

ZAKON

O OZAKONJENJU OBJEKATA

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se uslovi, postupak i način ozakonjenja objekata, odnosno delova objekta izgrađenih bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju (u daljem tekstu: nezakonito izgrađeni objekti), uslovi, način i postupak izdavanja rešenja o ozakonjenju, pravne posledice ozakonjenja, kao i druga pitanja od značaja za ozakonjenje objekata.

Odredba stava 1. ovog člana odnosi se i na pomoćne i druge objekte koji su u funkciji glavnog objekta (garaže, ostave, septičke jame, bunari, bazeni, cisterne za vodu i sl.) ili su u funkciji odvijanja tehnološkog procesa u zgradi, koji se smatraju sastavnim delom nezakonito izgrađenog glavnog objekta i ozakonjuju se zajedno sa glavnim objektom, u skladu sa ovim zakonom.

Odredba stava 1. ovog člana odnosi se i na objekte, odnosno izvedene radove u skladu sa članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14 i 145/14).

Odredba stava 1. ovog člana odnosi se i na podzemne vodove (podzemne instalacije).

Član 2.

Ozakonjenje, u smislu ovog zakona, predstavlja javni interes za Republiku Srbiju.

Član 3.

Predmet ozakonjenja, u smislu ovog zakona, jeste objekat koji je završen u građevinskom smislu.

Izuzetno od odredbe stava 1. ovog člana, kada je predmet ozakonjenja zgrada, predmet ozakonjenja može biti i zgrada na kojoj su izvedeni samo konstruktivni građevinski radovi (temelj, zidovi, armiranobetonski ili čelični stubovi sa gredama, odnosno armiranobetonska tavanica, krovna konstrukcija), sa ili bez završene fasade.

Stepen završenosti objekta za ostale objekte koji su predmet ozakonjenja, utvrđuje se u zavisnosti od vrste i namene objekta.

Član 4.

Ovaj zakon se ne primenjuje na objekte koji su izgrađeni bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju u skladu sa propisima po kojima u vreme izgradnje nije bila propisana obaveza pribavljanja građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju, u skladu sa propisima kojima se uređuje upis prava svojine na nepokretnostima.

Ovaj zakon se ne primenjuje na objekte za koje je, u skladu sa ranije važećim propisima izdata privremena građevinska dozvola. Vlasnik takvog objekata stiče pravo na upis prava svojine, pribavljanjem rešenja o upotrebnoj dozvoli, u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata. Nadležni organ za izdavanje upotrebne

dozvole dužan je da izda rešenje o upotrebnoj dozvoli po zahtevu vlasnika takvog objekta. Izdata upotrebna dozvola je isprava podobna za upis u smislu zakona kojim se uređuje državni premer i katastar.

Ovaj zakon se ne primenjuje na objekte za koje je izdato rešenje o građevinskoj dozvoli, a koja se koristi bez izdatog rešenja o upotrebnoj dozvoli. Rešenje o upotrebnoj dozvoli pribavlja se u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata, a komisija za tehnički pregled prilikom utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu tu činjenicu utvrđuje na osnovu izdate građevinske dozvole i glavnog projekta, na osnovu propisa koji je važio u vreme izdavanja građevinske dozvole.

Izuzetno od stava 3. ovog člana, ako je u postupku legalizacije izdato rešenje o građevinskoj dozvoli, ali ne i rešenje o upotrebnoj dozvoli, takav postupak se okončava u skladu sa odredbama ovog zakona, odnosno nadležni organ donosi rešenje o ozakonjenju, bez sprovođenja postupka propisanog ovim zakonom.

Ako je u postupku legalizacije podnosilac zahteva uredio odnose sa jedinicom lokalne samouprave u skladu sa odredbama zakona koji je primenjivan u to vreme, ali nadležni organ nije naknadno izdao građevinsku dozvolu do dana stupanja na snagu ovog zakona, jedinica lokalne samouprave je dužna da tom licu izvrši povraćaj uplaćenih sredstava.

Ovaj zakon se ne primenjuje na objekte koji se u smislu zakona kojim se uređuje odbrana smatraju vojnim objektima, odnosno na objekte koji se u smislu zakona kojim se uređuje rudarstvo smatraju rudarskim objektima, postrojenjima i uređajima.

II. USLOVI ZA OZAKONJENJE

Član 5.

Predmet ozakonjenja ne može biti objekat:

- 1) izgrađen, odnosno rekonstruisan na zemljištu nepovoljnom za građenje (klizišta, močvarno tlo i sl.);
- 2) izgrađen, odnosno rekonstruisan od materijala koji ne obezbeđuje trajnost i sigurnost objekta;
- 3) izgrađen na površinama javne namene, odnosno na zemljištu planiranom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene za koje se, u skladu sa odredbama posebnog zakona, utvrđuje javni interes;
- 4) izgrađen u prvom i drugom stepenu zaštite prirodnog dobra (osim vikendica i drugih porodičnih objekata za odmor), odnosno u zoni zaštite kulturnog dobra od izuzetnog značaja i zoni zaštite kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne baštine, odnosno radovi na samom kulturnom dobru od izuzetnog značaja ili dobru upisanom u Listu svetske kulturne baštine, izgrađen u zonama sanitarne zaštite izvorišta vodosnabdevanja, izgrađen u vojnom kompleksu i zaštitnim zonama oko vojnih kompleksa i objekata infrastrukture posebne namene, odnosno izgrađen, rekonstruisan ili dograđen suprotno propisima o odbrani kojima su propisane posebne obaveze za izgradnju objekata, kao i drugih objekata izgrađenih u zaštitnim zonama u skladu sa odredbama posebnih zakona.
- 5) izgrađen u zaštitnoj zoni duž trase radio koridora, na pravcima prostiranja usmerenih radio signala između radio stanica, u kojoj nije dozvoljena izgradnja ili postavljanje drugih radio stanica, antenskih sistema ili drugih objekata koji mogu ometati prostiranje radio signala ili uzrokovati štetne smetnje.

Izuzetno od odredbe stava 1. tačka 1) ovog člana nadležni organ će izdati rešenje o ozakonjenju, ako u postupku bude pribavljen odgovarajući dokaz da je taj objekat stabilan, da ne ugrožava stabilnost terena i susedne objekte. Stabilnost objekta i ugrožavanje stabilnosti terena i susednih objekata utvrđuju se na osnovu izveštaja, grafičkih priloga planskog dokumenta sa označenim površinama - tla koje je nepovoljno za građenje, inženjersko-geoloških izveštaja i drugih dokaza na osnovu kojih se može utvrditi ova činjenica.

Izuzetno od odredbe stava 1. tač. 3) i 4) ovog člana nadležni organ će izdati rešenje o ozakonjenju, ako u postupku bude pribavljena saglasnost upravljača javnog dobra, odnosno saglasnost organizacije nadležne za zaštitu prirodnih, odnosno kulturnih dobara.

Predmet ozakonjenja ne može biti objekat za koji je nadležni organ, u skladu sa ranije važećim propisima kojima je bila uređena legalizacija objekata, doneo rešenje kojim se odbija zahtev za legalizaciju, a koje je pravnosnažno u upravnom postupku.

Izuzetno od odredbe iz stava 1. ovog člana, ako je po pravnosnažnosti rešenja kojim se odbija zahtev za legalizaciju, promenjen planski dokument ili je zahtev odbijen iz razloga koji su ovim zakonom drugačije propisani, a povoljniji su za vlasnika nezakonito izgrađenog objekta, nadležni organ konstatuje ovu činjenicu i nastavlja postupak ozakonjenja u skladu sa ovim zakonom.

Član 6.

Predmet ozakonjenja je objekat za koji je podnet zahtev za legalizaciju u skladu sa ranije važećim zakonom kojim je bila uređena legalizacija objekata, do 29. januara 2014. godine.

Predmet ozakonjenja je i objekat izgrađen na osnovu građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta, na kojima je prilikom izvođenja radova odstupljeno od izdate građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta.

Zahtevi i prijave za legalizaciju podneti do 29. januara 2014. godine, smatraju se zahtevima u smislu ovog zakona.

Predmet ozakonjenja je i objekat za koji nije podnet zahtev za legalizaciju u skladu sa ranije važećim zakonom kojim je bila uređena legalizacija objekata, a koji je vidljiv na satelitskom snimku teritorije Republike Srbije iz 2015. godine, pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Satelitski snimak iz stava 4. ovog člana mora biti dostupan na uvid građanima u elektronskom obliku na internet stranici ministarstva nadležnog za poslove građevinarstva.

Popis i evidenciju nezakonito izgrađenih objekata iz stava 4. ovog člana sprovodi jedinica lokalne samouprave.

Predmet ozakonjenja je i objekat za koji je podnet zahtev u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole („Službeni glasnik RS”, br. 25/13 i 145/14), za koje postupak nije pravnosnažno okončan.

Predmet ozakonjenja je i objekat na kome je upisano pravo svojine u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Član 7.

Popis nezakonito izgrađenih objekata iz člana 6. stav 4. ovog zakona, vrši se prema programu popisa po zonama, odnosno celinama, koji na predlog građevinske inspekcije donosi načelnik opštinske, odnosno gradske uprave.

Popis sadrži zone i dinamiku vršenja popisa po zonama.

U cilju efikasnijeg sprovođenja popisa nezakonito izgrađenih objekata, jedinica lokalne samouprave može obrazovati komisije za popis nezakonito izgrađenih objekata, kao pomoćno radno telo. Sastav i način rada komisije uređuje jedinica lokalne samouprave. U sastav komisije mogu biti uključena lica zaposlena u jedinici lokalne samouprave ili zaposlena u pravnim licima čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave, kao i druga lica odgovarajućih struka.

Evidentiranje nezakonito izgrađenih objekata vrši se na obrascu pojedinačnom popisnom listu čiju sadržinu propisuje ministar nadležan za poslove građevinarstva.

Program popisa po zonama, odnosno celinama sa dinamikom sprovođenja popisa je javan i objavljuje se na zvaničnoj internet prezentaciji jedinice lokalne samouprave.

Po završetku popisa nezakonito izgrađenih objekata iz jedne zone, odnosno celine, nadležni građevinski inspektor donosi pojedinačna rešenja o rušenju objekta, za sve nezakonito izgrađene objekte koji su na popisu.

Rešenje o rušenju objekta iz stava 6. ovog člana donosi građevinski inspektor u roku od sedam dana od dana evidentiranja u skladu sa ovim zakonom i u roku od tri dana ga dostavlja organu nadležnom za izdavanje rešenja o ozakonjenju (u daljem tekstu: nadležni organ).

Rešenje iz stava 7. ovog člana neće se izvršavati do pravnosnažnog okončanja postupka ozakonjenja.

Po dobijanju rešenja iz stava 7. ovog člana nadležni organ po službenoj dužnosti pokreće postupak ozakonjenja u skladu sa ovim zakonom.

Objekti za koje bude utvrđeno da ne postoje, odnosno nisu vidljivi na satelitskom snimku iz člana 6. stav 4. ovog zakona, nisu predmet ozakonjenja i nadležni građevinski inspektor za te objekte donosi rešenje o rušenju, koje je izvršno danom donošenja, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Vlasnici nezakonito izgrađenih objekata mogu obavestiti građevinsku inspekciju da imaju nezakonito izgrađeni objekat.

Član 8.

Predmet ozakonjenja može biti objekat koji se može uskladiti sa važećim planskim dokumentom u pogledu namene i spratnosti objekta.

Predmet ozakonjenja može biti objekat za koji se, pored namene utvrđene planskim dokumentom, utvrdi da je namene koja je u okviru planom definisanih kompatibilnosti.

Predmet ozakonjenja može biti objekat koji ima spratnost propisanu važećim planskim dokumentom, a izuzetno i objekat koji ima najviše dve etaže od dozvoljene spratnosti za tu urbanističku zonu.

Ako važećim planskim dokumentom nije određena maksimalna spratnost objekta u toj urbanističkoj zoni, predmet ozakonjenja može biti objekat sa maksimalno izgrađena četiri sprata ili tri sprata i potkrovljem.

Član 9.

Ispunjenje uslova propisanih u čl. 3, 5, 6. i 8. ovog zakona predstavlja uslov za nastavak postupka ozakonjenja.

Član 10.

Predmet ozakonjenja može biti objekat za koji vlasnik dostavi dokaz o odgovarajućem pravu na građevinskom zemljištu ili objektu, zavisno od toga koja vrsta radova, odnosno vrsta objekta je predmet ozakonjenja.

Kao odgovarajuće pravo smatra se pravo svojine na objektu, odnosno pravo svojine, pravo korišćenja ili pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana Zakonom o planiranju i izgradnji, kao odgovarajuća prava na građevinskom zemljištu.

Kao odgovarajuće pravo, u smislu ovog zakona, smatra se i:

1) za objekat izgrađen na zemljištu u svojini drugog lica-pravnosnažna sudska presuda kojom je utvrđeno pravo svojine na zemljištu, koju vlasnik pribavlja u skladu sa propisima kojima su uređeni svojinski odnosi;

2) za objekat izgrađen na građevinskom zemljištu-ugovor o prenosu prava korišćenja, odnosno kupovini zemljišta koji je zaključen do 13. maja 2003. godine i overen od strane nadležnog suda između tadašnjeg korisnika i podnosioca zahteva, kao i drugi ugovori kojima je vršeno raspolaganje zemljištem (ugovor o prenosu ili razmeni nepokretnosti zaključen između tadašnjih korisnika zemljišta, u odgovarajućoj formi koja je bila propisana za zaključenje te vrste ugovora u vreme zaključenja);

3) ugovor o kupovini objekta ili kupovini objekta u izgradnji overen u odgovarajućoj formi, koja je bila propisana za zaključenje te vrste ugovora u vreme zaključenja, između vlasnika, odnosno korisnika i podnosioca zahteva;

4) ugovor o suinvestiranju izgradnje objekta overen u odgovarajućoj formi, koja je bila propisana za zaključenje te vrste ugovora u vreme zaključenja, između vlasnika, odnosno korisnika i podnosioca zahteva;

5) akt ministarstva nadležnog za poslove odbrane o dodeli „nužnog smeštaja”;

6) pravnosnažno rešenje o nasleđivanju;

7) pravnosnažno rešenje o statusnoj promeni privrednog društva, iz koga se na nesporan način može utvrditi pravni kontinuitet podnosioca zahteva, odnosno vlasnika nezakonito izgrađenog objekta.

Kada je predmet ozakonjenja nadziđivanje, pretvaranje zajedničkih prostorija zgrade u stan ili poslovni prostor ili pripajanje zajedničkih prostorija susednom stanu, kao dokaz o odgovarajućem pravu dostavlja se izvod iz lista nepokretnosti za zgradu i sve posebne delove zgrade i dokaz propisan odredbama zakona kojim se uređuje održavanje stambenih zgrada o regulisanju međusobnih odnosa između vlasnika nezakonito izgrađenog objekta i organa zgrade. Ako organi zgrade nisu formirani, kao dokaz se dostavlja saglasnost većine vlasnika na posebnim delovima zgrade.

Ako je pravo svojine na nezakonito izgrađenom objektu upisano u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, kao dokaz o odgovarajućem pravu dostavlja se overena kopija rešenja o upisu prava svojine ili izvod iz lista nepokretnosti o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Kada je predmet ozakonjenja objekat izgrađen na građevinskom zemljištu na kome postoji pravo susvojine, kao dokaz o odgovarajućem pravu dostavlja se i pismena saglasnost svih suvlasnika.

Ukoliko je suvlasnik znao ili mogao znati za izgradnju objekta, odnosno izvođenje radova koji su predmet ozakonjenja, ali se u vreme izgradnje tome nije protivio, smatraće se da postoji saglasnost za ozakonjenje, te se u tom slučaju ne dostavlja dokaz propisan stavom 6. ovog člana.

Kao odgovarajuće pravo na građevinskom zemljištu u postupku ozakonjenja smatra se i pravo svojine ili zakupa na zemljištu ispod objekta, stečeno u skladu sa čl. 70. i 105. Zakona o planiranju i izgradnji, u delu koji se odnosi na legalizaciju objekata i objekata na koje je primenjivan Zakon o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole.

Kada se kao dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima, pre donošenja rešenja o ozakonjenju stambene ili stambeno poslovne zgrade koja se sastoji od posebnih fizičkih delova, dostavlja dokaz o sticanju prava svojine na zemljištu ispod objekta, kao odgovarajuće pravo priznaje se i dokaz da je vlasnik stana u nezakonito izgrađenom objektu zaključio ugovor o kupovini i prodaji za udeo na zemljištu, koji je u srazmeri sa površinom posebnog dela u odnosu na ukupnu površinu objekta.

Vlasnik građevinskog zemljišta dužan je da u postupku propisanom Zakonom o planiranju i izgradnji pribavi podatak o ukupnoj tržišnoj ceni za zemljište ispod objekta, uz obavezu da po zahtevu svakog pojedinačnog vlasnika na posebnom delu, odredi udeo na građevinskom zemljištu ispod objekta i tržišnu cenu udela.

Vlasnik građevinskog zemljišta i vlasnik posebnog dela u nezakonito izgrađenom objektu zaključuju ugovor o prodaji udela.

Vlasnici stanova koji ne zaključe ugovor o kupovini udela na način određen ovim zakonom, ne mogu nastaviti postupak ozakonjenja.

Za komunikacione mreže i uređaje i linijske objekte koji se sastoje od podzemnih i nadzemnih vodova sa nosačima voda, ne dostavlja se dokaz o odgovarajućem pravu. Dokaz o odgovarajućem pravu za ove objekte dostavlja se za nadzemne delove objekta, osim vodova.

Vlasnik objekta iz stava 13. ovog člana ozakonjenjem stiče pravo svojine na objektu ali ne i na zemljištu iznad ili ispod voda, a vlasnik zemljišta je dužan da omogućiti nesmetan pristup ovim delovima objekta u cilju održavanja ili u slučaju havarije.

Vlasnik objekta iz stava 13. ovog člana dužan je da vlasniku zemljišta ispod ili iznad voda naknadi eventualnu štetu ako nastane u eksploataciji objekta, u skladu sa propisima kojima je uređeno pitanje naknade štete.

Član 11.

U cilju utvrđivanja mogućnosti ozakonjenja u skladu sa odredbama ovog zakona, u postupku ozakonjenja pribavlja se izveštaj o zatečenom stanju objekta čiji sastavni deo je i elaborat geodetskih radova za nezakonito izgrađeni objekat.

Po utvrđivanju ispunjenosti uslova za ozakonjenje objekta, pre donošenja rešenja o ozakonjenju u skladu sa ovim zakonom, vlasnik nezakonito izgrađenog objekta plaća taksu za ozakonjenje.

Visina takse iz stava 2. ovog člana zavisi od klase, površine i namene objekta, kao i načina korišćenja objekta.

III. NAČIN I POSTUPAK OZAKONJENJA

Član 12.

Rešenje o ozakonjenju objekta izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave (u daljem tekstu: nadležni organ), po sprovedenom postupku, kada utvrdi da nezakonito izgrađeni objekat ispunjava propisane uslove za korišćenje i druge uslove propisane ovim zakonom.

Nadležni organ izdaje rešenje o ozakonjenju onih objekata za čiju izgradnju je prema zakonu kojim se uređuje izgradnja objekata ovlašćen da izdaje građevinsku dozvolu u redovnom postupku.

Ako odredbama ovog zakona nije drugačije propisano, na rešavanje po žalbi, odnosno tužbi na rešenje iz stava 1. ovog člana, shodno će se primenjivati odredbe zakona kojim se uređuje izgradnja objekata.

Član 13.

Nadležni organ, po utvrđivanju ispunjenosti prethodnih uslova i postojanja odgovarajućeg prava iz člana 10. ovog zakona, nastavlja postupak ozakonjenja pribavljanjem dokumentacije iz člana 11. ovog zakona.

Za objekte na kojima je pravo svojine upisano u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole ne sprovodi se postupak propisan ovim zakonom, već nadležni organ, po pribavljanju dokaza iz člana 10. stav 5. ovog zakona, obaveštava podnosioca da uplati taksu za ozakonjenje i po dostavljanju dokaza o uplati, donosi rešenje o ozakonjenju.

Član 14.

Nadležni organ, za objekte za koje je podnet zahtev za legalizaciju, a koji se u smislu ovog zakona smatraju zahtevima za ozakonjenje, pre pribavljanja dokumentacije iz člana 11. ovog zakona, proverava da li je vlasnik nezakonito izgrađenog objekta, u ranije vođenom postupku legalizacije objekata, dostavio tehničku dokumentaciju propisanu tada važećim propisima i elaborat geodetskih radova, geodetski snimak, odnosno kopiju plana parcele.

Ako je vlasnik nezakonito izgrađenog objekta dostavio tehničku dokumentaciju u skladu sa ranije važećim propisima o legalizaciji objekata, nadležni organ proverava da li sadržina te tehničke dokumentacije odgovara sadržini propisanoj za izveštaj o zatečenom stanju objekta, u skladu sa ovim zakonom.

Ako sadržina tehničke dokumentacije dostavljene u ranije vođenom postupku legalizacije, odgovara po sadržini izveštaju o zatečenom stanju objekta, propisanim ovim zakonom, nadležni organ to konstatuje i ranije dostavljeni dokument priznaje kao izveštaj o zatečenom stanju objekta, u smislu ovog zakona.

Član 15.

Izveštaj o zatečenom stanju objekta se izrađuje za potrebe ozakonjenja objekta.

Elaborat geodetskih radova, kao sastavni deo izveštaja o zatečenom stanju objekta, izrađuje se za sve objekte u postupku ozakonjenja, osim za objekte iz člana 1. stav 3. ovog zakona, kada se dostavlja kopija plana parcele.

Sadržina izveštaja o zatečenom stanju objekta za potrebe ozakonjenja objekta zavisi od klase, površine, namene i načina korišćenja objekta i ima sadržinu propisanu ovim zakonom.

Za objekte za koje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara pribavlja saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova na projektnu dokumentaciju, pored izveštaja o zatečenom stanju objekta prilaže se projekat za izvođenje radova sa saglasnošću organa nadležnog za poslove zaštite od požara.

Projekat za izvođenje radova izrađuje se u skladu sa podzakonskim aktom donetim na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji, kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije.

Izveštaj o zatečenom stanju objekta (u daljem tekstu: izveštaj) izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, koji su upisani u odgovarajući registar.

Član 16.

Elaborat geodetskih radova, koji je sastavni deo izveštaja o zatečenom stanju objekta izrađuje se u skladu sa propisima o državnom premeru i katastru.

Za objekte koji su provedeni u grafičkoj bazi katastra nepokretnosti, umesto elaborata geodetskih radova dostavlja se kopija plana sa upisanom visinom slemena, overena od strane ovlašćene geodetske organizacije.

Kada je predmet ozakonjenja zgrada koja se sastoji od posebnih fizičkih delova, elaborat iz stava 1. ovog člana se izrađuje za zgradu i sve posebne fizičke delove zgrade.

Član 17.

Izveštaj o zatečenom stanju objekta se izrađuje za:

- 1) objekte kategorije A, klase 111011 i 112111;
- 2) objekte čija je bruto razvijena građevinska površina objekta (u daljem tekstu: BRGP) veća od 400m²;
- 3) objekte javne namene;
- 4) inženjerske objekte.

Član 18.

Izveštaj o zatečenom stanju objekta koji se izrađuje za objekte kategorije A, klase 111011 i 112111, sadrži: elaborat geodetskih radova, snimak izvedenog stanja, izjavu odgovornog projektanta ili odgovornog izvođača radova da objekat ispunjava osnovne zahteve za objekat u pogledu nosivosti i stabilnosti, prema propisima koji su važili u vreme izgradnje tog objekta i izjavu vlasnika nezakonito izgrađenog objekta da prihvata eventualni rizik korišćenja objekta, s obzirom na minimalnu tehničku dokumentaciju koja je propisana za ozakonjenje.

Snimak izvedenog stanja sadrži opštu dokumentaciju, tekstualnu, numeričku i grafičku dokumentaciju.

Opšta dokumentacija sadrži:

- 1) naslovnu stranu sa sledećim podacima:
 - (1) naziv objekta sa lokacijom (ulica i kućni broj, ako je određen), brojem katastarske parcele i katastarskom opštinom;
 - (2) naziv, odnosno ime vlasnika nezakonito sagrađenog objekta;

(3) vrstu dokumenta (izveštaj zatečenog stanja objekta sa elaboratom geodetskih radova);

(4) naziv preduzetnika, odnosno pravnog lica koje je izradilo izveštaj;

(5) ime, prezime i broj licence odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova;

(6) mesto i datum izrade izveštaja.

2) sadržaj izveštaja.

Tekstualna dokumentacija sadrži:

1) opis objekta;

2) opis instalacija (hidrotehničke, elektroenergetske, telekomunikacione i signalne, mašinske, sa načinom priključenja na spoljnu mrežu, kao i opis tehnologija);

3) način korišćenja;

4) vreme izgradnje;

5) podatke o materijalu od kojih je izgrađen objekat sa konstatacijom da se radi o materijalu koji obezbeđuje trajnost i sigurnost objekta;

6) podatke o stepenu završenosti i upotrebljivosti objekta sa konstatacijom o vizuelnoj detekciji stabilnosti objekta.

Ako su instalacije u objektu izvedene prema uslovima, odnosno saglasnostima ili na osnovu ugovora zaključenog sa javnim preduzećem, odnosno nadležnim organom, u tekstualnoj dokumentaciji se navode i ti podaci.

Kada je predmet ozakonjenja objekat koji nije završen u građevinskom ili građevinsko-zanatskom smislu, tekstualna dokumentacija sadrži i popis potrebnih radova za završetak objekta koji je predmet ozakonjenja.

Numerička dokumentacija sadrži:

1) tabelarni prikaz površina objekta (numeracija, namena, neto korisna površina svakog posebnog dela objekta, naziv etaže na kojoj se nalazi);

2) BRGP i korisnu površinu;

3) spratnost i visinu objekta.

Grafička dokumentacija sadrži:

1) grafički prikaz osnove svih etaža i krova, u odgovarajućoj razmeri;

2) najmanje četiri fotografije u boji ili crno bele koje prikazuju sve vidne fasade objekta.

Sastavni deo izveštaja je i izjava odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova da nezakonito izgrađeni objekat ispunjava osnovne zahteve za objekat u pogledu nosivosti i stabilnosti, prema propisima koji su važili u vreme izgradnje tog objekta.

Član 19.

Izveštaj koji se izrađuje za objekte čija je BRGP veća od 400m², objekte javne namene i inženjerske objekte sadrži: elaborat geodetskih radova, snimak izvedenog stanja, izjavu odgovornog projektanta ili odgovornog izvođača radova da objekat

ispunjava osnovne zahteve za objekat i izjavu vlasnika nezakonito izgrađenog objekta da prihvata eventualni rizik korišćenja objekta, s obzirom na minimalnu tehničku dokumentaciju koja je propisana za ozakonjenje.

Snimak izvedenog stanja sadrži opštu, tekstualnu, numeričku i grafičku dokumentaciju, u skladu sa članom 19. ovog zakona.

Pored sadržine propisane u članu 18. stav 8. tačka 1) ovog zakona grafički prikazi sadrže i dva karakteristična, međusobno upravna preseka i druge karakteristične preseke i izglede objekta.

Pored propisane sadržine, izveštaj sadrži i druge specifične podatke koji su karakteristični za određenu vrstu objekata (za objekte niskogradnje: podužni profil, karakteristične poprečne profile, ostale prikaze u zavisnosti od vrste i klase objekta), u skladu sa pravilima struke.

Sastavni deo izveštaja za objekat visokogradnje čija je BRGP veća od 400m² je izjava odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova da nezakonito izgrađeni objekat ispunjava osnovne zahteve za objekat u pogledu nosivosti i stabilnosti, prema propisima koji su važili u vreme izgradnje tog objekta.

U slučaju da nezakonito izgrađeni objekat visokogradnje ima BRGP veću od 2000m² i/ili spratnost veću od P+4, pored izjave iz stava 5. ovog člana, sastavni deo izveštaja je i izjava projektanta sa odgovarajućom licencom da objekat ispunjava uslove u pogledu zaštite od požara, prema propisima koji su važili u vreme izgradnje tog objekta.

Sastavni deo izveštaja za objekat javne namene i inženjerski objekat je i izjava odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova, sa odgovarajućom licencom, da nezakonito izgrađeni objekat ispunjava osnovne zahteve za objekat u pogledu nosivosti i stabilnosti, zaštite od požara i bezbednosti i pristupačnosti prilikom upotrebe, prema propisima koji su važili u vreme izgradnje tog objekta.

Ako stanje konstrukcije, odnosno kvalitet izvršenih radova u pogledu stabilnosti, odnosno sigurnosti nije zadovoljavajući ili su u međuvremenu izmenjeni tehnički propisi za tu vrstu objekata, izveštaj sadrži i predlog mera, odnosno popis radova koji se preduzimaju pre izdavanja rešenja o ozakonjenju.

Član 20.

Kada je predmet ozakonjenja i objekat iz člana 1. stav 2. ovog zakona, u izveštaju se prikazuju i ti objekti sa sadržajem i obimom prema pravilima struke, na nivou razrade koji je odgovarajući u odnosu na nivo razrade u izveštaju za glavni objekat.

Član 21.

Na izradu izveštaja za objekte iz člana 1. stav 3. ovog zakona, shodno se primenjuju odredbe člana 18. ovog zakona.

IV. POSTUPAK OZAKONJENJA

Član 22.

Postupanje nadležnog organa uređuje se ovim zakonom.

Na sva pitanja postupka koja nisu uređena ovim zakonom, primenjuju se odredbe zakona kojim je uređen opšti upravni postupak.

Član 23.

Postupak ozakonjenja pokreće se na jedan od sledećih načina:

1) za lica koja su podnela zahtev za legalizaciju objekata do 29. januara 2014. godine, u skladu sa ranije važećim Zakonom o legalizaciji objekata, postupak se pokreće danom stupanja na snagu ovog zakona;

2) za lica koja su vlasnici nezakonito izgrađenog objekta za koji nije podnet zahtev za legalizaciju do 29. januara 2014. godine, a za koji je građevinski inspektor doneo rešenje o rušenju, postupak se pokreće danom dostavljanja tog rešenja nadležnom organu;

3) za lica iz člana 6. stav 7. ovog zakona, odnosno lica iz člana 13. stav 2. Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole po čijem zahtevu nije okončan postupak upisa u skladu sa odredbama tog zakona, postupak se pokreće danom dostavljanja spisa predmeta od strane organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra nadležnom organu;

4) za lica iz člana 6. stav 8. ovog zakona, odnosno lica iz člana 13. stav 2. Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, po čijem zahtevu je izvršen upis prava svojine na objektu izgrađenom bez građevinske dozvole, postupak se pokreće podnošenjem zahteva za ozakonjenje, u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Od dana pokretanja postupaka iz stava 1. ovog člana, teku i računaju se svi rokovi propisani ovim zakonom.

Član 24.

Po pokretanju postupka u skladu sa ovim zakonom, nadležni organ utvrđuje ispunjenost prethodnih uslova za ozakonjenje.

Član 25.

Nezakonito izgrađeni objekti, na kojima su izvedeni grubi građevinski radovi sa formiranim konstruktivnim sklopom (objekat poseduje noseće elemente: temelj, zidove, armirano betonske ili čelične stubove sa gredama, odnosno armirano betonske tavanice, krovnu konstrukciju), ali na kojima nije postavljena spoljna stolarija, nisu izvedeni razvodi unutrašnjih instalacija, ni završni radovi (fasaderski, podopolagački, stolarski i sl.), mogu biti predmet ozakonjenja u skladu sa ovim zakonom.

U slučaju da nezakonito izgrađeni objekat nije u stepenu izgrađenosti propisanoj ovim zakonom, nadležni organ će rešenjem odbiti zahtev.

Protiv rešenja iz stava 2. ovog člana može se podneti žalba nadležnom drugostepenom organu u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Protiv rešenja iz stava 2. ovog člana koje je donelo ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva ili nadležni organ autonomne pokrajine, nije dozvoljena žalba, ali se u roku od 30 dana od dana dostavljanja može tužbom pokrenuti upravni spor.

Po pravnosnažno okončanom postupku, rešenje iz stava 2. ovog člana nadležni organ bez odlaganja dostavlja građevinskoj inspekciji.

Vlasnik objekta iz stava 1. ovog člana, po okončanju postupka ozakonjenja i upisu prava svojine na tom objektu može, u skladu sa odredbama zakona kojima se uređuje izgradnja objekta, podneti zahtev za izvođenje radova na završetku objekta, u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Opis stepena završenosti objekta sastavni je deo izveštaja o zatečenom stanju objekta.

Član 26.

Nezakonito izgrađeni objekti, izgrađeni na zemljištu nepovoljnom za građenje nisu predmet ozakonjenja u skladu sa ovim zakonom.

Kada nadležni organ utvrdi da je nezakonito izgrađeni objekat izgrađen na terenu nepovoljnom za građenje, obavestiće vlasnika objekta o toj činjenici i naložiti u roku od 30 dana dostavljanje dokaza na osnovu koga se može utvrditi da je taj objekat stabilan, da ne ugrožava stabilnost terena i susedne objekte.

Ako u roku propisanim stavom 2. ovog člana vlasnik objekta dostavi dokaz na osnovu koga se može utvrditi da je taj objekat stabilan, da ne ugrožava stabilnost terena i susedne objekte, nadležni organ nastavlja postupak ozakonjenja.

U slučaju da u roku propisanim stavom 2. ovog člana vlasnik objekta ne dostavi dokaz na osnovu koga se može utvrditi da je taj objekat stabilan, da ne ugrožava stabilnost terena i susedne objekte, nadležni organ će rešenjem odbiti zahtev.

Protiv rešenja iz stava 4. ovog člana može se podneti žalba nadležnom drugostepenom organu u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Protiv rešenja iz stava 4. ovog člana koje je donelo ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva ili nadležni organ autonomne pokrajine, nije dozvoljena žalba, ali se u roku od 30 dana od dana dostavljanja može tužbom pokrenuti upravni spor.

Po pravnosnažno okončanom postupku, rešenje iz stava 4. ovog člana nadležni organ bez odlaganja dostavlja građevinskoj inspekciji.

Član 27.

Nezakonito izgrađeni objekti ne mogu biti predmet ozakonjenja ako su izgrađeni od materijala koji ne obezbeđuje trajnost i sigurnost objekta.

Podatak iz stava 1. ovog člana sastavni je deo izveštaja o zatečenom stanju objekta.

Član 28.

Nadležni organ, kada utvrdi da se radi o objektu iz člana 5. stav 1. tač. 3) i 4) ovog zakona, dostavlja zahtev za davanje saglasnosti za ozakonjenje upravljaču javnog dobra, odnosno organizaciji nadležnoj za zaštitu prirodnih, odnosno kulturnih dobara.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana nadležni organ dostavlja podatke i spise koje poseduje u toj fazi postupka ozakonjenja.

Upravljač javnog dobra, odnosno organizacija nadležna za zaštitu prirodnih, odnosno kulturnih dobara dužna je da pisanu saglasnost ili odbijanje za davanje saglasnosti za ozakonjenje dostavi nadležnom organu u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahteva.

U slučaju dostavljanja saglasnosti za ozakonjenje, nadležni organ nastavlja postupak ozakonjenja.

U slučaju da upravljač javnog dobra, odnosno organizacija nadležna za zaštitu prirodnih, odnosno kulturnih dobara odbije davanje saglasnosti za ozakonjenje, nadležni organ će rešenjem odbiti zahtev.

Protiv rešenja iz stava 5. ovog člana može se podneti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Protiv rešenja iz stava 5. ovog člana koje je donelo ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva ili nadležni organ autonomne pokrajine, nije dozvoljena žalba, ali se u roku od 30 dana od dana dostavljanja može tužbom pokrenuti upravni spor.

Po pravnosnažno okončanom postupku, rešenje iz stava 5. ovog člana nadležni organ bez odlaganja dostavlja građevinskoj inspekciji.

Član 29.

Predmet ozakonjenja može biti objekat koji se može uskladiti sa važećim planskim dokumentom u pogledu namene i spratnosti objekta, u skladu sa članom 8. st. 2. i 3. ovog zakona.

U slučaju da nadležni organ utvrdi da namena nezakonito izgrađenog objekta nije u skladu sa namenom koja je utvrđena važećim planskim dokumentom ili nije u okviru planom definisanih kompatibilnosti ili je spratnost nezakonito izgrađenog objekta viša od dva sprata u odnosu na spratnost predviđenu važećim planskim dokumentom ili je spratnost viša od četiri sprata ili tri sprata i potkrovljem, ako važećim planskim dokumentom nije određena maksimalna spratnost u toj urbanističkoj zoni, nadležni organ će rešenjem odbiti zahtev.

Protiv rešenja iz stava 2. ovog člana može se podneti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Protiv rešenja iz stava 2. ovog člana koje je donelo ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva ili nadležni organ autonomne pokrajine, nije dozvoljena žalba, ali se u roku od 30 dana od dana dostavljanja može tužbom pokrenuti upravni spor.

Po pravnosnažno okončanom postupku, rešenje iz stava 2. ovog člana nadležni organ u roku od tri dana dostavlja građevinskoj inspekciji.

Član 30.

Nadležni organ, kao prethodno pitanje u postupku ozakonjenja, utvrđuje da li je za nezakonito izgrađeni objekat, u skladu sa ranije važeći propisima kojima je bila uređena legalizacija objekata, doneto rešenje kojim se odbija zahtev za legalizaciju, a koje je pravnosnažno u upravnom postupku.

Kada nadležni organ utvrdi ovu činjenicu, donosi rešenje kojim odbija zahtev za ozakonjenje.

Protiv rešenja iz stava 2. ovog člana može se podneti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Protiv rešenja iz stava 2. ovog člana koje je donelo ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva ili nadležni organ autonomne pokrajine, nije dozvoljena žalba, ali se u roku od 30 dana od dana dostavljanja može tužbom pokrenuti upravni spor.

Po pravnosnažno okončanom postupku, rešenje iz stava 2. ovog člana nadležni organ u roku od tri dana dostavlja građevinskoj inspekciji.

Izuzetno od odredbe iz stava 1. ovog člana, ako je po pravnosnažnosti rešenja kojim se odbija zahtev za legalizaciju, promenjen planski dokument ili je zahtev odbijen iz razloga koji su ovim zakonom drugačije propisani, a povoljniji su za vlasnika nezakonito izgrađenog objekta, nadležni organ konstatuje ovu činjenicu i nastavlja postupak ozakonjenja u skladu sa ovim zakonom.

Član 31.

Po utvrđivanju ispunjenosti prethodnih uslova, nadležni organ obaveštava vlasnika nezakonito izgrađenog objekta da u roku od 30 dana od dana dostavljanja obaveštenja dostavi dokaz o odgovarajućem pravu, osim u slučaju da je dokaz o odgovarajućem pravu već dostavljen u postupku legalizacije bespravno izgrađenih objekata.

Vlasnik nezakonito izgrađenog objekta može, pre isteka roka iz stava 1. ovog člana, podneti zahtev za produžetak tog roka.

Ako nadležni organ utvrdi da postoje opravdani razlozi za produžetak roka iz stava 1. ovog člana (okončanje sudskog spora, pribavljanje dokaza od drugih organa i sl.), zaključkom će prekinuti postupak zbog rešavanja prethodnog pitanja.

Zaključkom iz stava 3. ovog člana obavezuje se vlasnik nezakonito izgrađenog objekta da u roku od 15 dana dostavi dokaz da je pokrenuo postupak u cilju rešavanja prethodnog pitanja.

Postupak ozakonjenja nastaviće se pošto bude konačno odlučeno o prethodnom pitanju.

Protiv zaključka iz stava 3. ovog člana dozvoljena je posebna žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja.

Ako vlasnik nezakonito izgrađenog objekta ne dostavi dokaz o odgovarajućem pravu u roku iz stava 1. ovog člana, a ne zatraži produžetak roka iz stava 2. ovog člana u propisanom roku, nadležni organ će zaključkom odbaciti zahtev.

Protiv zaključka iz stava 7. ovog člana može se podneti posebna žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja.

Protiv zaključka iz stava 7. ovog člana koji je donelo ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva ili nadležni organ autonomne pokrajine, nije dozvoljena posebna žalba, ali se u roku od 30 dana od dana dostavljanja može tužbom pokrenuti upravni spor.

Po pravnosnažno okončanom postupku, zaključak iz stava 7. ovog člana nadležni organ u roku od tri dana dostavlja građevinskoj inspekciji.

Član 32.

Kada nadležni organ utvrdi ispunjenost prethodnih uslova za ozakonjenje i postojanje odgovarajućeg prava u smislu ovog zakona, nastavlja postupak ozakonjenja, u smislu člana 11. stav 1. ovog zakona i obaveštava vlasnika nezakonito izgrađenog objekta da u roku od 30 dana od dana dostavljanja obaveštenja dostavi izveštaj sa elaboratom geodetskih radova, odnosno proverava da li su navedeni dokazi dostavljeni u postupku legalizacije bespravno izgrađenih objekata.

Ako vlasnik nezakonito izgrađenog objekta ne dostavi izveštaj sa elaboratom geodetskih radova u roku propisanom u stavu 1. ovog člana, nadležni organ će zaključkom odbaciti zahtev.

Protiv zaključka iz stava 2. ovog člana može se podneti posebna žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja.

Protiv zaključka iz stava 2. ovog člana koji je donelo ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva ili nadležni organ autonomne pokrajine, nije dozvoljena posebna žalba, ali se u roku od 30 dana od dana dostavljanja može tužbom pokrenuti upravni spor.

Po pravnosnažno okončanom postupku, zaključak iz stava 2. ovog člana nadležni organ bez odlaganja dostavlja građevinskoj inspekciji.

Kada vlasnik nezakonito izgrađenog objekta dostavi izveštaj o zatečenom stanju objekta sa elaboratom geodetskih radova, odnosno drugi dokument koji je propisan ovim zakonom umesto elaborata geodetskih radova, nadležni organ utvrđuje da li su ti dokumenti izrađeni u skladu sa ovim zakonom.

Ukoliko izveštaj o zatečenom stanju objekta sa elaboratom geodetskih radova, odnosno drugi dokumenti koji su propisani ovim zakonom kao dokaz umesto izveštaja i elaborata geodetskih radova, nisu izrađeni u skladu sa ovim zakonom, nadležni organ o tome obaveštava vlasnika nezakonito izgrađenog objekta i nalaže da u roku od 60 dana dostavi traženi dokument izrađen u skladu sa ovim zakonom.

Ako vlasnik nezakonito izgrađenog objekta ne dostavi dokument iz stava 7. ovog člana u propisanom roku, nadležni organ će zaključkom odbaciti zahtev.

Protiv zaključka iz stava 8. ovog člana može se podneti posebna žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja.

Protiv zaključka iz stava 8. ovog člana koji je donelo ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva ili nadležni organ autonomne pokrajine, nije dozvoljena posebna žalba, ali se u roku od 30 dana od dana dostavljanja može tužbom pokrenuti upravni spor.

Po pravnosnažno okončanom postupku, zaključak iz stava 8. ovog člana nadležni organ u roku od tri dana dostavlja građevinskoj inspekciji.

Član 33.

Za sve objekte u postupku ozakonjenja plaća se taksa za ozakonjenje, pre izdavanja rešenja o ozakonjenju.

Taksa iz stava 1. ovog člana uplaćuje se u iznosu od 70% u korist jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi nezakonito izgrađeni objekat i u iznosu od 30% u korist budžeta Republike Srbije, odnosno u korist budžeta Republike Srbije u iznosu od 15% i u korist budžeta autonomne pokrajine u iznosu od 15%, ako se nezakonito izgrađeni objekat nalazi na teritoriji autonomne pokrajine.

Taksa iz stava 1. ovog člana plaća se u iznosu od 5.000 dinara za ozakonjenje porodičnog objekta ili stana, korisne površine do 100m², pomoćne i ekonomske objekte, proizvodne i skladišne objekte, kao i sve druge objekte i radove iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji.

Odredbe stava 1. ovog člana ne odnose se na vlasnike nezakonito izgrađenog objekta koji je namenjen za stanovanje podnosioca zahteva i članova njegovog porodičnog domaćinstva, koji je lice sa invaliditetom, samohrani roditelj ili korisnik socijalne pomoći.

Za porodične stambene objekte i stanove korisne površine od 100m² do 200m², plaća se taksa za ozakonjenje u iznosu od 15.000 dinara.

Za porodične stambene objekte i stanove korisne površine od 200m² do 300m², plaća se taksa za ozakonjenje u iznosu od 20.000 dinara.

Za porodične stambene objekte korisne površine preko 300m², plaća se taksa za ozakonjenje u iznosu od 50.000 dinara.

Za stambene i stambeno poslovne objekte namenjene tržištu koji se sastoje od više stanova i drugih posebnih delova, korisne površine do 500 m² i komercijalne objekte do 500m², plaća se taksa za ozakonjenje u iznosu od 250.000 dinara.

Za stambene i stambeno poslovne objekte namenjene tržištu koji se sastoje od više stanova i drugih posebnih delova, korisne površine od 500m² do 1000m² i komercijalne objekte od 500m² do 1000m², plaća se taksa za ozakonjenje u iznosu od 500.000 dinara.

Za stambene i stambeno poslovne objekte namenjene tržištu koji se sastoje od više stanova i drugih posebnih delova, korisne površine od 1000m² do 1500m² i komercijalne objekte preko od 1000m² do 1500m², plaća se taksa za ozakonjenje u iznosu od 1.000.000 dinara.

Za stambene i stambeno poslovne objekte namenjene tržištu koji se sastoje od više stanova i drugih posebnih delova, korisne površine preko 1500m² i komercijalne objekte preko 1500m² plaća se taksa za ozakonjenje u iznosu od 3.000.000 dinara.

Član 34.

Kada nadležni organ utvrdi da postoji mogućnost ozakonjenja, obaveštava vlasnika nezakonito izgrađenog objekta da u roku od 15 dana od dana dostavljanja obaveštenja plati taksu za ozakonjenje, propisanu ovim zakonom.

Ako vlasnik nezakonito sagrađenog objekta ne dostavi dokaz o plaćenju taksi u roku iz stava 1. ovog člana, nadležni organ će zaključkom odbaciti zahtev.

Protiv zaključka iz stava 2. ovog člana može se podneti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Protiv zaključka iz stava 2. ovog člana koji je donelo ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva ili nadležni organ autonomne pokrajine, nije dozvoljena žalba, ali se u roku od 30 dana od dana dostavljanja može tužbom pokrenuti upravni spor.

Po pravnosnažno okončanom postupku, zaključak iz stava 2. ovog člana dostavlja se nadležnoj građevinskoj inspekciji.

Po dostavljanju dokaza da je plaćena taksa za ozakonjenje, nadležni organ u roku od osam dana izdaje rešenje o ozakonjenju.

Rešenje o ozakonjenju, pored podataka propisanih zakonom, obavezno sadrži i:

- 1) konstataciju da se tim rešenjem vrši ozakonjenje nezakonito izgrađenog objekta, dela objekta, odnosno nezakonito izvedenih radova;
- 2) naziv, odnosno ime i prezime vlasnika objekta kome se izdaje rešenje o ozakonjenju, sa naznakom sedišta, odnosno adrese;
- 3) podatke o objektu koji je predmet ozakonjenja, sa osnovnim podacima o njegovoj nameni, vrsti, gabaritu, spratnosti, neto i BRGP i oznaku lokacije na kojoj se nalazi (katastarska parcela, katastarska opština, ulica i kućni broj ako je određen, opština, odnosno grad);
- 4) ime, prezime i broj licence preduzetnika ili naziv privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica, koje je izradilo izveštaj o zatečenom stanju objekta i ime, prezime i broj licence odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova;
- 5) konstataciju da je izveštaj o zatečenom stanju objekta sa elaboratom geodetskih radova sastavni deo rešenja o ozakonjenju;
- 6) dokaz o plaćenju taksi za ozakonjenje.

Sastavni deo rešenja o ozakonjenju je i popis i opis objekata koji se ozakonjuju uz glavni objekat, ako postoje, kao i podatak o stepenu završenosti objekta.

Kada je predmet ozakonjenja stambena ili stambeno poslovna zgrada koja se sastoji od više posebnih fizičkih delova (stanova, poslovnog prostora, garaža i dr.) za koju se ne može utvrditi investitor, ali postoje podneti zahtevi za ozakonjenje posebnih delova u skladu sa ovim zakonom, nadležni organ donosi rešenje o ozakonjenju stambene zgrade, koje obavezno sadrži specifikaciju svih posebnih delova zgrade.

Pre donošenja rešenja iz stava 9. ovog člana, dostavlja se dokaz o odgovarajućem pravu na građevinskom zemljištu.

Po pravnosnažnosti rešenja iz stava 9. ovog člana, nadležni organ rešava po zahtevima za ozakonjenje posebnih delova zgrade.

U slučaju iz stava 9. ovog člana, taksa za ozakonjenje ne plaća se za zgradu, već se određuje i naplaćuje prilikom ozakonjenja svakog posebnog dela zgrade.

Protiv rešenja iz stava 9. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana, a ako je rešenje donelo nadležno ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, može se tužbom pokrenuti upravni spor u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja.

Pravnosnažno rešenje iz stava 9. ovog člana nadležni organ dostavlja u roku od tri dana nadležnoj građevinskoj inspekciji.

Član 35.

Nadležni organ vodi službenu evidenciju o izdatim rešenjima o ozakonjenju, a spisak izdatih rešenja objavljuje se i u elektronskom obliku i dostupan je za javnost i putem interneta.

V. UPIS PRAVA SVOJINE

Član 36.

Danom pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju stiču se uslovi za upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno za odgovarajući upis u katastar vodova.

Nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja elaborat geodetskih radova i primerak pravnosnažnog rešenja o ozakonjenju organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra, u roku od tri dana od dana pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta.

Za upis prava svojine po osnovu ozakonjenja ne plaća se taksa određena podzakonskim aktom Republičkog geodetskog zavoda, niti administrativna taksa određena zakonom kojim se uređuju administrativne takse.

VI. RUŠENJE OBJEKATA

Član 37.

Rušenje nezakonito izgrađenog objekta, u smislu ovog zakona, neće se izvršavati do pravnosnažno okončanog postupka ozakonjenja.

Član 38.

Po pravnosnažnom okončanju postupka kojim se vrši ozakonjenje nezakonito izgrađenog objekta, građevinski inspektor donosi zaključak o obustavi postupka izvršenja rešenja iz člana 7. stav 6. ovog zakona.

Pravnosnažnim okončanjem postupka kojim se odbacuje ili odbija zahtev za ozakonjenje, stiču se uslovi za rušenje nezakonito izgrađenog objekta, odnosno njegovog dela.

Pravnosnažni akt iz stava 2. ovog člana nadležni organ bez odlaganja dostavlja građevinskoj inspekciji.

Građevinski inspektor je dužan da odmah po prijemu akta iz stava 2. ovog člana, a najkasnije u roku od tri dana, donese rešenje o rušenju nezakonito izgrađenog objekta, odnosno dela objekta, ako takvo rešenje nije doneto.

Kada se radi o objektu iz stava 2. ovog člana za koji nije moguće izvršiti rešenje o rušenju, građevinski inspektor je dužan da tu činjenicu konstatuje u rešenju o rušenju.

Rešenje iz stava 5. ovog člana građevinski inspektor dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra i nadležnom organu lokalne poreske administracije, u roku od tri dana od dana donošenja rešenja.

Po dobijanju rešenja iz stava 5. ovog člana, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra upisuje zabeležbu zabrane otuđenja u teretni (V) list nepokretnosti.

Nadležni organ može, po zahtevu vlasnika nezakonito izgrađenog objekta iz stava 5. ovog člana, doneti naknadno rešenje o ozakonjenju, ako vlasnik dostavi dokaz o ispunjenosti uslova propisanih ovim zakonom.

Po pravnosnažnosti rešenja iz stava 8. ovog člana, stiču se uslovi za brisanje zabeležbe o zabrani otuđenja iz stava 7. ovog člana.

VII. PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**Član 39.**

Objekat za koji se vodi postupak ozakonjenja može privremeno, do pravosnažnog okončanja postupka ozakonjenja, biti priključen na elektroenergetsku, gasnu i mrežu elektronskih komunikacija ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju, u skladu sa uslovima iz odobrenja za priključenje.

Ako objekat iz stava 1. ovog člana ne bude ozakonjen u skladu sa ovim zakonom, građevinski inspektor je dužan da bez odlaganja, a najkasnije u roku od tri dana po dobijanju akta iz člana 38. ovog zakona, primerak tog akta dostavi javnom preduzeću, javnom komunalnom preduzeću, privrednom društvu ili preduzetniku koje je privremeno priključilo objekat na svoju mrežu, odnosno infrastrukturu.

Javno preduzeće, javno komunalno preduzeće, privredno društvo ili preduzetnik dužno je da u roku od 30 dana od prijema akta iz stava 2. ovog člana, isključi objekat sa mreže odnosno infrastrukture na koju je privremeno priključen u skladu sa stavom 1. ovog člana.

VIII. NADZOR

Član 40.

Nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona vrši ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva.

Ako odredbama ovog zakona nije drugačije propisano, na inspekcijski nadzor shodno će se primenjivati odredbe zakona kojim se uređuje izgradnja objekata.

IX. KAZNE NE ODREDBE

Član 41.

Novčanom kaznom od 1.500.000 do 3.000.000 dinara kazniće se za privredni prestup javno preduzeće, javno komunalno preduzeće, privredno društvo ili drugo pravno lice, koje po prijemu akta kojim se odbacuje ili odbija zahtev za ozakonjenje ne isključi objekat sa mreže odnosno infrastrukture na koju je privremeno priključen (član 39).

Za privredni prestup iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u javnom preduzeću, javnom komunalnom preduzeću, privrednom društvu ili drugom pravnom licu, novčanom kaznom od 100.000 do 200.000 dinara.

Član 42.

Novčanom kaznom od 100.000 do 1.000.000 dinara kazniće se za privredni prestup privredno društvo ili drugo pravno lice koje je izradilo izveštaj o zatečenom stanju objekta, ako u izveštaj o zatečenom stanju objekta unese netačne podatke, odnosno ne prikaže stvarno stanje i stepen završenosti objekta.

Za privredni prestup iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u privrednom društvu ili drugom pravnom licu, novčanom kaznom od 100.000 do 200.000 dinara.

Član 43.

Novčanom kaznom od 50.000 do 150.000 dinara kazniće se za prekršaj odgovorno lice u nadležnom organu uprave ako:

- 1) ne izda rešenje o ozakonjenju u propisanom roku;
- 2) izda rešenje o ozakonjenju suprotno ovom zakonu;
- 3) ne dostavi građevinskoj inspekciji u propisanom roku akt kojim se odbacuje ili odbija zahtev za ozakonjenje.

Član 44.

Novčanom kaznom od 50.000 do 150.000 dinara kazniće se za prekršaj nadležni građevinski inspektor ako:

- 1) ne sačini program popisa nezakonito izgrađenih objekata;
- 2) ne donese rešenje o rušenju objekta u propisanom roku;
- 3) ne dostavi nadležnom organu rešenje o rušenju u propisanom roku.

Član 45.

Novčanom kaznom do 150.000 dinara ili kaznom zatvora do 30 dana kazniće se za prekršaj odgovorni projektant, odgovorni izvođač radova ili preduzetnik ako

unese netačne podatke u izveštaj ili ne prikaže stvarno stanje i stepen završenosti objekta.

X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 46.

Postupci za legalizaciju objekata započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona po zahtevima koji su podneti do 29. januara 2014. godine, koji nisu okončani do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaće se po odredbama ovog zakona.

Postupci započeti po Zakonu o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole („Službeni glasnik RS”, br. 25/13 i 145/14), koji nisu okončani do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaće se po odredbama ovog zakona.

Rok za sačinjavanje popisa iz člana 6. ovog zakona nezakonito izgrađenih objekata je 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Propis iz člana 7. stav 4. ovog zakona biće donet u roku od 15 dana od dana stupanja

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra dužan je da u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona dostavi organu nadležnom za ozakonjenje zahtev za upis prava svojine sa svim spisima predmeta, koji je podnelo lice iz člana 13. stav 2. Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole.

Vlasnik podzemnih vodova (instalacija) dužan je da u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona obavesti građevinsku inspekciju da ima nezakonito izgrađen podzemni vod.

Lica koja su upisala pravo svojine na objektu na osnovu Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, mogu podneti zahtev nadležnom organu za ozakonjenje u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Po pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju, po zahtevu lica iz stava 4. ovog člana, briše se zabeležba u listu nepokretnosti da je svojina stečena na osnovu Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole.

Član 47.

Danom stupanja na snagu ovog zakona, prestaje da važi Zakon o legalizaciji objekata („Službeni glasnik RS”, broj 95/13), Zakon o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole („Službeni glasnik RS”, br. 25/13 i 145/14), Pravilnik o objektima za koje se ne može izdati građevinska dozvola, stepenu izgrađenosti objekta i građevinskoj i upotrebnoj dozvoli u postupcima legalizacije objekata („Službeni glasnik RS”, broj 106/13), kao i Pravilnik o uslovima, načinu i postupku za sticanje prava svojine na zemljištu i objektima na koje se primenjuje Zakon o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole („Službeni glasnik RS”, broj 31/13).

Član 48.

Obavezuju se jedinice lokalne samouprave da, u skladu sa rezultatima popisa nezakonito sagrađenih objekata na svojoj teritoriji, izvrše usklađivanje važećih planskih dokumenata prilikom prve izmene tog planskog dokumenta, naročito u pogledu planiranja i uređenja neformalnih naselja na svojoj teritoriji.

Član 49.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ovog zakona, sadržan je u odredbi člana 99. stav 1. tačka 7) Ustava Republike Srbije, kojom je, između ostalog, propisano da Narodna skupština donosi zakone i druge opšte akte iz nadležnosti Republike Srbije.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Problem bespravne gradnje postoji unazad nekoliko decenija, ali je naročito eskalirao 90. tih godina prošlog veka, kada se beleži masovna bespravna gradnja, koja je uzrokovana velikim prilivom stanovništva sa ratom zahvaćenih područja, nedostatkom svake vrste kontrole nad bespravnom gradnjom, ali i nepostojanjem planske dokumentacije koja bi omogućila legalnu gradnju.

Republika Srbija je u nekoliko navrata pokušavala da donošenjem zakona kojim se uređuje ovo pitanje, izvrši legalizaciju bespravnih objekata. Prvi zakon je donet 1997. godine - Zakon o posebnim uslovima za izdavanje građevinske, odnosno upotrebne dozvole za određene objekte („Službeni glasnik RS”, broj 16/97), a potom, kao deo Zakona o planiranju i izgradnji i 2003, 2006, 2009. i 2011. godine, odnosno kao poseban zakon 2013. godine - Zakon o legalizaciji objekata („Službeni glasnik RS”, broj 95/13). Svaki od navedenih zakona je omogućavao da se bespravni objekti vrate u legalne tokove, ali su efekti ovih zakona bili skromni. Prema poslednjem izveštaju, u Srbiji je podneto oko 771.000 zahteva za legalizaciju, dok prema podacima Republičkog geodetskog zavoda, broj objekata za koji nije moglo biti utvrđeno da imaju građevinsku i upotrebnu dozvolu, iznosi oko 1,5 miliona.

Stvarni broj bespravno izgrađenih objekata nikada do sada nije utvrđen. Jedno od rešenja u ovom zakonu upravo pokušava da reši ovaj problem. Ovim zakonom je predviđeno da građevinska inspekcija izvrši popis svih bespravno sagrađenih objekata na svojoj teritoriji, što predlagač smatra izuzeto važnim u smislu sistemskog rešavanja ovog pitanja. Istovremeno, ovo pitanje-pitanje utvrđivanja broja svih nezakonito sagrađenih objekata, ima po značaju, karakter javnog interesa za Republiku Srbiju. Cilj je da građevinska inspekcija, koja u prethodnom periodu nije uradila svoj osnovni posao na prevenciji bespravne gradnje i dozvolila da objekti budu izgrađeni i useljeni, završi posao na način da posle zakonom utvrđenog roka, a to je jedini pouzdan podatak o statusu objekta, imamo tačan broj bespravno sagrađenih objekata u Republici Srbiji. Status ovih objekata, razlikuje se po uslovima ozakonjenja od objekata za koje je podnet zahtev za legalizaciju, u skladu sa ranije važećim zakonima. Po evidentiranju objekata za koje nije podnet zahtev za legalizaciju, građevinski inspektor je u obavezi, a to je predviđeno i Zakonom o planiranju i izgradnji, kao materijalnom propisu za izgradnju, da donese rešenje o rušenju tog objekta. Doneto rešenje o rušenju objekta se dostavlja vlasniku nezakonito izgrađenog objekta i nadležnom organu za ozakonjenje objekata, koji je u obavezi da po službenoj dužnosti pokrene postupak ozakonjenja. Dakle, ne prepušta se više na volju vlasnicima nezakonito izgrađenih objekata da li će podneti zahtev, već država, tretirajući ovo pitanje kao pitanje od javnog interesa, sama pokreće i vodi postupak ozakonjenja.

Svaki od ranije donetih zakona kojima je bilo uređivano ovo pitanje je pomerao vremensku granicu do kada se objekti mogu legalizovati, bez obzira na

činjenicu što je bespravna gradnja u Republici Srbiji od 2002. godine krivično delo, sankcionisano i zaprećenom kaznom zatvora.

Poražavajuća je činjenica da, umesto da se broj bespravno sagrađenih objekata smanjuje, on je iz godine u godinu samo rastao.

Osnovni razlog za donošenje ovog zakona jeste ozakonjenje najvećeg broja nezakonito izgrađenih objekata i njihovo uvođenje u zakonske tokove. I ovim zakonom, kao i u većini prethodnih, predmet ozakonjenja ne mogu biti objekti koji su izgrađeni u zonama zaštite u skladu sa posebnim zakonima, objekti izgrađeni od materijala koji ne garantuje stabilnost objekta, objekti izgrađeni na tlu nepovoljnom za građenje, objekti koji se ne mogu uskladiti sa važećim planskim dokumentom, objekti koji nisu završeni u konstruktivnom smislu, a uvedena je i novina u odnosu na ranije važeće zakone, da se za objekat za koji je već pravnosnažno okončan postupak legalizacije, a kojim se odbija ili odbacuje zahtev za legalizaciju, ne može ponovo podnositi zahtev za ozakonjenje. Ovim načelom (*ne bis in idem*) uvodi se načelo pravne sigurnosti u pravni poredak i onemogućavaju zloupotrebe koje u ovim situacijama mogu nastati.

Analizom stanja u ovoj oblasti utvrđeno je da su svi zakoni o legalizaciji predviđali manje ili više komplikovane procedure, a za najveći broj naših građana, ukupni trošak legalizacije- od pribavljanja potrebne dokumentacije (izvod iz lista nepokretnosti, izrada tehničke dokumentacije i drugo) do plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta- je bio jedna od osnovnih prepreka da okončaju započete postupke.

Pristup predlagača za rešavanje ovih pitanja je bio da se maksimalno pojača odgovornost i obaveze postupajućih organa, da se smanji broj procedura, a da rokovi za postupanje budu realni. Dosadašnja praksa u tom smislu nije dala dobre rezultate, s obzirom da su propisivani kratki rokovi, koje niko nije poštovao, a predlagač je, utvrđujući stvarno stanje, bio u obavezi da predlaže izmene zakona, nekada samo zbog produžetka rokova. Ozakonjenje objekata ne smemo shvatiti kao posao koji se može brzo završiti, ali se takođe radi o poslu koji se mora završiti, te su zato u ovom zakonu propisani rokovi, koji su prema mišljenju predlagača, realni i ostvarivi. U tom smislu posebno su propisani rokovi od kada se računa pokretanje postupka i oni su različito utvrđeni zavisno od toga da li se radi o objektu za koji je podnet zahtev za legalizaciju ili se radi o objektu za koji je postupak ozakonjenja pokrenut po službenoj dužnosti, odnosno da li je podnet zahtev lica koje je svoj objekat upisalo po Zakonu o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole.

Poseban problem za rešavanje ovog pitanja jeste i pitanje uređenih imovinsko pravnih odnosa, kao jedan od uslova za ozakonjenje u smislu ovog zakona. Predlogom zakona ponuđen je čitav spektar dokaza o rešenim imovinsko pravnim odnosima, a zadržana je i odredba o mogućnosti da se objekat ozakoni sa dostavljenim dokazom o svojini na građevinskom zemljištu samo ispod objekta, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, na koji u konkretnoj situaciji upućuje i ovaj zakon (čl.70. i 105. ZPI).

Sledeći problem koji je bilo potrebno rešiti ovim zakonom jeste bio odrediti vrstu i obim tehničke dokumentacije, s obzirom da se nije smelo dozvoliti da objekti budu nebezbedni za korišćenje, a istovremeno propisati i dokaz koji će omogućiti upis ovih objekata u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, što je

jedan od ciljeva donošenja ovog zakona. Predlagač je smatrao da je neophodno izvršiti podjelu po vrsti nezakonito izgrađenih objekata na stambene objekte (unutar kojih razlikuje nekoliko vrsta) i komercijalne objekte, odnosno objekte namenjene tržištu, javne objekte i inženjerske objekte, u skladu sa klasama određenim podzakonskim aktom donetim na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji.

Predlogom je propisan jedan obavezni dokument-izveštaj o zatečenom stanju sa elaboratom geodetskih radova.

Sadržina elaborata geodetskih radova i sadržina i obim izveštaja o zatečenom stanju zavisi od klase objekta i njegove složenosti, mesta na kome se nalazi i ispunjenja osnovnih zahteva za objekat. Predlagač je svestan činjenice koliki je izazov postavio pred inženjere koji će sačinjavati i izrađivati izveštaj o zatečenom stanju, s obzirom da se mnoge činjenice ne mogu utvrditi na pouzdan način, jer je objekat za koji se izveštaj izrađuje već izgrađen, i u najvećem broju slučajeva je u upotrebi i redovnom korišćenju. Na drugoj strani, drugi pristup - da se na pouzdan način utvrđuju ove činjenice, doveo bi do nemogućnosti završetka ovog posla bez ogromnih troškova, imajući u vidu tehničko-inženjerske zahvate koji bi morali biti preduzeti (otkopavanje temelja, rekonstrukcija armature, rušenje zidova i sl.). Dakle, u svim ovim slučajevima, možemo se osloniti, pre svega, na znanje, stručnost i iskustvo odgovornih projektanata, odnosno odgovornih izvođača radova koji će izrađivati ovaj izveštaj. Zavisno od složenosti objekta, propisani su i posebni osnovni zahtevi za objekat, pa tako za stambene objekte određene površine i spratnosti, objekte javne namene i inženjerske objekte, izveštaj obavezno sadrži osnovni zahtev zaštite od požara. Za ostale, jednostavne objekte, nije propisan ovaj zahtev, već samo ispunjenje osnovnog zahteva u pogledu nosivosti i stabilnosti. Pravna posledica ozakonjenja je mogućnost upisa tog objekta u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti, sa napomenom da je svojina na objektu upisana na osnovu ovog zakona, što je, po mišljenju predlagača, potrebno u cilju upoznavanja trećih lica o osnovu upisa nepokretnosti, s obzirom na minimalnu tehničku dokumentaciju na osnovu koje je izdato rešenje o ozakonjenju. Takođe, predlagač je smatrao da i vlasnik objekta mora snositi deo odgovornosti u pogledu daljeg korišćenja ozakonjenog objekta, te je propisana i obavezna izjava vlasnika da prihvata eventualni rizik korišćenja takvog objekta. Po upisu, ovakav objekat je izjednačen sa nepokretnostima koje su upisane na osnovu upotrebne dozvole u redovnom postupku i takvi objekti se mogu prometovati bez ograničenja.

Taksa za ozakonjenje

Predlagač je, imajući u vidu pravne kvalifikacije pojedinih državnih nameta, predložio uvođenje takse, kao javnog prihoda, koji ima karakteristike najprimenjivije za svrhu za koju se uvodi. U finansijskoj teoriji pod taksama se podrazumevaju prihodi koji predstavljaju novčani ekvivalent za usluge koje čini neki javni organ ili drugo javno telo fizičkim ili pravnim licima. Taksa predstavlja poreski prihod koji ne služi da se njime pokrivaju opšti rashodi, već treba da posluži za podmirenje troškova koji su prouzrokovani radnjama državnih i drugih organa prilikom pružanja konkretne usluge zainteresovanoj strani. Razmatrane su i druge pravne mogućnosti za propisivanje doprinosa ili naknade, ali je prevagnuo princip da je najbolje i najprimerenije ovoj situaciji, uvesti taksu za tačno određenu kategoriju korisnika, sa precizno određenom namenom sredstava koja budu dobijena na taj način.

Pitanje određivanja visine takse je bilo jedno od ključnih pitanja za rešavanje u ovom zakonu, imajući u vidu da su ranije sprovedeni postupci legalizacije, pa i sam

važeći Zakon o legalizaciji objekata, propisivali naknadu koja nije bila primerena platežnoj sposobnosti lica kojima je ta obaveza utvrđena.

Princip pravičnosti je princip koji se vezuje za ekonomsku snagu obveznika nekog davanja, a datira još od Rusoa, Seja i Džona Stjuarta Mila u pravnoj teoriji (teorija poreske sposobnosti). Jednakost predstavlja jedan od osnovnih ustavnih principa u odnosu na koji se ispituje ustavnost zakona. U tom smislu, pojedine odredbe ranije važećih zakona kojima je uređivana legalizacija objekata, bile su predmet ispitivanja pred Ustavnim sudom Republike Srbije. Imajući u vidu ranije donete odluke Ustavnog suda Srbije, predlagač je pokušao da visinu takse odredi uvažavajući kriterijum proporcionalnosti između cilja koji se želi postići i upotrebljenog sredstva koji se sastoji u propisivanju visine takse prema objektivnim kriterijumima. Nesporno je da postupak ozakonjenja, propisan ovim zakonom, sadrži elemente javnog interesa, izražene pre svega u legitimnom zahtevu Države da ima preciznu evidenciju svih nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije i drugi, važniji cilj, da sve objekte izgrađene suprotno zakonu, vrati u zakonske okvire, odnosno da kategoriju vlasnika nezakonito izgrađenih objekata izjednači sa vlasnicima objekata izgrađenih u skladu sa zakonom.

Analizirajući praksu Ustavnog suda, predlagač je procenio da su razlike koje su propisane u ovom zakonu, a tiču se određivanja visine takse za određenu kategoriju lica unutar iste grupe, ustavno dopuštena, s obzirom da su zasnovana na objektivnim i razumnim opravdanjima, odnosno u srazmeri su sa nameravanim ciljem – da što veći broj objekata bude ozakonjen i vraćen u legalne tokove. Predlagač smatra da je time uspostavljena jednakost jedne kategorije građana u istoj pravnoj situaciji - ozakonjenju objekata na teritoriji Republike Srbije.

Dosadašnja praksa u postupcima legalizacije, kada je u pitanju određivanje visine naknade je šarenolika. Zakonom o planiranju i izgradnji iz 2009. godine i izmenama iz 2011. godine, bile su predviđene olakšice za određenu kategoriju vlasnika bespravno izgrađenih objekata, tako da je umanjeње u određenim situacijama iznosilo i 99% u odnosu na ukupnu visinu naknade. Ustavni sud Republike Srbije je svojom odlukom doveo do obustave primene odredbi sadržanih u čl.185-200. Zakona o planiranju i izgradnji, kojima su bila uređena pitanja legalizacije. Zakonom o legalizaciji objekata, koji je potom donet 2013. godine, pitanje određivanja i visine naknade je prepušteno jedinicama lokalne samouprave sa jasnom odredbom da visina naknade u postupcima legalizacije treba da bude ista kao ona koja se određuju u redovnim postupcima izdavanja građevinske dozvole. Visina naknade određivana u skladu sa ovim zakonom je bila različita od opštine do opštine, što je ovu kategoriju lica dovelo u neravnomerni položaj, po osnovu mesta gde se nalazi nelegalno izgrađeni objekat. Procenat rešenih zahteva u skladu sa ovim Zakonom je nezadovoljavajući. Ako bi bio ostavljen na snazi ovaj zakon, procena je da postupci legalizacije ne bi bili rešeni ni za 20 godina. Pristup predlagača rešavanju ovog pitanja, od koga umnogome zavisi i broj ozakonjenih objekata, jeste da se zakonom mora urediti ovo davanje, kao i njegova visina, s obzirom na dosadašnja iskustva. Republika Srbija donošenjem ovog posebnog zakona polazi od postavke da je rešavanje ovog pitanja od javnog interesa za Republiku Srbiju, te sva ograničenja koja su propisana jesu ustavno dopuštena, s obzirom na cilj koji se želi postići. Ovim zakonom ne vrši se legalizacija objekata, koja je podrazumevala izradu dokumentacije koja je predviđena za izgradnju novog objekta. Ovim zakonom Republika Srbija uz minimalno propisane geodetsko-tehničke uslove i druge dokaze, vrši ozakonjenje objekata u javnom interesu, čime

uspostavlja svojinsku evidenciju na svojoj teritoriji, a posredno utiče i na oblast prostornog i urbanističkog planiranja i stvara uslove za racionalno korišćenje građevinskog zemljišta. Ovakvim propisivanjem, Republika se odrekla i prihoda koje bi ostvarila zadržavanjem odredbi o legalizaciji, a za koje, prema analizi efekata važećeg zakona, ne bi došla u sledećih nekoliko decenija, a za sve to vreme imali bismo preko milion objekata izgrađenih suprotno zakonu. Sve navedeno, pored neophodnosti uvažavanja činjenice o ekonomskoj snazi vlasnika nezakonito izgrađenih objekata, uticalo je na rešenje predlagača da se uvede samo taksa, koja se plaća u jednokratnom iznosu i čija visina je određena na osnovu objektivnih kriterijuma, koji su navedeni u predlogu zakonskih rešenja.

Opređenje predlagača jeste da se ozakone svi objekti koji ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom. Da bi ovaj cilj bio ostvaren, bilo je neophodno, imajući u vidu pre svega, ekonomsku snagu obveznika, propisati visinu takse koju će moći da podnese i izmiri najveći broj korisnika. Sa aspekta priliva javnih prihoda, ovakav pristup bi trebalo da omogućí značajno povećanje javnih prihoda, po formuli:

mala visina pojedinačnih taksi H veliki broj plaćenih taksi = povećanje javnih prihoda

Po svojoj suštini, taksa za ozakonjenje nema svoju pravnu povezanost sa naknadom za uređivanje građevinskog zemljišta propisane u postupcima legalizacije iz prethodnih zakona. Predlagač smatra da će priliv novčanih sredstva u budžete jedinica lokalnih samouprava biti značajno povećan, u ukupnom zbiru.

U svim situacijama gde je to bilo moguće, zakonska rešenja su predlagana na način (terminološki, analognom primenom) da olakšaju jedinicama lokalne samouprave njihovu primenu. U tom smislu, određena zakonska rešenja su predložena sa upućivanjem na supsidijarnu ili analognu primenu drugih posebnih zakona, a pre svega upućivanjem na Zakon o planiranju i izgradnji i Zakon o opštem upravnom postupku.

Prema podacima Republičkog geodetskog zavoda, u Srbiji je izgrađeno ukupno 4.671.899 objekata, od toga su 1.996.479. zgrade za porodično stanovanje, a 36.321. su zgrade za kolektivno stanovanje. Broj upisanih bespravnih zgrada je 1.476.433.

Navedeni podaci nisu kompletni, s obzirom da se odnose samo na zgrade, ali su ilustrativni i poslužili su predlagaču za kreiranje određenih zakonskih rešenja. Tačan podatak o ukupnom broju nezakonito izgrađenih objekata dobićemo tek po izvršenom popisu, koji je predviđen ovim zakonom.

Cilj predlagača jeste masovno ozakonjenje objekata izgrađenih suprotno zakonu, uz istovremeno preventivno delovanje na nastanak nove bespravne gradnje, primenom ovog i drugih srodnih, posebnih zakona iz ove oblasti.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

U članu 1. propisani su uslovi, postupak i način ozakonjenja objekata, odnosno delova objekta izgrađenih bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju, uslovi za naknadno izdavanje rešenja o ozakonjenju, pravne posledice ozakonjenja, kao i druga pitanja od značaja za ozakonjenje objekata.

U članu 2. propisano je da se ozakonjenje predstavlja javni interes za Republiku Srbiju.

U članu 3. objašnjen je predmet ozakonjenja prema vrsti objekta..

U članu 4. propisano je na koje objekte se zakon ne primenjuje.

U članu 5. propisano je koji objekti ne mogu biti predmet ozakonjenja.

U članu 6. definisano je koji su objekti predmet ozakonjenja, prema vremenu podnošenja zahteva. U cilju utvrđivanja tačnog broja nezakonito izgrađenih objekata, ovim članom je propisana obaveza jedinice lokalne samouprave da sprovede popis i evidenciju tih objekata, u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona. Kao kontrolni mehanizam, u cilju utvrđivanja vremena izgradnje objekta, biće korišćen satelitski snimak, za koji je ovim zakonom propisano da mora biti javno dostupan građanima.

U članu 7. propisano je da se popis nezakonito izgrađenih objekata iz člana 6. ovog zakona, vrši prema programu popisa po zonama, odnosno celinama, koji predlaže i donosi organ nadležan za poslove građevinske inspekcije, a da, u cilju efikasnijeg sprovođenja popisa, jedinica lokalne samouprave može obrazovati komisije za popis, kao pomoćno radno telo. Po završetku popisa nezakonito izgrađenih objekata iz jedne zone, odnosno celine, nadležni građevinski inspektor donosi pojedinačna rešenja o rušenju objekta, za sve nezakonito izgrađene objekte koji su na popisu, a rešenje o rušenju objekta donosi građevinski inspektor u roku od tri dana od dana izdavanja i dostavlja organu nadležnom za izdavanje naknadnog rešenja o ozakonjenju.

U članu 8. propisano je da predmet ozakonjenja može biti objekat koji se može uskladiti sa važećim planskim dokumentom u pogledu namene i spratnosti objekta, kao i propisuje po kojim kriterijumima se vrši ocena usklađenosti.

U članu 9. propisano je da ispunjenje uslova propisanih u čl. 3, 5, 6. i 8. ovog zakona predstavljaju prethodno pitanje u postupku ozakonjenja.

U članu 10. propisano je da predmet ozakonjenja može biti objekat za koji vlasnik dostavi dokaz o odgovarajućem pravu na građevinskom zemljištu ili objektu i taksativno pobrojano šta se smatra odgovarajućim pravom u smislu ovog zakona.

U članu 11. propisano je da se u cilju utvrđivanja mogućnosti ozakonjenja u skladu sa odredbama ovog zakona, u postupku ozakonjenja pribavlja izveštaj o zatečenom stanju objekta sa elaboratom geodetskih radova za nezakonito izgrađeni objekat, kao jedini geodetsko-tehnički dokument koji se pribavlja u postupku ozakonjenja i propisuje da se pre donošenja rešenja o ozakonjenju plaća taksa za ozakonjenje.

U članu 12. propisana je nadležnost za postupanje u postupcima ozakonjenja, kao i pravna sredstva protiv rešenja donetih u ovim postupcima.

U članu 13. propisano je da nadležni organ, po utvrđivanju ispunjenosti prethodnih uslova i postojanja odgovarajućeg prava iz člana 10. ovog zakona, nastavlja postupak ozakonjenja pribavljanjem dokumentacije iz člana 11. ovog zakona i propisano postupanje nadležnog organa kada je predmet ozakonjenja objekat na kome je upisano pravo svojine na osnovu Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole.

U članu 14. propisano je da nadležni organ, za objekte za koje je podnet zahtev za legalizaciju, a koji se u smislu ovog zakona smatraju zahtevima za ozakonjenje, pre pribavljanja dokumentacije iz člana 11. ovog zakona, proverava da li je vlasnik nezakonito izgrađenog objekta, u ranije vođenom postupku legalizacije objekata, dostavio dokumentaciju propisanu tada važećim propisima, koja se pod propisanim uslovima može koristiti i u postupku ozakonjenja.

U članu 15. propisana je svrha izrade izveštaja o zatečenom stanju i njegova sadržina, koja se određuje u skladu sa klasom, površinom, namenom i načinom korišćenja objekta koji je predmet ozakonjenja.

U članu 16. propisano je da se elaborat geodetskih radova izrađuje u skladu sa propisima kojima je uređen državni premer i katastar, te da je sastavni deo izveštaja o zatečenom stanju objekta.

U članu 17. definisane su vrste izveštaja o zatečenom stanju objekta, prema kategoriji i klasi objekta .

U članu 18. propisana je sadržina izveštaja o zatečenom stanju za objekte kategorije A, klase 111011 i 112111.

U članu 19. propisana je sadržina izveštaja o zatečenom stanju za objekte čija je BRGP preko 400m², objekte javne namene i inženjerske objekte.

U članu 20. propisano je da kada je predmet ozakonjenja i objekat iz člana 1. stav 2. ovog zakona, u izveštaju se prikazuju i ti objekti, sa sadržajem i obimom prema pravilima struke, na nivou razrade koji je odgovarajući u odnosu na nivo razrade u izveštaju za glavni objekat.

U članu 21. propisano je da se na izradu izveštaja o zatečenom stanju za objekte iz člana 1. stav 3. ovog zakona, shodno primenjuju odredbe člana 18. ovog zakona.

U članu 22. propisano je da je postupak ozakonjenja propisan ovim zakonom, a da će se za sva pitanja postupka koja nisu uređena ovim zakonom primenjivati Zakon o opštem upravnom postupku.

U članu 23. propisani su načini za pokretanje postupka ozakonjenja.

U članu 24. propisano je da po pokretanju postupka u skladu sa ovim zakonom, nadležni organ utvrđuje ispunjenost prethodnih uslova za ozakonjenje.

U članu 25. propisano je da nezakonito izgrađeni objekti, na kojima su izvedeni grubi građevinski radovi sa formiranim konstruktivnim sklopom (objekat poseduje noseće elemente: temelj, zidovi, armirano betonski ili čelični stubovi sa gredama, odnosno armirano betonska tavanica, krovna konstrukcija), ali na kojima nije postavljena spoljna stolarija, nisu izvedeni razvodi unutrašnjih instalacija, ni završni radovi (fasaderski, podopolagački, stolarski i sl.), mogu biti predmet ozakonjenja u skladu sa ovim zakonom.

U članu 26. propisuje da nezakonito izgrađeni objekti, izgrađeni na zemljištu nepovoljnom za građenje su objekti koji nisu stabilni, ugrožavaju stabilnost terena i susedne objekte ne mogu biti predmet ozakonjenja, osim ako u postupku vlasnik ne dokaže da je objekat stabilan, da ne ugrožava stabilnost terena i susedne objekte.

U članu 27. definisano je da nezakonito izgrađeni objekti ne mogu biti predmet ozakonjenja ako su izgrađeni od materijala koji ne obezbeđuje trajnost i sigurnost objekta.

U članu 28. propisano je da će u skladu sa članom 5. ovog zakona, nadležni organ izdati rešenje o ozakonjenju, uz ispunjenje u drugih uslova propisanih ovim zakonom, ako u postupku bude pribavljena saglasnost za ozakonjenje upravljača javnog dobra, odnosno saglasnost organizacije nadležne za zaštitu prirodnih, odnosno kulturnih dobara.

U članu 29. propisano je da predmet ozakonjenja može biti objekat koji se može uskladiti sa važećim planskim dokumentom u pogledu namene i spratnosti objekta, u skladu sa članom 8. st. 2. i 3. ovog zakona.

U članu 30. propisano je da nadležni organ u postupku utvrđuje da li je za nezakonito izgrađeni objekat, u skladu sa ranije važeći propisima kojima je bila uređena legalizacija objekata, doneto rešenje kojim se odbija zahtev za legalizaciju, a koje je pravnosnažno u upravnom postupku, sa navedenim izuzetkom kada nadležni organ može nastaviti postupak ozakonjenja.

U članu 31. propisano je da po utvrđivanju ispunjenosti prethodnih uslova, nadležni organ nastavlja započeti postupak i utvrđuje da li vlasnik nezakonito izgrađenog objekta poseduje odgovarajuće pravo na građevinskom zemljištu, odnosno objektu, u smislu ovog zakona.

U članu 32. propisano je da kada nadležni organ utvrdi ispunjenost prethodnih uslova za ozakonjenje i postojanje odgovarajućeg prava u smislu ovog zakona, nastavlja postupak ozakonjenja, u smislu člana 11. stav 1. ovog zakona i obaveštava vlasnika nezakonito izgrađenog objekta da u roku od 30 dana od dana dostavljanja obaveštenja dostavi izveštaj o zatečenom stanju objekta sa elaboratom geodetskih radova, ako to već nije učinio u ranije vođenom postupku legalizacije objekata.

U članu 33. propisano je da kada nadležni organ utvrdi da postoji mogućnost ozakonjenja, obaveštava o tome vlasnika nezakonito izgrađenog objekta i upućuje ga da plati taksu za ozakonjenje. Visina takse određena je prema kriterijumu namene, načina korišćenja, i površine objekta koji je predmet ozakonjenja.

U članu 34. propisan je način donošenja i sadržina rešenja o ozakonjenju, kao i pravna sredstva protiv tog rešenja.

U članu 35. propisana je obaveza nadležnog organa da vodi službenu evidenciju o izdatim rešenjima o ozakonjenju i način dostupnosti.

U članu 36. propisana je obaveza nadležnog organa da po pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju, dostavi isprave podobne za upis prava svojine propisane ovim zakonom, organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra.

U čl. 37. i 38. propisano je da se rušenje nezakonito izgrađenog objekta neće izvršavati do pravnosnažnog okončanja postupka ozakonjenja, u skladu sa ovim zakonom, kao i da po pravnosnažnom okončanju postupka kojim se vrši ozakonjenje nezakonito izgrađenog objekta, građevinski inspektor donosi rešenje o obustavi postupka izvršenja rešenja iz člana 7. stav 6. ovog zakona, kao i postupanje građevinskog inspektora kada nezakonito izgrađeni objekat nije moguće porušiti, odnosno kada nije moguće izvršenje rešenja o rušenju (stan u stambenoj zgradi...).

U članu 39. propisana je mogućnost privremenog priključenja na infrastrukturu.

U članu 40. propisan je da nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona vrši ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva.

U čl. 41, 42, 43, 44. i 45. propisane su kaznene odredbe

U čl. 46. i 47. propisane su prelazne i završne odredbe.

U članu 48. propisana je obaveza jedinica lokalnih samouprava da prema rezultatima popisa nezakonito sagrađenih objekata, izvrše usklađivanje važećih planskih dokumenata, prilikom prve izmene tog planskog dokumenta. Smatramo da se na osnovu popisa svih nezakonito izgrađenih objekata stvaraju uslovi da jedinica lokalne samouprave izvrši usklađivanje svojih planskih dokumenata, naročito na delovima svoje teritorije gde postoje neformalnih naselja, u cilju njihovog uređenja i budućeg komunalnog opremanja.

U članu 49. propisano je da ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

IV. PROCENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna finansijska sredstva iz budžeta.

V. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Predlaže se donošenje ovog zakona po hitnom postupku u skladu sa članom 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS”, broj 20/12-prečišćen tekst), s obzirom na to da je neophodna što hitnija primena ovog zakona, i postupaka koji su predviđeni ovim zakonom, kao i period potreban za unutrašnju organizaciju nadležnih organa i obuku zaposlenih, odnosno obezbedio njihov zakonit rad i pravilna primena ovog zakona u praksi. Napominjemo da se predmetni zakon donosi u javnom interesu, pa shodno tome, opravdava hitne razloge za njegovo donošenje i primenu.

VI. RAZLOZI ZA STUPANJE NA SNAGU NAREDNOG DANA

Predlaže se da ovaj zakon stupi na snagu narednog dana iz razloga donošenja ovog zakona po hitnom postupku i sprovođenja ozakonjenja bespravno izgrađenih objekata kao zakona koji se u skladu sa članom 3. donosi u javnom interesu.

VII. ANALIZA EFEKATA ZAKONA

1. Određivanje problema koje zakon treba da reši:

Problem bespravne gradnje postoji unazad nekoliko decenija, ali je naročito eskalirao 90-tih godina prošlog veka, kada se beleži masovna bespravna gradnja, koja je uzrokovana velikim prilivom stanovništva sa ratom zahvaćenih područja, nedostatkom svake vrste kontrole nad bespravnom gradnjom, ali i nepostojanjem planske dokumentacije koja bi omogućila legalnu gradnju. Republika Srbija je u nekoliko navrata pokušavala da donošenjem zakona kojim se uređuje ovo pitanje, izvrši legalizaciju bespravnih objekata. Prvi zakon je donet 1997. godine - Zakon o posebnim uslovima za izdavanje građevinske, odnosno upotrebne dozvole za određene objekte („Službeni glasnik RS”, broj 16/97), a potom, kao deo Zakona o planiranju i izgradnji iz 2003, 2006, 2009. i 2011. godine, odnosno kao poseban zakon 2013. godine - Zakon o legalizaciji objekata („Službeni glasnik RS”, broj 95/13). Svaki od navedenih zakona je omogućavao da se bespravni objekti vrate u legalne tokove, ali su efekti ovih zakona bili skromni.

Prema podacima kojima raspolaže ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, ukupno je predato oko 770.934 zahteva za legalizaciju, u skladu sa ranije važećim Zakonima o legalizaciji. Prema podacima dobijenim od Republičkog geodetskog zavoda, broj upisanih bespravnih zgrada u javnu evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima je oko 1.476.433. Međutim, stvarni broj objekata koji su izgrađeni bez građevinske dozvole nikada nije bio precizno utvrđen, a svi pokušaji resornog ministarstva da dođe do ovih podataka, nisu dali željene rezultate. Broj nelegalno izgrađenih objekata može biti samo veći od navedenog ali i pored toga ovi podaci čine najpribližniju sliku o broj bespravno izgrađenih objekata na teritoriji Republike Srbije.

Iz navedenog, osnovnog, problema koji treba da bude rešen ovim zakonom, proizlaze i posebni problemi koje bi trebalo rešiti, da bi krajnji cilj predlagača a to je ozakonjenje najvećeg broja nelegalno izgrađenih objekata, bio ostvaren. Nekoliko je razloga, prema shvatanju predlagača, koji su uticali na činjenicu da je, po svim ranijim zakonima legalizovan mali broj objekata, u odnosu na broj podnetih zahteva, a to su:

1. Stepen složenosti dokumentacije koja je zahtevana prema dosadašnjim zakonima, kao što je projekat izvedenog objekta, prevazilazi potrebe za sadržajem informacija koje su neophodne kako bi se sproveo osnovni cilj – upis objekata u javnu evidenciju o nepokretnosti. Takođe, uzimajući u obzir procenu da porodične kuće i stanovi čine oko 80% ukupnog broja nelegalnih objekata, složena i obimna zahtevana dokumentacije (geodetski snimak, projekat izvedenog objekta) uzrokovala je troškove angažovanja stručnih lica po tržišnim uslovima koji prevazilaze ekonomsku moć pomenute kategorije stanovništva.
2. Rešenost imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu;
3. Naknada za uređenje građevinskog zemljišta predstavlja najveći državni namet u postupku legalizacije koji takođe prevazilazi ekonomsku moć pojedinca i u većini slučajeva iznosi koji su po ovom osnovu trebali da se plate prevazilaze tržišnu vrednost samog objekta što dovodi u praksi do nestanka ekonomskog interesa podnosioca zahteva da uđe u postupak legalizacije. Pored ovog glavnog nameta, građanin ili pravno lice je izloženo i drugim opterećenjima poput republičke administrativne takse i takse za upis imovine u katastar a da zauzvrat ne dobija konkretnu uslugu koja ima opravdanu vrednost. Ovi iznosi ulaze u ukupno opterećenje kako bi se okončao postupak legalizacije.

4. Veliki broj i složenost zahtevane dokumentacije i uređenost postupka na način da pojedinac mora samoinicijativno da posećuje institucije i pribavlja dokaze i dokumenta, uzrokovali su duge i komplikovane administrativne procedure koje su dodatno usporile proces legalizacije. Poseban problem koji je uzrokovao nezainteresovanost podnosioca da reše problem, je izostanak sankcija ili, i u slučaju da je doneta- neizvršenje sankcije od strane ovlašćenog organa.

Analizom stanja u ovoj oblasti utvrđeno je da su svi raniji zakoni o legalizaciji predviđali manje ili više komplikovane procedure, a za najveći broj naših građana, ukupni trošak legalizacije- od pribavljanja potrebne dokumentacije (izvod iz lista nepokretnosti, izrada tehničke dokumentacije i drugo) do plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta- je bio jedna od osnovnih prepreka da okončaju započete postupke, što će biti otklonjeno novim Zakonom o ozakonjenju objekata. Pristup predlagača za rešavanje ovih pitanja je bio da se maksimalno pojača odgovornost i obaveze postupajućih organa, da se smanji broj procedura, a da rokovi za postupanje budu realni. Dosadašnja praksa u tom smislu nije dala dobre rezultate, s obzirom da su propisivani kratki rokovi, koje niko nije poštovao, a predlagač je, utvrđujući stvarno stanje, bio u obavezi da predlaže izmene zakona, nekada samo zbog produžetka rokova. Ozakonjenje objekata ne smemo shvatiti kao posao koji se može brzo završiti, ali se takođe radi o poslu koji se mora završiti, te su zato u ovom zakonu propisani rokovi, koji su prema mišljenju predlagača, realni i ostvarivi. U tom smislu posebno su propisani rokovi od kada se računa pokretanje postupka i oni su različito utvrđeni zavisno od toga da li se radi o objektu za koji je podnet zahtev za legalizaciju ili se radi o objektu za koji je postupak ozakonjenja pokrenut po službenoj dužnosti, odnosno da li je podnet zahtev lica koje je svoj objekat upisalo po Zakonu o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole.

Poseban problem za rešavanje ovog pitanja jeste i pitanje uređenih imovinsko pravnih odnosa, kao jedan od uslova za ozakonjenje u smislu ovog zakona. Predlogom zakona ponuđen je čitav spektar dokaza o rešenim imovinsko pravnim odnosima, a zadržana je i odredba o mogućnosti da se objekat ozakoni sa dostavljenim dokazom o svojini na građevinskom zemljištu samo ispod objekta, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, na koji u konkretnoj situaciji upućuje i ovaj zakon (čl. 70. i 105. ZPI).

Sledeći problem koji je bilo potrebno rešiti ovim zakonom jeste bio odrediti vrstu i obim tehničke dokumentacije, s obzirom da se nije smelo dozvoliti da objekti budu nebezbedni za korišćenje, a istovremeno propisati i dokaz koji će omogućiti upis ovih objekata u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, što je jedan od ciljeva donošenja ovog zakona. Predlagač je smatrao da je neophodno izvršiti podelu po vrsti nezakonito izgrađenih objekata na stambene objekte (unutar kojih razlikuje nekoliko vrsta) i komercijalne objekte, odnosno objekte namenjene tržištu, javne objekte i inženjerske objekte, u skladu sa klasama određenim podzakonskim aktom donetim na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji. Predlogom je propisan jedan obavezni dokument-izveštaj o zatečenom stanju sa elaboratom geodetskih radova.

Predlagač je, imajući u vidu pravne kvalifikacije pojedinih državnih nameta, predložio uvođenje takse, kao javnog prihoda, koji ima karakteristike najprimenjivije za svrhu za koju se uvodi. U finansijskoj teoriji pod taksama se podrazumevaju prihodi koji predstavljaju novčani ekvivalent za usluge koje čini neki javni organ ili drugo javno telo fizičkim ili pravnim licima. Taksa predstavlja poreski prihod koji ne služi da se njime pokrivaju opšti rashodi, već treba da posluži za podmirenje troškova koji su prouzrokovani radnjama državnih i drugih organa prilikom pružanja konkretne usluge zainteresovanoj strani. Razmatrane su i druge pravne mogućnosti za propisivanje doprinosa ili naknade, ali je prevagnuo princip da je najbolje i najprimerenije ovoj situaciji, uvesti taksu za tačno određenu kategoriju korisnika, sa

precizno određenom namenom sredstava koja budu dobijena na taj način. Pitanje određivanja visine takse je bilo jedno od ključnih pitanja za rešavanje u ovom zakonu, imajući u vidu da su ranije sprovedeni postupci legalizacije, pa i sam važeći Zakon o legalizaciji objekata, propisivali naknadu koja nije bila primerena platežnoj sposobnosti lica kojima je ta obaveza utvrđena. Opredeljenje predlagača jeste da se ozakone svi objekti koji ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom. Da bi ovaj cilj bio ostvaren, bilo je neophodno, imajući u vidu pre svega, ekonomsku snagu obveznika, propisati visinu takse koju će moći da podnese i izmiri najveći broj korisnika.

Na osnovu svih navedenih podataka, osnovni problem koji ovaj zakon treba da reši je navedeni broj nelegalnih objekata i nepostojanje mehanizma u svim prethodnim propisima koji će stvoriti interes kod pojedinca da sprovede postupak po proceduri, što je doprinelo da se broj nelegalno sagrađenih objekata samo povećava.

U skladu sa navedenim i definisanim problemima, predložena su rešenja koja bi trebalo da dovedu do krajnjeg cilja predlagača: vraćanje u legalne okvire najvećeg broja ovih objekata, što predstavlja javni interes za Republiku Srbiju.

2. Ciljevi koji se postižu donošenjem Zakona:

Proces ozakonjenja objekata, imajući u vidu srazmeru i veličinu problema, ima širi ekonomski uticaj na društvo, nacionalnu ekonomiju i državni budžet. Podaci o stanju nekretnina u Republici Srbiji imaju višestruki značaj za razvoj države.

Osnovni cilj donošenja ovog zakona je vraćanje u zakonske okvire nelegalno izgrađene objekte, putem dve moguće pravne posledice, ozakonjenje ili rušenje objekta, kao i zaustavljanje dalje izgradnje objekata bez građevinskih dozvola.

Konkretni ciljevi koji će se donošenjem zakona postići su:

- Da što veći broj objekata bude ozakonjen i vraćen u legalne tokove,
- Omogućavanje vlasnicima nezakonito izgrađenih objekata da imaju legalizovane objekte koji su upisani u javnu knjigu, veće tržišne vrednosti, uz mogućnost da se zadužuju stavljanjem hipoteke na objekat,
- Povećanje javnih prihoda Jedinicama lokalnih samouprava na teritoriji Republike Srbije, kroz naplatu takse za ozakonjenje i naplatu poreza na imovinu,
- Uspostavljanje svojinske evidencije na teritoriji Republike Srbije kao završne faze svojinske transformacije,
- Stvaranje uslova za prostorno planiranje i racionalno korišćenje građevinskog zemljišta,
- Povećanje javnih prihoda na nivou države kroz naplatu dela takse za ozakonjenje,
- Popis i evidencija svih nezakonito izgrađenih objekata na teritoriji Republike Srbije,
- Uređenje tržišta nekretnina.

3. Da li su razmatrane mogućnosti za rešavanje problema bez donošenja akta?

Predlagač smatra da je jedino moguće rešenje bilo donošenje ovog zakona, s obzirom na dosadašnje efekte važećih Zakona o legalizaciji, gde se samo povećavao broj nelegalno izgrađenih objekata i neutvrđeni broj tako izgrađenih objekata, kao i štetu koju imaju jedinice lokalnih samouprava zbog nemogućnosti naplate poreza na imovinu što znatno umanjuje lokalne javne prihode što otežano utiče na funkcionisanje jedinica lokalnih samouprava.

Upravo iz tog razloga predlagač zakona se članom 2. Predloga zakona jasno opredelio kada je propisao da ozakonjenje u smislu ovog zakona predstavlja javni interes za Republiku Srbiju.

4. Zašto je donošenje akta najbolji način za rešavanje problema?

Predlaganjem ovog zakona predlagač se jasno opredelio da donošenje zakona predstavlja javni interes. Postupkom i mehanizmima koje ovaj zakon predlaže stvara se osnov da se reše višedecenijski problemi u ovoj oblasti. Takođe, ova oblast je u prethodnom periodu bila uređena sa više posebnih zakona, te je procenjeno da je celishodno da se sve odredbe koje se tiču ozakonjenja bespravnih objekata nađu na jednom mestu, u jednom zakonu.

5. Na koga će i kako će najverovatnije uticati rešenja u zakonu?

Rešenja predložena u ovom zakonu najdirektnije će uticati na vlasnike nezakonito izgrađenih objekata, tako što će najveći broj takvih objekata, kroz postupak ozakonjenja, biti ozakonjen i upisan u javnu evidenciju o nepokretnostima.

Takođe, ovaj zakon će uticati na lica-odgovorne projektante i izvođače radova, preduzetnike i privredna društva odgovarajućih struka, koji su ovim zakonom označeni kao lica za izradu izveštaja o zatečenom stanju tako što će uticati na povećanu tražnju na tržištu usluga koje pružaju.

Na isti način zakon će uticati i na preduzetnike i privredna društva geodetske struke, koja su po ovom zakonu ovlašćena za izradu elaborata geodetskih radova.

Na posletku ovaj zakon će uticati i na zaposlene u nadležnim organima, na način da će im obim posla biti povećan, zbog novoustanovljenih nadležnosti, što se najpre odnosi na građevinske inspektore.

Kako bi se ubrzao postupak rešavanja zahteva i upis bespravno izgrađenih objekata u javne registre nepokretnosti, zakonska rešenja su predlagana na način (terminološki, analognom primenom) da olakšaju jedinicama lokalne samouprave njihovu primenu. U tom smislu, određena zakonska rešenja su predložena sa upućivanjem na supsidijarnu ili analognu primenu drugih posebnih zakona, a pre svega upućivanjem na Zakon o planiranju i izgradnji i Zakon o opštem upravnom postupku.

6. Kakve troškove će primena Zakona stvoriti građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima)?

Sve troškove u postupku ozakonjenja, koji će biti znatno umanjniji nego ranije, će neposredno snositi vlasnici nezakonito izgrađenih objekata. Mala i srednja preduzeća će imati troškove samo ukoliko su vlasnici nezakonito izgrađenih objekata.

U naredne dve tabele prikazaćemo troškove kojima je vlasnik nezakonitog objekta bio izložen u dosadašnjim postupcima legalizacije, i troškove kojima je izložen u postupku ozakonjenja objekta.

Primer se odnosi na objekat za stanovanje površine 100m² na teritoriji grada Beograda. Svi podaci korišćeni u tabeli predstavljaju aproksimaciju podataka o tržišnoj vrednosti usluga koje su deo procedure, odn. predstavljaju zvanične podatke grada Beograda. Za potrebe računice vrednost objekata je procenjena na 120.000 rsd/m².

<i>Nadležnost</i>	Dosadašnji postupak legalizacije		
	<i>Dokumenta</i>	<i>Pružalac usluge</i>	<i>Troškovi (RSD)</i>
Podnosilac zahteva	Geodetski snimak	<i>Geodetska firma</i>	Prema procenama ministarstva, ne više od 50.000
	Projekat izvedenog objekta	<i>Privatni projektni biroi</i>	
	Dokaz o pravu svojine na objektu	<i>Podnosilac zahteva</i>	
Organ državne uprave	Naknada za uređenje građevinskog zemljišta	<i>Lokalna samouprava</i>	U proseku po svim zonama 2.800.000
	Administrativna taksa	<i>Država</i>	0.2% vrednosti objekta
	Taksa za upis imovine u katastar	<i>Republički geodetski zavod</i>	8.500
Procenjeni ukupni troškovi za vlasnika objekta			2.882.500

Postupak ozakonjenja		
<i>Dokumenta</i>	<i>Pružalac usluge</i>	<i>Troškovi (RSD)</i>
Izveštaj o zatečenom stanju	<i>Projektni biroi i geodetske firme</i>	Prema procenama ministarstva, ne više od 30.000
Dokaz o pravu svojine na objektu	<i>Podnosilac zahteva</i>	

Taksa za ozakonjenje	<i>Lokalna samouprava</i>	5.000
Procenjeni ukupni troškovi za vlasnika objekta		35.000

Iz tabela se može jasno primetiti da je broj procedura smanjen kao i troškovi kojima je vlasnik objekta izložen, kako u pogledu pribavljanja neophodne dokumentacije tako i u pogledu plaćanja odgovarajućih taksi. Umesto 6 dokumenata koji je zahtevao dosadašnji postupak legalizacije, zakon predviđa 2 dokumenta, izveštaj o zatečenom stanju i dokaz o pravu na objektu, kao i plaćanje takse za ozakonjenje.

7. Da li su pozitivne posledice takve da opravdavaju troškove koje će on stvoriti?

Uvođenje objekata u javnu evidenciju važan je preduslov daljeg razvoja i unapređenja prostornog planiranja na nivou cele države. Osnovni efekat se odražava na tržište nekretnina jer bi veliki broj objekata iz sive ekonomije prešao u legalne tokove. Ovaj zakon će za posledicu imati i dalji razvoj građevinske industrije i stvaranja klime za investicije.

Konkretna posledice od ozakonjenja će osetiti pre svih sami vlasnici nelegalnih objekata jer će moći da izvrše upis imovine u javnu evidenciju i po tom osnovu ostvaruju druga prava kao i mogućnost zaduživanja. Jedinice lokalnih samouprava će povećati javne prihode dok će država u celini stvoriti uslove za prostorno planiranje i racionalno korišćenje građevinskog zemljišta, povećanje javnih prihoda i uređenje tržišta nekretnina.

Jedan od osnovnih razloga za predlaganje rešenja sadržanih u Predlogu zakona su bili visoki ukupni troškovi kojima je izložen podnosilac zahteva za legalizaciju. Ovim zakonom troškovi su u velikoj meri umanjani uz očekivanje da će i angažovanje stručnih lica koja će popunjavati izveštaj o zatečenom stanju biti po povoljnijim tržišnim uslovima u odnosu na složeniju dokumentaciju koju su propisivali prethodni zakoni iz ove oblasti. Iz ugla rada državnih organa, dodatni troškovi nisu predviđeni jer svi poslovi definisani ovim zakonom spadaju u redovne radne obaveze zaposlenih u lokalnoj administraciji ili državnoj instituciji.

S obzirom na postojanje javnog interesa u propisanim postupcima, predlagač smatra da su pozitivne posledice takve da opravdavaju troškove koje će on stvoriti određenoj kategoriji lica. Takođe, pozitivne posledice na lica kojima objekat bude ozakonjen su takve da opravdavaju troškove koje će im primena zakona stvoriti.

Pozitivni efekti ovog zakona na budžet odraziće se kroz povećanu naplatu poreza na imovinu, što istovremeno pruža mogućnost jedinicama lokalnih samouprava da smanje poresku stopu usled većeg obuhvata poreskih obveznika. Posledično, doći će do povećane naplate lokalnih javnih prihoda od strane lokalne poreske administracije.

Javni interes se ogleda u koristima koje država ima od ozakonjenja svih bespravnih objekata u odnosu na rušenje objekata kao protivmeru i jedinu opciju. Ukoliko bi se porušili svi objekti koji su protivzakonito izgrađeni, bez uvođenja motivacionog mehanizma u rešavanje problema, za posledicu bismo imali značajne ekonomske gubitke i nesaglediv socijalni problem.

8. Da li Zakon podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišnu konkurenciju?

Za potrebe izrade izveštaja o zatečenom stanju biće potreban veći broj pravnih lica odgovarajućih, pre svega, inženjerskih delatnosti, kao i preduzetnika, tako da se može, pored punog angažovanja registrovanih privrednih subjekata, očekivati i osnivanje novih privrednih subjekata. Sama činjenica da će biti potrebno angažovanje velikog broja privrednih subjekata uticaće i na tržišnu konkurenciju među njima.

9. Da li su zainteresovane strane imale priliku da se izjasne o Zakonu?

U skladu sa pozitivnim propisima, održane su javne rasprave u regionalnim privrednim komorama u sledećim gradovima: Beograd, Novi Sad, Subotica, Pančevo, Valjevo, Užice i Niš. Rasprave su održane u roku koji je omogućio uključivanje svih zainteresovanih u postupak ocene i izmene rešenja koje su sadržane u Nacrtu zakona. Ciklus javnih rasprava, u skladu sa Zaključkom Odbora Vlade za privredu i finansije počeo je 22. septembra 2015. godine u Beogradu, a završio se 14. oktobra 2015. godine u Nišu.

Javnim raspravama su prisustvovali predstavnici lokalnih samouprava, lokalnog katastra, građevinske inspekcije, projektantskih biroa i privrednih društava. Procenjuje se da je javnim raspravama prisustvovalo oko 1300 učesnika.

Pre početka javnih rasprava uspostavljena je elektronska adresa ozakonjenje@mgsi.gov.rs, gde su svi zainteresovani subjekti imali priliku da, pored usmenih pitanja i primedbi na javnim raspravama, i elektronskim putem postave pitanje ili daju sugestije vezane za nacrt zakona. Na sajtu ministarstva www.mgsi.gov.rs, objavljena su najvažnija pitanja i odgovori koje je ministarstvo uputilo građanima.

Tokom izrade nacrt zakona ministarstvo se konsultovalo sa određenim brojem projektantskih kuća u pogledu složenosti projektne dokumentacije i troškova njihove izrade, kako u sedištu Republičkog geodetskog zavoda tako i u prostorijama Privredne komore Srbije.

Održan je sastanak i sa predstavnicima Ministarstva finansija radi usaglašavanja nivoa taksi kao i mogućih opterećenja za vlasnike nelegalnih stanova kojima se ne može uručiti rešenje o rušenju.

U izradi zakona svoje stavove su dostavile velike kompanije poput NIS-a i Telekom, kao i brojna poslovna udruženja i komore.

10. Koje će se mere tokom primene Zakona preduzeti da bi se ostvarilo ono što se donošenjem Zakona namerava?

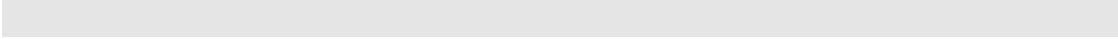
Postupak ozakonjenja počinje popisom bespravno izgrađenih objekata na teritoriji svake opštine. Prema zakonu taj zadatak predstavlja obavezu građevinske inspekcije ili posebne komisije koju formira opštinsko rukovodstvo u slučaju kada ne postoji dovoljan broj inspektora. Rok za popis objekata na teritoriji koju pokrivaju inspektori je 12 meseci.

U cilju smanjenja troškova i broja procedura ministarstvo je izradilo nacrt obrasca izveštaja o zatečenom stanju koju popunjava ovlašćeno lice, u kojem su navedeni osnovni podaci koji su neophodni za upis imovine u javnu evidenciju.

Po stupanju na pravnu snagu ovog zakona biće organizovana edukacija i stručno osposobljavanje za rad na ovim predmetima svih zaposlenih iz nadležnih organa, koji će zakon primenivati.

Program edukacije će biti sproveden po svim upravnim okruzima u trajanju od jednog dana, a tačan raspored održavanja biće sačinjen odmah po stupanju na pravnu snagu ovog zakona.

Pored edukacije zaposlenih, zavisno od raspoloživih materijalnih sredstava, ministarstvo planira da izradi i posebni vodič za vlasnike nezakonito izgrađenih objekata u kome će, pored precizno opisanih koraka, odnosno faza u realizaciji ozakonjenja, biti predložene i pravne posledice za ova lica u slučaju nepostupanja po ovom zakonu.



OBRAZAC IZJAVE O USKLAĐENOSTI PROPISA SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE
--

1. Organ državne uprave, odnosno drugi ovlašćeni predlagač propisa

Ovlašćeni predlagač: Vlada

Obrađivač: Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

2. Naziv propisa

PREDLOG ZAKONA O OZAKONJENJU OBJEKATA

THE LAW ON LEGITIMIZATION OF OBJECTS

3. Usklađenost propisa sa odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08)(u daljem tekstu: Sporazum), odnosno sa odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum)

a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu sadržinu propisa

Nema

b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma

Nema

v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

Nema

g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

Nema

d) Veza sa Nacionalnim programom za integraciju Republike Srbije u Evropsku uniju

Nema

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije

Nema

a) Navođenje primarnih izvora prava EU i usklađenost sa njima

Nema

b) Navođenje sekundarnih izvora prava EU i usklađenost sa njima

Nema

v) Navođenje ostalih izvora prava EU i usklađenost sa njima

Nema

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost

Nema

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije

Nema

5. Ukoliko ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost treba konstatovati tu činjenicu. U ovom slučaju nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa.

Ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno
obezbediti usklađenost.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava EU prevedeni na srpski jezik?

Nije preveden

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik EU?

Da

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti /

Polazeći od normativnog sadržaja Predloga zakona, napominjemo da u izradi nisu učestvovali konsultanti i da nije izvršena konsultacija sa Evropskom komisijom, odnosno drugim stručnim telima Evropske unije. Preveden zakon će biti dostavljen Evropskoj komisiji radi informisanja, nakon usvajanja.