

Mart 2019.

Fokus: U fokusu: Zakon o izmenama i dopunama Zakona o ozakonjenju objekata

Narodna skupština Republike Srbije usvojila je dana 25.05.2018. godine **Zakon o izmenama i dopunama zakona o ozakonjenju objekata** („Sl. glasnik RS“, br. 96/2015 i 83/2018 - dalje: „**Zakon**“), koji je objavljen u „Službenom glasniku RS“ broj 83/2018 dana 26.10.2018. godine, a na snagu je stupio 06.11.2018. godine.

Imajući u vidu broj nezakonito izgrađenih objekata koji su predmet ozakonjenja, osnovni razlog za donošenje ovog Zakona jeste omogućavanje efikasnijeg sprovođenja postupka ozakonjenja nezakonito izgrađenih objekata u Republici Srbiji, te da dodatno utiče na sprečavanje nezakonite gradnje kao i prometovanja takvih nepokretnosti.

Pojedine odredbe Zakona, koje su sa primenom iscrpljene, stavljene su van pravne snage, a određene odredbe su usklađene sa odredbama drugih, novih zakona, pre svega sa Zakonom o planiranju i izgradnji i sa Zakonom o opštem upravnom postupku.

I. Evidencija objekata koji nisu upisani u katastar nepokretnosti

Zakonom je uspostavljena evidencija objekata koji nisu upisani u katastar nepokretnosti, koja je dostupna na digitalnoj platformi nacionalne infrastrukture geoprostornih podataka.

II. Objekti na koje se Zakon primenjuje i objekti izuzeti od primene

Zakonom su izvršene i izmene odredbi u pogledu objekata koji su predmet ozakonjenja. Predviđeno je da su predmet ozakonjenja objekti za koje je podnet zahtev za legalizaciju do 29. januara 2014. godine, u skladu sa ranije važećim zakonom koji je uređivao legalizaciju objekata i koji su vidljivi na satelitskom snimku teritorije Republike Srbije iz 2015. godine.

Zakonom je dalje predviđeno da svi objekti izgrađeni bez izdatog rešenja o građevinskoj dozvoli ili rešenja o odobrenju izvođenja radova posle 27.11.2015. godine nisu predmet ozakonjenja u skladu sa odredbama Zakona i nadležni građevinski inspektor za te objekte donosi rešenje o rušenju, koje je izvršno danom donošenja, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

III. Zabrana otuđenja objekata u postupku ozakonjenja

Zakonom se uvodi eksplicitna zabrana otuđenja objekata koji su u postupku ozakonjenja, propisivanjem obaveze za nadležne organe da u roku od 6 meseci od dana stupanja na snagu zakona (06.05.2019.) dostave nadležnim službama katastra potvrdu da je objekat u postupku ozakonjenja, u cilju upisa **zabeležbe zabrane otuđenja za navedene objekte**.

IV. Izmene u pogledu sprovođenja rešenja o rušenju nezakonito izgrađenog objekta

Najznačajnije izmene Zakona predviđaju da se rešenje o rušenju objekta doneto od strane građevinskog inspektora na osnovu popisa i evidencije nezakonito izgrađenih objekata u skladu sa odredbama Zakona, **ne izvršava do konačnosti rešenja kojim se odbija ili odbacuje zahtev za ozakonjenje u postupku pokrenutom na osnovu rešenja o rušenju, za razliku od dosadašnjeg zakonskog rešenja po kojem se sprovođenje rešenja o rušenju objekata sprovodilo tek nakon pravnosnažnog okončanja postupka** (po proteku zakonskog roka za podnošenje tužbe, ukoliko nije podneta tužba u upravnom sporu, odnosno do okončanja upravnog spora, ukoliko je tužba podneta blagovremeno).

Dodatno, Zakonom je predviđeno da ako objekat koji je privremeno priključen na elektroenergetsku mrežu, gasnu mrežu i mrežu elektronskih komunikacija ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju, ne bude ozakonjen u skladu sa ovim Zakonom, građevinski inspektor je dužan da bez odlaganja, a najkasnije u roku od tri dana po dobijanju rešenja kojim se

odbacuje ili odbija zahtev za ozakonjenje, primerak tog akta dostavi javnom preduzeću, javnom komunalnom preduzeću, privrednom društvu ili preduzetniku koji je privremeno priključio objekat na svoju mrežu, odnosno infrastrukturu, a koja su dužna da u roku od 30 dana od prijema tog akta, isključe objekat sa mreže odnosno infrastrukture na koju je privremeno priključen.

V. Izmene u pogledu nadležnosti u postupku ozakonjenja

Zakonom je sada propisano da gradovi koji u svom sastavu imaju gradske opštine mogu poveriti sprovođenje postupka ozakonjenja gradskim opštinama, u skladu sa odredbama statuta te jedinice lokalne samouprave.

VI. Izmene u pogledu rokova u postupku ozakonjenja

Ukoliko u roku od pet godina od dana stupanja na snagu Zakona objekat koji je **predmet ozakonjenja ne bude legalizovan, nadležni organ će doneti rešenje kojim se zahtev odbija**. Takođe, ako se objekat za koji nije doneto rešenje o ozakonjenju koristi za obavljanje privredne ili druge delatnosti koja podrazumeva boravak ili okupljanje većeg broja ljudi, a naročito ako se koristi za ugostiteljske delatnosti ili upotrebljava kao ugostiteljski objekat, **nadležni organ doneće rešenje o zabrani korišćenja tog objekta, ako u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovog Zakona nadležni organ ne izda rešenje o ozakonjenju za predmetni objekat**. Zabrana traje do rušenja tog objekta.

VII. Izveštaj o zatečenom stanju i prijava za utvrđivanje poreza na imovinu

Zakonom je propisana obavezna izrada izveštaja o zatečenom stanju sa elaboratom geodetskih radova. Takođe, po utvrđivanju ispunjenosti uslova za ozakonjenje objekta a pre donošenja rešenja o ozakonjenju, vlasnik nezakonito izgrađenog objekta je dužan da dostavi dokaz da je za svoj nezakonito izgrađeni objekat podneo prijavu za utvrđivanje poreza na imovinu, ako se o tome ne vodi službena evidencija.

Podaci navedeni u poreskoj prijavi moraju odgovarati sadržini tehničkog dokumenta i podacima iz elaborata geodetskih radova koji se dostavljaju u postupku ozakonjenja.

VIII. Brisanje zabeležbi na objektima na kojima je upisano pravo svojine po osnovu posebnog zakona

Zakonom je dalje predviđeno da nadležni organ po službenoj dužnosti, u roku od tri dana od dana konačnosti rešenja kojim se odobrava ozakonjenje objekta ili dela objekta, dostavlja organu nadležnoj službi za katastar nepokretnosti predlog za brisanje zabeležbe zabrane otuđenja za objekte koji su upisani u katastar na osnovu Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole.

Po pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju, po zahtevu lica koja su upisala pravo svojine na objektu na osnovu Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, briše

se zabeležba u listu nepokretnosti da je svojina stečena na osnovu navedenog zakona.

*Odricanje od odgovornosti: Tekst u prilogu šalje se kao opšte uputstvo i ne predstavlja pravni savet.
Copyright Cvetkovic, Skoko & Jovicic 2019.*