

УПУТСТВО О ОЗАКОЊЕЊУ

ЗАКОН О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКТА („Службени гласник РС“, бр. 96/2015) почео је да се примењује дана 27.11.2015.

Озакоњење, представља јавни интерес за Републику Србију.

*** ПРЕДМЕТ ОЗАКОЊЕЊА ЈЕ ОБЈЕКАТ:**

1. незаконито изграђен објекат (изграђен без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу);

2. помоћни објекат и други објекат који је у функцији главног објекта (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, базени, цистерне за воду и сл.) или су у функцији одвијања технолошког процеса у згради, који се сматрају саставним делом незаконито изграђеног главног објекта и озакоњују се заједно са главним објектом;

3. подземни водови (подземне инсталације), као и надземни водови (надземне инсталације), ако по техничким карактеристикама и положају представљају самосталне објекте;

4. објекат који је завршен у грађевинском смислу (опис степена завршености објекта је саставни део извештаја о затеченом стању);

Изузетно предмет озакоњења може бити и зграда на којој су изведени само конструктивни грађевински радови (темељ, армирано бетонски или челични стубови са гредама, односно армиранобетонска таваница, кровна конструкција), са или без завршене фасаде;

5. објекат за који је поднет захтев за легализацију у складу са раније важећим законом којим је била уређена легализација објеката, до 29. јануара 2014. године. Захтеви и пријаве за легализацију поднети до 29. јануара 2014. године, сматрају се захтевима у смислу овог закона;

6. објекат изграђен на основу грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта, на којима је приликом извођења радова одступљено од издате грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта;

7. објекат за који није поднет захтев за легализацију а који је видљив на сателитском снимку територије Републике Србије из 2015. године;

– грађевинска инспекција врши попис незаконито изграђених објеката, доноси решење о рушењу објекта које се неће извршавати до правоснажног окончања поступка озакоњења, и које се доставља надлежном органу који по службеној дужности покреће поступак озакоњења;

– власници незаконито изграђених објеката могу обавестити грађевинску инспекцију да имају незаконито изграђени објекат;

8. објекат за који је поднет захтев у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе („Службени гласник РС”, бр. 25/13 и 145/14), за које поступак није правоснажно окончан, пред Службом за катастар непокретности Тител;

9. објекат на коме је уписано право својине у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе;

– лица, по чијем захтеву је извршен упис права својине на објекту у поступку пред Службом за катастар непокретности Тител, покрећу поступак подношењем захтева за озакоњење у року од шест месеци од дана ступања на снагу Закона о озакоњењу објеката, рок је до 27.05.2016. године.

10. – објекат који се може ускладити са важећим планским документом **у погледу намене и спратности објекта**;

– објекат за који се, поред намене утврђене планским документом, утврди да је намене која је у оквиру планом дефинисаних компатибилности.

11. Незаконито изграђени објекти, на којима су изведени груби грађевински радови са формираним конструктивним склопом (објекат поседује носеће елементе: темељ, армирано бетонске или челичне стубове са гредама, односно армирано бетонске таванице, кровну конструкцију), али на којима није постављена спољна столарија, нису изведени разводи унутрашњих инсталација, ни завршни радови (фасадерски, подополагачки, столарски и сл.), могу бити предмет озакоњења у складу са овим законом., а власник објекта по окончању поступка озакоњења и упису права својине на том објекту може

поднети захтев за извођење радова на завршетку објекта, у складу са законом којим се уређује изградња објеката.

***ПРЕДМЕТ ОЗАКОЊЕЊА НЕ МОЖЕ БИТИ ОБЈЕКАТ:**

1. изграђен, односно реконструисан на земљишту неповољном за грађење (клизишта, мочварно тло и сл.);

2. изграђен, односно реконструисан од материјала који не обезбеђује трајност и сигурност објекта;

3. изграђен на површинама јавне намене, односно на земљишту планираном за уређење или изградњу објеката јавне намене за које се, у складу са одредбама посебног закона, утврђује јавни интерес и који су у обавезној јавној својини у складу са одредбама других посебних закона;

4. изграђен у првом и другом степену заштите природног добра (осим викендица и других породичних објеката за одмор у другом степену заштите природног добра), односно у зони заштите културног добра од изузетног значаја и зони заштите културних добара уписаних у Листу светске културне баштине, односно радови на самом културном добру од изузетног значаја или добру уписаном у Листу светске културне баштине, изграђен у зонама санитарне заштите изворишта водоснабдевања, изграђен у војном комплексу и заштитним зонама око војних комплекса и објеката инфраструктуре посебне намене, односно изграђен, реконструисан или дограђен супротно прописима о одбрани којима су прописане посебне обавезе за изградњу објеката, као и други објекти изграђени у заштитним зонама у складу са одредбама посебних закона (у 3 заштитном појасу: пута, железнице, далековод, водотока, полетно-слетне стазе, као и друге заштитне зоне у складу са одредбама посебних закона);

5. изграђен у заштитној зони дуж трасе радио коридора, на правцима простирања усмерених радио сигнала између радио станица, у којој није дозвољена изградња или постављање других радио станица, антенских система или других објеката који могу ометати простирање радио сигнала или узроковати штетне сметње,

Изузетно надлежни орган ће издати решење о озакоњењу, ако у поступку буде прибављена сагласност управљача јавног добра, односно сагласност организације надлежне за заштиту природних, односно културних добара.

6. објекат који је изграђен без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу у складу са прописима по којима у време изградње није била прописана обавеза прибављања грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу,

7. објекат за који је, у складу са раније важећим прописима издата привремена грађевинска дозвола – власник таквог објекта стиче право уписа права својине, прибављањем употребне дозволе,

8. објекат за који је издато решење о грађевинској дозволи, а који се користи без издатог решења о употребној дозволи – употребна дозвола прибавља се у складу са законом којим се уређује изградња објеката, односно на основу прописа који је важио у време издавања грађевинске дозволе.

*** ДОКАЗ О ОДГОВАРАЈУЋЕМ ПРАВУ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ИЛИ ОБЈЕКТУ:**

Као одговарајуће право сматра се право својине на објекту, односно право својине, право коришћења или право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана Законом о планирању и изградњи, као одговарајућа права на грађевинском земљишту.

Као одговарајуће право, у смислу овог закона, сматра се и:

1. за објекат изграђен на земљишту у својини другог лица-правноснажна судска пресуда којом је утврђено право својине на земљишту, коју власник прибавља у складу са прописима којима су уређени својински односи;

2. за објекат изграђен на грађевинском земљишту-уговор о преносу права коришћења, односно куповини земљишта који је закључен и оверен од стране надлежног суда између тадашњег корисника и подносиоца захтева, као и други уговори којима је вршено располагање земљиштем (уговор о преносу или размени непокретности закључен између тадашњих корисника земљишта, у одговарајућој форми која је била прописана за закључење те врсте уговора у време закључења);

3. уговор о куповини објекта или куповини објекта у изградњи оверен у одговарајућој форми, која је била прописана за закључење те врсте уговора у време закључења, између власника, односно корисника и подносиоца захтева;

4. уговор о суинвестирању изградње објекта оверен у одговарајућој форми, која је била прописана за закључење те врсте уговора у време закључења, између власника, односно корисника и подносиоца захтева;
5. акт министарства надлежног за послове одбране о додели „нужног смештаја”;
6. правноснажно решење о наслеђивању;
7. правноснажно решење о статусној промени привредног друштва, из кога се на неспоран начин може утврдити правни континуитет подносиоца захтева, односно власника незаконито изграђеног објекта;
8. сви други правни послови на основу којих се на несумњив начин може утврдити правни континуитет промета земљишта, објекта, односно посебног дела објекта.

Када је предмет озакоњења надзиђивање, претварање заједничких просторија зграде у стан или пословни простор или припајање заједничких просторија суседном стану, као доказ о одговарајућем праву доставља се извод из листа непокретности за зграду и све посебне делове зграде и доказ прописан одредбама закона којим се уређује одржавање стамбених зграда о регулисању међусобних односа између власника незаконито изграђеног објекта и органа зграде. Ако органи зграде нису формиран, као доказ се доставља сагласност већине власника на посебним деловима зграде.

Ако је право својине на незаконито изграђеном објекту уписано у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, као доказ о одговарајућем праву доставља се оверена копија решења о упису права својине или извод из листа непокретности о евиденцији непокретности и правима на њима, као и доказ о одговарајућем праву на грађевинско земљиште, као обавезан део документације.

Када је предмет озакоњења објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме постоји право сусвојине, као доказ о одговарајућем праву доставља се и писмена сагласност свих сувласника.

Као одговарајуће право на грађевинском земљишту у поступку озакоњења сматра се и право својине или закупа на земљишту испод објекта, стечено у складу са чл. 70. и 105. Закона о планирању и изградњи, у делу који се односи на легализацију објекта и објекта

на које је примењиван Закон о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе.

Када се као доказ о решеним имовинско-правним односима, пре доношења решења о озакоњењу стамбене или стамбено пословне зграде која се састоји од посебних физичких делова, доставља доказ о стицању права својине на земљишту испод објекта, као одговарајуће право признаје се и доказ да је власник стана у незаконито изграђеном објекту закључио уговор о куповини и продаји за удео на земљишту, који је у сразмери са површином посебног дела у односу на укупну површину објекта.

Власник грађевинског земљишта дужан је да у поступку прописаном Законом о планирању и изградњи прибави податак о укупној тржишној цени за земљиште испод објекта, уз обавезу да по захтеву сваког појединачног власника на посебном делу, одреди удео на грађевинском земљишту испод објекта и тржишну цену удела.

Власник грађевинског земљишта и власник посебног дела у незаконито изграђеном објекту закључују уговор о продаји удела.

Власници станова који не закључе уговор о куповини удела на начин одређен овим законом, не могу наставити поступак озакоњења.

За комуникационе мреже и уређаје и линијске објекте који се састоје од подземних и надземних водова са носачима вода, не доставља се доказ о одговарајућем праву. Доказ о одговарајућем праву за ове објекте доставља се за надземне делове објекта, осим водова.

*** У ЦИЉУ УТВРЂИВАЊА МОГУЋНОСТИ ОЗАКОЊЕЊА ПРИБАВЉА СЕ:**

1. Доказ о одговарајућем праву на земљишту и на објекту

2. Елаборат геодетских радова

3. Уверење урбанизма о могућности озакоњења

4. Извештај о затеченом стању објекта чији саставни део је и елаборат геодетских радова за незаконито изграђени објекат, а по утврђивању испуњености услова за озакоњење објекта, пре доношења решења о озакоњењу власник незаконито изграђеног објекта плаћа таксу за озакоњење.

Извештај о затеченом стању објекта се израђује за потребе озакоњења објекта и садржи: Елаборат геодетских радова, као саставни део извештаја о затеченом стању објекта, израђује се за све објекте у поступку озакоњења, а садржина извештаја о затеченом стању објекта за потребе озакоњења објекта зависи од класе, површине, намене и начина коришћења објекта и има садржину прописану овим законом.

За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност Министарства унутрашњих послова на пројектну документацију, поред извештаја о затеченом стању објекта прилаже се пројекат за извођење радова са сагласношћу органа надлежног за послове заштите од пожара.

Извештај о затеченом стању објекта (у даљем тексту: извештај) израђује привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, који су уписани у одговарајући регистар.

Елаборат геодетских радова, који је саставни део извештаја о затеченом стању објекта израђује се у складу са прописима о државном премеру и катастру.

Када је предмет озакоњења зграда која се састоји од посебних физичких делова, елаборат се израђује за зграду и све посебне физичке делове зграде.

*** Поступак озакоњења покреће се на један од следећих начина:**

1. за лица која су поднела захтев за легализацију објеката до 29. јануара 2014. године, у складу са раније важећим Законом о легализацији објеката, поступак се покреће даном ступања на снагу овог закона;

2. за лица која су власници незаконито изграђеног објекта за који није поднет захтев за легализацију до 29. јануара 2014. године, а за који је грађевински инспектор донео решење о рушењу, поступак се покреће даном достављања тог решења надлежном органу;

3. за лица која су по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе поднела захтев, а по чијем захтеву није окончан поступак уписа у складу са одредбама тог закона, поступак се покреће даном достављања списка предмета од стране органа надлежног за послове државног премера и катастра надлежном органу;

4. за лица по чијем захтеву је извршен упис права својине на објекту изграђеном без грађевинске дозволе по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, поступак се покреће подношењем захтева за озакоњење, у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона, рок је до 27.05.2016. године.

По покретању поступка у складу са овим законом, надлежни орган утврђује испуњеност претходних услова за озакоњење.

*** ПОСТУПАК ОЗАКОЊЕЊА:**

1. По утврђивању испуњености претходних услова, надлежни орган упућује обавештење власнику незаконито изграђеног објекта да у року од 30 дана од дана достављања обавештења достави доказ о одговарајућем праву, осим у случају да је доказ о одговарајућем праву већ достављен у поступку легализације бесправно изграђеног објекта.

Власник незаконито изграђеног објекта може, пре истека рока поднети захтев за продужетак тог рока.

Ако власник незаконито изграђеног објекта не достави тражени доказ, а не затражи продужење рока, надлежни орган ће закључком одбацити захтев, а закључак доставља грађевинској инспекцији.

2. Када надлежни орган утврди испуњеност претходних услова за озакоњење и постојање одговарајућег права у смислу овог закона, наставља поступак озакоњења, и обавештава власника незаконито изграђеног објекта да у року од 30 дана од дана достављања обавештења достави извештај са елаборатом геодетских радова, односно проверава да ли су наведени докази достављени у поступку легализације бесправно изграђених објеката.

Ако власник незаконито изграђеног објекта не достави извештај са елаборатом геодетских радова у прописаном року, надлежни орган ће закључком одбацити захтев, који се без одлагања доставља грађевинској инспекцији.

Уколико извештај о затеченом стању објекта са елаборатом геодетских радова, односно други документи који су прописани овим законом као доказ уместо извештаја и елабората геодетских радова, нису израђени у складу са овим законом, надлежни орган о томе

обавештава власника незаконито изграђеног објекта и налаже да у року од 60 дана достави тражени документ израђен у складу са овим законом.

Ако власник незаконито изграђеног објекта не достави документ у прописаном року, надлежни орган ће закључком одбацити захтев, а по правноснажно окончаном поступку, у року од три дана доставља грађевинској инспекцији.

3. Ако је поднет захтев за легализацију и техничка документација прописана тада важећим прописима о легализацији, елаборат геодетских радова, геодетски снимак, односно копија плана, надлежни орган проверава да ли садржина техничке документације одговара садржини прописаној за извештај о затеченом стању, и ако одговара надлежни орган то констатује и признаје као извештај.

4. Када надлежни орган утврди да постоји могућност озакоњења, обавештава власника незаконито изграђеног објекта да у року од 15 дана од дана достављања обавештења плати таксу за озакоњење.

Ако власник незаконито саграђеног објекта не достави доказ о плаћеној такси у прописаном року надлежни орган ће закључком одбацити захтев.

5. По достављању доказа да је плаћена такса за озакоњење, надлежни орган у законском року од осам дана издаје решење о озакоњењу.

*** ТАКСЕ ЗА ОЗАКОЊЕЊЕ**

Такса у износу од 5.000 динара за озакоњење породичног објекта или стана, корисне површине до 100м², помоћне и економске објекте, производне и складишне објекте, као и све друге објекте и радове из члана 145. Закона о планирању и изградњи.

За породичне стамбене објекте и станове корисне површине од 100м² до 200м², плаћа се такса за озакоњење у износу од 15.000 динара.

За породичне стамбене објекте и станове корисне површине од 200м² до 300м², плаћа се такса за озакоњење у износу од 20.000 динара.

За породичне стамбене објекте корисне површине преко 300м², плаћа се такса за озакоњење у износу од 50.000 динара.

За стамбене и стамбено пословне објекте намењене тржишту који се састоје од више станова и других посебних делова, корисне површине до 500м² и комерцијалне објекте до 500м², плаћа се такса за озакоњење у износу од 250.000 динара.

За стамбене и стамбено пословне објекте намењене тржишту који се састоје од више станова и других посебних делова, корисне површине од 500м² до 1000м² и комерцијалне објекте од 500м² до 1000м², плаћа се такса за озакоњење у износу од 500.000 динара.

За стамбене и стамбено пословне објекте намењене тржишту који се састоје од више станова и других посебних делова, корисне површине од 1000м² до 1500м² и комерцијалне објекте од 1000м² до 1500м², плаћа се такса за озакоњење у износу од 1.000.000 динара.

За стамбене и стамбено пословне објекте намењене тржишту који се састоје од више станова и других посебних делова, корисне површине преко 1500м² и комерцијалне објекте преко 1500м² плаћа се такса за озакоњење у износу од 3.000.000 динара.

За објекте на којима је приликом извођења радова одступљено од издате грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта, у поступку озакоњења плаћа се такса у складу са овим законом само за површину дела објекта која представља разлику између одобрене и одступљене површине.

Када је предмет озакоњења стамбена или стамбено пословна зграда која се састоји од више посебних физичких делова (станова, пословног простора, гаража и др.) за коју се не може утврдити инвеститор, али постоје поднети захтеви за озакоњење посебних делова у складу са овим законом, надлежни орган доноси решење о озакоњењу стамбене зграде, које обавезно садржи спецификацију свих посебних делова зграде.

Пре доношења решења, доставља се доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту.

По правноснажности решења, надлежни орган решава по захтевима за озакоњење посебних делова зграде, а такса за озакоњење не плаћа се за зграду, већ се одређује и наплаћује приликом озакоњења сваког посебног дела зграде.

Правноснажно решење надлежни орган доставља у року од три дана надлежној грађевинској инспекцији.

Надлежни орган води службену евиденцију о издатим решењима о озакоњењу, а списак издатих решења објављује се и у електронском облику и доступан је за јавност и путем интернета.

Надлежни орган дужан је да списак издатих решења објави на својој званичној интернет страници у року од осам дана од дана сачињавања списка.

*** УПИС ПРАВА СВОЈИНЕ:**

Даном правноснажности решења о озакоњењу стичу се услови за упис права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, односно за одговарајући упис у катастар вода. Надлежни орган по службеној дужности доставља елаборат геодетских радова и примерак правноснажног решења о озакоњењу органу надлежном за послове државног премера и катастра, у року од три дана од дана правноснажности решења о озакоњењу.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра доноси решење о кућном броју и врши упис права својине на објекту, односно посебним деловима објекта.

*** РУШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

Рушење незаконито изграђеног објекта, у смислу овог закона, неће се извршавати до правноснажно окончаног поступка озакоњења.

По правноснажном окончању поступка којим се врши озакоњење незаконито изграђеног објекта, грађевински инспектор доноси закључак о обустави поступка извршења решења.

Правноснажним окончањем поступка којим се одбацује или одбија захтев за озакоњење, стичу се услови за рушење незаконито изграђеног објекта, односно његовог дела, овај правноснажни акт надлежни орган доставља грађевинској инспекцији у року од три дана од правноснажности акта, а грађевински инспектор је дужан да одмах по пријему а најкасније у року од три дана, донесе решење о рушењу незаконито изграђеног објекта, односно дела објекта, ако такво решење није донето.

*** ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ**

Објекат за који се води поступак озакоњења може привремено, до правоснажног окончања поступка озакоњења, бити прикључен на електроенергетску, гасну и мрежу електронских комуникација или мрежу даљинског грејања, водовод и канализацију, у складу са условима из одобрења за прикључење, а уколико не буде озакоњен у складу са овим законом, грађевински инспектор је дужан да без одлагања, а најкасније у року од три дана по добијању акта којим се одбације или одбија захтев за озакоњење, примерак тог акта достави јавном предузећу, јавном комуналном предузећу, привредном друштву или предузетнику које је привремено прикључило објекат на своју мрежу, односно инфраструктуру, а јавно предузеће, јавно комунално предузеће, привредно друштво или предузетник дужно је да у року од 30 дана од пријема акта искључи објекат са мреже односно инфраструктуре на коју је привремено прикључен.