



Hrvatska
komora
ovlaštenih
inženjera
geodezije

Ulica grada
Vukovara 271/II
10000 Zagreb
Hrvatska

T + 385 1 5508-402
F + 385 1 5508-408
E hkoig@hkoig.hr
www.hkoig.hr

MB 2532026
OIB 10252280242
ZABA 2360000-1102092351

KLASA: 006-10/18-04/2
URBROJ: 507-01-19-5
Zagreb, 15.02.2019. godine

**MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA**
n/r državna tajnica DUNJA MAGAŠ, dipl.ing.građ.
n/r državni tajnik DANIJEL MEŠTRIĆ, mag.ing.aedif.

Ulica Republike Austrije 20
10 000 Zagreb

PREDMET: Izmjene Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji
- prijedlog – dostavlja se

Poštovani/a,

sukladno zaključcima sa našeg zadnjeg sastanka održanog 7. veljače 2019. godine u prostorijama MGIPU te informacijama koje smo tada dobili od Vaših predstavnika, izradili smo detaljniji prijedlog i hodogram aktivnosti, posebno se bazirajući na geodetske aktivnosti u postupku izdavanja građevinskih dozvola sa ili bez lokacijske dozvole.

Pri svemu ovome imamo na umu da je Ministarstvo predlagatelj zakona, a HKOIG se nudi kao stručna pomoć u tom procesu za koji imamo zajednički cilj – pojednostavljenje procesa gradnje, kao i manje troškove za investitore. Nadamo se i daljnjim razgovorima s Vama u kojima ćemo pomoći u definiranju budućih procesa.

S obzirom da je Državna geodetska uprava predlagatelj zakona i donositelj ostalih propisa iz područja geodetske djelatnosti, HKOIG može samo predložiti naše rješenje Državnoj geodetskoj upravi.

U potpuno opisane tri varijante iznijeli smo postojeću proceduru te naše viđenje rješenja za unaprjeđenje i poboljšanje procesa gradnje – ishođenje potrebnih dozvola i dokumentacije za gradnju.

(1)

**POSTUPAK ISHOĐENJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE SA PRETHODNOM
LOKACIJSKOM DOZVOLOM ZA GRAĐEVINE ZA KOJE JE POTREBNO OSIGURATI
JEDNOZNAČNO KORIŠTENJE PROSTORA i SL.**

(s naglasom samo na potrebne stručne geodetske poslove u postupku)

NARUČIVANJE POSLA

OBAVIJEST O POSEBNIM UVJETIMA

IDEJNO RJEŠENJE – PROJEKTNI ZADATAK I UTVRĐIVANJE POSEBNIH UVJETA

(PROPISANI ROK 15 DANA ZA IZDAVANJE ILI ODBIJANJE)

IZRADA IDEJNOG PROJEKTA

U početku izrade idejnog projekta projektantu je potreban geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja područja zahvata u prostoru, u kojoj je ovlaštenu inženjer geodezije ispravno definirao granice (međe čestice ili čestica) koje su predmet zahvata u prostoru. Ovo se trenutno radi prema propisanoj proceduri koju propisuje Državna geodetska uprava, pri čemu pisano pozivamo i vlasnike susjednih čestica.

Jedan od postojećih problema jest, što kad na terenu postoji osoba koja uistinu koristi neku nekretninu, a u gruntovnici upisani pokojnici i sl. Postavlja se pitanje kako utvrditi postojanje takve osobe, ali i pitanje zašto takva osoba nije nešto poduzela da se umjesto krivog upisa provede ispravni upis u zemljišnoj knjizi. Zemljišna knjiga ne može nekim automatizmom promijeniti upise, već osobe od interesa trebaju pokretati zakonom propisane procedure.

Trenutni propisi omogućuju pozivanje takvih osoba u postupak, ali je u praksi izuzetno teško utvrditi postojanje takvih osoba. Činjenica je da ovaj postupak nosi sa sobom nekoliko manjkavosti (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima posjeduje načelo povjerenja u zemljišne knjige), te da postoje mogućnosti rušenja ovog postupka na sudovima. Mi kao HKOIG možemo sudjelovati sa prijedlozima, ali Državna geodetska uprava je ona koja propisuje proceduru.

Sa novim Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina nas se uvjerava da ti problemi postaju stvar prošlosti, ali kako primjena još nije zapravo niti krenula, tu je tek potrebno vidjeti što će pokazati praksa. I nadalje nam se čini, da nažalost neke manjkavosti nisu adekvatno riješene (postupak evidentiranja stvarnog stanja bez prisustva pravih vlasnika susjednih čestica).

I uz poštivanje propisane procedure pozivanja - pitanje je usklađenosti ove procedure i zaštite, sa drugim zakonskim propisima RH (mogućnosti zlorabe od strane investitora uz svjesnu ili nesvjesnu pomoć ovlaštenog inženjera geodezije, te mogućnosti tužbi takvim situacijama, što po sudskim okončanjima može dovesti do problema sa izdavanjem građevinske ili uporabne dozvole). Nakon što je ova procedura završena, projektantu možemo dostaviti vrlo pouzdane podatke za nastavak projektiranja.

Ono što se sljedeće događa, jest problem gdje ne postoji samo jedan uzročnik, nego ovisno od predmeta do predmeta, postoje sve moguće kombinacije uzroka, a što za rezultat ima da geodetski projekt "zapne u katastru" (često korišten izraz i izgovor).

U djelu situacija, uistinu je problem u sporosti katastra, što je u domeni rješavanja DGU. Pitanje je može li se Zakonom propisati neka od odredbi koja će sankcionirati nepotvrđivanje uredno

dostavljenog geodetskog projekta, ne upozoravanje zaključkom u propisanom roku ili ne postupanje po tehničkim propisima i vraćanje predmeta na izmjene neutemeljene u propisima. Ova se procedura nekako mora ubrzati, ako projektantski tim ima odgovornost prema investitoru, a može snositi i ugovornu odgovornost, zbog neizvršenja poslova u roku. Potrebno je propisati odredbe za ne postupanje katastra, a da su u praksi uistinu primjenjive.

Sljedeća situacija sa drugim uzročnikom je kad ovlašteni inženjer geodezije ne izvršava svoje ugovorne obveze kako treba, pa posljedično predmet ne dođe u katastar na vrijeme, a onda izgovor pronalazi u tome da je postupanje katastra sporo.

Treća situacija je ona u kojoj projektant izradi idejni projekt u mjesec, dva, tri ili šest i tek onda shvati da mu nedostaju podaci od OIG, pa kreće pritisak na OIG da se sve brzo izradi, pritisak na katastar za brzo potvrđivanje i tako dalje, a nepotrebno.

Četvrta situacija je u kojoj su projektant i OIG sve korektno odradili, geodetski projekt je predan katastru u razumnom roku, ali investitor nešto odlučuje promijeniti, što iziskuje ponovnu proceduru koju investitor ne razumije ili odbija razumjeti, pa kreću pritisci prema svim institucijama zašto se njega zaustavlja u investiciji.

Nekada investitori ulaze u investiciju sa neriješenim imovinsko pravnim odnosima, ne žele to prihvatiti, pa kad shvate da imovinsko pravne odnose nije tako jednostavno riješiti kroz katastar i zemljišnu knjigu, onda opet optužuju katastar za sve svoje propuste i kašnjenja, umjesto da su uvažili stručne savjete na vrijeme. Nažalost, postupanja investitora i voditelja projekata ovdje često ukazuju na veliko nerazumjevanje ove procedure, koju je u nekim situacijama treba započeti i prije bilo kakvog postupka projektiranja. To se ignorira, a kasnije nastaju problemi u gruntovnici, koje nije moguće ubrzati promjenom bilo kakvih prpoisa od strane MGIPU-a ili DGU jer je to u domeni pravosuđa.

Sve ove situacije su podjednako učestale, pa je nažalost katastar dežurni krivac i kad jest, ali i kada nije kriv.

Shvaćamo želje Ministarstva koje od ovlaštenih inženjera geodezije traži GML zapis sa linijama međa predmetne/predmetnih čestica, linije nove parcelacije i linije novog ili novih objekata, sa sigurnošću da su linije međa u GML-u istovjetne linijama službene evidencije DGU - kopija plana, posjedovni list i gruntovna evidencija - zk izvadak. HKOIG već dulje vremena ukazuje da je prvo potrebno evidentiranje stvarnog stanja, odnosno usklađenje i ispravci katastarske službene evidencije u fazi PRIJE dobivanja lokacijske dozvole.

Zakonom propisana procedura zapravo je vrlo jasna i ne zvuči komplicirano. OIG izrađuju geodetski projekt i predaju ga katastru na potvrđivanje. Odmah po potvrđivanju se može pokrenuti procedura provođenja za koju najveću prepreku mogu predstavljati, kao i u slučaju potvrđivanja, vrlo kruti i nefleksibilni informatički sustavi Državne geodetske uprave, u kojima se obavljaju sve te radnje. Bitno je za znati da nakon obavljene procedure ovlaštenog inženjera geodezije (sa susjedima, na propisan način), ovdje ne može doći do problema rušenja provedbe ovakvih predmeta na drugom stupnju, osim u slučaju žalbe samog vlasnika predmetne nekretnine, najčešće i investitora. Nositelji prava na susjednim katastarskim česticama svoja prava nakon toga mogu potraživati isključivo sudskim putem.

Stvar na koju ovdje moramo ukazati, a odnosi se na jedan potencijalni problem u postupcima pred Državnom geodetskom upravom. Programska rješenja DGU u ovom trenutku ne nude kvalitetno rješavanje situacija u kojima želimo evidentirati stvarno stanje samo dijelova katastarskih

čestica koji su interesantni za određeni zahvat u prostoru. To konkretno znači da ukoliko se radi u izgradnji naprimjer nove prometnice, ili proširenju postojeće, te je potrebno formirati građevinsku česticu od DIJELOVA niza susjednih čestica, problem će nastati kod prve faze – evidentiranje stvarnog stanja tih DIJELOVA, što sustavi DGU teško prihvaćaju.

Ovo spominjemo kao bitnu napomenu jer investitorima koji kreću u postupak gradnje neke prometnice svakako nije u interesu, niti bi im trebalo biti od interesa, da su prisiljeni provesti evidentiranje stvarnog stanja svih (cijelih) čestica čiji djelovi ulaze u područje zahvata, što je potencijalno veliki trošak. Investitore (HC, ŽUC-evi, JLS) zanima stvarno stanje područja zahvata, tj. područja predviđene nove građevinske čestice, odnosno djelova postojećih čestica.

Državna geodetska uprava propisuje mogućnost djelomičnog evidentiranja stvarnog stanja u samo jednom slučaju – u slučaju evidentiranja međe određenim sudskim putem, i upravo tu vidimo mogućnost da se analogija postupanja primjeni i u ovim primjerima jer s tehničke strane postupak je identičan.

Alternativa navedenom bila bi evidentiranje stvarnog stanja cijelih čestica čiji djelovi trebaju ući u novu građevinsku česticu. To veći investitori neće moći prihvatiti niti financirati.

Postoji i opcija da se evidencija stvarnog stanja spoji u jedno sa fazom formiranja građevinske čestice, kako je i u trenutnoj varijanti, međutim ta je varijanta onda neprihvatljiva Ministarstvu, jer ne ispunjava jedan od uvjeta koje ste nam zadali kao obavezne, a to je da je stvarno stanje provedeno na službenoj kopiji katastarskog plana prije izdavanja lokacijske dozvole.

Sljedeća stvar koja mora biti omogućena propisima, jest da se DIO geodetskog projekta mora moći dopuniti ili izmijeniti nakon ovjere u katastru, pa čak i nakon prve provedbe stvarnog stanja i to na jednostavan način (u istom predmetu). Ovo je jedan od velikih problema, pogotovo kod zahtjevnih zahvata u prostoru. Nažalost procedura propisana od Državne geodetske uprave je ovdje isto vrlo kruta.

U konačnici, vraćamo se i na uvjet Ministarstva, da sastavni dio GML-a bude prijedlog nove parcelacije što ne bi trebalo predstavljati problem, pogotovo ako se omogućće naknadne izmjene i dopune geodetskog djela projekta. HKOIG je u svojim dostavljenim zaključcima navela dvije moguće varijante.

Varijanta 1

Svi elementi potrebni za buduću provedbu parcelacije kreiraju se odmah u geodetskom projektu kao što je i do sada bio slučaj, ako se radilo o građevinama za koje je potrebno definirati jednoznačno korištenje prostora, sa izuzetkom linijskih građevina poput prometnica.

Prednosti ovakvog postupka su slijedeći:

U JEDNOM proizvodu ovlaštenu inženjer izrađuje sve potrebno za usklađenje stvarnog stanja, katastra i zemljišne knjige, izrađuje prijedlog parcelacije, ali i sve potrebno za provedbu parcelacije (osim dokumenata koje investitor mora sam pribaviti, a koji su potrebni za rješavanje imovinsko pravnih odnosa - ugovore u kupoprodaji, darovanju, izvlaštenju i slično) te u konačnici i smještaj buduće građevine na katastarskoj čestici (ali bez elemenata za automatski upis izgrađene građevine po dobivenoj uporabnoj dozvoli - ovo se pokazalo kao neodrživo rješenje zbog predugog blokiranja i opterećivanja katastarskog operata takvim prijavnim listovima i izrada GML zapisa koji je Ministarstvu potreban).

U katastar se ne šalje DVA PUTA, dva dokumenta na potvrđivanje i dva puta na provedbu, prvo usklađenje prije lokacijske dozvole, pa parcelacija nakon lokacijske dozvole, nego se na potvrđivanje sve može poslati samo JEDNOM, a potom provedba prvog djela može odmah započeti prije nego se dobiva lokacijska dozvola.

Provedbu parcelacije treba započeti po SLUŽBENOJ DUŽNOSTI na način da upravno tijelo koje izdaje lokacijsku dozvolu, po pravomoćnosti iste, odmah obavijesti katastar o tome, a ne da se to prepušta osobno investitoru, pri čemu u velikom broju slučajeva dolazi do zaboravljanja, propuštanja i gubljenja dragocjenog vremena. Izdavanje lokacijske dozvole je upravni postupak, kao i provođenje geodetskog elaborata ili projekta, pa smatramo bi se neke parcelacije mogle provoditi u katastru i gruntovnici i bez prava na žalbu nakon pravomoćne lokacijske dozvole (samo u slučajevima kad ne trebaju dodatne isprave za uknjužbu – riješeni imovinsko pravni odnosi).

Varijanta 2

Druga varijanta koja je navedena kao opcija, jest da se u sklopu geodetskog projekta ne izrađuju prijavni listovi za parcelaciju, već samo GML zapis sa prijedlogom parcelacije, pa da se onda po izvršnosti lokacijske dozvole krene u izradu posebnog parcelacijskog elaborata. Postoje pobornici i ove varijante, i ona je potpuno izvediva. Potrebno imati na umu onda nekoliko vrlo važnih činjenica.

Ova varijanta je SPORIJE procedure, nego prva koju smo pojasnili, prije svega jer se parcelacijski elaborat izrađuje tek po dobivenoj lokacijskoj dozvoli, umjesto da se već provodi.

Druga važna činjenica je da je ova varijanta SKUPLJA za investitora iz niza razloga. Čak da parcelacijski elaborat izrađuje isti izvoditelj, on mora PONOVIDI neke procedure čije će ponavljanje biti nemoguće izbjeći, a koje su već rađene - ponovno izlaženje na teren, ponovno sazivanje stranaka, ponovno izrađivanje grafičkih dijelova koji su već jednom izrađeni itd.

U izboru između navedenih, prikloniti ćemo se prvoj, po nama kvalitetnijoj varijanti.

ZAHTJEV ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE DOZVOLE

Može se podnijeti sa ili bez uvjeta. Ako uvjeti nisu izdani u roku, idejni projekt se može predati, ali nadležni ured za graditeljstvo ponovno traži dostavu uvjeta i onda se idejni projekt popravlja – ovo je poprilično neprimjenjivo i stavljen je velik pritisak na projektante koji ovise o urednom izdavanju uvjeta.

FORMIRANJE GRAĐEVINSKE ČESTICE PO PRAVOMOĆNOJ LOKACIJSKOJ DOZVOLI

U prvoj varijanti, ovdje je procedura brža te se odmah može pristupiti formiranju građevinske čestice. Odmah po dobivenoj lokacijskoj dozvoli. Jedino o čemu treba povesti računa jest da ako se radi o formiranju građevinske čestice od postojećih čestica različitih vlasnika, INVESTITOR u tom slučaju mora sastaviti kupoprodajne, darovne ili ovršne isprave o prijenosu vlasništva. Formiranje

čestice se prethodno prvo provodi u zemljišnoj knjizi, a tek onda u katastru, pa dostava lokacijske dozvole po službenoj dužnosti ne bi sama od sebe riješila sav problem formiranja čestice.

U drugom, jednostavnijem slučaju, gdje su sve čestice već od istog vlasnika, njihovo parceliranje i formiranje građevinske čestice se može provesti tako da se katastru po službenoj dužnosti dostavi pravomoćna lokacijska dozvola, jer za takvo formiranje nisu potrebne daljnje isprave o prijenosu vlasništva.

Samo podsjećamo, da bi druga varijanta glasila tako da se tek sada kreće sa izradom parcelacijskog elaborata, koji se prvo potvrđuje u katastru, i tek nakon toga se podnosi zahtjev za provedbu po lokacijskoj dozvoli.

IZRADA GLAVNOG PROJEKTA

Ovdje želimo ukazati samo na jednu nejasnoću koja se pojavljuje u praksi u sadašnjem radu. Ako od idejnog do glavnog projekta nije došlo do nikakve promjene smještaja građevine unutar zahvata u prostoru, onda je GML datoteka praktički ista, te možemo zajedno razmisliti u kojem obliku Vam je potrebna GML datoteka u sklopu glavnog projekta. Ako dolazi do ikakve izmjene, onda je potrebno napraviti novu.

Vjerujemo da ovdje ne treba nikakva ponovna ovjera nadležnog ureda za katastar, jer je katastar već u prethodnoj fazi potvrdio uklop/preklop i sve ostalo, a na ovlašteniku neka ostane odgovornost da koristi službeni katastarski plan prilikom izrade ovog GML-a, uz pozivanje na podatke iz geodetskog projekta koji je prethodio lokacijskoj dozvoli.

PRIKUPLJANJE POTVRDA JAVNOPRAVNIH TIJELA

ZAHTJEV ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

PRIJAVA I POČETAK GRADNJE

Iskolčenje i izjava o iskolčenju, kao i do sada.

TEHNIČKI PREGLED - UPORABNA DOZVOLA I EVIDENTIRANJE GRAĐEVINE (ZGRADE)

HKOIG, DGU, Ministarstvo i vjerojatno se slažu da evidentiranje građevine ne može biti kreirano prijavnim listovima unutar geodetskog projekta koji tek služi za izdavanje građevinske dozvole.

Neki od razloga su:

- u katastarskom operatu na jako dugo vrijeme stoje neprovedeni dokumenti koji opterećuju sustav,
- ako izvedeno stanje objekta nije savršeno idealno prema projektu, tj. unutar dozvoljenih odstupanja, u katastar se to trenutno ne može prijaviti, već se evidentira "idealni" položaj objekta predviđen projektom, čime katastarska evidencija dodatno pogoršava,

- problemi koji se javljaju ako se radi o nešto većim odstupanjima u smještaju građevine, a kad odstupanja ne utječu na ostale uvijete za izdavanje uporabne dozvole, te rade nepremostiv problem u katastarskom operatu, jer se ucrtaava neispravan položaj građevina. Ako građevina ispunjava sve bitne uvjete, postojanje već kreiranog prijavnog lista i projektiranih koordinata geodetskog projekta, tada to ne bi smjela biti nepremostiva prepreka za izdavanje uporabne dozvole, a u trenutnom zakonskom okviru, to je upravo tako.

Nakon izgradnje, i do sada se trebalo pristupiti izmjeri izvedenog stanja, radi izrade Izjave ovlaštenog inženjera geodezije. Predlažemo zaseban geodetski elaborat za evidentiranje građevine (koji u sebi može sadržavati izjavu ovlaštenog inženjera geodezije), a koji će se u katastru provoditi nakon što se u katastar po službenoj dužnosti dostavi uporabna dozvola.

(2)

POSTUPAK ISHOĐENJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE BEZ LOKACIJSKE DOZVOLE ZA GRAĐEVINE ZA KOJE JE POTREBNO OSIGURATI JEDNOZNAČNO KORIŠTENJE PROSTORA I SL.

(s naglasom samo na potrebne stručne geodetske poslove u postupku)

NARUČIVANJE POSLA

OBAVIJEST O POSEBNIM UVJETIMA

IDEJNO RJEŠENJE – PROJEKTNI ZADATAK

UTVRĐIVANJE POSEBNIH UVJETA

(PROPISANI ROK 15 DANA ZA IZDAVANJE ILI ODBIJANJE)

IZRADA GLAVNOG PROJEKTA

U početku izrade glavnog projekta projektantu je potreban geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja područja zahvata u prostoru, u kojoj je ovlašten inženjer geodezije ispravno definirao granice (međe čestice ili čestica) koje su predmet zahvata u prostoru. Ovo se trenutno radi prema propisanoj proceduri koju propisuje Državna geodetska uprava, pri čemu pisano pozivamo i vlasnike susjednih čestica.

Jedan od postojećih problema je, kada na terenu postoji osoba koja uistinu koristi neku nekretninu, a u gruntovnici upisani pokojnici i sl. Postavlja se pitanje kako utvrditi postojanje takve osobe, ali i pitanje zašto takva osoba nije nešto poduzela da se umjesto krivog upisa provede ispravni upis u zemljišnoj knjizi. Zemljišna knjiga ne može nekim automatizmom promijeniti upise, već osobe od interesa trebaju pokretati zakonom propisane procedure.

Trenutni propisi omogućuju pozivanje takvih osoba u postupak, ali je u praksi izuzetno teško utvrditi postojanje takvih osoba. Činjenica je da ovaj postupak nosi sa sobom nekoliko manjkavosti (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima posjeduje načelo povjerenja u zemljišne knjige), te da postoje mogućnosti rušenja ovog postupka na sudovima. Mi kao HKOIG možemo sudjelovati sa prijedlozima, ali Državna geodetska uprava je ona koja propisuje proceduru.

Sa novim Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina nas se uvjerava da ti problemi postaju stvar prošlosti, ali kako primjena još nije zapravo niti krenula, tu je tek potrebno vidjeti što će pokazati praksa. I nadalje nam se čini da neke manjkavosti nažalost nisu adekvatno riješene (postupak evidentiranja stvarnog stanja bez prisustva pravih vlasnika susjednih čestica).

I uz poštivanje propisane procedure pozivanja - pitanje je usklađenosti ove procedure i zaštite sa drugim zakonskim propisima RH (mogućnosti zloporabe od strane investitora uz svjesnu ili nesvjesnu pomoć ovlaštenog inženjera geodezije, te mogućnosti tužbi takvim situacijama, što po sudskim okončanjima može dovesti do problema sa izdavanjem građevinske ili uporabne dozvole). Nakon što je ova procedura završena, projektantu možemo dostaviti vrlo pouzdane podatke za nastavak projektiranja.

Ono što se sljedeće događa, je problem gdje ne postoji samo jedan uzročnik, nego ovisno od predmeta do predmeta postoje sve moguće kombinacije uzroka, što za rezultat ima da geodetski projekt "zapne u katastru" (često korišten izraz i izgovor).

U djelu situacija, uistinu je problem u sporosti katastra, što je u domeni rješavanja DGU. Pitanje je može li se Zakonom propisati neka od odredbi koja će sankcionirati nepotvrđivanje uredno dostavljenog geodetskog projekta, ne upozoravanje zaključkom u propisanom roku ili ne postupanje po tehničkim propisima i vraćanje predmeta na izmjene neutemeljene u propisima. Ova se procedura nekako mora ubrzati, ako projektantski tim ima odgovornost prema investitoru, a može snositi i ugovornu odgovornost, zbog neizvršenja poslova u roku. Potrebno je propisati odredbe za ne postupanje katastra, a da su u praksi uistinu primjenjive.

Sljedeća situacija sa drugim uzročnikom je kad ovlaštenu inženjer geodezije ne izvršava svoje ugovorne obveze kako treba, pa posljedično predmet ne dođe u katastar na vrijeme, a onda izgovor pronalazi u tome da je postupanje katastra sporo.

Treća situacija je ona u kojoj projektant izradi idejni projekt u mjesec, dva, tri ili šest i tek onda shvati da mu nedostaju podaci od OIG, pa kreće pritisak na OIG da se sve brzo izradi, pritisak na katastar za brzo potvrđivanje i tako dalje, a nepotrebno.

Četvrta situacija je u kojoj su projektant i OIG sve korektno odradili, geodetski projekt je predan katastru u razumnom roku, ali investitor nešto odlučuje promijeniti, što iziskuje ponovnu proceduru koju investitor ne razumije ili odbija razumjeti, pa kreću pritisci prema svim institucijama zašto se njega zaustavlja u investiciji.

Nekada investitori ulaze u investiciju sa neriješenim imovinsko pravnim odnosima, ne žele to prihvatiti, pa kad shvate da imovinsko pravne odnose nije tako jednostavno riješiti kroz katastar i zemljišnu knjigu, onda opet optužuju katastar za sve svoje propuste i kašnjenja, umjesto da su uvažili stručne savjete na vrijeme. Nažalost, postupanja investitora i voditelja projekata ovdje često ukazuju na veliko nerazumjevanje ove procedure, koju je u nekim situacijama treba započeti i prije bilo kakvog postupka projektiranja. To se ignorira, a kasnije nastaju problemi u gruntovnici, koje nije moguće ubrzati promjenom bilo kakvih prpoisa od strane MGIPU-a ili DGU jer je to u domeni pravoduda.

Sve ove situacije su podjednako učestale, pa je nažalost katastar dežurni krivac i kad jest, ali i kada nije kriv.

Shvaćamo želje Ministarstva koje od ovlaštenih inženjera geodezije traži GML zapis sa linijama međa predmetne/predmetnih čestica, linije nove parcelacije i linije novog ili novih objekata, sa sigurnošću da su linije međa u GML-u istovjetne linijama službene evidencije DGU - kopija plana, posjedovni list i gruntovna evidencija - zk izvadak. HKOIG već dulje vremena ukazuje da je prvo potrebno evidentiranje stvarnog stanja, odnosno usklađenje i ispravci katastarske službene evidencije u fazi PRIJE dobivanja lokacijske dozvole.

Zakonom propisana procedura zapravo je vrlo jasna i ne zvuči komplicirano. OIG izrađuju geodetski projekt i predaju ga katastru na potvrđivanje. Odmah po potvrđivanju se može pokrenuti procedura provođenja za koju najveću prepreku mogu predstavljati, kao i u slučaju potvrđivanja, vrlo kruti i nefleksibilni informatički sustavi Državne geodetske uprave, u kojima se obavljaju sve te radnje. Bitno je za znati da nakon obavljene procedure ovlaštenog inženjera geodezije (sa susjedima, na propisan način), ovdje ne može doći do problema rušenja provedbe ovakvih predmeta na drugom stupnju, osim u slučaju žalbe samog vlasnika predmetne nekretnine, najčešće i investitora. Nositelji prava na susjednim katastarskim česticama svoja prava nakon toga mogu potraživati isključivo sudskim putem.

Stvar na koju ovdje moramo ukazati, a odnosi se na jedan potencijalni problem u postupcima pred Državnom geodetskom upravom. Programska rješenja DGU u ovom trenutku ne nude kvalitetno rješavanje situacija u kojima želimo evidentirati stvarno stanje samo dijelova katastarskih čestica koji su interesantni za određeni zahvat u prostoru. To konkretno znači da ukoliko se radi u izgradnji naprimjer nove prometnice, ili proširenju postojeće, te je potrebno formirati građevinsku česticu od DIJELOVA niza susjednih čestica, problem će nastati kod prve faze – evidentiranje stvarnog stanja tih DIJELOVA što sustavi DGU teško prihvaćaju.

Ovo spominjemo kao bitnu napomenu jer investitorima koji kreću u postupak gradnje neke prometnice svakako nije u interesu, niti bi im trebalo biti od interesa da su prisiljeni provesti evidentiranje stvarnog stanja svih (cijelih) čestica čiji dijelovi ulaze u područje zahvata što je potencijalno veliki trošak. Investitore (HC, ŽUC-evi, JLS) zanima stvarno stanje područja zahvata, tj. područja predviđene nove građevinske čestice, odnosno dijelova postojećih čestica.

Državna geodetska uprava propisuje mogućnost djelomičnog evidentiranja stvarnog stanja u samo jednom slučaju – u slučaju evidentiranja međe određenim sudskim putem, i upravo tu vidimo mogućnost da se analogija postupanja primjeni i u ovim primjerima jer s tehničke strane postupak je identičan.

Alternativa navedenom bila bi evidentiranje stvarnog stanja cijelih čestica čiji dijelovi trebaju ući u novu građevinsku česticu. To veći investitori neće moći prihvatiti niti financirati.

Postoji i opcija da se evidencija stvarnog stanja spoji u jedno sa fazom formiranja građevinske čestice kako je i u trenutnoj varijanti, međutim ta je varijanta onda neprihvatljiva Ministarstvu, jer ne ispunjava jedan od uvjeta koje ste nam zadali kao obavezne, a to je da je stvarno stanje provedeno na službenoj kopiji katastarskog plana prije izdavanja lokacijske dozvole.

Sljedeća stvar koja mora biti omogućena propisima jest da se DIO geodetskog projekta mora moći dopuniti ili izmijeniti nakon ovjere u katastru, pa čak i nakon prve provedbe stvarnog stanja i to na jednostavan način (u istom predmetu). Ovo je jedan od velikih problema, pogotovo kod

zahtjevnih zahvata u prostoru. Nažalost procedura propisana od Državne geodetske uprave je ovdje isto vrlo kruta.

U konačnici, vraćamo se i na uvjet Ministarstva, da sastavni dio GML-a bude prijedlog nove parcelacije što ne bi trebalo predstavljati problem, pogotovo ako se omogućće naknadne izmjene i dopune geodetskog djela projekta. HKOIG je u svojim dostavljenim zaključcima navela dvije moguće varijante.

Varijanta 1

Svi elementi potrebni za buduću provedbu parcelacije kreiraju se odmah u geodetskom projektu kao što je i do sada bio slučaj ako se radilo o građevinama za koje je potrebno definirati jednoznačno korištenje prostora, sa izuzetkom linijskih građevina poput prometnica.

Prednosti ovakvog postupka su sljedeći:

U JEDNOM proizvodu ovlašteni inženjer izrađuje sve potrebno za usklađenje stvarnog stanja, katastra i zemljišne knjige, izrađuje prijedlog parcelacije, ali i sve potrebno za provedbu parcelacije (osim dokumenata koje investitor mora sam pribaviti, a koji su potrebni za rješavanje imovinsko pravnih odnosa - ugovore u kupoprodaji, darovanju, izvlaštenju i slično) te u konačnici i smještaj buduće građevine na katastarskoj čestici (ali bez elemenata za automatski upis izgrađene građevine po dobivenoj uporabnoj dozvoli - ovo se pokazalo kao neodrživo rješenje zbog predurog blokiranja i opterećivanja katastarskog operata takvim prijavnim listovima i izrada GML zapisa koji je Ministarstvu potreban).

U katastar se ne šalje DVA PUTA, dva dokumenta na potvrđivanje i dva puta na provedbu, prvo usklađenje prije lokacijske dozvole, pa parcelacija nakon lokacijske dozvole, nego se na potvrđivanje sve može poslati samo JEDNOM, a potom provedba prvog djela može odmah započeti prije nego se dobiva lokacijska dozvola. Provedbu parcelacije treba započeti po SLUŽBENOJ DUŽNOSTI na način da upravno tijelo koje izdaje lokacijsku dozvolu po pravomoćnosti iste, odmah obavijesti katastar o tome, a ne da se to prepušta osobno investitoru, pri čemu u velikom broju slučajeva dolazi do zaboravljanja, propuštanja i gubljenja dragocjenog vremena. Izdavanje građevinske dozvole je upravni postupak kao I provođenje geodetskog elaborata ili projekta, pa smatramo bi se neke parcelacije mogle provoditi u katastru I gruntovnici I bez prava na žalbu nakon pravomoćne građevinske dozvole (samo u slučajevima kad ne trebaju dodatne isprave za uknjužbu – rješeni imovinsko pravni odnosi).

Varijanta 2

Druga varijanta koja je navedena kao opcija, jest da se u sklopu geodetskog projekta ne izrađuju prijavni listovi za parcelaciju, već samo GML zapis sa prijedlogom parcelacije, pa da se onda po izvršnosti lokacijske dozvole krene u izradu posebnog parcelacijskog elaborata. Postoje pobornici i ove varijante, i ona je potpuno izvediva. Potrebno imati na umu onda nekoliko vrlo važnih činjenica.

Ova varijanta je SPORIJE procedure nego prva koju smo pojasnili, prije svega jer se parcelacijski elaborat izrađuje tek po dobivenoj lokacijskoj dozvoli, umjesto da se već provodi.

Druga važna činjenica je da je ova varijanta SKUPLJA za investitora iz niza razloga. Čak da parcelacijski elaborat izrađuje isti izvoditelj, on mora PONOVI neke procedure čije će ponavljanje biti nemoguće izbjeći, a koje su već rađene - ponovno izlaženje na teren, ponovno sazivanje stranaka, ponovno izrađivanje grafičkih dijelova koji su već jednom izrađeni itd.

U izboru između navedenih, prikloniti ćemo se prvoj, po nama kvalitetnijoj varijanti.

PRIKUPLJANJE POTVRDA JAVNOPRAVNIH TIJELA

ZAHTJEV ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

FORMIRANJE GRAĐEVINSKE ČESTICE PO PRAVOMOĆNOJ GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI

U prvoj varijanti, ovdje je procedura brža te se odmah može pristupiti formiranju građevinske čestice, odmah po dobivenoj građevinskoj dozvoli. Jedino o čemu treba povesti računa jest da ako se radi o formiranju građevinske čestice od postojećih čestica različitih vlasnika. INVESTITOR u tom slučaju mora sastaviti kupoprodajne, darovne ili ovršne isprave o prijenosu vlasništva. Formiranje građevinske dozvole se prethodno prvo provodi u zemljišnoj knjizi, a tek onda u katastru, pa dostava građevinske dozvole po službenoj dužnosti ne bi sama od sebe riješila sav problem formiranja čestice.

U drugom, jednostavnijem slučaju, gdje su sve čestice već od istog vlasnika, njihovo parceliranje i formiranje građevinske čestice se može provesti tako da se katastru po službenoj dužnosti dostavi pravomoćna građevinska dozvola, jer za takvo formiranje nisu potrebne daljnje isprave o prijenosu vlasništva.

Samo podsjećamo, da bi druga varijanta glasila tako da se tek sada kreće sa izradom parcelacijskog elaborata, koji se prvo potvrđuje u katastru, i tek nakon toga se podnosi zahtjev za provedbu po građevinskoj dozvoli.

PRIJAVA I POČETAK GRADNJE

Iskolčenje i izjava o iskolčenju, kao i do sada.

TEHNIČKI PREGLED - UPORABNA DOZVOLA I EVIDENTIRANJE GRAĐEVINE (ZGRADE)

HKOIG, DGU, Ministarstvo i vjerojatno se slažu da evidentiranje građevine ne može biti kreirano prijavnim listovima unutar geodetskog projekta koji tek služi za izdavanje građevinske dozvole.

Neki od razloga su:

- u katastarskom operatu na jako dugo vrijeme stoje neprovedeni dokumenti koji opterećuju sustav,
- ako izvedeno stanje objekta nije savršeno idealno prema projektu, tj. unutar dozvoljenih odstupanja, u katastar se to trenutno ne može prijaviti, već se evidentira "idealni" položaj objekta predviđen projektom, čime katastarska evidencija dodatno pogoršava,
- problemi koji se javljaju ako se radi o nešto većim odstupanjima u smještaju građevine, a koja odstupanja ne utječu na ostale uvjete za izdavanje uporabne dozvole, rade nepremostiv problem u katastarskom operatu jer se ucrta neispravan položaj građevina. Ako građevina ispunjava sve bitne uvjete, postojanje već kreiranog prijavnog lista i projektiranih koordinata geodetskog projekta, tada to ne bi smjela biti nepremostiva prepreka za izdavanje uporabne dozvole, a u trenutnom zakonskom okviru, to je upravo tako.

Nakon izgradnje, i do sada se trebalo pristupiti izmjeri izvedenog stanja radi izrade Izjave ovlaštenog inženjera geodezije. Predlažemo zaseban geodetski elaborat za evidentiranje građevine (koji u sebi sadrži izjavu ovlaštenog inženjera geodezije), a koji će se u katastru provoditi nakon što se u katastar po službenoj dužnosti dostavi uporabna dozvola.

(3)

POSTUPAK ISHOĐENJA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE ZA KOJE NIJE POTREBNO OSIGURATI JEDNOZNAČNO KORIŠTENJE PROSTORA

(s naglasom samo na potrebne stručne geodetske poslove u postupku)

Prethodne procedure su se odnosile za građevine kada je potrebno osigurati jednoznačno korištenje prostora, za ceste, željezničke pruge i slične građevine, za golf igrališta, kampove, turističke zone, luke, složene građevine i slične zahvate u prostoru za koje se u lokacijskoj ili građevinskoj dozvoli određuje obuhvat zahvata u prostoru, a unutar tog obuhvata formiraju se građevne čestice te za nove vojne lokacije i vojne građevine.

Za sljedeće građevine se predlaže jednostavnija procedura, kao i do sada, za zahvate u prostoru koji se prema posebnim propisima koji uređuju gradnju ne smatraju građenjem, za cjevovode i kabele različitih namjena, za žičare i slične građevine, za dalekovode, vjetroparkove i druge slične građevine za koje nije potrebno osigurati jednoznačno korištenje prostora.

Procedura je vrlo slična prethodno opisanim procedurama, sa par izuzetaka, jer tu nema potrebe za parcelacijama zemljišta, ali je potrebno imati suglasnosti vlasnika ili napraviti nepotpuna izvlaštenja.

Ono što se ovdje postavlja kao pitanje, a o tome nismo konkretno razgovarali na zadnjem sastanku, što bi ovdje Ministarstvu bilo prihvatljivo rješenje, odnosno potrebni podaci od OIG? Zasad ćemo se voditi pretpostavkom da Vam je potreban GML, ali ovog puta sa linijama građevine i linijama obuhvata zahvata u prostoru, ali na kopiji katastarskog plana na kojoj nije obavezno provedeno evidentiranje stvarnog stanja.

To je nešto jednostavnije za izraditi i predlažemo da takvi geodetski proizvodi ne sadrže obavezu evidentiranja stvarnog stanja međa, jer su to za investitore visoki troškovi s obzirom da se najčešće radi o vodovodima, plinovodima elektroenergetskoj mreži i slično.

Činjenica je da većina te infrastrukture prolazi u pojasu prometnica, a obaveza je upravitelja javnih, odnosno vlasnika nerazvrstanih cesta da evidentiraju stvarno stanje svojih prometnica. Dodatno k tome cijeli su zahvati u interesu lokalne zajednice, odnosno time i jedinica lokalne samouprave, pa bi se možda tim sudionicima moglo prepustiti dogovore o čije bi troškove radili takve evidencije čestica, u slučaju potrebe. (Primjerice, često bi HEP ili naprimjer vodovod uvjetovao jedinici lokalne samouprave da rješi imovinsko pravne odnose i evidentiranje stvarnog stanja kako bi se mogla provesti gradnja određene infrastrukture koja je ujedno uvijek i od interesa za JLS i članove zajednice.) To je do sada bila praksa, nažalost zastajkivala je primjena u nekim slučajevima, ali iz našeg iskustva je to najviše zbog neznanja sudionika u postupku.

Ukoliko u Ministarstvu smatrate da su Vaše potrebe drugačije, voljeli bismo s Vama porazgovarati o tome i pokušati iznaći optimalno rješenje.

Postoji također varijanta da se u pojasu zahvata napravi prethodno evidentiranje stvarnog stanja kako bi se izbjeglo potencijalne žalbe i tužbe, koje predstavljaju velik problem za Ministarstvo, ali tu bi onda trebalo biti dobro upoznat sa što više argumenata ZA i PROTIV, jer investitorima ovakvih vrsta investicija, takva obaveza neprihvatljiv i potencijalno visok trošak (evidentiranje stvarnog stanja na česticama koje najčešće i nisu u njihovm vlasništvu).

S obzirom da HKOIG nije upoznata sa naravi dogovora Ministarstva i DGU oko evidentiranja građevina koje nisu zgrade, žao nam je što ne možemo nešto konkretnije ovdje reći, ali voljeli bismo na našem sljedećem sastanku dobiti od Vas informacije o Vašim potrebama i namjerama oko takvih procedura.

Još jedna stvar koju bismo maksimalno voljeli uskladiti jesu nazivi građevina, odnosno vrste uporabe zemljišta, koje nisu iste u Ministarstvu i DGU, a što je poprilično zbunjujuće u primjeni.

Jedan od članova HKOIG je postavio pitanje vezano za problem katastarske evidencije koja ne odražava stvarno stanje, te posljedice po izdavanje lokacijskih i građevinskih dozvola zbog navedenog problema. Član Komore ispravno konstatira, a isto je konstatirano i u Ministarstvu, da čekanje na provedbu usklađenja katastra i zemljišne knjige prije izdavanja građevinske, odnosno lokacijske dozvole može poprilično trajati i usporiti cijeli postupak, pa još jednom apelira da se razmotre potencijalne druge mogućnosti rješavanja ovog problema. Možda nema bolje varijante od ove koju je predložilo Ministarstvo, samo bismo voljeli razmisliti o još nekim potencijalnim scenarijima. Postavljeno je pitanje zašto bi neprovedeno usklađenje prije izdavanja lokacijske/građevinske dozvole MORALO uzrokovati tolike probleme. Predstavnici Ministarstva su u nekoliko navrata postavili dobro pitanje predstavnicima DGU: Mogu li oni jamčiti da će potvrđeni geodetski projekt biti sigurno proveden u katastarskim evidencijama i da će one odražavati uistinu ispravno stanje, na što su predstavnici DGU odgovarali da oni ne mogu jamčiti. Žao nam je što na tom sastanku nije bilo postavljeno nekoliko podpitanja kako bi se ova tema malo jasnije zaključila, jer predstavnici DGU nisu dali odgovor ZAŠTO oni to ne mogu garantirati, a vjerujemo da bismo nakon tog odgovora mogli ponuditi rješenje.

Vjerujemo da predstavnici DGU nisu prihvatili obavezu garantiranja provedbe takvog projekta iz sljedećih razloga. U trenutnim propisima, DGU provodi geodetski projekt (usklađenje sa parcelacijom) tek po posebnom zahtjevu investitora po dobivenoj lokacijskoj/građevinskoj dozvoli, a što investitor u konačnici ne mora zatražiti. U konačnici, i kad zahtjev bude podnesen, u upravnom postupku je moguće da podnositelj zahtjeva, te ostali nositelji prava na predmetnim česticama, ulože žalbu, pa da provedba propadne.

Nemamo saznanja o tome postoje li još neki razlozi osim ovih zbog kojih predstavnici DGU nisu htjeli jamčiti provedbu, ali ako bi ovo bili glavni problemi, mogli bismo ponuditi rješenje. Ako se u postupku izdavanja lokacijske ili građevinske dozvole izlažu oblik i veličina građevinske čestice na način da su one utvrđene geodetskim projektom, koji je prethodno potvrđen od strane katastra (sa ispravno provedenom procedurom sa susjedima, što će katastar utvrditi), zašto se provedba projekta ne bi mogla obaviti po službenoj dužnosti nakon pravomoćnosti lokacijske/građevinske dozvole, čime bi zapravo DGU mogla jamčiti da stoji iza potvrđenog.

Ovo je samo jedno promišljanje o realnom problemu i voljeli bismo se još jednom dotaknuti ovog problema, kako bismo bili sigurni da smo iscrpili sve opcije koje nam zakoni dozvoljavaju, a da proceduru ubrzamo. Kad bi ovakva varijanta, ili neka njena modifikacija mogle biti prihvatljive, to bi ubrzalo postupak gradnje i u nekim segmentima malo izmjenilo procedure stručnih geodetskih

poslova. Njih bi smo detljno opisali pridržavajući se uvjeta Ministarstva da se stvarno stanje uskladi prije izdavanja lokacijske/građevinske dozvole, ili neposredno nakon izdavanja.

S poštovanjem,

Predsjednik Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije

