun komunalnog doprinosa. Ukupno je do dana 31. prosinca 2013. dostavljeno 373 predmeta, od čega je izdano 324 rješenja na iznos od 4.553.711,27 kuna, a plaćeno je 3.420.373,32 kuna, što je približno 75% ukupnih uplata.

Od ukupnog broja izdanih rješenja uplate su izvršene za ukupno 256 rješenja (što je 79% ukupno izdanih rješenja) a nisu izvršene za 68 rješenja (21%), od čega je dospjelo za plaćanje a nije plaćeno samo 36 rješenja (11,1 %), a radi se o iznosima u pravilu do 10.000 kn, sa tri iznimke. U tijeku je kompletna obrada navedenih predmeta, usklađivanje podataka s Odjelom za financije, te dogovor o daljnji aktivnostima na osiguranju naplate.

Uglavnom se rješenjima definira plaćanje odjednom i to u 317 rješenja (97,8%), a samo u 7 slučajeva (2,2%) određeno je temeljem zahtjeva stranaka obročno plaćanje, što je sve potkrijepljeno sklopljenim ugovorima o osiguranju plaćanja.

Od 324 izdana rješenja uložena je žalba na 20 rješenja (što približno iznosi 6,2%).

Na dan izrade izvješća na rješavanju su 51 predmeta.

Procjena je da će na ukupni broj zaprimljenih zahtjeva za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru biti neophodno izdati oko 5000 rješenja o komunalnom doprinosu što je manje od ukupnog broja zaprimljenih zahtjeva za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru, iz razloga što se dio zahtjeva odnosi na pomoćne građevine za koje se ne obračunava komunalni doprinos, a za dio zahtjeva se pretpostavlja de će biti nepotpun i time biti odbijen, odnosno stranke neće niti dostaviti potrebnu dokumentaciju.

c) Potvrda da je nezakonito izgrađena zgrada u prostoru u skladu s posebnim uvjetima (prometni uvjeti)

Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama utvrđeno je da se zgrada koja je izgrađena u planiranom ili istraženom koridoru ceste ne može ozakoniti osim one za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje cestom izda potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koji se utvrđuju u postupku izdavanja lokacijske dozvole odnosno rješenja o uvjetima građenja. Potvrde, sukladno odredbama Zakona i Članka 37. Odluke o nerazvrstanim cestama na području Grada Rijeke izdaje na zahtjev stranke Odjel za komunalni sustav koji upravlja nerazvrstanim cestama. Stranka po preuzimanju potvrdu dostavlja Odjelu za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje na daljnje postupanje.

Odjelu gradske uprave za komunalni sustav sveukupno je do 31. prosinca 2013. godine podnijeto 54 zahtjeva za izdavanje potvrde. Od ukupnog broja zaprimljenih zahtjeva riješeno je 46 odnosno 85%. Potvrde su izdane za 23 zgrada a za 22 zgrada Odjel je odbio da izda potvrdu. Jedan zahtjev (1) je odbačen zbog nenadležnosti.

Ostalo je 8 zahtjeva 15% koji nisu riješeni od kojih je 5 na očitovanju kod Odjela GU za razvoj, urbanizma, ekologiju i gospodarenje zemljištem koji je ovlašten za davanje autentičnih tumačenja prostornog plana uređenja ili drugih zakonom propisanih dokumenata prostornog uređenja Radi razjašnjenja i nedoumica oko tumačenja prostorno planskih elemenata a 3 zahtjeva nalazi se u fazi rješavanja.

Od ukupnog broja odbijenih zahtjeva uložena je žalba na 8 rješenja.

d) Određivanje zemljišta nužno za redovitu uporabu odnosno utvrđivanje građevinske čestice

Prema zakonu o prostornom uređenju i gradnji (čl. 121)potrebno je utvrditi zemljište nužno za redovitu uporabu objekta, odnosno utvrditi građevinsku česticu. Kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevinska čestica ili zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, parcelacija građevinskog zemljišta provodi se u skladu s rješenjem o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu odnosno građevine čestice. Prema tome Odjel gradske uprave za provedbu dokumenta prostornog uređenja i građenje dostavlja zahtjev o utvrđivanju zemljišta.

Do sada su zaprimljena 5 zahtjeva od čega su 4 odbijena a 1 je prihvaćen.

Slijedom svega izloženog, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se informacija o aktivnostima Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije plana, razvoja i gradnje u primjeni Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama za razdoblje od mjeseca kolovoza 2012. godine do 31. prosinca 2013. godine.