

LEGALIZACIJA KUĆA

SVE ŠTO TREBA ZNATI O LEGALIZACIJI KUĆA NA JEDNOM MJESTU

OVLAŠTENI ARHITEKT S VIŠEGODIŠNjim ISKUSTVOM
NA LEGALIZACIJAMA

SURADNICI:

OVLAŠTENI GEODET -POVOLJNO

OVLAŠTENI INŽINJER GRAĐEVINE

ODVJETNIK

POVOLJNA CIJENA I KVALITETA USLUGE
MOGUĆNOST PLAĆANJA NA RATE BEZ KAMATA

RADIMO NA PODRUČJU ZAGREBA,
SPLITA, ZADRA I RIJEKE

ARCHITEKTURA GJURIĆ d.o.o., Jurkovićeve 3, Zagreb

01-4633-908

099-2491-137

01-4657-777

01-4622-506

099-2491-138

098-278-407

"LEGALIZACIJA U 5 KORAKA"

KRATKI VODIČ KROZ LEGALIZACIJU KUĆA

1. U slučaju da je kuća sagrađena prije 21.06.2011., potrebno je odabrati ovlaštenog arhitekta da izradi snimku izvedenog stanja.
2. Ako je kuća ucrtana u katastar (stvarno izvedeno stanje), ne treba naručivati ovlaštenog geodeta, već treba na uredu za katastar izvaditi 3 kopije katastarskog plana.
3. Ako kuća nije ucrtana u katastar potrebno je naručiti izradu geodetskog snimka od ovlaštenog geodeta (cijena 1.400 - 1.600 kn).
4. Ako je dio kuće imao pravomoćnu građevinsku dozvolu ili je stariji od 15.02.1968.g. ili je dio upisan u zemljišnim knjigama, potrebno je prikupiti dokumente i predati ovlaštenom arhitektu.
Uvjerenje o evidenciji kuće u katastarskom operatu prije 15.02.1968., potrebno je ishoditi u Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, koji se nalazi na adresi: Ulica grada Vukovara 58a/III. U slučaju kada je kuća starija od 15.02.1968. i ništa nije dograđivano i nadograđivano, i za to posjedujete dokaz (gore navedeno Uvjerenje), kuća je legalna i može se upisati u katastar i gruntnovnicu, bez postupka legalizacije.
Za kuće koje posjeduju građevinsku dozvolu ishoduenu prije 20.06.1991. potrebno je podnijeti zahtjev za ishođenje uporabne dozvole. U slučaju da se zbog nekih odstupanja ne može ishoditi uporabna dozvola, potrebno je podnijeti zahtjev za legalizaciju. Komunalni i vodni doprinos će se plaćati samo na razliku volumena. Za kuće sagrađene prema dozvolama koje su izdane u periodu od 20.06.1991. do 01.10.2007.g., potrebno je ishoditi Uvjerenje za uporabu; a za kuće sagrađene prema dozvolama izdanima nakon 01.10.2007. potrebno je završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine. U tom slučaju prije podnošenja zahtjeva je potrebno ishoditi potvrdu građevinske inspekcije da se za istu ne vodi inspekcijski postupak, a građevina mora odgovarati veličini, namjeni i smještaju iz građevinske dozvole.
5. Na područnom uredu za graditeljstvo se predaje snimka izvedenog stanja (3x), kopija katastarskog plana ili geodetski snimak (3x) uz 70 kn državnih biljega.

NAKNADA, VODNI I KOMUNALNI DOPRINOS

NAKNADA I NAČIN PLAĆANJA

Naknada se utvrđuje rješenjem o naknadi. Donosi ga pravno tijelo općine odnosno grada na čijem se području građevina nalazi, a koje je nadležno za poslove komunalnog gospodarstva. Upravni odjel koji povodi postupak legalizacije dostavit će mu potrebne podatke za obračun iznosa naknade nakon što utvrdi da su ispunjeni svi uvjeti propisani za donošenje rješenja o izvedenom stanju. Nakon plaćanja naknade u cijelosti, ili prvog obroka u slučaju obročne otplate, stječu se uvjeti za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

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. Kod jednokratnog plaćanja naknade izvršene u roku 30 dana obvezniku se odobrava popust od 25%. Iznos naknade s obračunatim popustom ne može biti manji od 500,00 kuna po zgradi. Naknada veća od 1.500,00 kuna može se platiti obročno. 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.

VODNI I KOMUNALNI DOPRINOS

Po izvršnosti rješenja o izvedenom stanju plaća se komunalni doprinos i vodni doprinos, osim za pomoćne zgrade jer su oslobođene plaćanja vodnog i komunalnog doprinosa. U zgradi u kojoj ima legalnih i nelegalnih dijelova vlasnik legalnog dijela nije dužan platiti vodni i komunalni doprinos. Upravni odjel koji je izdao rješenje o izvedenom stanju obavijest će u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja tijela nadležna za utvrđivanje komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa i dostaviti im podatke potrebne za obračun iznosa doprinosa. Komunalni doprinos i vodni doprinos mogu se platiti s odgodom od godinu dana od izvršenosti rješenja ako to zatraži vlasnik građevine.

ŠTO JE VODNI DOPRINOS I KOME SE PLAĆA

Vodni doprinos plaća investitor na gradnju građevina. Obračunavaju ga i naplaćuju Hrvatske vode rješenjem. Sredstvima vodnog doprinosa financira se vodno gospodarstvo, njima se osigurava dostupnost i zaštita voda, izgradnja, upravljanje i održavanje vodnih sustava itd. Osnovica za plaćanje vodnoga doprinosa prostorni je metar (m³). U svrhu određivanja visine vodnoga doprinosa, područje Republike Hrvatske dijeli se u 3 zone: Zonu A, Zonu B i Zonu C. Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora. Zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C. Zonu C čine područja posebne državne skrbi. Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici.

ŠTO JE KOMUNALNI DOPRINOS I KOME SE PLAĆA

Komunalni je doprinos prihod proračuna općine odnosno grada na području kojeg se nalazi građevina. Sredstva komunalnog doprinosa namijenjena su financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Odluku o komunalnom doprinosu donosi općinsko vijeće odnosno gradska skupština. Odlukom se utvrđuju zone, jedinična vrijednost, način i rokovi plaćanja itd. Rješenje o komunalnom doprinosu donosi upravno tijelo općine odnosno grada nadležno za komunalno gospodarstvo, isto koje donosi i rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Protiv rješenja može se izjaviti žalba upravnom tijelu županije nadležnom za poslove komunalnog gospodarstva, a protiv rješenja koja donosi Grad Zagreb žalba se izjavljuje Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja. Mnogi gradovi i općine odobravaju olakšice za pojedine grupe investitora, bilo da se radi o proizvodnim pogonima ili rješavanju stambenog pitanja prvi puta ili nekog drugog razloga. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja objavilo je na svojoj web stranici:

http://www.mgipu.hr/doc/Visina_komunalnog_doprinososa.pdf

radi lakše usporedbe maksimalne iznose komunalnog doprinosa za 20 gradova u Hrvatskoj. Za detaljne informacije potrebno je kontaktirati svaki pojedini grad odnosno općinu.

/Preuzeto iz vodiča za legalizaciju bespravne građevine sa stranica Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja./

POPUSTI KOD PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA

Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom doprinosu (Sl.glasnik Grada Zagreba 15/13):

- visina komunalnog doprinosa u kn/m³

Zona	I	II	III	IV
Iznos	96 kn/m ³	81 kn/m ³	50 kn/m ³	32 kn/m ³

- **10% popusta** na iznos komunalnog doprinosa ima hrvatski branitelj iz Domovinskog rata kojemu je to jedina nekretnina

- obvezniku komunalnog doprinosa koji je sudjelovao ili sam financirao izgradnju ceste, javne rasvjete, javnih površina i groblja, ako to dokaže valjanom dokumentacijom utvrđeni iznos komunalnog doprinosa **umanjit će se za iznos uložениh sredstava**

- **obvezniku komunalnog doprinosa umanjit će se iznos kom. doprinosa:**

- za 300 m³ pri ozakonjenju stana u višestambenoj zgradi,
- za 600 m³ pri ozakonjenju zgrade

- obvezniku komunalnog doprinosa za nezakonito izgrađenu zgradu **namijenjenu isključivo za poljoprivrednu djelatnost**.....jedinična vrijednost komunalnog doprinosa **iznosi 2 kn/m³**.

- obveznik komunalnog doprinosa za stambenu ili stambeno-poslovnu zgradu za vlastite potrebe obujma do 1.200 m³ ili jedan stan u višestambenoj zgradi, oslobađa se plaćanja komunalnog doprinosa u visini:

- 60% iznosa- za prosječni prihod po članu domaćinstva manji od 50% od prosječno mjesečno isplaćene neto plaće

- 85% iznosa- za prosječni prihod po članu domaćinstva manji od 40% od prosječno mjesečno isplaćene neto plaće

- 100% iznosa- za prosječni prihod po članu domaćinstva manji od 30% od prosječno mjesečno isplaćene neto plaće

Prije toga se treba informirati na Odjelu za komunalni doprinos i naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru na adresi: Avenija Dubrovnik 15, Zagreb (Zagrebački velesajam), Upravna zgrada broj I., V. kat, kod gospođe Ane Pavlek; kontakt telefoni 01/610-1006, 01/610-1157 i 01/650-3211.

POPUSTI KOD JEDNOKRATNOG PLAĆANJA - POPUST 25%

Ako se komunalni doprinos plaća za zgradu koja se koristi za vlastite potrebe jednokratno u cijelosti, neovisno o veličini zgrade, plaća se uz popust od 25%

OBROČNO PLAĆANJE KOMUNALNOG DOPRINOSA - 10 GODINA BEZ KAMATA

Obvezniku komunalnog doprinosa, fizičkoj osobi koja je pokrenula postupak za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu koju koristi za vlastite potrebe ili stan u višestambenoj zgradi, na njegov će se zahtjev odobriti plaćanje komunalnog doprinosa u tromjesečnim obrocima do deset godina bez kamata.

Postupci započeti prije stupanja na snagu Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom doprinosu (Sl. glasnik Grada Zagreba 10/10, 20/10, 5/12, 15/12, 17/12 i 6/13) nastaviti će se i dovršiti prema gore navedenim odredbama.

Dopune zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju zaprimaju se u Središnjoj pisarnici, te pisarnicama Područnog ureda Črnomerec, Dubrava, Medveščak, Novi Zagreb, Peščenica, Sesvete, Susjedgrad i Trešnjevka, a prema lokaciji zgrade koju se želi legalizirati. Sve potrebne informacije o ozakonjenju zgrade mogu se dobiti u odsjecima Odjela za prostorno uređenje i Odjela za graditeljstvo, u uredovno radno vrijeme. Radno vrijeme je: ponedjeljak- srijeda-petak od 8-16 sati, te utorak i četvrtak od 8-18 sati.

Građani koji su korisnici socijalne pomoći mogu besplatno dobiti tehničku dokumentaciju za legalizaciju, a informacije mogu dobiti na adresi Savska 41, Zagreb /8.kat i na telefone 01/6166-031 -...036.

DETALJNE INFORMACIJE SU NA NAŠOJ WEB STRANICI

www.legalizacija-kuce.com

ILI NA TELEFON 01-4633-908 (Helena)

"UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE U 5 KORAKA"

KRATKI VODIČ ZA UPIS KUĆE U ZEMLJIŠNE KNJIGE

1. Preduvjet za upis kuće u zemljišne knjige je da je kuća legalna.

Prvi način za kuće sagrađene prije 15.02.1968.g., opisan je u točki 4. „Legalizacije u 5 koraka“.

Drugi način opisan je u točki 4. „Legalizacije u 5 koraka“.

Treći način je za kuće sagrađene prema dozvolama koje su izdane u periodu od 20.06.1991. do 01.10.2007.g. opisan je u točki 4. „Legalizacije u 5 koraka“.

Četvrti način je da se kuća legalizira i ishodi se Rješenje o izvedenom stanju, koje zamjenjuje pravomoćnu građevinsku i uporabnu dozvolu.

2. Kod Rješenja o izvedenom stanju radi se o legalizaciji kuće bez rješavanja imovinskog statusa. Za one koji nemaju riješeno vlasništvo zemljišta ili kuće, potrebno je angažirati odvjetnika. Ako se radi o više kuća na parceli jednog vlasnika, najbolje je rješenje da se vlasnici kuća udruže i angažiraju istog odvjetnika, jer će se troškovi dijeliti na više vlasnika. Npr. u slučaju da se stotinjak kuća nalazi na državnom zemljištu i da svi angažiraju istog odvjetnika, ukupni troškovi mogu iznositi 3.000 – 6.000 kn i postupak traje oko 6 mjeseci.

3. U slučaju kada je kuća ucrтана u katastar, potrebno je naručiti elaborat za upis iste u zemljišne knjige (cijena od 2.000 na više ovisno o zahtjevnosti). Ako kuća nije ucrтана u katastar potrebno je naručiti izradu geodetskog elaborata za ucrtavanje iste u katastar i zemljišne knjige (cijena od 3.000 kn na više ovisno o zahtjevnosti).

4. Nakon pozitivnog rješavanja u katastru isti po službenoj dužnosti šalje rješenje na sud koji vodi zemljišne knjige.

5. Požurivanje upisa u zemljišne knjige - po požurnici odvjetnik naplaćuje cca 500 kn.

PREDNOSTI LEGALIZACIJE BESPRAVNE GRADNJE

Novi zakon za legalizaciju bespravne gradnje je na tragu legalizacije kuća sagrađenih do 15.02.1968.g., jer je omogućio legalizaciju gotovo sveg sagrađenog do 21.06.2011.

Više nije bitno da li je kuća na građevinskom području ili na poljoprivrednom zemljištu, razlika je u visini naknade tj. kazne. Sada je moguće dobiti rješenje o izvedenom stanju za kuću gdje nije riješeno pitanje vlasništva nad zemljištem i na taj način će se omogućiti legalizacija velikog broja kuća.

Nije više sporna širina puta, veličina parcele i izgrađenost. Zatvorene lođe, preuređena potkrovlja, prenamjenjene garaže i spremišta, te dogradnje na terasama višestambenih građevina, napokon se mogu legalizirati, jer više nije potrebna suglasnost svih suvlasnika i projektanta zgrade, a nije više potrebna ni usklađenost s prostornim planovima.

Kroz ovaj zakon mogu se riješiti i kuće koje su dobile pravomoćne građevinske dozvole i zbog nekih nedostataka nikada nisu dobile uporabnu dozvolu.

Legalizirana kuća se smije priključiti na komunalnu infrastrukturu (elektra, plinara, vodovod i kanalizacija). Legalizirana kuća ima veću vrijednost na tržištu, može se podići kredit sa stavljanjem hipoteke na istu. Etažiranjem je moguće dodatno povećati vrijednost, jer se manji stanovi bolje i lakše prodaju od kuća. Upisom u gruntovnicu i etažiranjem ostavljate svojim nasljednicima čistu vlasničku situaciju. Darivanjem stana sa pravom doživotnog uživanja rješavate problem mogućih svađa među nasljednicima.

Jedini problemi su u nepotrebnom vodnom doprinosu i previsokim komunalnim doprinosima nekih gradova.

Nezavršena zgrada, odnosno nezavršeni dio zgrade stambene namjene, poslovne namjene koja nije proizvodna, može se bez lokacijske dozvole odnosno rješenja o uvjetima građenja završiti u okviru ozakonjenih gabarita, te se na istoj može izvesti fasada, te ravni, kosi ili zaobljeni krov bez nadozida.

Za završetak zgrade, odnosno dijela zgrade druge namjene potrebno je u skladu s posebnim zakonom ishoditi rješenje o uvjetima građenja, odnosno lokacijsku dozvolu.