

Novi Zakon o ozakonjenju nezakonito izgrađenih zgrada

Što izmjene Zakona donesene 30. travnja 2026. godine znače za vlasnike nekretnina.

Poštovani,

želimo Vas obavijestiti da je Hrvatski sabor 30. travnja 2026. godine donio izmjene i dopune Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. Riječ je o najznačajnijim izmjenama u području legalizacije bespravno izgrađenih objekata u posljednjih nekoliko godina, a dotiču se velikog broja vlasnika nekretnina diljem Hrvatske — uključujući one koji su prethodne rokove propustili zbog nasljeđivanja, financijskih okolnosti ili nedostatka informacija.

U nastavku donosimo sažetak najvažnijih novosti i opcija koje stoje pred vlasnicima nekretnina sa zatečenim ili bespravno izvedenim građevinama.

— Što donose nove izmjene Zakona

- **Trajno se ukida rok za podnošenje zahtjeva.** Dosadašnji rok 30. lipnja 2018. više nije prepreka — zahtjevi se mogu podnositi u bilo kojem trenutku.
- **Postupak je u potpunosti digitaliziran.** Zahtjevi se predaju isključivo elektronički, putem sustava eDozvola/ISPU.
- **Omogućeno je ponovno podnošenje ranije odbijenih zahtjeva** — uključujući slučajeve u kojima podnositelj nije podmirio propisanu naknadu.
- **Imovinsko-pravni odnosi moraju biti riješeni prije evidentiranja zgrade u katastru i zemljišnoj knjizi.**

Izmjene Zakona nisu pomaknule granični datum. Ozakoniti se i dalje može isključivo zgrada koja je izgrađena bez građevinske dozvole do 21. lipnja 2011. godine i koja je kao takva vidljiva na službenoj zračnoj snimci Državne geodetske uprave (DOF5/2011). Sve izgrađeno nakon tog datuma — uključujući naknadne nadogradnje i dogradnje na već postojećim zgradama — ne može se ozakoniti po ovom Zakonu.

— Tiče li se ovo Vaše nekretnine?

Vaša situacija	Što možete učiniti
Imate zgradu izgrađenu bez dozvole prije 21.06.2011. i niste podnijeli zahtjev	Možete podnijeti zahtjev za ozakonjenje (rješenje o izvedenom stanju)
Ranije ste podnijeli zahtjev koji je pravomoćno odbijen	Možete podnijeti novi zahtjev po izmijenjenom Zakonu
Vaš zahtjev iz 2013. - 2018. još je u tijeku, postupak nije dovršen	Postupak se dovršava po starom režimu — zahtjev se NE predaje ponovno
Zgrada (ili njezin dio) izgrađena je nakon 21.06.2011.	Ozakonjenje nije moguće — preostaje rekonstrukcija po Zakonu o gradnji ili uklanjanje
Zgrada je u zaštićenom području (vodno, šumsko, kulturno dobro, infrastrukturni koridor)	Ozakonjenje nije moguće (uz iznimke iz čl. 6. Zakona)

— Kako izgleda postupak ozakonjenja

Postupak započinje provjerom je li zgrada vidljiva na ortofoto karti DGU iz 2011. godine — to je preduvjet za sve daljnje korake. Slijedi izrada geodetskog elaborata s GML koordinatama zgrade, izrada arhitektonske snimke izvedenog stanja i izjave ovlaštenog inženjera o mehaničkoj otpornosti i stabilnosti građevine.

Nakon predaje zahtjeva preko sustava eDozvola/ISPU slijedi rješenje o naknadi za zadržavanje zgrade u prostoru, plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa te konačno rješenje o izvedenom stanju, čime zgrada postaje pravno regulirana. Po pravomoćnosti rješenja zgrada se upisuje u katastar i zemljišnu knjigu.

— Okvirni trošak postupka

Ukupni trošak ozakonjenja kreće se okvirno od 1.500 do 10.000 eura ili više, ovisno o veličini i složenosti zgrade. U trošak ulaze geodetski elaborat, arhitektonska snimka izvedenog stanja, izjava ovlaštenog inženjera, naknada za zadržavanje zgrade u prostoru, komunalni i vodni doprinosi te upravne pristojbe.

Naknada za zadržavanje zgrade bit će veća nego po Uredbi iz 2012. godine — Vlada Republike Hrvatske dužna je donijeti novu Uredbu o naknadi u roku od 60 dana od stupanja Zakona na snagu, pa će precizan iznos za Vašu nekretninu biti poznat tek nakon objave nove Uredbe. Po izradi prethodne procjene možemo Vam dati orijentacijski iznos prilagođen Vašem konkretnom slučaju.

— Zašto je važno reagirati na vrijeme

Bespravno izgrađena zgrada u pravilu predstavlja prepreku pri prodaji nekretnine, podizanju stambenog kredita, priključku na komunalnu infrastrukturu te može biti predmetom inspekcijskog postupka. Po Zakonu o gradnji već su na snazi pojačane novčane kazne za bespravnu gradnju — od 4.000 do 15.000 eura, odnosno 1% procijenjene vrijednosti radova za ostale građevine.

Dodatno, najavljen je sustav digitalne (satelitske) inspekcije integriran u ISPU sustav, koji će u drugoj polovici 2026. godine ući u puni operativni rad i automatski signalizirati nadležnim inspektorima i komunalnim redarima sve nove ili neprijavljene građevine. Pravovremeno reguliranje statusa Vaše nekretnine — ako je to po Zakonu uopće moguće — najsigurniji je način zaštite Vaše imovine.

— Kako Vam možemo pomoći

Naš ured pruža sveobuhvatnu uslugu vezanu uz ozakonjenje zgrada i regulaciju pravnog statusa nekretnine — od inicijalne procjene mogućnosti, preko izrade arhitektonske snimke izvedenog stanja i koordinacije s ovlaštenim geodetom, do zastupanja u upravnom postupku pred nadležnim tijelom.

Ako se neka od opisanih situacija odnosi na Vašu nekretninu — ili niste sigurni — pozivamo Vas da nas kontaktirate kako bismo zajednički procijenili Vaš slučaj. Početna konzultacija je neobvezujuća.

Kontakt

G.P. PUKIN d.o.o.

Stipe Šarić, dipl.ing.arh., ovlaštteni arhitekt
Matije Mesića 8, Brckovljani, 10 370 Dugo Selo
Tel: +385 1 2098 650, e-mai: info@pukin.hr

Napomena: Ova obavijest ima informativni karakter. Konkretno mogućnosti i postupak utvrđuju se uvidom u dokumentaciju i stanje nekretnine. Izvori: NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19; Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Sabor RH, 30.04.2026.); Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.