

# Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru

## Zbirni podatci

Narodne novine 98/2012, 139/2014

**Vrijedi/Primjena:** od 27.11.2014

**Vrijedi na dan:** 27.1.2020

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

## Tekst

### Članak 1.

Ovom Uredbom propisuje se visina i način obračuna iznosa naknade, te detaljniji uvjeti plaćanja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (u daljnjem tekstu: naknada), odnosno ozakonjenja te zgrade.

### Članak 2.

Visina naknade za zgradu, odnosno za dio zgrade koji se ozakonjuje utvrđuje se ovisno o veličini, lokaciji (položaju u prostoru) i namjeni zgrade, te načinu plaćanja te naknade.

Naknada se utvrđuje, u pravilu, prema obujmu zgrade kao i za obračun komunalnog doprinosa, na način određen prema posebnom propisu, za cijelu ili dio nezakonito izgrađene zgrade koja se ozakonjuje.

Visina naknade za jednu zgradu, odnosno dio zgrade koji se ozakonjuje ne može biti niža od 500,00 kuna.

### Članak 3.

Visina naknade utvrđuje se prema izrazu:

$$VN = \text{Non} \times Lk$$

u kojem su:

VN – visina naknade (u kn)

Non – naknada po obujmu i namjeni (u kn)

Lk – koeficijent lokacije.

### Članak 4.

Naknada po obujmu i namjeni (Non) utvrđuje se prema izrazu:

$$\text{Non} = \text{No} \times \text{Kn}$$

u kojem su:

No – naknada po obujmu (u kn)

Kn – koeficijent namjene.

Ukoliko je iznos naknade po obujmu i namjeni (Non) utvrđen izračunom prema stavku 1. ovoga članka manji od 500,00 kuna, vrijednost te naknade (Non) određuje se u iznosu od 500,00 kuna.

Iznimno od odredbi stavaka 1. i 2. ovoga članka, naknada po

obujmu i namjeni (Non) za pomoćnu zgradu u funkciji osnovne zgrade koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m<sup>2</sup> (članak 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/2012) iznosi 500,00 kuna po zgradi.

### Članak 5.

Naknada po obujmu (No) ovisno o veličini zgrade ili dijela zgrade

koji se ozakonjuje utvrđuje se prema obujmu zgrade (m<sup>3</sup>) kao za obračun komunalnog doprinosa, prema posebnom propisu, na

način da se obujam odnosno dijelovi obujma te zgrade (O<sub>1,2,3,4</sub>)

iskazani u m<sup>3</sup> množe s pripadajućom jediničnom vrijednosti

naknade (J<sub>n1,2,3,4</sub>) iskazanom u kn/m<sup>3</sup>, i to prema izrazu:

$$\text{No} = O_1 \times J_{n1} + O_2 \times J_{n2} + O_3 \times J_{n3} + O_4 \times J_{n4}$$

U izrazu iz stavka 1. ovoga članka, dijelovi obujma zgrade (O<sub>1,2,3,4</sub>)

i pripadajuće jedinične vrijednosti naknade (J<sub>n1,2,3,4</sub>) utvrđuju se prema vrijednostima koje iznose kako slijedi:

Dijelovi obujma zgrade (O1, 2, 3, 4)		Pripadajuće jedinične vrijednosti naknade (Jn1, 2, 3, 4)	
Oznaka	Dijelovi obujma zgrade u m <sup>3</sup>	Oznaka	Jedinična vrijednost naknade u kn/m <sup>3</sup>
O1	- obujam zgrade do 300 m <sup>3</sup>	Jn1	4,00
O2	- obujam zgrade od 300 do 3.000 m <sup>3</sup>	Jn2	10,00
O3	- obujam zgrade od 3.000 do 7.000 m <sup>3</sup>	Jn3	30,00
O4	- obujam zgrade preko 7.000 m <sup>3</sup>	Jn4	75,00

### Članak 6.

Koeficijent namjene (Kn) utvrđuje se ovisno o namjeni zgrade ili dijela zgrade koji se ozakonjuje, te iznosi kako slijedi:

Namjena zgrade	Koeficijent namjene (Kn)
- za zgradu poljoprivredne namjene, uključivo ribarstvo i akvakultura	0,30
- za zgradu industrijske odnosno gospodarsko-proizvodne namjene	0,50
- za zgradu stambene i/ili druge namjene (poslovni prostor, garaža i dr.)	1,00

Ako se u zgradi nalaze prostori različite namjene iz stavka 1. ovoga članka, koeficijent namjene (Kn) utvrđuje se prema pretežitoj namjeni zgrade ili dijela zgrade koji se ozakonjuje, odnosno namjeni kojoj služi 50% i više neto površine prostora (površine poda bez zidova) te zgrade.

### Članak 7.

Koeficijent lokacije (Lk) utvrđuje se ovisno o lokaciji zgrade, odnosno njezinom položaju u prostoru, te iznosi kako slijedi:

Lokacija zgrade - položaj u prostoru	Koeficijent lokacije (Lk)
- unutar građevinskog područja	1,00
- za zgradu poljoprivredne namjene, ribarstva i akvakulture, koja se nalazi izvan građevinskog područja	3,00
- izvan građevinskog područja (osim za zgradu poljoprivredne namjene, ribarstva i akvakulture)	5,00
- u području gospodarske i zaštitne	5,00

šume, te šume s posebnom namjenom	
- na vodnom dobru (osim za zgradu čija je namjena akvakultura)	
- u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 100 m izvan građevinskog područja (osim za zgradu čija je namjena akvakultura)	7,00

Ako je nezakonito izgrađena zgrada smještena na granici područja, odnosno nalazi se na više područja iz stavka 1. ovoga članka, za tu zgradu primjenjuje se koeficijent lokacije (Lk) koji je veći.

### Članak 8.

Naknada utvrđena u skladu s odredbama ove Uredbe može se platiti jednokratno ili obročnom otplatom ukoliko je njezin iznos veći od 1.500,00 kuna, u visini i na način određen rješenjem o naknadi.

Podnositelj zahtjeva prilikom podnošenja zahtjeva za ozakonjenje zgrade treba pisano navesti koji način plaćanja naknade odabire, odnosno izjasniti se da li naknadu namjerava platiti jednokratno ili obročno, s naznakom roka otplate. Ako se podnositelj pisano ne izjasni o načinu plaćanja naknade, odnosno ako je utvrđeni iznos naknade 1.500,00 kuna ili manje, upravno tijelo izdaje rješenje s jednokratnim plaćanjem.

Rok za jednokratno plaćanje naknade, odnosno kod obročne otplate rok plaćanja prvog obroka, iznosi 30 dana od dana izvršnosti rješenja.

Visina naknade i prikaz obračuna naknade te način i rok plaćanja utvrđen u skladu s odredbama ove Uredbe, sastavni su dio rješenja o naknadi. Kod obročnog načina plaćanja, sastavni dio rješenja o naknadi je i plan otplate obroka utvrđen u skladu s odredbama članka 11. ove Uredbe.

**Članak 9.**

Obvezniku kojem je nastupila izvršnost rješenja o naknadi, a nije izvršio jednokratno plaćanje ili uplatu prvog obroka naknade, nadležno tijelo će na njegov zahtjev i samo jednom, pod uvjetom da taj zahtjev podnese u roku 30 dana od dana izvršnosti rješenja, izmijeniti rješenje o naknadi i odrediti druge uvjete plaćanja u skladu s ovom Uredbom, koji ne mogu biti isti kao u prvom rješenju.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, prvo rješenje o naknadi neće se izvršiti.

**Članak 10.**

Jednokratnim plaćanjem iz članka 8. stavka 1. ove Uredbe smatra se plaćanje cjelokupnog iznosa naknade utvrđene rješenjem putem jedne ili više uplata, koja obveza se utvrđuje u roku 30 dana od dana izvršnosti rješenja o naknadi.

Kod jednokratnog plaćanja naknade izvršene u roku iz stavka 1. ovoga članka, obvezniku se odobrava popust od 25% na visinu naknade utvrđenu izračunom u skladu s odredbama ove Uredbe, time da iznos naknade s obračunatim popustom ne može biti manji od 500,00 kuna po zgradi. Visina naknade bez popusta i iznos naknade s obračunatim popustom utvrđuje se u svakom rješenju s jednokratnim plaćanjem naknade.

Propuštanjem plaćanja cjelokupnog iznosa naknade s popustom u roku iz stavka 1. ovoga članka, neovisno o tome da li plaćanje nije izvršeno u dijelu ili u cijelosti te neovisno o razlozima neplaćanja, obveznik nema pravo na popust i obvezan je platiti visinu naknade utvrđenu izračunom bez popusta, sa zateznom kamatom koja se obračunava na dospjeli neplaćeni dio tog iznosa bez popusta.

**Članak 11.**

Obročna otplata odobrava se rješenjem o obračunu naknade na zahtjev podnositelja zahtjeva, odnosno vlasnika zgrade ako je njezin iznos veći od 1.500,00 kuna.

Obročno plaćanje odobrava se na rok otplate do 5 godina ili najduže 60 mjeseci, u mjesečnim obrocima, uz plaćanje prvog obroka koji ne može biti niži od 5% ukupnog iznosa naknade, odnosno ne manji od 1.000,00 kuna.

Visina mjesečnih obroka utvrđuje se na način da se ukupan iznos naknade umanjen za prvi obrok raspodjeljuje po mjesecima otplate (na rok do 59 mjeseci) na jednake iznose, koji ne mogu biti manji od 300,00 kuna mjesečno.

Mjesečni obroci dospijevaju na naplatu odnosno plaćaju se do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec, u skladu s planom otplate. Obveza plaćanja mjesečnih obroka počinje prvi kalendarski mjesec nakon mjeseca u kojem je rok dospijeća plaćanja prvog obroka.

**Članak 12.**

odluka USRH; ukinut

Postupci utvrđivanja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru započeti na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 90/2011) do stupanja na snagu ove Uredbe dovršit će se po odredbama Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (»Narodne novine«, broj 101/2011), odnosno po odredbama ove Uredbe u slučaju ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet ili ako to ona zatraži.

**Članak 13.**

Danom stupanja na snagu ove Uredbe prestaje važiti Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (»Narodne novine«, broj 101/2011).

**Članak 14.**

Ova Uredba stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

(1) Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (Narodne novine, br. NN 98-2175/2012), objava od 29.8.2012, na snazi od 6.9.2012

(2) Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-II-2927/2013 od 13. studenoga 2014. (Narodne novine, br. NN 139-2635/2014), objava od 26.11.2014, na snazi od 27.11.2014. propisuje:

"ODLUKU

I. Pokreće se postupak za ocjenu suglasnosti s Ustavom i zakonom te se ukida članak 12. Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (»Narodne novine« broj 98/12.).

II. Postupci pokrenuti zahtjevima za donošenje rješenja o izvedenom stanju koji su podneseni u razdoblju od 4. kolovoza 2012. do 6. rujna 2012., a nisu pravomoćno dovršeni do dana stupanja na snagu ove odluke, dovršit će se po pravilima propisanim člankom 39. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine« broj 86/12.)

...

i

RJEŠENJE

I. Ne prihvaća se prijedlog za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom članaka 3. i 5. Uredbe o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (»Narodne novine« broj 98/12.), kao i Uredbe u cjelini."