

# *Mišljenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i gradnje u provedbi Zakona o prostornom uređenju i gradnji*

Početak stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07<sup>1</sup> – u daljnjem tekstu ZPUG), kao i prilikom početka primjene većine propisa u posljednje vrijeme, u upravno-pravnoj praksi pojavilo se stanovito nerazumijevanje pojedinih novih instituta, a pojavile su se i neke dvojbe u vezi sa statusom i postupanjem s institutima iz prije važećih propisa<sup>2</sup> u kontekstu važenja novog Zakona. Kao razlog tomu, ne isključujući pritom i druge moguće razloge, valja prije svega istaknuti znatne i opsežne promjene koje u sustava prostornog uređenja i gradnje donosi novi Zakon,<sup>3</sup> ali i činjenicu da je zbog decentralizacije upravnih poslova prostornog uređenja i gradnje<sup>4</sup> u obavljanje tih poslova uključen određeni broj novih ljudi koji u tom poslu još nema potrebna specifična znanja i iskustvo. Unatoč tome što je od stupanja na snagu ZPUG-a prošlo tek nešto više od pola

<sup>1</sup> ZPUG je objavljen 23. srpnja 2007., a stupio je na snagu 1. listopada 2007.

<sup>2</sup> Do stupanja na snagu upravo područje prostornog uređenja i gradnje uređivali su Zakon o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i Zakon o gradnji (NN 175/03 i 100/04).

<sup>3</sup> Za novine koje donosi ZPUG v. J. Bienenfeld: Novine koje donosi Zakon o prostornom uređenju i gradnji s osvrtom na urbanu komasaciju.

<sup>4</sup> ZPUG-om je, sukladno Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 129/05), decentralizirano izdavanje dozvola, odnosno akata potrebnih za građenje i uporabu građevina te obavljanje drugih poslova s tim u vezi tako da te poslove od 1. siječnja 2008., umjesto ureda državne uprave u županijama, obavljaju u okviru samoupravnog djelokruga upravna tijela velikih gradova (koji imaju više od 35.000 stanovnika) i gradova sjedišta županija, svaki na svom području, a na preostalom području upravna tijela županija. Dakle, od spomenutog datuma dozvole, odnosno akte potrebne za građenje i uporabu građevina te druge poslove s tim u vezi, umjesto 20 ureda državne uprave u županijama i upravnog tijela Grada Zagreba izdaje odnosno obavlja 20 upravnih tijela županija i 25 upravnih tijela velikih gradova i gradova sjedišta županija.

godine, vezano uz spomenute dvojbe i nerazumijevanje razvila se kroz mišljenja i tumačenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i gradnje bogata upravopravna praksa kojom su u znatnoj mjeri otklonjene te dvojbe i nerazumijevanja. Cjelovitiji prikaz tih mišljenja i tumačenja koja daju odgovore na najčešća pitanja vezana uz obavljanje upravnih poslova uređenih ZPUG-om, provođenje prostornih planova, građenje i uporabu građevina te obvezu donošenja prostornih planova, objavljen je u knjizi *Primjena Zakona o prostornom uređenju i gradnji*.<sup>5</sup> U nastavku se prenose neka od mišljenja vezana uz druga pitanja u provedbi ZPUG-a, tj. uz (A) uređenje građevinskog zemljišta i (B) uporabu građevina kao i uz neka (B) postupovna pitanja.

## A) UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### • Minimalna širina prometnice

*U povodu vašeg pitanja vezanog uz minimalnu širinu prometne površine (glavne gradske prometnice) s koje, sukladno odredbi čl. 126. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07), mora biti osiguran pristup na građevinsku česticu radi ishodenja rješenja o uvjetima gradnje u svrhu izgradnje obiteljske kuće, dajemo sljedeće mišljenje.*

Prema odredbi čl. 126. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, lokacijska dozvola, rješenje o uvjetima građenja, rješenje o izvedenom stanju i potvrda izvedenog stanja za zgrade na dijelu građevinskog područja za koji tim Zakonom nije propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja može se izdati samo za građenje na uređenoj građevnoj čestici (pristup s prometne površine, odvodnja otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta) u skladu s prostornim planom na temelju kojega se izdaje dozvola odnosno rješenje ili uređenje koje je započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s navedenim planom.

Dakle, minimalna širina prometne površine (glavne gradske prometnice) s koje mora biti osiguran pristup na predmetnu građevnu česticu određena je prostornim planom u skladu s kojim se izdaje rješenje o uvjetima građenja na toj čestici.

<sup>5</sup> J. Bienenfeld: Najčešća pitanja upravne prakse u provedbi Zakona o prostornom uređenju i gradnji, Novi informator, Zagreb, 2008.

U slučaju da prostornim planom širina glavne prometnice nije točno određena, tj. planirana, već da je za tu prometnicu prostornim planom propisana minimalna i maksimalna širina, mislimo da je u smislu gore citirane odredbe Zakona dovoljno postojanje minimalne širine predmetne prometnice.

Klasa 350-01/07-02/624 od 27. prosinca 2007.

• **Mogućnost i obveza prodaje zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave bez provedbe javnog natječaja**

*U povodu vašeg pitanja vezanog uz mogućnost odnosno obvezu prodaje zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave bez provedbe javnog natječaja u svrhu formiranja građevne čestice, obavještavamo vas da su uvjeti spomenute prodaje zemljišta određeni odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 137/99 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06) i odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07).*

Prema odredbi čl. 391. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zemljište u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave poglavarstva tih jedinica mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice, i
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Prema, pak, odredbi čl. 128. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, država te jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja:

- dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,

- dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
- zemljište koje čini građevnu česticu građevine za stalno stanovanje izgrađene bez građevne dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, ako je građevina izgrađena u skladu s prostornim planom i ako se vlasnik građevine obveže da će ishoditi rješenje o uvjetima građenja, odnosno drugi odgovarajući akt u roku godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora za to zemljište.

Dakle, citiranim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisani su slučajevi u kojima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može prodati zemljište u svome vlasništvu bez provedbe javnog natječaja radi formiranja neizgrađene ili izgrađene građevne čestice, dok su Zakonom o prostornom uređenju i gradnji propisani slučajevi u kojima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mora prodati dio zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene ili izgrađene građevne čestice pod gore navedenim uvjetima. U svim spomenutim slučajevima riječ je o jednokratnoj prodaji dijela zemljišta koji ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice.

Klasa 350-01/07-02/565 od 24. siječnja 2008.

• **Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta**  
– odabir izvođača i izrađivača UPU-a i DPU-a

*U povodu vašeg pitanja može li osoba (investitor poslovne zgrade) koja s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta odabrati izvođača radova odnosno stručnog izrađivača prostornog plana te može li biti investitor radova na uređenju građevinskog zemljišta, skrećemo vam pozornost na odredbu čl. 136. st. 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) prema kojoj sklapanje ugovora o uređenju građevinskog zemljišta ne isključuje primjenu posebnih propisa o javnoj nabavi. Sklapanje ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta kojim bi odabir stručnog izrađivača prostornog plana ili izvođača radova na uređenju građevinskog zemljišta bio povjeren osobi koja taj ugovor sklapa s jedinicom lokalne samouprave bilo bi u očitoj protivnosti s citiranom odredbom Zakona.*

Dakle, osoba koja s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta ne može birati stručnog izrađivača prostornog plana ili izvođača radova na uređenju građevinskog zemljišta.

Takoder, osoba koja je s jedinicom lokalne samouprave sklopila ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta ne može biti ni investitor

radova na uređenju građevinskog zemljišta u smislu Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Naime, prema Zakonu o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03-pročišćeni tekst, 82/04 i 178/04), izgradnja komunalne infrastrukture u djelokrugu je jedinice lokalne samouprave, tj. investitorom se smatra jedinica lokalne samouprave odnosno davatelj komunalne usluge.

Klasa 350-01/07-02/600 od 21. siječnja 2008.

• **Ugovoru o financiranju građevinskog zemljišta – financiranje izgradnje plina i DTK-a**

*U povodu vašeg pitanja o mogućnosti sklapanja ugovora o financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za javnu rasvjetu, javnu površinu (hortikulturnog uređenja), plina i DTK-a s vlasnicima zemljišta, tj. investitorima na temeljem čl. 136. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07), dajemo sljedeće mišljenje.*

Prema odredbi čl. 136. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, troškove ili dio troškova potrebnih za izradu urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja te za uređenje građevinskog zemljišta može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba koja s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta. Nadalje, prema odredbi stavka 2. istog članka, ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta ovisno o svom predmetu, između ostalog, sadržava osobito vrstu i opseg radnji i radova na uređenju zemljišta koje se obvezuje izvršiti jedinica lokalne samouprave.

Budući da se jedinica lokalne samouprave može obvezati na izvršenje samo onih radnji i radova na uređenju građevinskog zemljišta kojih je provođenje prema važećim propisima u njezinu djelokrugu, tj. koje je ovlaštena poduzimati, ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta može se sklopiti za izradu urbanističkih planova uređenja i/ili detaljnih planova uređenja te za građenje svih objekata i uređaja komunalne infrastrukture, pa tako i za građenje objekata i uređaja za javnu rasvjetu i javne površine (hortikulturnog uređenja). Naime, organizacija izrade i donošenje tih planova u nadležnosti je jedinice lokalne samouprave prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, a izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture prema Zakonu o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04 i 178/04).

Međutim, obavljanje djelatnosti distribucije i opskrbe plina i postavljanja telefonske kanalizacije (DTK) prema važećim propisima nisu poslovi obavljanje kojih je u djelokrugu jedinice lokalne samouprave. Zato se jedinica lokalne samouprave ne može obvezati izgraditi građevine potrebne za distribuciju i opskrbu plina i telefonske kanalizacije. Shodno tome, financi-

ranje izgradnje tih građevina, mislimo, ne može biti predmet ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta iz čl. 136. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Klasa 363-01/07-02/99 od 26. studenog 2007.

## B) UPORABA GRAĐEVINA

- **Mogućnosti izdavanja uporabne dozvole za zgradu površine manje od 400 m<sup>2</sup>**

*Povodom vašeg pitanja, od 27. rujna 2007., o mogućnosti izdavanja uporabne dozvole za zgradu građevinske (bruto) površine 144 m<sup>2</sup>, izgrađene na temelju građevinske dozvole izdane na temelju Zakona o gradnji (NN 175/03 i 100/04), za koju do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) nije podnesen zahtjev za izdavanje uporabne dozvole, skrećemo vam pozornost na odredbu čl. 256. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji prema kojoj se izgrađena zgrada koje građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti koje građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m<sup>2</sup> mogu početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu dostavi za tu zgradu završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine. Nadležno upravno tijelo koje ima u vidu citirana odredba jest ured državne uprave u županiji, a od 1. siječnja 2008. upravno tijelo županije odnosno velikog grada nadležno za poslove prostornog uređenja i gradnje na području koje se nalazi građevina.*

*Slijedom navedenog, a imajući u vidu da je, u slučaju koji navodite, riječ o izgrađenoj zgradi građevinske (bruto) površine 144 m<sup>2</sup>, mislimo da se ne može izdati uporabna dozvola, već se ta zgrada može početi koristiti, upisati u katastar te se za obavljanje djelatnosti u njoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu nakon što dostavite završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine navedenom nadležnom tijelu.*

Klasa 350-01/07-02/491 od 11. listopada 2007.

- **Uvjerenje za uporabu građevine**  
– završno izvješće nadzornog inženjera

*Vežano uz vaše pitanje je li uz zahtjev za uvjerenje o uporabi građevine sukladno odredbi čl. 333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) potrebno priložiti završno izvješće nadzornog inženjera, upućujemo sljedeći odgovor.*

Odredbama čl. 333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji propisano je da je predmet uvjerenja o uporabi građevine utvrđivanje da je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole izdane od 20. lipnja 1991. do dana stupanja na snagu navedenoga Zakona, odnosno do 1. listopada 2007., izgrađena u skladu s tom građevinskom dozvolom u pogledu vanjskih gabarita i namjene, pod kojim se gabaritima podrazumijeva i smještaj građevine na građevinskoj čestici, a to nadležno upravno tijelo graditeljstva utvrđuje očevidom, usporedbom izvedenog stanja (izgrađene građevine) s građevinom prikazanom na glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole.

Odredbom st. 3. toga članka određeno je da se to uvjerenje ne može izdati za građevinu za koju je građevinsku dozvolu izdalo Ministarstvo zaštite okolišta, prostornog uređenja i graditeljstva.

Odredbom pak st. 2. navedenoga članka propisano je da se to uvjerenje ne može izdati za izgrađene građevine za koje je u tijeku postupak građevinske inspekcije, a tu činjenicu nadležno upravno tijelo utvrđuje uvidom u potvrdu građevinske inspekcije da za tu građevinu nije u tijeku inspekcij-ski postupak, koju je dužno pribaviti po službenoj dužnosti.

Slijedom navedenog naročito skrećemo pozornost da je uvjerenje za uporabu građevine akt koji ima u vidu odredba čl. 172. Zakona o upravnom postupku (NN 53/91 i 103/96 – Odluka USRH), pa je postupak njegova izdavanja uređen odredbama glave XI. člancima 135.–201., toga zakona, pri čemu je potrebno istaknuti da su sredstva za utvrđivanje činjenica bitnih za izdavanje toga uvjerenja svedena na uvid u potvrdu građevinske inspekcije te očevid i uvid u glavni projekt koji je sastavni dio građevinske dozvole.

Nastavno na netom izneseno obavještavamo vas da je stranka u svom zahtjevu za izdavanje uvjerenja za uporabu građevine izgrađene na temelju građevinske dozvole izdane od 20. lipnja 1991. do 1. listopada 2007. dužna navesti građevinu (mjesto, ulica, kućni broj i/ili oznaku zemljišta na kojemu se nalazi) za koju traži izdavanje uvjerenja, klasu, urudžbeni broj i datum građevinske dozvole izdane za tu građevinu te se od stranke ne može tražiti dostava drugih dokumenata potrebnih za utvrđivanje činjenica bitnih za izdavanje predmetnog uvjerenja, pa tako ni izvješće nadzornog inženjera.

Klasa 360-01/07-02/369 od 08. veljače 2008.

- **Uvjerenje za uporabu građevine**  
– samo za cijelu građevinu

*U povodu vašeg pitanja o mogućnosti uporabe građevine za koju je ishodena građevinska dozvola, klasa UP/I-361-03/03-01/23, ur.broj 2181-05/06-04-8*

*od 1. travnja 2004., kojom dozvolom je odobrena rekonstrukcija i dogradnja kompleksa bazena s pratećim sadržajima, dajemo sljedeće mišljenje.*

Prema odredbi članka 333. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07), za izgrađenu građevinu na temelju građevinske dozvole izdane od 20. lipnja 1991. do dana stupanja na snagu tog zakona (1. listopada 2007.) umjesto uporabne dozvole nadležno upravno tijelo na zahtjev investitora odnosno vlasnika građevine izdaje uvjerenje za uporabu kojim se utvrđuje da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom u pogledu vanjskih gabarita i namjene.

Međutim, mogućnost izdavanja uvjerenja za uporabu građevine na temelju citirane odredbe ne isključuje mogućnost izdavanja uporabne dozvole ako to investitor odnosno vlasnik zatraži. Naime, mogućnost izdavanja uporabne dozvole za građevine izgrađene na temelju građevinske dozvole izdane do stupanja na snagu navedenog Zakona proizlazi iz odredbe čl. 325. st. 5. toga zakona. Prema toj odredbi, u postupku izdavanja uporabne dozvole pokrenutom nakon stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji za građevinu izgrađenu po propisima koji su važili prije stupanja na snagu tog zakona utvrđuje se je li građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom i propisima koji su važili u vrijeme kad je izdana građevinska dozvola za tu građevinu. Također skrećemo pozornost na odredbu čl. 265. st. 1. podst. 2. Zakona prema kojoj se uporabna dozvola može na zahtjev investitora izdati prije dovršetka građenja cijele građevine i za dio građevine ako se određeni dio građevine može početi koristiti prije dovršenja cijele građevine. S time u vezi napominjemo da prema st. 2. istog članka potreba iz stavka 1. istog članka mora biti predviđena glavnim projektom.

Dakle, predmetna građevina (kompleks bazena s pratećim sadržajima), tj. dio te građevine, može se staviti u uporabu, odnosno može se početi koristiti nakon što investitor odnosno vlasnik te građevine za nju, tj. za njezin dio, ishodi uporabnu dozvolu ili uvjerenje za uporabu kojim se utvrđuje da je ta građevina rekonstruirana odnosno izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom u pogledu vanjskih gabarita i namjene.

Vezano, pak, uz dio vašeg dopisa u kojem navodite da glavni izvođač radova ne želi predati dokumentaciju koja je nužna za izdavanje uporabne dozvole, skrećemo pozornost da odnos između investitora (vlasnika) i glavnog izvođača radova nije ureden normama javnog prava, već se taj odnos međusobno uređuje ugovorom. Stoga vas radi razrješenja te situacije upućujemo na nadležni sud.

Klasa 360-01/08-02/5 od 7. siječnja 2008.



• **Obavljanje djelatnosti u građevini stambene namjene**

*U povodu vašeg pitanja o mogućnosti izdavanja rješenja o utvrđivanju ispunjenja minimalnih tehničkih uvjeta za pružanje usluge smještaja u ugostiteljskom objektu, obavještavamo vas da se, prema odredbi čl. 25. st. 1. t. 6. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 138/06), to rješenje može izdati samo ako objekt, uz ostalo, ispunjava i uvjete propisane posebnim propisom. Posebni propis koji ima u vidu ta odredba jest Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07). Naime, prema odredbi čl. 256. tog zakona, završno izvješće nadzornog inženjera za građevine kojih građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> i zgrade za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti kojih građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m<sup>2</sup>, odnosno uporabna dozvola za građevine iz čl. 105. st. 2. toga zakona te za ostale građevine, osim jednostavnih građevina određenih pravilnikom iz čl. 209. st. 5., uvjet su za početak korištenja odnosno stavljanja u pogon izgrađene građevine. To se uvjetovanje odnosi na mogućnost uporabe građevine i izdavanje rješenja za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, tj. u vašem slučaju utvrđivanju minimalnih tehničkih uvjeta, samo u skladu s namjenom građevine za koju je izdana uporabna dozvola odnosno završno izvješće.*

U ovom slučaju, kako sami navodite, riječ je o građevinskoj i uporabnoj dozvoli za stambenu građevinu, a ne za ugostiteljski objekt, pa rješenje o utvrđivanju ispunjenja tih uvjeta nije niti moguće izdati.

Zaključno, sukladno odredbi čl. 28. st. 4. t. 1. navedenog Zakona, usluge smještaja u sobi, apartmanu i kući za odmor, kojih je iznajmljivač vlasnik, do najviše 8 soba odnosno 16 kreveta, u koji broj se ne ubrajaju pomoćni kreveti u stambenoj zgradi za koju je izdana uporabna dozvola, možete pružati kao usluge u domaćinstvu.

Klasa 360-01/08-02/21 od 06. ožujka 2008.

• **Uvjerjenje o uporabi i potvrda da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina**

*Vežano uz vaše pitanje može li se za građevinu koja je izgrađena u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom, izdanom 19. ožujka 2007., koja je izgrađena prije stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07), izdati uvjerenje za uporabu te može li se za građevinu koja nije upisana u katastarski operat izdati potvrda da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj čestici samostalna uporabna cjelina, upućujemo sljedeći odgovor.*

Odredbom st. 1. čl. 333. Zakona o prostornom uređenju u gradnji propisano je da za izgrađenu građevinu na temelju građevinske dozvole izdane od 20. lipnja 1991. do stupanja na snagu toga zakona, dakle do 1. listopada 2007., umjesto uporabne dozvole nadležno upravno tijelo na zahtjev investitora odnosno vlasnika građevine izdaje uvjerenje za uporabu kojim se utvrđuje da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom u pogledu vanjskih gabarita i namjene (pod tim se gabaritima razumije i smještaj građevine na građevinskoj čestici), a to nadležno upravno tijelo graditeljstva utvrđuje očevidom, usporedbom izvedenog stanja (izgrađene građevine) s građevinom prikazanom na glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole. Odredbom pak st. 2. toga članka određeno je da se to uvjerenje ne može izdati za izgrađene građevine za koje je u tijeku postupak građevinske inspekcije, a tu činjenicu nadležno upravno tijelo graditeljstva utvrđuje uvidom u potvrdu građevinske inspekcije da za tu građevinu nije u tijeku inspekcijski postupak koju je dužno pribaviti po službenoj dužnosti. Slijedom odredbe st. 3. čl. 333. navedenoga zakona, uvjerenje o uporabi ne može se izdati za građevinu za koju je građevinsku dozvolu izdalo Ministarstvo zaštite okolišta, prostornog uređenja i graditeljstva. Svrha izdavanja tog uvjerenja utvrđena je odredbom st. 4. čl. 333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, a to je upis te građevine u katastarski operat te time i omogućavanje upisa te građevine u zemljišne knjige.

Dakle, za građevinu izgrađenu na temelju pravomoćne građevinske dozvole izdane 19. ožujka 2007. može se izdati uvjerenje za uporabu ako su ispunjeni naprijed navedeni uvjeti i ako je ispunjen osnovni uvjet da je ta građevina i dovršena, odnosno da se smatra izgrađenom. Budući da u konkretnom slučaju navodite da na toj građevini nisu završeni radovi na fasadi, skrećemo pozornost da se ta građevina ne smatra izgrađenom, pa se za nju ne može slijedom odredbi čl. 333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji izdati uvjerenje o uporabi radi upisa te građevine u katastarski operat.

U dijelu vašeg pitanja kojim pitate može li se za građevinu koja nije upisana u katastarski operat izdati potvrda da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina, obavještavamo vas da su uvjeti za izdavanje te potvrde o zgradi ucrtanoj u katastarski operat nakon 25. srpnja 2006., odnosno nakon stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 79/06), propisani odredbom čl. 73. st. 3. toga zakona kojom je određeno da se vlasništvo posebnog dijela ne može uspostaviti dok nadležno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova

nekretnine i da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela. Sukladno toj odredbi, potvrda se može izdati samo kad su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: da je stan ili druga prostorija za koje se traži potvrda samostalna uporabna cjelina, da je zgrada u kojoj se nalazi stan ili druga prostorija za koje se traži potvrda upisana u katastarski operat i zemljišne knjige i da su stan ili druga prostorija za koje se traži potvrda izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela.

Slijedom navedenog, ako građevina za koju je podnesen zahtjev za izdavanje potvrde da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj čestici samostalna uporabna cjelina nije upisana u katastarski operat, ta se potvrda ne može izdati.

Klasa 360-01/08-02/52 od 25. veljače 2008.

## C) POSTUPOVNA PITANJA

### • »Uvjerenje o namjeni zemljišta«

*U povodu vašeg pitanja o nadležnosti za izdavanje uvjerenja o namjeni zemljišta dajemo sljedeće mišljenje.*

Namjena zemljišta određuje se prostornim planovima, koji sukladno odredbi čl. 54. st. 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) imaju snagu i pravnu prirodu podzakonskog propisa, a ne dokumentacijom prostora, ni informacijskim sustavom prostornog uređenja kako se to pogrešno navodi u vašem pitanju. Ima li se to u vidu, kao i činjenicu da Zakonom o prostornom uređenju i gradnji nije propisano izdavanje uvjerenja o namjeni zemljišta, ta se uvjerenja ne mogu izdavati.

Skrećemo pozornost i na odredbu čl. 62. Zakona o prostornom uređenju i gradnji kojom je propisano da dokumenti prostornog uređenja te njihove izmjene i dopune s priložima moraju biti dostupni na uvid javnosti u sjedištu nositelja izrade u svim fazama izrade i donošenja te važenja dokumenta prostornog uređenja, osim onog sadržaja koji je u skladu s posebnim zakonom povjerljive naravi. Slijedom navedenog, upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove prostornog uređenja dužno je svakome tko to zahtijeva omogućiti uvid u prostorni plan koji je donesen za njezino područje te izradu preslika cijelog plana ili njegova dijela o trošku podnositelja zahtjeva. Budući da prostornim planovima raspoložu i upravna tijela županija, velikih gradova, gradova sjedišta županije te županijski zavodi za prostorno uređenje, ta su tijela dužna uvid u prostorne planove i izradu njihovih preslika omogućiti svim osobama koje to od njih zatraže.

To omogućivanje uvida i izrada preslika prostornih planova, kao jedan od načina ostvarivanja prava na pristup informacijama koje posjeduju, kojima raspolažu ili koje pak nadziru tijela javne vlasti, provodi se u skladu s odredbom čl. 10. st. 3. Zakona o pravu na pristup informacijama (NN 172/03).

Klasa 350-01/08-02/169 od 18. ožujka 2008.

• **Podnesak koji sadržava više zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole koji se moraju rješavati odvojeno**

*Vežano uz vaše pitanje o podnesku koji sadržava više zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole koji se moraju rješavati odvojeno, a koji je predan Uredu državne uprave u Zadarskoj županiji prije stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07), dajemo sljedeći odgovor.*

Dana 1. listopada 2007. stupio je na snagu Zakon o prostornom uređenju i gradnji. Međutim, odredbom st. 1. čl. 325. toga zakona određeno je, uz ostalo, da će se postupci započeti po odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 67/00, 32/02 i 100/04) dovršiti po odredbama toga zakona.

Odredbom pak čl. 69. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91 i 103/96 – Odluka USRH) propisano je, uz ostalo, da kad podnesak sadržava više zahtjeva koji se moraju rješavati odvojeno, organ koji primi podnesak uzet će u rješavanje zahtjeve za rješavanje kojih je nadležan.

Slijedom navedenog, ured državne uprave u županiji dužan je uzeti u rješavanje podnesak zaprimljen u konkretnom slučaju do 1. listopada 2007. koji sadržava više zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole i svaki riješiti odvojeno, u smislu odredbe čl. 69. Zakona o općem upravnom postupku, sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju koji se primjenjuje na postupke izdavanja lokacijske dozvole započete do 1. listopada 2007., odnosno do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Klasa 350-01/7-02/665 od 3. siječnja 2008.

• **Prestanak tijekom roka u kojemu se mora započeti s građenjem**

*U povodu vašeg pitanja o važenju građevinske dozvole nakon što je presudom Upravnog suda Republike Hrvatske poništeno rješenje Ministarstva zaštite okolišta, prostornog uređenja i gradnje kojim je ta građevinska dozvola bila ukinuta, dajemo sljedeće mišljenje.*

Prema odredbi čl. 65. st. 1. Zakona o gradnji (NN 52/99, 75/99, 117/01 i 47/03) na temelju kojeg je ta građevna dozvola izdana, ona prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je izdana ne započne u roku dvije godine od dana njezine pravomoćnosti.

Međutim, mislimo da se u protek tog roka od dvije godine ne može uračunavati razdoblje od konačnosti spomenutog rješenja Ministarstva kojim je ta građevna dozvola ukinuta pa do dostave investitoru navedene presude Upravnog suda Republike Hrvatske kojom je poništeno to rješenje Ministarstva, jer u tom razdoblju zbog nepostojanja građevne dozvole investitor nije mogao započeti s radovima u skladu s dozvolom.

Zato mislimo da je spomenuti rok od dvije godine prestao teći danom konačnosti tog rješenja Ministarstva te da je nastavio teći dostavom presude Upravnog suda investitoru, tj. da se vrijeme proteklo od ukidanja građevne dozvole do poništenja rješenja Ministarstva o ukidanju građevne dozvole ne može uračunati u protek roka od dvije godine jer u tom vremenu investitor nije mogao započeti s građenjem.

Naravno, ako ste na temelju te građevne dozvole započeli građenje prije njezina ukidanja rješenjem Ministarstva, tada dozvola važi do završetka građenja.

Klasa 360-01/08-02/158 od 7. travnja 2008.

• **Važenje prostornih planova donesenih do stupanja na snagu  
Zakona o prostornom uređenju i gradnji u postupcima  
započetim do stupanja na snagu Zakona**

*U svom dopisu navodite da je većina prostornih planova bivših općina donesena na temelju Zakona o prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 54/80, 16/86, 18/89, 34/91, 61/91 i 59/93), a ne na temelju Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), te se stoga u smislu odredbe čl. 325. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) ti planovi ne bi mogli smatrati propisima donesenim na temelju tog zakona. U povodu vašeg pitanja dajemo sljedeće mišljenje.*

Odredbom čl. 325. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) između ostalog je propisano da će se postupci započeti po odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) do stupanja na snagu novog zakona (Zakona o prostornom uređenju i gradnji) dovršiti po odredbama zakona (Zakon o prostornom uređenju) i propisa donesenih na temelju tog zakona.

Slijedom navedenog, postupci izdavanja lokacijskih dozvola započeti po odredbama Zakona o prostornom uređenju do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji (1. listopada 2007.) dovršavaju se prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i propisa donesenih na temelju Zakona o prostornom uređenju, dakle i po prostornim planovima donesenim na temelju tog zakona.

Pri tome treba imati na umu odredbu čl. 57. st. 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94) prema kojem prostorni planovi doneseni u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu toga zakona, osim odredbi koje su u suprotnosti s Ustavom i tim zakonom, ostaju na snazi do donošenja dokumenata prostornog uređenja prema tom zakonu, a najduže pet godina od dana stupanja na snagu tog zakona, nakon kojeg roka prestaju važiti. Rok važenja određenih prostornih planova iz st. 1. čl. 57. produžen je čl. 49. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (NN 68/98), a poslije toga i čl. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (NN 61/00) i čl. 1. i 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (NN 32/02).

Dakle, Zakon o prostornom uređenju ostavio je na snazi odluke o građevinskom području naselja i prostorne planove bivših općina koji provedbene odredbe imaju objavljene u glasilu jedinice lokalne samouprave te su oni, prema mišljenju Ministarstva, izjednačeni s prostornim planovima donesenim na temelju Zakona o prostornom uređenju.

Pri tome treba voditi računa o iznimci propisanoj čl. 325. st. 4. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Klasa 360-01/08-02/245 od 08. svibnja 2008.

*Josip Bienenfeld\**

\* Josip Bienenfeld, načelnik Samostalne službe za zakonodavstvo u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i gradnje (head of the Department for legislation, Ministry of Environment Protection, Spatial Planning and Construction of the Republic of Croatia)