



**Grad Delnice**  
Trg 138. brigade Hv 4  
Delnice  
Tel: 051/812-055  
E-mail:  
gradonacelnik@delnice.hr

# Vodič Grada Delnica

## Što nakon legalizacije?



Izdavanjem rješenja o izvedenom stanju, temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13), ozakonjene su nezakonito dovršene zgrade te su, u smislu navedenog zakona, postale postojeće građevine.

Takve građevine se na zahtjev vlasnika evidentiraju u katastarskom operatu, upisuju u gruntovne knjige te se mogu, prema mjesnim prilikama, priključiti na komunalnu infrastrukturnu mrežu (vodovod, odvodnja, struja, telekomunikacije), rabiti i rekonstruirati.

Međutim, ovisno od slučaja do slučaja, da bi vlasnik imao „čiste papire“ potrebno je učiniti dodatne upravne, pravne i/ili tehničke korake.

Ukoliko je rješenje o izvedenom stanju izdano za nezavršenu građevinu, ista se može dovršiti bez građevinske dozvole, a u skladu sa glavnim projektom, sukladno čl. 34. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Nakon izdavanja rješenja o izvedenom stanju za poslovnu građevinu moguće je izdati rješenje za obavljanje djelatnosti u građevini prema posebnom zakonu.

**Po pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju**, za ozakonjenu zgradu se utvrđuje građevna čestica prema Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13), ukoliko ista nije već utvrđena. Zahtjev za izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice se podnosi na adresu ureda:

**Primorsko goranska županija**  
**Upravni odjel za prostorno uređenje,**  
**graditeljstvo i zaštitu okoliša**  
**Ispostava Delnice**  
**Trg 138. brigade HV 4, Delnice**

Zahtjevu se prilaže kopija katastarskog plana na kojoj se određuju oblik i veličina građevne čestice, pravomoćno rješenje o izvedenom stanju te dokaz pravnog interesa (vlasnički list, ugovor, suglasnost..)

**Po pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju građevne čestice** potrebno je izraditi odgovarajući parcelacijski ili geodetski elaborat u svrhu formiranja utvrđene građevinske čestice u katastru i zemljišnoj knjizi radi usklađenja građevne i katastarske čestice te katastarskog i zemljišnoknjižnog („gruntovnog“) stanja, a koje izrađuje ovlašten geodet, odnosno ovlaštena pravna osoba sukladno Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 53/13 i 121/16) i Pravilniku o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (NN 86/07, 25/09 i 148/09).

**VAŽNO:** Postupak legalizacije, odnosno izdavanje rješenja o izvedenom stanju, nije imao pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojemu je ta zgrada izgrađena.

Ukoliko se legalizirana zgrada nalazi na katastarskoj čestici u vlasništvu **treće osobe** potrebno je sa vlasnikom riješiti imovinsko-pravne odnose prema parcelacijskom elaboratu.

Ukoliko je riječ o zemljištu u vlasništvu **Republike Hrvatske** potrebno je obratiti se Ministarstvu za državnu imovinu.

Ukoliko se radi o zemljištu u vlasništvu **Grada Delnica** tada se

**Jedinstvenom upravnom odjelu, Stručnoj službi za obavljanje poslova tijela Grada Delnica, samouprave i uprave** predaje zahtjev za otkup zemljišta i to na način:

**1.** Za formiranu građevnu česticu, uz zahtjev se predaje pravomoćno rješenje o izvedenom stanju i kopija katastarskog plana,

**2.** Ako je potrebno formirati građevnu česticu, uz zahtjev se prilaže pravomoćno rješenje o izvedenom stanju, pravomoćno rješenje o formiranju građevne čestice i parcelacijski elaborat.

Nakon obrade zahtjeva, sukladno Odluci o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Grada Delnica (SN PGŽ 47/12) te ako su za to ispunjeni svi zakonski uvjeti, dolazi do sklapanja ugovora i otkupa zemljišta po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti sukladno Odluci o vrijednosti zemljišta na području Grada Delnica (SN GD 4/15, 7/15 i 4/16). Ugovor je potrebno evidentirati u katastru i zemljišnoj knjizi.

Ozakonjenu zgradu moguće je etažirati temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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 i 152/14). Tim postupkom utvrđuje se vlasništvo nad samostalnim uporabnim cjelinama nekretnine (stan, poslovni prostor, garaža...) koje se može upisati u zemljišnu knjigu. Izvadak iz zemljišne knjige je pravni dokaz vlasništva i temelj za ostvarivanje pravnih radnji na nekretnini (kupoprodaja, ostavina, hipotekarni kredit..). Elaborat o etažiranju izrađuje ovlaštena pravna osoba ili sudski vještak.

