

Dokaz pravnog interesa

Ukoliko je prema dokumentu prostornog uređenja moguća željena gradnja/rekonstrukcija, potrebno je pribaviti dokaz da imate pravo graditi. **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 ortakluku sklopljen s vlasnikom nekretnine, čiji je cilj zajedničko građenje,
- pisana suglasnost vlasnika zemljišta, odnosno vlasnika postojeće građevine,
- pisana suglasnost fiducijarnog vlasnika dana dotadašnjem vlasniku nekretnine koji je investitor.

Građevinska dozvola

Da bi pristupili gradnji/rekonstrukciji objekta potrebna vam je građevinska dozvola. Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor a potrebno ga je uputiti nadležnom gradskom ili županijskom uredu ovisno o mjestu gdje se planira gradnja odnosno rekonstrukcija građevine. Od travnja 2014. godine zahtjev se može podnositi u elektroničkom obliku.

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole prilažu se:

- tri primjerka glavnog projekta,
- izjava projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen,
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta (ako je kontrola propisana),
- potvrda o nostrifikaciji glavnog projekta (ako je projekt izrađen prema stranim propisima),
- potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima, odnosno posebnim uvjetima i/ili dokaz da je podnio zahtjev za izdavanje tih potvrda, odnosno utvrđivanje tih uvjeta ako iste nisu izdane u roku propisanom ovim Zakonom,
- potvrdu javnopravnog tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš (ako se radi o zahvatu u prostoru za koji se prema posebnim propisima provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu),
- dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole i
- dokaz da može biti investitor (koncesija, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom), ako se radi o građevini za koju je posebnim zakonom propisano tko može biti investitor
- dokaz da je vlasnik građevinskog zemljišta ispunio svoju dužnost prijenosa dijela zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno dužnosti sklapanja ugovora o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza, propisane posebnim zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje, ako takva dužnost postoji.

Kako građevinska dozvola nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na nekretnini za koju je izdana i ne predstavlja pravnu osnovu za ulazak u posjed nekretnine, za njeno izdavanje dovoljno je samo dokazati pravni interes.

Uvjeti za izdavanje građevinske dozvole

U tijeku postupka izdavanja građevinske dozvole utvrđuje se:

- da li su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti i izdane sve propisane potvrde glavnog projekta,
- da li je glavni projekt u pogledu lokacijskih uvjeta izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom,
- da li je glavni projekt izradila ovlaštena osoba,
- da li je glavni projekt propisno označen,
- da li je glavni projekt izrađen tako da je onemogućena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova
- da li je donesen urbanistički plan uređenja, ako se dozvola izdaje na području za koje je posebnim zakonom propisana obveza njegova donošenja.

Prije izdavanja građevinske dozvole, nadležno tijelo graditeljstva dužno je strankama pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja.

Građevinska dozvola za zgradu izdaje se uz uvjet da su udovoljeni svi gore navedeni uvjeti te da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine, nadalje da postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ako prostornim planom nije omogućeno priključenje na vlastiti sustav odvodnje i da postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu mrežu ili da ima autonomni sustav opskrbe električne energije, ako se radi o zgradi u kojoj je projektirano korištenje iste.

Nadležni ured koji je izdao građevinsku dozvolu dužan je istu (bez glavnog projekta) dostaviti na znanje, uz ostale, i upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave nadležnom za utvrđivanje komunalnog doprinosa s podacima potrebnim za obračun iznosa tog doprinosa i tijelu nadležnom za utvrđivanje vodnog doprinosa s podacima potrebnim za obračun iznosa tog doprinosa. Investitor je dužan po pravomoćnosti građevinske dozvole platiti komunalni odnosno vodni doprinos u skladu s posebnim propisima.

Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti dozvole. Važenje građevinske dozvole može se produljiti na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se nisu promijenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom. U tom razdoblju investitor je dužan riješiti pitanje prava građenja, te pristupiti gradnji.

Izmjena građevinske dozvole

Izvršna, odnosno pravomoćna građevinska dozvola može se po zahtjevu investitora izmijeniti, dopuniti, poništiti i/ili ukinuti. Rješenje o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole za građevinu za koju se prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola, a kojim se mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti, donosi se u skladu s prostornim planom u skladu s kojim je građevinska dozvola izdana ili u skladu s prostornim planom koji je na snazi u vrijeme donošenja rješenja ako to investitor zatraži.

U postupku donošenja rješenja o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole potrebno je pribaviti samo one posebne uvjete, odnosno potvrde glavnog projekta na koje izmjena i/ili dopuna ima utjecaja te se prilikom donošenja rješenja ne utvrđuju ponovno činjenice koje su utvrđene u postupku izdavanja dozvole.

Promjena investitora

Ako se nakon izdavanja građevinske dozvole promijeni investitor, novi investitor dužan je u roku od petnaest dana od dana promjene investitora od nadležnog upravnog tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole u vezi s promjenom imena, odnosno tvrtke investitora. Zahtjevu za promjenom imena investitora prilaže dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole ili suglasnost prijašnjeg investitora, te dokaz da može biti investitor (koncesija, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom), ako se radi o građevini za koju je posebnim zakonom propisano tko može biti investitor.

Bez rješenja o promjeni imena, odnosno tvrtke investitora u građevinskoj dozvoli ne smije se graditi građevina za koju je izdana građevinska dozvola.

Jednostavne i druge građevine i radovi

Za jednostavne i druge građevine i radove određene Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ("Narodne novine", broj 79/14, 41/15, 75/15.) kao što su npr. ograde, bazeni, cisterne, staze, sunčani kolektori, manje poljoprivredne građevine, itd. nije potrebno ishoditi građevinsku dozvolu već se građenju može pristupiti na temelju glavnog projekta, tipskog projekta, odnosno drugog akta propisanog navedenim pravilnikom.

U projektiranju i građenju građevina te izvođenju radova investitor, projektant i izvođač dužni su se pridržavati svih propisa i pravila struke koji se odnose na njihovo građenje te se iste ne smiju projektirati, graditi, odnosno izvoditi ako je to zabranjeno prostornim planom ili na drugi način protivno prostornom planu.

Iznimno, protivno prostornom planu mogu se projektirati, graditi i izvoditi radovi na:

- završavanju nezavršene zgrade, odnosno nezavršenog dijela zgrade, stambene namjene, poslovne namjene koja nije proizvodna ili nije namijenjena za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti, za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju u okviru ozakonjenih gabarita te za izvođenje na istoj fasade i ravnog, kosog ili zaobljenog krova bez nadozida
- rekonstrukciji zgrade stambene namjene, poslovne namjene koja nije proizvodna ili nije namijenjena za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti, koja je ozakonjena kao završena s ravnim krovom, a koja se rekonstrukcija sastoji u izvođenju kosog ili zaobljenog krova bez nadozida.

Obnavljanje oštećenih građevina

U slučaju prirodnih nepogoda, ratnih razaranja ili slično, odnosno, ukoliko se neposredno ugrožava sigurnost ljude i dobara, građevina se može neovisno o stupnju oštećenja vratiti u prvobitno stanje bez građevinske dozvole, u skladu s aktom na temelju kojeg je izgrađena, odnosno projektom postojećeg stanja građevine. U slučaju kada se radi o građevini upisanoj u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske potrebno je ishoditi dopuštenje prema posebnom zakonu.

Preuređenje, odnosno prilagođavanje prostora novim potrebama postojećih zgrada

Preuređenje odnosno prilagođavanje prostora u postojećim zgradama novim potrebama prema kojima se mijenja organizacija prostora, nenosivi pregradni elementi zgrade i/ili instalacije), a kojim se ne utječe na mehaničku otpornost i stabilnost građevine i sigurnost u slučaju požara i kojim se ne mijenjaju lokacijski uvjeti u skladu s kojima je ista izgrađena, možete pristupiti bez građevinske dozvole, ali gradnja mora biti u skladu s glavnim projektom, koji se izrađuje za te radove.

Ostali radovi, koji se mogu izvoditi bez građevinske dozvole, a u skladu s glavnim projektom, navedeni su u članku 4. i 5. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ("Narodne novine", broj 79/14. 41/15., 75/15.)

Prijava početka građenja, iskolčenje i označavanje gradilišta

Početak građenja dužni ste pisano prijaviti nadležnom uredu za graditeljstvo i prostorno uređenje najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja. U prijavi početka građenja nužno je navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, odnosno oznaku glavnog projekta (za jednostavne i druge građevine i radove), izvođača i nadzornog inženjera, te uz prijavu priložiti dokaz da je u katastru formirana građevna čestica, ako se gradi građevina za koju se određuje građevna čestica.

Nadležan ured za graditeljstvo i prostorno uređenje će u roku od pet dana od primitka prijave početka građenja o tome obavijestiti Ministarstvo unutarnjih poslova, građevinsku inspekciju, inspekciju rada, upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za utvrđivanje komunalnog doprinosa i tijelo nadležno za utvrđivanje vodnog doprinosa, a građevinsku inspekciju i o tome je li prijava potpuna.

Prije početka građenja investitor je dužan osigurati provedbu iskolčenja građevine. Iskolčenje građevine je ucrtavanje tlocrta vanjskog obrisa objekta na gradilištu, odnosno određivanje točnog mjesta na građevnoj čestici na kojem će se graditi objekt. Izrađuje ga ovlašteni geodet. Popis ovlaštenih geodeta dostupan je na web stranicama Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije <http://www.hkoig.hr/>

Gradilište mora biti ograđeno i označeno pločom koja obvezno sadrži ime, odnosno naziv tvrtke investitora, projektanta, izvođača, naziv i vrstu građevine koja se gradi, naziv tijela koje je izdalo akt na temelju kojeg se gradi, klasifikacijsku oznaku, urudžbeni broj, datum izdavanja i pravomoćnost toga akta.

Ako je građevina na kojoj se izvode radovi upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, na ploči mora biti i naznaka da se radi o kulturnom dobru.

Rok za dovršenje zgrade

Zakonom o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13, 20/17) jasno je utvrđeno kako ovisno o skupini u koju je razvrstana, zgrada mora, u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice, biti dovršena u određenim rokovima.

- zgrada 1. skupine u roku od deset godina (građevine koje se planiraju Državnim planom prostornog razvoja)
- zgrada 2. skupine u roku od sedam godina (ostale građevine, osim građevina 1. i 3. skupine)
- zgrada 3. skupine u roku od pet godina (građevine koje se prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima mogu graditi bez građevinske dozvole)

Rokovi dovršetka gradnje počinju teći od dana prijave početka građenja, a ne odnose se na zgrade koje su pojedinačno zaštićeno kulturno dobro. Izmjena i/ili dopuna građevinske dozvole nije od utjecaja na propisane rokove.

Energetski certifikat

Prije izdavanja uporabne dozvole ukoliko ste vlasnik zgrade dužni ste ishoditi energetski certifikat zgrade. Izrađuju ga ovlaštene osobe za energetsko certificiranje.

Energetski certifikat zgrade, odnosno njezinog posebnog dijela izdaje se za zgradu, odnosno njezin posebni dio za koju je potrebno koristiti energiju za održavanje unutarnje projektne temperature u skladu s njezinom namjenom.

Nije ga potrebno ishoditi za zgradu koja ima rok uporabe dvije godine i manje, za stambene zgrade koje se koriste manje od četiri mjeseca godišnje, za zgradu namijenjenu održavanju vjerskih obreda ili vjerskih aktivnosti, za slobodnostojeću zgradu s ukupnom korisnom površinom manjom od 50 m², industrijsko postrojenje, radionice i nestambene poljoprivredne zgrade s malim energetskim potrebama.

Energetski certifikat vrijedi deset godina od dana njegova izdavanja.

Uporabna dozvola

Izgrađenu odnosno rekonstruiranu građevinu možete 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:

- fotokopija građevinske dozvole, odnosno primjerak glavnog projekta za građevinu koja se može graditi ili radove koji se mogu izvoditi na temelju glavnog projekta,
- podaci o sudionicima u gradnji,
- pisana izjava izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine,
- završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine,
- izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s geodetskim projektom (ako se radi o građevini za koju se izrađuje geodetski projekt),
- geodetski elaborat za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama, odnosno geodetski elaborat vodova (infrastrukture), koji je ovjerilo tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina, odnosno geodetske poslove u jedinici lokalne samouprave, ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, a koja se evidentira u katastru, odnosno katastru vodova,
- izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina smještena na građevnoj čestici u skladu s elaboratom o iskolčenju (ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt) i
- 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.

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 **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,
- građevina svojom namjenom, smještajem i vanjskim mjerama svih nadzemnih i podzemnih dijelova nije protivna prostornom planu (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:

1. kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena i
2. 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.

Uz zahtjev za izdavanje dozvole prilažu se:

1. kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena i
2. 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:

1. kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena i
2. 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:

1. kopija katastarskog plana za katastarsku česticu na kojoj je građevina izgrađena i
2. 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:

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

Prije izdavanja uporabne dozvole provodi se očevid na licu mjesta.

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 podružni ured za katastar evidentira građevinu, nadležnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja 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.

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.

Važno je reći da se u smislu odredbe čl.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, 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 inspekcijski postupak, dozvola za upotrebu, rješenje i/ili potvrda o izvedenom stanju, 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 ovoga Zakona 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.