

Novembar 2015.

Fokus: Zakon o ozakonjenju objekata

Narodna skupština Republike Srbije je dana 20. novembra 2015. godine usvojila Zakon o ozakonjenju objekata, koji je stupio na snagu 27. novembra 2015. godine (u daljem tekstu: „**Zakon**“). Stupanjem na snagu Zakona prestali su da važe Zakon o legalizaciji objekata („Službeni glasnik RS“ broj 95/13) kao i Zakon o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole („Sl. glasnik RS“, br. 25/2013 i 145/2014, u daljem tekstu: „**Zakon o posebnim uslovima**“).

Cilj donošenja Zakona jeste stvaranje povoljnijih uslova za ozakonjenje mnogobrojnih nezakonito izgrađenih objekata, koji su usled komplikovanih procedura, nepoštovanja zakonskih rokova od strane nadležnih organa, i visokih troškova legalizacije koje su građani morali da snose, ostali nelegalizovani.

I Oblast primene Zakona

Ovim Zakonom se regulišu uslovi, postupak i način ozakonjenje objekata, delova objekata, pomoćnih objekata i drugih objekata izgrađenih u funkciji glavnog objekta, bez građevinske dozvole ili odobrenja za izgradnju. Zakon se ne primenjuje na objekte koji su izgrađeni bez

građevinskih dozvola ili odobrenja u periodu kada za izgradnju istih pomenute dozvole nisu bile neophodne, za objekte za koje su izdate privremene građevinske dozvole, ili za objekte za koje je izdato rešenje o građevinskoj dozvoli a isti se upotrebljavaju bez izdate upotrebne dozvole, a čiji vlasnici upisuju pravo svojine na način i pod uslovima bliže opisanim Zakonom o planiranju i izgradnji.

II Predmet ozakonjenja

Zakon uređuje koji su objekti predmet ozakonjenja, utvrđujući da je predmet ozakonjenja, između ostalog:

- objekat za koji je, u skladu sa ranije važećim zakonom, podnet zahtev za legalizaciju do 29.01.2014. godine, kao i objekat za koji nije podnet zahtev, a koji je vidljiv na satelitskom snimku iz 2015. godine;
- objekat za koji je podnet zahtev i objekat na kome je upisano pravo svojine po podnetom zahtevu, a sve u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima;
- objekat izgrađen na osnovu građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju

i potvrđenog glavnog projekta, na kojem je prilikom radova odstupljeno od navedenih dozvola/odobrenja za izgradnju.

Sa druge strane, predmet ozakonjenja ne može biti objekat izgrađen na zemljištu nepovoljnom za građenje, objekat izgrađen na površini javne namene, objekat izgrađen u zonama zaštite prirodnog dobra i zaštitnoj zoni, objekat izgrađen od materijala koji ne garantuje sigurnost, kao i objekat za koje je nadležni organ, u skladu sa ranije važećim propisima koji su uređivali legalizaciju, pravnosnažnim rešenjem odbio zahtev za legalizaciju.

III Postupak ozakonjenja objekata i neophodna dokumentacija

Postupak ozakonjenja objekta vodi ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, nadležni organ autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave (u daljem tekstu: „**nadležni organ**“).

Zakon propisuje različite načine pokretanja postupka u zavisnosti od statusa objekta koji je predmet ozakonjenja, praveći razliku između objekata za koji je podnet zahtev za legalizaciju, objekata za koji nije podnet zahtev za legalizaciju i objekata za koje je podnet zahtev za upis prava svojine po Zakonu o posebnim uslovima, a koji nije pravnosnažno okončan, u kojim slučajevima postupak pokreće nadležni organ po službenoj dužnosti, i objekata čiji su vlasnici upisali pravo svojine na njima na osnovu Zakona o posebnim uslovima, u kom slučaju su vlasnici objekata dužni da podnesu zahtev za ozakonjenje u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Sa aspekta dokumentacije koja je neophodna za ozakonjenje objekta, **Zakon propisuje samo obavezu podnošenja dokaza o odgovarajućem pravu vlasnika nezakonito izgrađenog objekta na zemljištu ili objektu, i izveštaja o zatečenom stanju objekta sa elaboratom geodetskih radova.**

Pre prikupljanja gore pomenute dokumentacije, **nadležni organ je dužan da u prethodnom postupku utvrdi da li su ispunjeni svi prethodni uslovi**, poput uslova da u ranije podnetom zahtevu za legalizaciju nadležni organ nije pravnosnažnim rešenjem isti odbio.

Nakon što nadležni organ utvrdi da su ispunjeni svi prethodni uslovi, te da vlasnik nezakonito izgrađenog objekta ima odgovarajuće pravo u smislu ovog Zakona, vlasnik nezakonito izgrađenog objekta je dužan da dostavi **izveštaj o zatečenom stanju objekta sa elaboratom geodetskih radova.**

Sadržina izveštaja o zatečenom stanju objekta je različita, u zavisnosti od klase, površine, namene i načine korišćenja objekta, a uobičajeno sadrži snimak izvedenog stanja, izjavu odgovornog projektanta da objekat ispunjava osnovne zahteve za objekat u pogledu nosivosti i stabilnosti, kao i izjavu vlasnika nezakonito izgrađenog objekta da prihvata eventualni rizik korišćenja objekta, koja je uvedena kao obavezni element imajući u vidu minimalnu tehničku dokumentaciju koji se zahteva ovim Zakonom.

Vlasnici objekata koji su podneli zahtev za legalizaciju do 29.01.2014. godine, uz koji su dostavili tehničku dokumentaciju propisanu

ranije važećim zakonom, čija sadržina korespondira sadržini koja se traži za izveštaj o zatečenom stanju objekta sa elaboratom geodetskih radova, neće biti obavezni da podnose izveštaj o zatečenom stanju objekta.

Ukoliko izveštaj o zatečenom stanju objekta sa elaboratom geodetskih radova nije izrađen u skladu sa Zakonom, a vlasnik objekta u roku od 60 dana od prijema obavještenja od nadležnog organa isti ne ispravi, nadležni organ odbacuje zahtev zaključkom. Vlasnik nezakonito izgrađenog objekta ima pravo pokretanja upravnog spora, ukoliko je o zahtevu odlučivalo ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno pravo žalbe ako je o zahtevu odlučivao drugi nadležni organ.

U slučaju da nadležni organ nađe da postoji mogućnost ozakonjenja, a vlasnik nezakonito izgrađenog objekta plati i dostavi taksu za ozakonjenje u roku određenom Zakonom, nadležni organ donosi rešenje o ozakonjenju objekta.

Zakon obavezuje nadležni organ da po službenoj dužnosti, u roku od 3 dana od pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju objekta, dostavi isto, zajedno sa elaboratom geodetskih radova, nadležnom katastru nepokretnosti, radi upisa prava svojine. Vlasnici nezakonito izgrađenih objekta ne plaćaju taksu za upis prava svojine.

IV Taksa za ozakonjenje

Zakon propisuje višestruko niže takse za ozakonjenje, predviđajući takse u rasponu

od 5.000,00 do 50.000,00 dinara za ozakonjenje porodičnih objekata, odnosno takse u rasponu od 250.000,00 do 3.000.000,00 dinara, za ozakonjenje stambene i stambeno poslovnih objekata namenjenih tržištu, koji se sastoje od više stanova, a u zavisnosti od površine objekta.

Vlasnici posebnih delova objekta plaćaju taksu srazmerno površini posebnih delova objekta.

*Odricanje od odgovornosti: Tekst u prilogu šalje se kao opšte uputstvo i ne predstavlja pravni savet.
Copyright Cvetkovic, Skoko & Jovicic 2015.*