

Zbog učestalih upita, a u svrhu ujednačene provedbe Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine”, broj 86/12) te Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine”, broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12) vezano uz „status” zgrada koje su oštećene ili porušene tijekom rata, te su obzirom na stupanj oštećenja (I., II., III., IV., V. i VI.), na različite načine obnovljene u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih zgrada prema Zakonu o obnovi („Narodne novine”, broj 24/96, 54/96, 87/96, 57/00, 38/09, 45/11), dajemo slijedeće objašnjenje.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja izradilo je objašnjenje vezano za legalnost zgrada koje su obnovljene prema Zakonu o obnovi u sklopu projekta obnove u ratu oštećenih ili porušenih zgrada. Objašnjenje je poslano na adrese svih županijskih i gradskih upravnih odjela za prostorno uređenje i gradnju.

Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama uređuju se uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada koje su navedene u odredbama članka 2. stavka 1. i 2. tog Zakona. Prema tim odredbama nezakonito izgrađenom zgradom u smislu tog Zakona smatra se zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže, a koja je vidljiva na određenoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili koja je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi.

Pod nezakonito izgrađenim zgradama u smislu navedenog Zakona ne podrazumijevaju se postojeće građevine (zgrade) u smislu Zakona o prostornom uređenju i gradnji, koje su odredbom članka 2. stavka 1. podstavka 41. tog Zakona definirane kao građevine (zgrade) izgrađene na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i sve druge građevine (zgrade) koje su prema tom Zakonu izjednačene s građevinom (zgradom) izgrađenom na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta. U smislu ove definicije, Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, s zgradama izgrađenim na temelju građevinske dozvole izjednačene su, uz ostalo, zgrade navedene u odredbama članka 332. tog Zakona. Naime, prema odredbi stavka 1. tog članka građevina izgrađena, rekonstruirana ili sanirana u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih kuća Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka i projekata Ministarstva kulture smatra se izgrađenom, odnosno rekonstruiranom na temelju pravomoćne građevinske dozvole ako njezin vlasnik posjeduje: projekt prema kojemu je građena ili snimku postojećeg stanja građevine, presliku katastarskog plana s ucrtanom građevinom ili geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (situaciju) za izgrađenu građevinu na građevnoj čestici, dokaz da je građenje, odnosno rekonstrukcija građevine provedena u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih kuća Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo ili Ministarstva kulture (ugovor o obnovi, akt tijela državne vlasti, zapisnik o primopredaji građevine i drugo). Prema, pak, stavku 3. tog članka građevina koju Republika Hrvatska kupi u svrhu stambenog zbrinjavanja u smislu Zakona o područjima posebne državne skrbi („Narodne novine”, br. 44/96., 57/96., 124/97., 78/99., 73/00., 87/00., 127/00., 94/01., 88/02., 42/05. i 90/05.), smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole ako njezin vlasnik posjeduje: snimku postojećeg stanja, presliku katastarskog plana s ucrtanom građevinom ili geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (situacija) za izgrađenu građevinu na građevnoj čestici i dokaz da je građevina kupljena u svrhu stambenog zbrinjavanja u smislu Zakona o područjima posebne državne skrbi.

Slijedom navedenog, zgrade koju su oštećene ili porušene tijekom rata, neovisno o njihovom stupnju oštećenja (I., II., III., IV., V. i VI.), i koje su, neovisno o načinu na koje je nadležno Ministarstvo, odnosno Republika Hrvatska sudjelovala u njihovoj obnovi (primjerice novčanim potporama, povratom uloženi sredstava, obnovom zgrada,

otpisom kredita za obnovu zgrada) obnovo u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih zgrada sukladno Zakonu o obnovi, te zgrade koje Republika Hrvatska kupi u svrhu stambenog zbrinjavanja, smatraju se postojećim, tj. zakonito izgrađenim građevinama (zgradama), te se na iste ne primjenjuje Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Što se tiče prepoznavanja, odnosno dokazivanja statusa navedenih građevina kao postojećih tj. kao zakonito izgrađenih građevina (zgrada) u ovom trenutku nije nužno predočenje svih naprijed navedenih dokumenata (projekta prema kojemu je građena, snimke postojećeg stanja građevine, preslike katastarskog plana s ucrtanom građevinom ili geodetskog situacijskog nacrtu stvarnog stanja) već samo dokumenta iz kojeg je vidljivo da se radi o građevinama koje imaju u vidu spomenute odredbe Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Za građevinu izgrađenu, rekonstruiranu ili saniranu u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih kuća to je dokument iz članka 332. stavka 1. podstavka 3. tog Zakona tj. dokaz da je građenje, odnosno rekonstrukcija građevine provedena u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih kuća Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo ili Ministarstva kulture (ugovor o obnovi, akt tijela državne vlasti - primjerice rješenje o utvrđivanju prava na potporu i popravak oštećenja obiteljske kuće i rješenje o pravu na povrat vlastitih sredstava uloženi u obnovu ratom oštećene obiteljske kuće, zapisnik o primopredaji građevine i drugo). Za građevinu koju je Republika Hrvatska kupila u svrhu stambenog zbrinjavanja to je dokument iz članka 332. stavka 3. podstavka 3. tog Zakona tj. dokaz da je građevina kupljena u svrhu stambenog zbrinjavanja (potvrda Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama). Naime, projekt prema kojemu je građevina građena, snimka postojećeg stanja građevine, preslika katastarskog plana s ucrtanom građevinom, odnosno geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja, po prirodi stvari, ne predstavlja dokaz da je građevina izgrađena, rekonstruirana ili sanirana u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih kuća, odnosno da ju je Republika Hrvatska kupila u svrhu stambenog zbrinjavanja. Propisivanje obveze postojanja ovih dokumenata predstavlja način dokumentiranja, odnosno omogućavanja prepoznavanja izjednačene građevine za u buduću, a koji se način do sada u praksi nije pokazao odgovarajućim pa će se ovo pitanje novim Zakonom o gradnji, čija je izrada u tijeku, urediti na drugi primjereni način, koji vlasnicima građevina neće stvarati troškove.

MINISTRICA

Anka Mrak-Taritaš, dipl.ing.arh.