



*C*Roatian One-Stop-Shop

Akcijski plan za rješavanje pravnih prepreka vezanih uz vlasništvo i zakonitost zgrada



Co-funded by the European Union under project ID 101119637. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.





CRoatian One-Stop-Shop

Project Acronym	LIFE22-CET-CROSS
Project Name	Establishment of CRoatian One-Stop-Shop facility in North-West Croatia
Project Coordinator	North-West Croatia Regional Energy and Climate Agency (REGEA)
Project Duration	36 months
Website	CROSS I Regea
Deliverable No.	D3.3 Action plan for removal of legal barriers related to building ownership and permits
Dissemination Level	SEN - Sensitive
Work Package	WP3 CROSS Support and barrier removal
Lead beneficiary	REGEA
Author(s)	
Reviewed by	
Date	



*C*Roatian One-Stop-Shop

Legal Notice

The sole responsibility for the content of this publication lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither CINEA nor the European Commission is responsible for any use that may be made of the information contained therein.

Published in 2024 by CROSS.

©CROSS, 2024. Reproduction is authorised provided the source is acknowledged.

About CROSS

The general project objective of the CROSS project is to establish and operate a regional one-stop-shop (OSS) in order to accelerate the renovation wave in the public sector covering a territory of four regional and 88 local authorities in Croatia and offering a comprehensive, all-inclusive service from technical, financial to legal advice, procurement and quality assurance of works. The long-term objective is to replicate this concept to a wider area covering Croatia and beyond as well as to ensure the long term sustainability of the OSS.

CROSS will achieve the targeted impacts and goals set out in the project through the completion of the following specific project objectives:

1. Speed-up of public building renovation
2. Provision of support for the preparation of project pipelines
3. Development, validation and implementation of advanced funding, procurement and financing models
4. Stakeholder engagement and long-term sustainability



Croatian One-Stop-Shop

SADRŽAJ

1. Sažetak	5
2. Uvod	6
3. Pravna podloga	7
3.1. Nacionalni zakonodavni okvir	7
4. Postojeće pravne prepreke	12
4.1. Vlasništvo	12
4.2. Zakonitost	19
5. Akcijski plan otklanjanja pravnih prepreka pri obnovi zgrada	25
5.1. Postojeće stanje	25
5.1.1. Detaljna analiza statusa vlasništva zgrada u usporedbi s tipom zgrade	25
Ljekarne	25
Ostale zgrade za obavljanje zdravstvene djelatnosti	25
Osnovne škole	25
Srednje škole	25
Učenički domovi	25
Ostale zgrade za obrazovanje	25
Uredske zgrade	25
Sažetak analize	25
5.2. Predloženi koraci za otklanjanje prepreka - vlasništvo	27
5.2.1. Hodogram aktivnosti za otklanjanje prepreka - vlasništvo	30
5.3. Predloženi koraci za otklanjanje prepreka - ozakonjenje (legalizacija) nezakonito izgrađene zgrade	31
5.3.1. Hodogram aktivnosti za otklanjanje prepreka - ozakonjenje (legalizacija) nezakonito izgrađene zgrade	33
6. Zaključak	34



Croatian One-Stop-Shop

1. Sažetak

Akcijski plan za uklanjanje pravnih prepreka vezanih uz vlasništvo and zgradama i ozakonjenje (legalizaciju) nezakonito izgrađenih građevina (Akcijski plan) izrađen je u svrhu motiviranja županije za uređenje imovinsko-pravnih odnosa vezanih uz nekretnine u vlasništvu ili podvrgnutih korištenju od strane županije, a sve kako bi se uklonili postojeći pravni izazovi za sveobuhvatnu obnovu fonda javnih zgrada.

U dokumentu je dan pregled pravne podloga u smislu relevantnog nacionalnog zakonodavstva, te je nastavno izvršena analiza u svrhu identifikacija postojećih pravnih prepreka vezanih uz dvije glavne kategorije: vlasništvo i zakonitost.

Ključni dio dokumenta čini Akcijski plan otklanjanja pravnih prepreka pri obnovi zgrada u vlasništvu županije koji obuhvaća analizu postojećeg stanja vlasništva zgrada pod ingerencijom županije. Nastavno je ponuđen način rješavanja identificiranih prepreka te su također predloženi detaljni koraci za otklanjanje potencijalnih prepreka na području prava vlasništva i ozakonjenje (legalizaciju) nezakonito izgrađenih zgrada.



Croatian One-Stop-Shop

2. Uvod

Akcijski plan za uklanjanje pravnih prepreka vezanih uz vlasništvo nad zgradama i ozakonjenje (legalizaciju) nezakonito izgrađenih zgrada (Akcijski plan) izrađen je kao temeljni korak pri povećanju razine obnove javnih zgrada. Neažurirani i nedovoljno određeni vlasnički odnosi i nepostojanje odgovarajućeg pravnog okvira predstavljaju velike prepreke prilikom obnove javnih zgrada za mnoge lokalne i regionalne vlasti. Primjerice mnoge javne zgrade nisu upisane u zemljišne knjige u Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra (što je sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima uvjet za stjecanje vlasništva nad nekretninom) kao vlasništvo određenih općinskih i/ili županijskih vlasti, što u praksi dovodi do toga da takve zgrade nisu prihvatljive za bilo kakvu vrstu sufinanciranja putem fondova EU. Vlasnici tih zgrada također su podvrgnuti mnogobrojnim administrativnim postupcima (kao npr. izdavanje dozvola radi instalacije fotonaponskih elektrana).

Glavni cilj Akcijskog plana je jasno i učinkovito definirati korake, aktivnosti, odgovornost te vremenski okvir za rješavanje prepoznatih prepreka pri obnovi zgrada. Za svakog od ciljanih projektnih partnera (Grad Zagreb, Karlovačka županija, Krapinsko-zagorska županija, Zagrebačka županija) pripremljen je personaliziran Akcijski plan koji odražava specifične probleme i trenutno stanje u svakoj regiji projektnih partnera.

3. Pravna podloga

Uređivanje imovinskopravnih odnosa odnosi se na cjeloviti pristup radnjama i postupcima koji u pravilu obuhvaćaju donošenje pojedinačnih akata te izradu i sastav isprava o pravnim poslovima kojima se mijenja ili utječe na stvarnopravni status određene nekretnine, a takve radnje i postupci uključuju sve aktivnosti koje obuhvaćaju prikupljanje potrebne dokumentacije i provedbu tih istih akata u svim javnim upisnicima i registrima, a osobito u zemljišnim knjigama i katastru, uz napomenu kako isti pojam obuhvaća, osim ako nije što drugo određeno posebnim propisom, pojmove uređivanja i rješavanja imovinskopravnih odnosa.

3.1. Nacionalni zakonodavni okvir

U nastavku je dan pregled nacionalnog zakonodavnog okvira kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u području zgradarstva.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, dalje u tekstu: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima)

- Opseg i svrha: Zakon uređuje pravo vlasništva, način stjecanja i prestanka vlasništva, kao i prava i obveze vlasnika.
- Ključne odredbe:
 - Pravo vlasništva: Definira vlasništvo kao apsolutno pravo koje ovlašćuje vlasnika da stvar koristi, posjeduje i njome raspolaže, te isključuje sve druge od korištenja.
 - Stjecanje vlasništva: Vlasništvo se stječe na temelju zakona, ugovora, nasljeđivanjem, dosjelošću, odlukom državnog tijela i u drugim slučajevima predviđenim zakonom.
 - Posjed: Razlikuje se od vlasništva i predstavlja faktičku vlast nad stvari, te zakon propisuje pravila zaštite posjeda.
 - Primjena: Ovaj zakon je temelj za sve vlasničke odnose u Hrvatskoj. Vlasnici nekretnina i svi ostali moraju poštivati odredbe ovog zakona kako bi osigurali i zaštitili svoja i tuđa prava.

Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 63/19, 128/22, 155/23, dalje u tekstu: Zakon o zemljišnim knjigama)

- Opseg i svrha: Uređuje vođenje zemljišnih knjiga koje su javne knjige za upis prava na nekretninama, te postupke vezane uz upise, brisanja i ispravke stvarnih i drugih prava i obveza.
- Ključne odredbe:
 - Zemljišne knjige: Sastoje se od glavne knjige i zbirke isprava. U glavnu knjigu upisuje se pravo vlasništva, založno prava, stvarne služnosti te druga prava i druge činjenice važne za pravni promet za koja je to posebnim zakonima određeno.



Croatian One-Stop-Shop

- Upis prava: Upis u zemljišne knjige je većinom konstitutivan, što znači da se pravo vlasništva stječe tek upisom u zemljišnu knjigu, dok je u nekim slučajevima deklaratoran.
- Ispravak i brisanje: Propisuje postupke za ispravke pogrešnih upisa i brisanje prava koja su prestala postojati.
- Primjena: Vlasnici moraju osigurati da su njihova prava pravilno upisana i uopće upisana kako bi ona imala pravnu snagu/činak. Ovo je ključno za pravnu sigurnost u prometu nekretnina.

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine, br. 112/2018, 39/2022, dalje u tekstu: Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina)

- Opseg i svrha: Propisuje osnovna pravila za državnu izmjeru i vođenje katastra nekretnina, te postupke za usklađivanje katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka.
- Ključne odredbe:
 - Državna izmjera: Definira postupke za državnu izmjeru zemljišta, izradu katastarskih planova i vođenje katastarskog operata.
 - Katastarski operat: Sadrži podatke o zemljišnim česticama, zgradama, vlasnicima i korisnicima, te je osnova za vođenje katastra.
 - Usklađivanje podataka: Uređuje postupke za usklađivanje katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka kako bi se osigurala pravna sigurnost.
 - Primjena: Ovaj zakon je temelj za geodetske radove i vođenje katastra, a geodeti, javnopravna tijela i vlasnici nekretnina moraju surađivati kako bi osigurali točnost podataka.

Zakon o zemljišnim knjigama uređuje ustrojstvo, uređenje, vođenje i čuvanje zemljišnih knjiga, određuje predmet i vrste upisa te vođenje zemljišnoknjižnih postupaka.

Pravo vlasništva nad nekretninom stječe se upisom u zemljišne knjige temeljem pravnog posla (ugovor o kupoprodaji, ugovor o darovanju i sl.), temeljem odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem ili u slučajevima propisanim odredbama zakona.

Zemljišne knjige su javne knjige u koje se upisuju podaci o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet. Zemljišna knjiga sastoji se od glavne knjige i zbirke isprava. Zemljišne knjige vode zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova u Republici Hrvatskoj.

Glavna knjiga je dio zemljišne knjige u koju se upisuju nekretnine i promjene na nekretninama te stvarna prava na nekretninama i promjene tih prava. U glavnu knjigu upisuju se sva zemljišta jedne katastarske općine. Zbirka isprava sastoji se od isprava na osnovi kojih su dopušteni upisi u glavnu knjigu. Glavna knjiga sastoji se od zemljišnoknjižnih uložaka u koje se upisuje zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu te stvarna te druga knjižna prava, glede zemljišnoknjižnog tijela i promjene tih prava. Zemljišnoknjižni uložak sastoji se od posjedovnice (popisni list, list A), vlastovnice (vlasnički list, list B) i teretovnice (teretni list, list C).

Izvadak iz zemljišne knjige prikazuje činjenično i pravno stanje nekretnine u trenutku izdavanja izvataka. Izvadak iz zemljišne knjige je jedini dokaz o pravu vlasništva ili nekom drugom pravu na



Croatian One-Stop-Shop

nekretnini koje može biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu. Izvadci iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava.

Izvadak iz zemljišne knjige sastoji se od tri dijela:

- posjedovnice ili popisnog lista (list A) u kojem je upisana nekretnina, odnosno njena glavna obilježja - katastarski broj, površina, adresa, način uporabe, izgrađenost i sl.
- vlastovnice ili vlasničkog lista (list B) u kojem se upisuje vlasništvo, odnosno podaci o vlasniku nekretnine, sve promjene u vezi s vlasništvom te osobna ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut u odnosu na upravljanje ili raspolaganje zemljišnoknjižnim tijelom primjerice: maloljetnost, skrbništvo, pružanje roditeljskog prava, otvaranje stečaja.
- teretovnice ili teretnog lista (list C) iz kojega je vidljivo je li nekretnina opterećena pravima trećih osoba, primjerice hipotekom, pravom nazadkupa, prvokupa, najma ili zakupa, otkupa, koncesije zabilježbom ovrhe, zabranom opterećenja i otuđenje i dr.

Izvadak iz zemljišne knjige izdaju općinski sudovi kao zemljišnoknjižni sudovi prvog stupnja, neovisno o tome vode li zemljišnu knjigu za katastarsku općinu u kojoj se nalazi katastarska čestica za koju se traži izvadak. Zemljišnoknjižni izvadak moguće je ishoditi i kod odvjetnika ili javnog bilježnika koji ostvaruju pristup Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra putem osobnog korisničkog računa.

Za dobivanje izvotka potrebno je znati broj čestice i katastarsku općinu u kojoj se nalazi tražena čestica/parcela. Ukoliko ne raspolažemo sa brojem čestice ili nam je poznat samo katastarski podatak o čestici, potrebno je obratiti se nadležnom katastarskom uredu za daljnje informacije.

Zakon o gradnji (Narodne novine, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, dalje u tekstu: Zakon o gradnji)

- Opseg i svrha: Uređuje uvjete za građenje, izdavanje građevinskih i uporabnih dozvola, te nadzor nad gradnjom.
- Ključne odredbe:
 - Građevinska dozvola: Potrebna za izgradnju novih objekata i rekonstrukciju postojećih. Izdaje se na temelju projektne dokumentacije i drugih uvjeta propisanih zakonom.
 - Uporabna dozvola: Izdaje se nakon završetka gradnje i potvrđuje da je objekt izgrađen u skladu s propisima. Bez uporabne dozvole objekt se ne može koristiti.
 - Legalizacija: Propisuje postupke za legalizaciju/ozakonjenje nezakonito izgrađenih objekata, uključujući uvjete, naknade i izdavanje rješenja o izvedenom stanju.
 - Primjena: Investitori i vlasnici moraju pribaviti potrebne dozvole prije početka gradnje i osigurati da su svi radovi izvedeni u skladu s odobrenom dokumentacijom kako bi izbjegli sankcije i omogućili legalno korištenje objekta.

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, br. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19, dalje u tekstu: Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama)



Croatian One-Stop-Shop

- **Opseg i svrha:** Uređuje postupak legalizacije/ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada, uključujući uvjete, prijavu, naknade i izdavanje rješenja o izvedenom stanju.
- **Ključne odredbe:**
 - **Prijava za legalizaciju:** Vlasnici nezakonito izgrađenih zgrada moraju podnijeti zahtjev za legalizaciju, priložiti potrebnu dokumentaciju i platiti naknade.
 - **Rješenje o izvedenom stanju:** Nakon provedenog postupka legalizacije izdaje se rješenje koje potvrđuje zakonitost objekta i omogućava upis u katastar i zemljišnu knjigu.
 - **Uvjeti za legalizaciju:** Propisuje koje zgrade mogu biti ozakonjene, uključujući one izgrađene prije određenih datuma i u skladu s prostornim planovima.
 - **Primjena:** Vlasnici nezakonito izgrađenih objekata trebaju podnijeti zahtjev za legalizaciju/zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju kako bi osigurali pravnu sigurnost i omogućili korištenje svojih objekata.

Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (Narodne novine, br. 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22 155/23, dalje u tekstu: Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima)

- **Opseg i svrha:** Propisuje vrste jednostavnih građevina i radova za koje nije potrebna građevinska dozvola u skladu s glavnim projektom i bez glavnog projekta, građevine koje se mogu uklanjati bez projekta uklanjanja te se propisuje obveza prijave početka građenja i stručni nadzor građenja tih građevina, odnosno izvođenja radova.
- **Ključne odredbe:**
 - **Jednostavne građevine:** Uključuje manje pomoćne objekte poput spremišta, nadstrešnica, ograda i drugih objekata koji ne zahtijevaju građevinsku dozvolu.
 - **Tehnički uvjeti:** Propisuje tehničke uvjete koje ti objekti moraju zadovoljiti kako bi se izgradili bez dozvole.
 - **Postupak:** Definira postupak prijave i evidencije jednostavnih građevina kod nadležnih tijela.
 - **Primjena:** Vlasnici i izvođači radova moraju provjeriti je li njihov projekt obuhvaćen ovim pravilnikom kako bi znali trebaju li građevinsku dozvolu ili ne. Ovaj pravilnik omogućava bržu i jednostavniju izgradnju manjih objekata uz poštivanje tehničkih uvjeta.

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

- **Opseg i svrha:** Uređuje postupak energetskog certificiranja zgrada, obveze vlasnika zgrada i izdavanje energetskih certifikata.
- **Ključne odredbe:**
 - **Energetski certifikat:** Obavezan je za nove zgrade i zgrade koje se prodaju ili iznajmljuju. Certifikat ocjenjuje energetsku učinkovitost zgrade i daje preporuke za poboljšanja.
 - **Postupak certificiranja:** Definira postupak koji ovlašteni stručnjaci moraju provesti kako bi izdali energetski certifikat, uključ- Postupak certificiranja: Definira postupak koji ovlašteni stručnjaci moraju provesti kako bi izdali energetski certifikat,



Croatian One-Stop-Shop

uključujući prikupljanje podataka o zgradi, provođenje energetskeg pregleda i izračunavanje energetskeg karakteristika zgrade.

- Obveze vlasnika: Vlasnici zgrada dužni su omogućiti pristup i pružiti sve potrebne informacije ovlaštenim stručnjacima za provedbu certificiranja. Također su obavezni provoditi preporučene mjere za poboljšanje energetske učinkovitosti, kada je to moguće.
- Primjena: Vlasnici zgrada moraju osigurati izdavanje energetskeg certifikata u skladu s pravilnikom, te provoditi preporučene mjere za poboljšanje energetske učinkovitosti. Energetski certifikat je ključan dokument za procjenu energetske učinkovitosti i predstavlja važan faktor pri prodaji ili iznajmljivanju nekretnine.

Svi navedeni zakoni i pravilnici čine temelj za definiranje vlasništva nad nekretninama i legalizaciju/ozakonjenje građevinskih objekata u Hrvatskoj, osiguravajući pravnu sigurnost i usklađenost s nacionalnim propisima.

Nacionalni okvir za definiranje sadržaja vlasništva i provođenje akata vezanih uz isto temelji se na mnogobrojnim zakonima i pravilnicima koji osiguravaju pravnu sigurnost u prometu nekretninama i omogućuju legalizaciju/ozakonjenje građevinskih objekata. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama te Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina pružaju temelj za jasno, određeno i pravno valjano evidentiranje vlasništva i drugih stvarnopravnih odnosa.

Istodobno, Zakon o gradnji, Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima te Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju reguliraju uvjete za gradnju, legalizaciju nezakonito izgrađenih zgrada i energetsko certificiranje, čime se osigurava zakonitost i održivost građevinskih objekata. Ovi zakonski i podzakonski akti zajedno osiguravaju da vlasnici nekretnina mogu jednostavno i transparentno raspolagati istima uz učinkovit pravni okvir koji jamči pravnu sigurnost, te takav pravni okvir pridonosi ukupnoj pravnoj sigurnosti i održivom razvoju sektora za promet nekretnina u Hrvatskoj.

Održavanje građevine

Vlasnik građevine odgovoran je za njezino održavanje i dužan je osigurati održavanje građevine tako da se tijekom njezinog trajanja očuvaju temeljni zahtjevi za građevinu. **Također se od vlasnika građevine očekuje da se brine za unaprjeđivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, energetskeg svojstva zgrade i nesmetan pristup i kretanja unutar građevine.**

U slučaju oštećenja građevine sa posljedicom opasnosti za život i zdravlje ljudi, okoliš, prirodu, druge građevine i stvari ili stabilnost tla na okolnom zemljištu, vlasnik građevine dužan je poduzeti hitne mjere za otklanjanje opasnosti i označiti građevinu opasnom do otklanjanja takvog oštećenja.

4. Postojeće pravne prepreke

U nastavku su navedene postojeće pravne prepreke vezane uz dvije glavne kategorije: vlasništvo i zakonitost građevina.

4.1. Vlasništvo

Vlasništvo se odnosi, pored značenja utvrđenog drugim pozitivnim propisima u odnosu na nekretnine i pokretnine kao što je to Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, dalje u tekstu: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), na knjižno i/ili izvanknjižno vlasništvo nad nekretninama županije, a koje uključuje vlasništvo nad nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem županija ima pravo raspolaganja ili korištenja, zatim nad nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu s pravom korištenja županije za koji se vodi postupak na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka, kao i na vlasništvo nad svakom nekretninom koju županija posjeduje kao samostalni posjednik.

Upis građevine u katastar

Nakon završetka gradnje i ishođenja uporabne dozvole, građevinu je potrebno upisati u katastar. Katastarski ured evidentira građevinu po službenoj dužnosti na temelju geodetskog projekta (koji je sastavni dio glavnog projekta odnosno građevinske dozvole) te izjave ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s tim projektom, odnosno na temelju geodetskog elaborata za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama, ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, bez izrade snimaka i elaborata te izdavanja potvrda, propisanih posebnih propisima koji uređuju državnu izmjeru i katastar.

Nakon što područni ured za katastar evidentira građevinu, nadležnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja se obavijest da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola te navodi tijelo graditeljstva koje je dozvolu izdalo te njezinu klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja.

Upis građevine u zemljišne knjige

Nadležni sud prilikom upisa građevine u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola, navodi tijelo graditeljstva koje je dozvolu izdalo te njezinu klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja.



CROatian One-Stop-Shop

Ako uporabna dozvola nije priložena, nadležni sud prilikom upisa građevine u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da za evidentiranje građevine u katastru nije priložena uporabna dozvola.

Dokaz pravnog interesa

Ukoliko je prema dokumentu kojim se uređuje prostorno uređenje moguće izvršiti željenu gradnju/rekonstrukciju, potrebno je pribaviti dokaz da je investitor nositelj prava građenja na željenom zemljištu. Dokazom pravnog interesa smatra se:

- izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je investitor vlasnik ili nositelj prava građenja na građevnoj čestici ili građevini na kojoj se namjerava graditi,
- predugovor, ugovor ili ugovor sklopljen pod uvjetom, na temelju kojeg je investitor stekao ili će steći pravo vlasništva ili pravo građenja,
- odluka nadležne vlasti na temelju koje je investitor stekao pravo vlasništva ili pravo građenja,
- ugovor o ortaštvu sklopljen s vlasnikom nekretnine čiji je cilj zajedničko građenje,
- pisana suglasnost vlasnika zemljišta, odnosno vlasnika postojeće građevine te suglasnost Republike Hrvatske, tijela nadležnog za upravljanje državnom imovinom, za nekretnine kojima Ministarstvo državne imovine upravlja temeljem članka 71. Zakona o upravljanju državnom imovinom
- pisana suglasnost fiducijarnog vlasnika dana dotadašnjem vlasniku nekretnine koji je investitor.

U nastavku su navedeni identificirani pravni izazovi na području pravne regulacije prava vlasništva, počevši s jednostavnijima, prema složenijima:

- Nisu usklađeni katastar i zemljišna knjiga - postoji identifikacija čestice
- Nisu usklađeni katastar i zemljišna knjiga
- Više zk izvadaka (više od 1)
- U tijeku je prijenos vlasništva na županiju ili korisnika
- Postoji pravo građenja
- Zgrada je u suvlasništvu županije/korisnika i drugog/ih korisnika
- Zgrada nije u vlasništvu županije/korisnika - jedan vlasnik
- Zgrada je u suvlasništvu drugih korisnika
- Netočna površina
- Zgrada nije upisana (pogrešna oznaka zemljišta).

Nisu usklađeni katastar i zemljišna knjiga

Za razliku od stanova, poslovnih prostora i zgrada koje je moguće voditi po podatku o adresi, te činjenici da je opis izgrađene nekretnine u naravi jednoznačan, kod zemljišta je to daleko kompleksnije. Kod označavanja zemljišta raniji, a danas ne važeći pravni sistem koji je uređivao društveno vlasništvo prouzročio je veća odstupanja između stvarnog stanja zemljišta na terenu



Croatian One-Stop-Shop

i dva sustava evidencije imovine: katastra i zemljišne knjige. Naime, da bi pojedino zemljište upisali kao vlasništvo županije u zemljišnu knjigu, nije dostatno za konkretno zemljište imati zemljišnoknjižni uložak u kojem je županija upisana kao vlasnik, već je potrebno prikupiti i dokumentaciju te podatke o imovinskopravnom statusu i pojedinim specifičnim statusima zemljišta/lokacije, iz raznih izvora koji najčešće raspolažu sa neažuriranim i neujednačenim podacima (katastar, zemljišna knjiga, podaci o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine – povrat zemljišta, pribavljanje dokumentacije iz arhive, rješenja o depozitaciji, izvlaštenja, kupoprodajni ugovori i dr.).

U većini slučajeva postoje razlike u obliku i površini čestice, upisanoj kulturi, zapisima o posjedniku i vlasniku, te broju čestice i općine, a postoje i slučajevi kada ni katastar ni zemljišna knjiga nisu usuglašeni sa stanjem u naravi.

Situacije koje se susreću u praksi su sljedeće:

- Stvarno stanje katastarske čestice nije snimljeno ni ucrtano u katastarskim planovima, pa je nema ni u zemljišnim knjigama.
- Stvarno stanje je snimljeno i ucrtano u katastar, ali nije upisano u zemljišnoj knjizi.
- Stvarno stanje je snimljeno i ucrtano u katastar te upisano u zemljišnoj knjizi, ali se podaci u katastru i zemljišnoj knjizi razlikuju:
 - po površini,
 - po obliku čestice,
 - po upisima kulture u katastru koji nije identičan upisu u B list vlastovnice u zemljišnoj knjizi,
 - po različitim podacima o nositeljima prava, upisanih u katastarski operat katastra zemljišta u odnosu na podatke o nositeljima prava upisanim u zemljišnu knjigu.

U svrhu rješavanja gore navedenog, potrebno je izraditi elaborate o usklađenju zemljišnoknjižnog stanja sa stanjem katastra zemljišta (parcelacijske elaborate) i tako usklađene nekretnine unijeti u evidenciju.

Identifikacija čestice

Usklađenje podataka iz katastra i zemljišne knjige (gruntovnice) je postupak u kojemu se ujednačuju podaci o nekretnini upisani u katastru i zemljišnoj knjizi (gruntovnici).

Neusklađenost podataka se očituje u vidu neujednačenosti broja čestice, upisane površine, izgrađenosti, različitih vlasnika odnosno posjednika, podacima o osobama i dr. Također, moguća je situacija da čestica postoji u katastru ali ne i u zemljišnoj knjizi i obrnuto.

Identifikacija katastarske čestice je postupak određivanja međusobnog odnosa katastarskih i zemljišnoknjižnih čestica u smislu definiranja podataka, površina, oblika i brojeva pod kojima se predmetna čestica vodi u službenim evidencijama katastra i zemljišne knjige. U sklopu postupka potrebno je utvrditi odnos/vezu sa stvarnim položajem, oblikom, površinom i posjedom



Croatian One-Stop-Shop

stvarnog stanja katastarske čestice u naravi (na terenu) za što je potrebna geodetska izmjera čestice kako bi se čestica mogla nedvojbeno identificirati.

Neusklađenost podataka u katastru i zemljišnoj knjizi vrlo je česta pojava i u načelu bi svaki nositelj prava na nekretnini trebao uskladiti podatke sadržane u te dvije evidencije. Samo valjana i ažurirana dokumentacija priložena u katastru i zemljišnim knjigama jamči sigurno i neometano vlasništvo nad nekretninom i učinkovite i neometane postupke gradnje i rekonstrukcije.

Ako se podaci sadržani u katastru i zemljišnoj knjizi (gruntnici) razlikuju, odnosno nisu usklađeni, potrebno je izvršiti geodetsku izmjeru stvarnog stanja katastarske čestice, izraditi identifikaciju čestice, i ako se pokaže potrebnim, izraditi geodetski elaborat za usklađenje podataka katastarskih i zemljišnoknjižnih čestica (geodetski elaborat za evidentiranje već evidentiranih katastarskih čestica).

Više ZK izvadaka (više od 1)

Zakonom o zemljišnim knjigama propisano je da se u zemljišnoknjižni uložak upisuje samo jedno zemljišnoknjižno tijelo koje se može sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskoj općini. Više katastarskih čestica koje u istoj katastarskoj općini pripadaju istom vlasniku mogu se objediniti u jedno zemljišnoknjižno tijelo kad to vlasnik zatraži, ako one nisu različito opterećene i ako glede ograničenja vlasništva nema nikakve razlike ili ako se istodobno sa objedinjenjem uklone sve prepreke koje smetaju spajanju.

U tijeku je prijenos vlasništva na županiju ili korisnika

Prema Zakonu o zemljišnim knjigama pojedinačni ispravan postupak je poseban zemljišnoknjižni postupak u kojem se ispravljaju zemljišnoknjižni upisi (u jednom ili više zemljišnoknjižnih uložaka), a provodi se kada za to postoji opravdani razlog. Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je određenom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo, koje pravo nije u njezinu korist trenutno upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene postojeće zemljišnoknjižne upise. Postupak se pokreće na prijedlog osobe koja ima pravni interes, a ta osoba pravna ili fizička može u prethodno opisanom postupku zatražiti prijenos vlasništva odnosno usklađivanje pravnog i stvarnog stanja. Do okončanja procesa prijenosa vlasništva, u svrhu ubrzanja radova gradnje/rekonstrukcije, može se tražiti suglasnost.

Rješavanje imovinskopravnih odnosa za nekretnine koje su bile u ranijem režimu društvenog vlasništva radi ispravnog upisa tog prava kao pravo vlasništva županije nad nekretninom, izrazito je kompleksan proces. U tom procesu ističu se pojedini elementi/pojave koji utječu na dugotrajnost, a često i kvalitetu rezultata postupaka uređenja imovinskopravnih odnosa:

- problem iznalaženja, prikupljanja sve potrebne dokumentacije temeljem koje je pravni prednik stekao pravo korištenja, raspolaganja i upravljanja pojedinom nekretninom,



Croatian One-Stop-Shop

- Republika Hrvatska također polaže pravo da se kao pravni slijednik ranije upisanog društvenog vlasništva ili općenarodne imovine, uknjiži kao vlasnik, iz kojeg razloga na znatan broj rješenja o uknjižbi prava vlasništva županije ulaže žalbu.

Postoji pravo građenja

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima definira pravo građenja kao ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti. U pravnom smislu pravo građenja izjednačeno je s nekretninom. Nositelj prava građenja je osoba u čiju je korist to pravo osnovano ili je na nju preneseno. Zgrada koja je izgrađena ili će biti izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.

Nositelj prava građenja ujedno je i vlasnik zgrade koja je pripadak tog njegova prava, a glede zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja. Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo određeno.

Pravo građenja ne može se odvojiti od zemljišta koje opterećuje, stoga tko na bilo kojem pravnom temelju stekne vlasništvo opterećenoga zemljišta, stekao je zemljište opterećeno pravom građenja, ako zakonom nije drukčije određeno. U slučaju da je zemljište u vlasništvu nekolicine suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo svi oni suglasno mogu odrediti da se ono optereti pravom građenja.

Pravo građenja osniva se upisom toga prava u zemljišnu knjigu u dva različita zemljišnoknjižna uloška, na način da se upisuje kao teret na zemljištu koje opterećuje u zemljišnoknjižnom ulošku tog zemljišta te također njegovim upisom kao posebnoga zemljišnoknjižnoga tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku.

Upis prava građenja u zemljišnu knjigu kao tereta na zemljištu koje opterećuje moguć je samo na temelju pisanoga očitovanja volje njegova vlasnika da tako optereti svoje zemljište; ali ako bi pravo građenja štetilo već upisanim ograničenim stvarnim pravima na zemljištu koje bi se opteretilo pravom građenja, ono se može upisati samo s pristankom ovlaštenika tih prava. Zgrada, bude li izgrađena, upisat će se kao da je izgrađena na pravu građenja.

U vlasnički list novoga uloška upisat će se nositelj prava građenja, i to će se, ako vlasnik zemljišta nije drukčije odredio, vlasnik upisati kao nositelj toga prava. S pravom građenja ujedno se prenosi i vlasništvo zgrade izgrađene na pravu građenja. Pravo građenja upisano u zemljišnoj knjizi prestaje kad se izbriše kao teret zemljišta opterećenog tim pravom i istovremeno kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.

Pravo građenja na kojem je bila izgrađena zgrada, ali je srušena do te mjere da se ne može rabiti za svrhu kojoj je bila namijenjena, prestat će ukinućem kao da zgrada i nije bila izgrađena, ako nije u roku od šest godina ponovno izgrađeno barem u mjeri koliko je najnužnije da služi svojoj prijašnjoj glavnoj namjeni. Rok počinje teći prvoga dana one godine koja slijedi nakon godine



Croatian One-Stop-Shop

kad je zgrada srušena, ali ne teče dok postoje okolnosti pod kojima bi zastao teći i rok dosjelnosti. Pravo građenja prestat će na temelju odluke o ukinuću tek brisanjem u zemljišnoj knjizi zbog ukinuća.

Vlasnik je dužan osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje.

Zgrada je u suvlasništvu županije/korisnika i drugog/ih korisnika

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određuje da kada više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu tako da svakoj pripada po dio toga prava vlasništva, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva te stvari, sve su one suvlasnici te stvari, a dijelovi prava vlasništva koji im pripadaju njihovi su suvlasnički dijelovi. U sumnji koliki su suvlasnički dijelovi, smatra se da su jednaki.

Za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitoga upravljanja (naročito promjena namjene stvari, veći popravci, dogradnja, nadogradnja, preuređenje, otuđenje cijele stvari, davanje cijele stvari u zakup ili najam na dulje od jedne godine, osnivanje hipoteke na cijeloj stvari, odnosno davanje pokretne stvari u залог, osnivanje stvarnih i osobnih služnosti, stvarnoga tereta ili prava građenja na cijeloj stvari) potrebna je **suglasnost svih suvlasnika**.

Ako se suvlasnici ne mogu suglasiti, onaj suvlasnik koji je predložio posao predvidivo koristan za sve, može zahtijevati razvrgnuće suvlasništva, pa makar to inače u tom času ne bi mogao.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određuje da su suvlasnici dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom te odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkoga upravitelja. Upraviteljeva je dužnost koliko je najviše moguće čuvati interese svih suvlasnika nekretnine i u obavljanju poslova redovite uprave slijediti upute većine, a izvanredne poslove poduzimati samo na temelju suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje, a uz to je osobito dužan:

- položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini, te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,
- prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšice.



CROatian One-Stop-Shop

Zgrada nije u vlasništvu županije/korisnika - jedan vlasnik / Zgrada je u suvlasništvu drugih korisnika

Ukoliko je prema dokumentu prostornog uređenja moguća željena gradnja/rekonstrukcija, potrebno je pribaviti dokaz prava gradnje. U slučaju kada zgrada nije u vlasništvu županije, dokazom pravnog interesa smatra se:

- predugovor, ugovor ili ugovor sklopljen pod uvjetom, na temelju kojeg je investitor stekao ili će steći pravo vlasništva ili pravo građenja,
- odluka nadležne vlasti na temelju koje je investitor stekao pravo vlasništva ili pravo građenja,
- ugovor o ortaštvu sklopljen s vlasnikom nekretnine čiji je cilj zajedničko građenje,
- **pisana suglasnost vlasnika zemljišta**, odnosno vlasnika postojeće građevine te suglasnost Republike Hrvatske, tijela nadležnog za upravljanje državnom imovinom, za nekretnine kojima Ministarstvo državne imovine upravlja temeljem članka 71. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, br. 52/18, dalje u tekstu: Zakon o upravljanju državnom imovinom).

Odredbom članka 109. stavka 5. Zakona o gradnji propisano je da se dokazom pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole u slučajevima iz stavaka 1. i 2. toga članka smatra i odluka Vlade Republike Hrvatske o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske ili poziv na odredbu posebnog zakona kojom je utvrđen interes Republike Hrvatske za građenje građevine za koju je zatražena građevinska dozvola, ako je investitor podnio zahtjev za izvlaštenje, odnosno ako je investitor podnio zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa na zemljištu, građevinama ili drugim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave. Drugim riječima, radi se o pravnoj fikciji postojanja pravnog interesa investitora za izdavanje građevinske dozvole koja postoji, u slučaju izdavanja građevinske dozvole za građenje građevina od interesa za Republiku Hrvatsku, i na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Shodno tome, u takvom slučaju, iako investitor nema dokaz pravnog interesa propisan odredbama stavka 1. i 2. članka 109. Zakona o gradnji, tj. riješene imovinskopravne odnose na način da može podnijeti neki od dokaza pravnog interesa propisanih tim odredbama, smatrat će se da ima pravni interes za izdavanje građevinske dozvole ako podnese zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa u tom smislu. Slijedom navedenog, ako je investitor građevine od interesa za Republiku Hrvatsku na zemljištu, građevinama ili drugim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske uputio, odnosno podnio zahtjev osobama ovlaštenima raspolagati istima u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa u prije navedenom smislu smatra se da je podnošenjem toga zahtjeva dokazao pravni interes za izdavanje građevinske dozvole pri čemu odvijanje toga postupka nije od utjecaja na izdavanje građevinske dozvole. U postupku izdavanja građevinske dozvole investitor dokazuje postojanje pravnog interesa u smislu odredbe članka 109. stavka 5. Zakona o gradnji prilaganjem odgovarajućeg zahtjeva podnesenog odgovarajućem tijelu iz kojeg je razvidno da je isti u tome tijelu zaprimljen (poštanska povratnica, otisnut prijamni štambilj i sl.).



Croatian One-Stop-Shop

Zgrada nije upisana (pogrešna oznaka zemljišta) / Netočna površina

Parcelacija zemljišta je postupak kojim se vrši promjena oblika i površine parcele u katastru i zemljišnoj knjizi. Uglavnom se jedna katastarska čestica dijeli na više njih ili se više katastarskih čestica spaja u jednu. Parcelacija se provodi pomoću parcelacijskog elaborata, koji izrađuje ovlaštena geodetska tvrtka. Geodet treba najprije ucrtati i upisati zgradu u katastarski plan, ako zgrada nije u njega upisana ili ucrtana te nastavno izraditi parcelacijski elaborat za usklađenje zemljišne čestice u katastru i zemljišnim knjigama, u kojemu se prilaže i valjana dokumentacija (dokaz o zakonitosti objekta) na temelju koje je zgrada izgrađena. Katastarski ured evidentira zgradu na temelju **pregledanog i potvrđenog geodetskog elaborata** za evidentiranje ili promjenu podataka o zgradama i pravomoćnog rješenja donesenog u upravnom postupku.

4.2. Zakonitost

U nastavku su navedene identificirane pravne prepreke na području vlasništva građevine, počevši s složenijima, prema jednostavnijima:

- Ne postoji dokaz zakonitosti građevine
- Ne postoji uporabna dozvola ili jednakovažeći dokument
- Uporabna dozvola ili jednakovažeći dokument koji nije sukladan sa postojećim stanjem
- Potvrda glavnog projekta nakon rekonstrukcije koji se ne odnosi na zadnju rekonstrukciju
- Postoji uporabna dozvola ili jednakovažeći dokument bez pečata/rješenja pravomoćnosti.

Ne postoji dokaz zakonitosti građevine

Ako je zgrada izgrađena bez građevinske dozvole potrebno je angažirati projektanta koji će provesti postupak legalizacije i nakon plaćenih doprinosa moći će se nastaviti postupak upisa zgrade.

Ne postoji uporabna dozvola ili jednakovažeći dokument

Izgrađena, odnosno rekonstruirana građevina može se početi koristiti, staviti u pogon te se za nju može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, tek nakon što se za tu građevinu izda uporabna dozvola. Zahtjev za izdavanje uporabne dozvole podnosi investitor, odnosno vlasnik građevine, nadležnom tijelu za upravne poslove graditeljstva.

Zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole prilažu se:

1. fotokopija građevinske dozvole, odnosno primjerak glavnog projekta za građevinu koja se može graditi ili radove koji se mogu izvoditi bez građevinske dozvole na temelju glavnog projekta



Croatian One-Stop-Shop

2. podaci o sudionicima u gradnji
3. pisana izjava izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine
4. završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine
5. izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom
6. geodetska snimka izvedenog stanja građevine ili geodetski elaborat i/ili drugi akt određen posebnim propisima na temelju kojega se u katastru, odnosno katastru infrastrukture i zemljišnoj knjizi evidentiraju zgrade, druge građevine, odnosno način korištenja zemljišta s podacima o lomnim točkama građevine, građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru prikazane u GML formatu u elektroničkom obliku
7. dokaz da je u katastru formirana građevna čestica, ako se radi o građevini za koju se lokacijskom dozvolom određuje obuhvat zahvata u prostoru unutar kojega se parcelacijskim elaboratom formira građevna čestica, osim za izdavanje privremene uporabne dozvole iz članka 145. stavka 1. podstavka 2. ovoga Zakona i
8. energetska certifikat zgrade, ako se zahtjev podnosi za zgradu koja mora ispunjavati zahtjeve energetske učinkovitosti.

Ministarstvo, odnosno nadležno upravno tijelo dužno je u roku od trideset, odnosno petnaest dana od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole obaviti tehnički pregled građevine, u svrhu utvrđivanja da li je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom za građevinu koja se može graditi ili radove koji se mogu izvoditi na temelju glavnog projekta.

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu, odnosno radove izvedene na temelju građevinske dozvole izdaje se u roku od osam dana od dana obavljenoga tehničkog pregleda ako se utvrdi da:

- je uz zahtjev za njezino izdavanje priložena propisana dokumentacija,
- je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, u pogledu ispunjava temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih građevinskom dozvolom,
- je građevina priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture određene građevinskom dozvolom i
- su privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski i drugi materijal, otpad i sl. uklonjeni, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilišta dovedeno u uredno stanje.

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu, odnosno radove izvedene bez građevinske dozvole na temelju glavnog projekta izdaje se u roku od osam dana od dana obavljenoga tehničkog pregleda ako se utvrdi da:

- je uz zahtjev za njezino izdavanje priložena propisana dokumentacija,
- je građevina izgrađena u skladu s glavnim projektom u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih glavnim projektom,



Croatian One-Stop-Shop

- građevina svojom namjenom, smještajem i vanjskim mjerama svih nadzemnih i podzemnih dijelova nije protivna prostornom planu u vrijeme izrade glavnog projekta (ne odnosi se na izdavanje uporabne dozvole za radove na završavanju zgrade, odnosno dijela zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju za nezavršenu zgradu.).

Uporabna dozvola za određene građevine

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007.

Za građevinu izgrađenu na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. tijelo graditeljstva može na zahtjev stranke, umjesto uporabne dozvole, izdati uporabnu dozvolu za građevinu izgrađenu na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007.

Uz zahtjev za izdavanje navedene uporabne dozvole prilaže se građevinska dozvola, odnosno drugi odgovarajući akt. Dozvola se izdaje ako je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno drugim odgovarajućim aktom nadležnog tijela u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru. Dozvola se može izdati i za dio građevine. Važno je napomenuti da se postupci započeti prije stupanja na snagu Zakona o gradnji za izdavanje akta za uporabu za građevine izgrađene na temelju građevinske dozvole izdane od 20. lipnja 1991. do 1. listopada 2007. mogu dovršiti po novom Zakonu o gradnji ako se tome ne protivi podnositelj zahtjeva.

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu do 15. veljače 1968.

Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a vrijeme izgradnje takve građevine utvrđuje se uporabnom dozvolom za građevinu izgrađenu do 15. veljače 1968. koju po zahtjevu stranke izdaje tijelo graditeljstva.

Uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole prilažu se:

- kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena i
- dokazi kojima se raspolaže da je građevina izgrađena do 15. veljače 1968.

Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu, rekonstruiranu, obnovljenu ili saniranu u provedbi propisa o obnovi, odnosno propisa o područjima posebne državne skrbi

Građevina izgrađena, rekonstruirana, obnovljena ili sanirana u provedbi propisa o obnovi ili propisa o područjima posebne državne skrbi smatra se izgrađenom, odnosno rekonstruiranom na temelju pravomoćne građevinske dozvole ako tijelo graditeljstva za tu građevinu izda uporabnu dozvolu za građevinu izgrađenu, rekonstruiranu, obnovljenu ili saniranu u provedbi propisa o obnovi, odnosno propisa o područjima posebne državne skrbi.



Croatian One-Stop-Shop

Uz zahtjev za izdavanje dozvole prilažu se:

- kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena i
- dokaz da je građenje, rekonstrukcija, obnova, odnosno sanacija građevine provedena u sklopu provedbe propisa o obnovi ili propisa o područjima posebne državne skrbi (ugovor o kreditu, ugovor o obnovi, akt tijela državne vlasti, zapisnik o primopredaji građevine i drugo).

Uporabna dozvola za takvu građevinu izdaje se nakon provedenog očevida na licu mjesta ako su uz zahtjev priloženi propisani dokumenti.

Uporabna dozvola za građevinu koju je Republika Hrvatska stekla u svrhu stambenog zbrinjavanja

Građevina koju je Republika Hrvatska kupila u svrhu stambenog zbrinjavanja smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole ako tijelo graditeljstva za tu građevinu izda uporabnu dozvolu za građevinu kupljenu u svrhu stambenog zbrinjavanja.

Uz zahtjev za izdavanje dozvole prilažu se:

- kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena i
- potvrda Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama kojom se potvrđuje da je građevina kupljena u svrhu stambenog zbrinjavanja.

Uporabna dozvola za takvu građevinu izdaje se nakon provedenog očevida na licu mjesta ako su uz zahtjev priloženi propisani dokumenti.

Uporabna dozvola za građevinu čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan

Građevina čija je građevinska dozvola ili drugi odgovarajući akt uništena zbog prirodne nepogode, ratnih i drugih razaranja, djelovanja ili događaja smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole ako tijelo graditeljstva za tu građevinu izda uporabnu dozvolu za građevinu čiji je akt za građenje uništen.

Uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole prilaže se:

- kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena i
- dokaze kojima raspolaže da je građevinska dozvola, odnosno drugi odgovarajući akt uništen ili nedostupan.

Uporabna dozvola za takvu građevinu izdaje se u roku od osam dana od dana obavljenoga tehničkog pregleda ako se utvrdi da:

- je akt za građenje uništen i da je uništena arhiva tijela graditeljstva zbog prirodne nepogode, ratnih i drugih razaranja, djelovanja ili događaja,
- se akt za građenje ne nalazi u drugom nadležnom arhivu,
- je akt za građenje bio izdan i
- su uz zahtjev priloženi propisani dokumenti.



Croatian One-Stop-Shop

Prije izdavanja uporabne dozvole provodi se očevid na licu mjesta.

Važno je napomenuti da se u smislu odredbe članka 175. Zakona o gradnji, **i slijedeći akti i dokumenti smatraju uporabnom dozvolom:**

- svaki akt za uporabu građevine,
- akt kojim je građevina ozakonjena te akt, odnosno dokumenti kojima se nezakonito izgrađena građevina izjednačava sa zakonito izgrađenom građevinom, izdan, odnosno pribavljen na temelju zakona koji je važio prije stupanja na snagu ovoga Zakona.
- potvrda upravnog tijela da mu je dostavljeno završno izvješće nadzornog inženjera,
- uvjerenje za uporabu,
- pravomoćna građevinska dozvola odnosno drugi odgovarajući akt izdan do 19. lipnja 1991. s potvrdom građevinske inspekcije da nije u tijeku postupak građevinske inspekcije,
- dozvola za upotrebu.

Zakon o gradnji odredbama istoga prethodno navedenog članka navodi sljedeće akte za ozakonjenje:

- rješenje o izvedenom stanju,
- potvrda izvedenog stanja,
- uvjerenje katastarskog ureda, odnosno Središnjeg ureda Državne geodetske uprave da je zgrada evidentirana do 15. veljače 1968,
- uvjerenje upravnog tijela da je zgrada izgrađena do 15. veljače 1968., te
- odgovarajuća rješenja za zgrade izgrađene/rekonstruirane u sklopu projekta obnove i druga rješenja sukladno čl. 332. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Stranke također mogu za građevinu za koju na temelju Zakona o gradnji nije izdana uporabna dozvola kod katastarskog ureda podnijeti zahtjev za evidentiranje građevine u katastru, a katastar kod slanja obavijesti nadležnom sudu za upis građevine u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti dostavlja i obavijest, da za evidentiranje građevine u katastru nije priložena uporabna dozvola.

Postoji Uporabna dozvola/dozvola za upotrebu/Rješenje o izvedenom stanju bez pečata/rješenja pravomoćnosti

Pravomoćnost se definira kao procesnopravni institut putem kojega se onemogućuje ponovno odlučivanje o stvari u kojoj je u redovnom postupku konačno odlučeno. Pravomoćna su ona rješenja protiv kojih se ne može izjaviti žalba niti pokrenuti upravni spor.

Pravomoćnost uporabne dozvole može djelovati upitna, s obzirom na mogućnost izjave žalbe u roku od 15 dana od dana primitka iste. Kako bi se dokazalo nepostojanje procesa vezanog uz navedenu mogućnost žalbe, preporučuje se da uporabna dozvola sadrži pečat pravomoćnosti ili rješenje pravomoćnosti.



Croatian One-Stop-Shop

Uporabna dozvola/dozvola za upotrebu/Rješenje o izvedenom stanju s pečatom/rješenjem pravomoćnosti koja ne odgovara postojećem stanju

Provjeravanje usklađenosti uporabne dozvole s postojećim stanjem ključno je za osiguranje da je objekt konstruiran i izgrađen u skladu s propisima i da je spreman za korištenje/potencijalnu renovaciju. Preporučuju se sljedeći koraci:

- Provjera postojeće dokumentacije - trebala bi sadržavati informacije o građevinskom projektu, odobrenim planovima i detaljima građenja.
- Fizički pregled objekta u svrhu provjere je li izgrađen u skladu s odobrenim planovima i propisima.
- Po potrebi angažirati stručnjaka (građevinski inženjer, arhitekt) u svrhu provjere konstrukcije i izvedbe zgrade.

Ako se tijekom provjere utvrde nepravilnosti ili nedostaci, potrebno je odmah poduzeti potrebne korake kako bi ih se ispravilo – npr. kontaktiranje nadležnih institucija ili izvođača radova.

Potvrda glavnog projekta nakon rekonstrukcije koji se ne odnosi na zadnju rekonstrukciju

Radi utvrđivanja usklađenosti glavnog projekta s posebnim uvjetima javnopravno tijelo određeno posebnim propisom na traženje upravnog tijela, odnosno Ministarstva po službenoj dužnosti u postupku izdavanja građevinske dozvole izdaje potvrdu glavnog projekta koji je izrađen u skladu s posebnim uvjetima.

Komunikacija u postupcima utvrđivanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja odvija se elektroničkim putem primjenom sustava eDozvola, a posebni uvjeti i uvjeti priključenja izdaju se kao elektroničke isprave. Popis javnopravnih tijela koja utvrđuju posebne uvjete i uvjete priključenja u skladu s kojima mora biti izrađen glavni projekt dostupan je putem sustava [eDozvola](#).



5. Akcijski plan otklanjanja pravnih prepreka pri obnovi zgrada

5.1. Postojeće stanje

5.1.1. Detaljna analiza statusa vlasništva zgrada u usporedbi s tipom zgrade

Bolnice

Domovi zdravlja

Ljekarne

Ostale zgrade za obavljanje zdravstvene djelatnosti

Osnovne škole

Srednje škole

Učenički domovi

Ostale zgrade za obrazovanje

Uredske zgrade

Sažetak analize

Kategorija vlasništva	Zgrade
usklađeni katastar i zemljišna knjiga	
nisu usklađeni katastar i zemljišna knjiga - potrebna identifikacija čestice	



Croatian One-Stop-Shop

zgrada je u suvlasništvu županije/korisnika i drugog/ih korisnika	
zgrada nije u vlasništvu županije/korisnika - jedan vlasnik	
zgrada je u suvlasništvu drugih korisnika	



Croatian One-Stop-Shop

5.2. Predloženi koraci za otklanjanje prepreka - vlasništvo

Uređenje poslovnih knjiga (evidencija) županije zahtijeva organizaciju sukladno pravilima projektnog zadatka. Značajna razlika je u činjenici vodi li se predmet pojedinačno – po referentu ili multidisciplinarno – po projektnom timu. Kvalitetna priprema projekta obuhvatila bi više upravnih tijela i analizu njihovih potreba te bi multidisciplinarni radni tim odredio koje grupe nekretnina i koji podaci trebaju ući u postupak, precizno definirao ciljeve, razradio faze projekta, odredio rokove, osigurao ljudske i financijske resurse. Uz navedeno i prije kretanja u postupak usklađivanja, potrebno je omogućiti centralno mjesto pohrane i razmjene podataka koji će omogućiti upravnim tijelima učinkovitu uporabu tih podataka u cilju podrške njihovim poslovnim procesima.

Nesređeni vlasničkopravni odnosi, kao i izostanak evidentiranja pravnog i činjeničnog stanja u odnosu na županijske nekretnine u javnim upisnicima, predstavljaju, bez obzira na okolnosti u kojima su nastali, izrazito složene probleme čije rješavanje podrazumijeva organizirano i međusobno uvjetovano provođenje niza radnih aktivnosti i postupaka u okviru različitih ustrojstvenih jedinica. Navedeno, kao nužni preduvjet uređivanju složenih imovinskopравnih odnosa u odnosu na svu županijsku imovinu, obuhvaća izrazito visoku razinu svijesti donositelja odluka u županiji o nužnosti strateškog i projektno orijentiranog pristupa navedenom problemu, kao i svijest o tome da je riječ o radnjama i postupcima koji zahtijevaju značajna administrativna i financijska sredstva. Nastavno na navedeno, potrebno je provesti sve operativne pravne poslove i postupke koji zahtijevaju koordiniranu suradnju službenika koji raspolažu izrazito visokom razinom stručnosti u području prava, kao i iskustvom potrebnim za provedbu istih.

Međutim, uređivanje imovinskopравnih odnosa često nije u autonomnom dosegu niti ovisi o operativnoj angažiranosti nadležnih županijskih tijela, i to iz razloga što učinkovitost poduzetih radnji u okviru navedenih poslova može ovisiti o učinkovitosti rada angažiranih vanjskih stručnjaka, odnosno o ažurnosti i učinkovitosti pravosudnih i upravnih tijela nadležnih za rješavanje u stvarima imovinskopравne prirode.

U nastavku je analizirana svaka prepreka uz ponuđeno rješenje.

Prepreka: Postoji pravo građenja

U slučaju postojanja prava građenja, potrebno je prikupiti pisanu suglasnost nositelja prava građenja. Pritom je potrebno provesti sljedeće aktivnosti:

1. Prikupljanje suglasnosti nositelja prava građenja
2. Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa



Croatian One-Stop-Shop

Prepreka: Zgrada je u suvlasništvu drugih korisnika / Zgrada nije u vlasništvu županije/korisnika - jedan vlasnik

U slučaju da zgrada nije u vlasništvu županije i/ili ustanove koja je koristi, potrebno je prikupiti pisanu suglasnost vlasnika, odnosno ako je u suvlasništvu prikupiti pisanu suglasnost svih suvlasnika. Preporučuje se pokrenuti proces prijenosa vlasništva. Pritom je potrebno provesti sljedeće aktivnosti:

1.
 - a. Prikupljanje suglasnosti vlasnika
 - b. Prikupljanje suglasnosti svih suvlasnika
 - c. Izvršenje prijenosa vlasništva
2. Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa

Prepreka: Zgrada je u suvlasništvu županije/korisnika i drugog/ih korisnika

U slučaju da je zgrada u suvlasništvu županije i/ili ustanove koja je koristi te treće strane, potrebno je prikupiti pisanu suglasnost (svih) suvlasnika. Ukoliko je moguće, preporučuje se prijenos vlasništva. Pritom je potrebno provesti sljedeće aktivnosti:

1.
 - a. Prikupljanje suglasnosti (svih) suvlasnika
 - b. Izvršenje prijenosa vlasništva (ukoliko je moguće)
2. Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa

Prepreka: U tijeku je prijenos vlasništva

U slučaju procesa prijenosa vlasništva koji je još uvijek u tijeku, potrebno je pokušati ubrzati proces. Pritom je potrebno provesti sljedeće aktivnosti:

1. Pokušaj ubrzanja procesa
2. Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa

Prepreka: Više ZK izvadaka (više od 1)

U slučaju da za istu zgradu postoji više od jednog ZK uložka, potrebno je izvršiti objedinjenje istih u svrhu usklađenja katastra i zemljišne knjige. Pritom je potrebno provesti sljedeće aktivnosti:

1.
 - a. Prikupljanje identifikacije čestica
 - b. Po potrebi prikupljanje povijesti promjena na čestici
2. Po potrebi izrada geodetskog elaborata
3.
 - a. Objedinjenje ZK izvadaka uz točne oznake zemljišta i upis točne površine
 - b. Upis po novoj izmjeri



Croatian One-Stop-Shop

4. Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa

Prepreka: Zgrada nije upisana (pogrešna oznaka zemljišta)

U slučaju da u zemljišnu knjigu nije upisana zgrada, potrebno je uskladiti katastar i zemljišnu knjigu. Pritom je potrebno provesti sljedeće aktivnosti:

1. Izrada geodetskog elaborata
2. Upis zgrade (izmjena oznake zemljišta) po novoj izmjeri
3. Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa

Prepreka: Zgrada je upisana s netočnom površinom

U slučaju da je potrebna izmjena površine kako bi odgovarala stvarnom stanju, potrebno je uskladiti katastar i zemljišnu knjigu. Pritom je potrebno provesti sljedeće aktivnosti:

1. Izrada geodetskog elaborate
2. Izmjena površine/a
3. Upis zgrade (s točnom površinom) po novoj izmjeri
4. Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa

Prepreka: Nisu usklađeni katastar i zemljišna knjiga

U slučaju nesukladnosti katastra i zemljišne knjige, potrebno provesti sljedeće aktivnosti:

1.
 - a. Prikupljanje identifikacije čestica
 - b. Po potrebi prikupljanje povijesti promjena na čestici
2. Upis zgrade po novoj izmjeri
3. Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa

Prepreka: Nisu usklađeni katastar i zemljišna knjiga uz postojanje identifikacije čestica

U slučaju nesukladnosti katastra i zemljišne knjige, uz prethodno izvršenu identifikaciju čestica, potrebno provesti sljedeće aktivnosti:

1. Prikupljanje postojeće identifikacije čestica
2. Upis zgrade po novoj izmjeri
3. Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa

5.2.1. Hodogram aktivnosti za otklanjanje prepreka - vlasništvo

U nastavku je dan tablični prikaz potencijalnih prepreka s pripadajućim informacijama, pri čemu su najčešće identificirane prepreke označene bojama: žutom lakše rješive prepreke, narančastom nešto teže rješive, dok su crvenom bojom označene teže rješive prepreke.

Prepreka	Koraci	Opis aktivnosti	Odgovornost	Vremenski okvir
Postoji pravo građenja	Prikupljanje suglasnosti	- Prikupljanje suglasnosti nositelja prava građenja - Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
Zgrada je u suvlasništvu drugih korisnika	Prikupljanje suglasnosti / Upis vlasništva	- Prikupljanje suglasnosti svih vlasnika/Izvršenje prijenosa vlasništva - Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
Zgrada nije u vlasništvu županije/korisnika - jedan vlasnik		- Prikupljanje suglasnosti vlasnika/Izvršenje prijenosa vlasništva - Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
Zgrada je u suvlasništvu županije/korisnika i drugog/ih korisnika		- Prikupljanje suglasnosti suvlasnika/ukoliko je moguće Izvršenje prijenosa vlasništva - Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
U tijeku je prijenos vlasništva na županiju ili korisnika	Upis vlasništva	- Pokušaj ubrzanja procesa - Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
Više ZK izvadaka (više od 1)	Usklađenje katastra i zemljišne knjige	- Prikupljanje identifikacije čestica/po potrebi Prikupljanje povijesti promjena na čestici - Po potrebi Izrada geodetskog elaborata - Upis po novoj izmjeri/objedinjenje ZK izvadaka uz točne oznake zemljišta i upis točne površine		

		Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
Zgrada nije upisana (pogrešna oznaka zemljišta)		- Izrada geodetskog elaborata - Upis zgrade (izmjena oznake zemljišta) - Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
Netočna površina		- Izrada geodetskog elaborata - Izmjena površine/a - Upis po novoj izmjeri - Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
Nisu usklađeni katastar i zemljišna knjiga		- Prikupljanje identifikacije čestica/po potrebi - Prikupljanje povijesti promjena na čestici - Upis po novoj izmjeri - Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
Nisu usklađeni katastar i zemljišna knjiga - postoji identifikacija čestice		- Prikupljanje postojeće identifikacije čestica - Upis po novoj izmjeri - Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		

5.3. Predloženi koraci za otklanjanje prepreka – ozakonjenje (legalizacija) nezakonito izgrađene zgrade

U nastavku je analizirana svaka prepreka uz ponuđeno rješenje.

Prepreka: Ne postoji nikakav dokaz zakonitosti zgrade

U slučaju nepostojanja dokaza zakonitosti, u svrhu ishođenja pravomoćne uporabne dozvole, potrebno je provesti sljedeće aktivnosti:

1. Provjera postojanja dokaza zakonitosti
2. Nemogućnost pronalaska dokaza zakonitosti
3. Pokretanje postupka ishođenja dokaza zakonitosti koji će rezultirati pribavljanjem uporabne dozvole ili jednakovrijednog dokumenta
4. Prikupljanje novog dokumenta nakon završenog procesa



Croatian One-Stop-Shop

Prepreka: Ne postoji uporabna dozvola ili jednakovažeci dokument

U slučaju nepostojanja uporabne dozvole ili jednakovažecog dokumenta, u svrhu ishodenja pravomoćne uporabne dozvole, potrebno je provesti sljedeće aktivnosti:

1. Provjera postojanja uporabne dozvole/istovrsnog dokumenta
2. Nemogućnost pronalaska uporabne dozvole/istovrsnog dokumenta
3. Pokretanje postupka pribavljanja uporabne dozvole ili jednakovažecog dokumenta
4. Prikupljanje novog dokumenta nakon završenog procesa

Uvjerenje da je zgrada izgrađena prije 15. 02. 1968. godine smatra se dokumentom jednakovrijednim uporabnoj dozvoli, međutim preporučuje se na osnovu istog ishoditi uporabnu dozvolu.

Prepreka: Postoji uporabna dozvola ili jednakovrijedni dokument, no bez pečata/rješenja pravomoćnosti

U slučaju nepostojanja uporabne dozvole ili jednakovrijednog dokumenta kojima se može dokazati pravomoćnost, u svrhu prikupljanja pečata ili rješenja pravomoćnosti, potrebno je provesti sljedeće aktivnosti:

1. Provjera postojanja dokaza zakonitosti
2. Pribavljanje dokaza zakonitosti bez pečata/rješenja pravomoćnosti
3. Pokretanje procesa prikupljanja pečata pravomoćnosti
4. Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa

Prepreka: Uporabna dozvola ili jednakovrijedni dokument ne odgovara postojećem stanju

U slučaju da zadnji dokaz zakonitosti ne odgovara postojećem (stvarnom) stanju, pristupa se prikupljanju novijeg dokumenta, odnosno, ukoliko isti ne postoji, njegovom ishodenju. Pritom je potrebno provesti sljedeće aktivnosti:

1. Provjera postojanja dokaza zakonitosti zgrade
2. Pribavljanje dokaza zakonitosti pečatom/rješenjem pravomoćnosti koji ne odgovara postojećem stanju
3.
 - a. Pribavljanje novijeg pravomoćnog dokaza zakonitosti
 - b. Ishodenje novog dokaza zakonitosti
4. Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa

5.3.1. Hodogram aktivnosti za otklanjanje prepreka – ozakonjenje (legalizacija) nezakonito izgrađene zgrade

U nastavku je dan tablični prikaz potencijalnih prepreka s pripadajućim informacijama.

Prepreka	Koraci	Opis aktivnosti	Odgovornost	Vremenski okvir
Ne postoji dokaz zakonitosti	Ishođenje uporabne dozvole	• Provjera postojanja dokaza zakonitosti • Nemogućnost pronalaska dokaza zakonitosti / postojanje Uvjerjenja da je zgrada izgrađena prije 15.02.1968. • Pokretanje procesa • Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
Ne postoji Uporabna dozvola ili istovrsni dokument				
Ne postoji Uporabna dozvola ili istovrsni dokument, ali postoji uvjerenje da je zgrada izgrađena prije 15.2.1968.				
Postoji Uporabna dozvola/dozvola za upotrebu/Rješenje o izvedenom stanju bez pečata/rješenja pravomoćnosti	Prikupljanje pečata pravomoćnosti	• Provjera postojanja dokaza zakonitosti • Pribavljanje dokaza zakonitosti bez pečata/rješenja pravomoćnosti • Pokretanje procesa • Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
Uporabna dozvola/dozvola za upotrebu/Rješenje o izvedenom stanju s pečatom/rješenjem pravomoćnosti koja ne odgovara postojećem stanju	Prikupljanje uporabne dozvole koja odgovara postojećem stanju	• Provjera postojanja dokaza zakonitosti • Pribavljanje dokaza zakonitosti s pečatom/rješenjem pravomoćnosti koja ne odgovara postojećem stanju • Pokretanje procesa • Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		
Potvrda glavnog projekta nakon rekonstrukcije koja se ne odnosi na zadnju rekonstrukciju	Prikupljanje potvrde glavnog projekta koja odgovara postojećem stanju	• Provjera postojanja dokaza zakonitosti • Pribavljanje potvrde glavnog projekta koja ne odgovara postojećem stanju • Pokretanje procesa • Prikupljanje novih dokumenata nakon završenog procesa		



CRoatian One-Stop-Shop

6. Zaključak



Croatian One-Stop-Shop



Co-funded by the European Union under project ID 101119637. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.