

Na temelju članka 17. stavka 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama («Narodne novine», broj 90/2011), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 25. kolovoza 2011. godine donijela

**UREDBU**

**O NAKNADI ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA U PROSTORU**

**I. OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovom Uredbom određuje se način obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, pokazatelje s vrijednostima bodova i koeficijenata na temelju kriterija za ocjenjivanje utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor, vrijednosti općih korektivnih koeficijenata i dopunskih korektivnih koeficijenata za umanjene iznosa naknade, te najmanja i najveća vrijednost jediničnih iznosa za položajne zone.

**II. NAČIN OBRAČUNA NAKNADE**

Članak 2.

(1) Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (u daljnjem tekstu: naknada) obračunava se na temelju kriterija za ocjenjivanje utjecaja nezakonito izgrađene zgrade na prostor, određenima Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, primjenom pokazatelja izraženih u bodovima i koeficijentima, ovisno o prostornim i tehničkim obilježjima nezakonito izgrađene zgrade, te primjenom općih korektivnih koeficijenata i vrijednosti jediničnog iznosa za pripadajuću položajnu zonu u kojoj se takva zgrada nalazi.

(2) Iznos naknade koji je određen na način iz stavka 1. ovoga članka, za nezakonito izgrađenu zgradu isključivo stambene namjene, i/ili isključive namjene za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, umanjuje se primjenom dopunskih korektivnih koeficijenata za umanjene iznosa naknade ako podnositelj zahtjeva za to ispunjava uvjete propisane Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Članak 3.

Iznos naknade obračunava se prema izrazu:

$$N = Z \times NP,$$

u kojem je:

N iznos naknade u kunama,

Z prostorna i tehnička obilježja nezakonito izgrađene zgrade izražena u bodovima i koeficijentima prema izrazu:

$$Z = ((B1 + B2 + B3) \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5) \times KK_x$$

NP jedinična naknada izražena u kunama za pripadajuću položajnu zonu.

#### Članak 4.

(1) Vrijednost izraza Z izračunava se kao zbroj bodova kojima se ocjenjuje utjecaj nezakonito izgrađene zgrade na prostor, u odnosu na kriterije prema pripadajućim pokazateljima:

B1 smještaj nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na građevinsko područje,

B2 odnos iskorištenosti građevne čestice prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom,

B3 obilježje zaštite i vrijednosti prostora.

(2) Zbroj bodova iz stavka 1. ovoga članka množi se s vrijednostima koeficijenata K1-5 kojima se ocjenjuje utjecaj nezakonito izgrađene zgrade na prostor u odnosu na kriterije prema pripadajućim pokazateljima:

K1 način građenja,

K2 namjena nezakonito izgrađene zgrade,

K3 dovršenost nezakonito izgrađene zgrade,

K4 odnos građevinske (bruto) površine nezakonito izgrađene zgrade prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom,

K5 usklađenost namjene nezakonito izgrađene zgrade s prostornim planom koji se primjenjuje.

(3) Zbroj bodova pomnožen s koeficijentima K1-5 iz stavka 2. ovoga članka množi se s općim korektivnim koeficijentima KK1-3, ovisno je li nezakonito izgrađena zgrada:

KK1 bez akta, odnosno protivno aktu kojim se odobrava građenje,

KK2 protivna prostornom planu koji se primjenjuje ako nezakonito izgrađena zgrada nije u pogledu jednog od uvjeta (namjena, veličina i smještaj na čestici) izgrađena u skladu s prostornim planom,

KK3 za vlastite potrebe.

#### Članak 5.

(1) Vrijednost Z iz članka 4. ove Uredbe množi se s vrijednošću jedinične naknade NP određenom za pripadajuću položajnu zonu.

(2) Iznos jedinične naknade NP jedinica lokalne samouprave određuje za pripadajuću položajnu zonu u okviru sljedećih raspona:

NP za prvu zonu            od 20,00 do 25,00 kuna

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| NP za drugu zonu   | od 15,00 do 19,99 kuna |
| NP za treću zonu   | od 10,00 do 14,99 kuna |
| NP za četvrtu zonu | od 5,00 do 9,99 kuna i |
| NP za petu zonu    | od 3,00 do 4,99 kuna.  |

(3) U slučaju da je jedinica lokalne samouprave odredila tri položajne zone vrijednosti jediničnog iznosa se podudaraju s vrijednostima određenima za prvu, treću i petu položajnu zonu.

(4) U slučaju da je jedinica lokalne samouprave odredila manje od tri položajne zone vrijednosti jediničnog iznosa se podudaraju s vrijednostima određenima za prvu i drugu, odnosno prvu položajnu zonu.

### III. VRIJEDNOSTI POKAZATELJA I KOEFICIJENATA ZA OBRAČUN NAKNADE

#### *Kriterij Smještaj nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na građevinsko područje*

##### Članak 6.

(1) Broj bodova B1 prema kriteriju *Smještaj nezakonito izgrađene zgrade u odnosu na građevinsko područje* iznosi za pokazatelje:

- unutar građevinskog područja      B1 = 120 bodova
- izvan građevinskog područja      B1 = 200 bodova.

(2) Ako je nezakonito izgrađena zgrada smještena dijelom u građevinskom i dijelom izvan građevinskog područja, takva se zgrada smatra izgrađenom unutar građevinskog područja, ako se više od 50% njezine tlocrtnne površine nalazi u tom području.

#### *Kriterij Odnos iskorištenosti građevne čestice prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom*

##### Članak 7.

Broj bodova B2 prema kriteriju *Odnos iskorištenosti građevne čestice prema maksimalno dopuštenoj prostornim planom* iznosi za pokazatelje:

- do 49,99%                              B2 = 50 bodova
- 50,00% i više                         B2 = 80 bodova.

#### *Kriterij Obilježje zaštite i vrijednosti prostora*

##### Članak 8.

(1) Broj bodova B3 prema kriteriju *Obilježje zaštite i vrijednosti prostora* na kojem je izgrađena ili se gradi nezakonito izgrađena zgrada iznosi za pokazatelje:

- poljoprivredno zemljište, osim za  
zgrade poljoprivrednog i obiteljskog  
gospodarstva B3 = 100 bodova
- šume i šumsko zemljište B3 = 100 bodova
- zaštićeno obalno područje mora
- do 70 m od obalne crte B3 = 80 bodova
- od 70 m do 1.000 m od obalne crte B3 = 40 bodova
- zaštićeno područje prirodne vrijednosti B3 = 30 bodova
- unutar kulturno povijesne cjeline B3 = 40 bodova
- utjecajno područje zaštićenog kulturnog  
dobra odnosno područja prirodne  
vrijednosti B3 = 20 bodova.

(2) Ako se na nezakonito izgrađenu zgradu može primijeniti više pokazatelja iz stavka 1. ovoga članka, pripadajući brojevi bodova tih pokazatelja se zbrajaju.

#### *Kriterij Način građenja*

##### Članak 9.

(1) Vrijednost koeficijenta K1 prema kriteriju *Način građenja* nezakonito izgrađene zgrade iznosi za pokazatelj:

- nova zgrada K1 = 1,6
- rekonstruirani dio postojeće zgrade K1 = 1,2.

(2) U slučaju nezakonito izgrađene zgrade unutar registrirane kulturno-povijesne cjeline, koeficijentu K1 iz stavka 1. ovoga članka pribraja se dodatni koeficijent  $K_d = 0,4$  uz pokazatelj »nova zgrada«, odnosno  $K_d = 0,2$  uz pokazatelj »rekonstruirani dio postojeće zgrade«.

#### *Kriterij Namjena nezakonito izgrađene zgrade*

##### Članak 10.

Vrijednost koeficijenta K2 prema kriteriju *Namjena nezakonito izgrađene zgrade* iznosi za pokazatelj:

- isključivo stambena namjena i stalno se koristi K2 = 1,0
- poljoprivredna namjena K2 = 1,0
- druge namjene K2 = 1,05.

### *Kriterij Dopršenost nezakonito izgrađene zgrade*

#### Članak 11.

Vrijednost koeficijenta K3 prema kriteriju *Dopršenost nezakonito izgrađene zgrade* iznosi za pokazatelje:

- dovršena i koristi se ili se može koristiti                      K3 = 1,0
- dovršeni grubi konstruktivni građevinski radovi      K3 = 0,8.

### *Kriterij Građevinska (bruto) površina nezakonito izgrađene zgrade*

#### Članak 12.

(1) Vrijednost koeficijenta K4 prema kriteriju *Građevinska (bruto) površina nezakonito izgrađene zgrade* iznosi za pokazatelje:

- površine do 50 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine      K4 = 1,1.

(2) Vrijednost koeficijenta K4 za nezakonito izgrađenu zgradu građevinske (bruto) površine veće od 50 m<sup>2</sup> obračunava se tako da se vrijednosti koeficijenta 1,5 pribroji umnožak građevinske (bruto) površine te zgrade umanjene za 50 m<sup>2</sup> s 0,0006.

### *Kriterij Usklađenost namjene nezakonito izgrađene zgrade s prostornim planom*

#### Članak 13.

Vrijednost koeficijenta K5 prema kriteriju *Usklađenost namjene nezakonito izgrađene zgrade s prostornim planom*, koji se primjenjuje na području na kojem se ta zgrada nalazi, iznosi za pokazatelje:

- namjena je u skladu s prostornim planom                      K5 = 1,0
- namjena nije u skladu s prostornim planom                      K5 = 1,2.

### *Opći korektivni koeficijenti*

#### Članak 14.

Vrijednosti općih korektivnih koeficijenata KK1-KK3 primjenjuju se istovremeno i ovisno o sljedećim činjenicama u vezi s nezakonito izgrađenom zgradom:

- ako je izgrađena bez akta, odnosno protivno aktu kojim se odobrava građenje                      KK1 = 1,2
- ako je protivna planu koji se primjenjuje                      KK2 = 1,1
- ako nije za vlastite potrebe                      KK3 = 1,05.

*Dopunski korektivni koeficijenti za umanjenje iznosa naknade*

Članak 15.

U obračunu umanjenja iznosa naknade prema uvjetima iz članka 2. stavka 2. ove Uredbe, vrijednost N množi se s dopunskim korektivnim koeficijentom za umanjenje iznosa naknade DKK1-5, ovisno o tome je li nezakonito izgrađena zgrada:

– isključivo stambene namjene i građevinske (bruto) površine do 400 m<sup>2</sup>:

– s jednom stambenom jedinicom DKK1 = 0,25

– s dvije stambene jedinice DKK2 = 0,35

– s tri stambene jedinice DKK3 = 0,50,

– namijenjena isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti (poljoprivredno, odnosno obiteljsko gospodarstvo) i građevinske (bruto) površine:

– do 600 m<sup>2</sup> DKK4 = 0,25

– 600 m<sup>2</sup> i veće od 600 m<sup>2</sup> DKK5 = 0,50.

Članak 16.

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

Klasa:361-01/11-01/02

Urbroj:5030116-11-1

Zagreb, 25. kolovoza 2011.

Predsjednica

**Jadranka Kosor, dipl. iur., v. r.**