

УПУТСТВО ЗА ОЗАКОЊЕЊЕ **НЕЗАКОНИТО ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА**

Ово упутство намењено је свим власницима који су изградили објекте без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу и којима је потребна информација о могућностима и поступку озакоњења. Циљ овог упутства је дати најосновније информације и објаснити процедуру добијања решења о озакоњењу. У овом упутству ћете наћи одговоре на уопштен, поједноствљен случај, док за појединачне проблеме, по нашем савету, потребно је ангажовати овлашћену стручну особу – архитекту или грађевинског инжењера која ће детаљно проучити Ваш случај и документацију.

1. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ И КОНТАКТ

Општинска управа општине Брус-Одсек за урбанизам, грађевинарство и правно-имовинске односе, 37220 Брус, Краља Петра I 120.

Одсек за урбанизам, грађевинарство и правно-имовинске односе издаје решење о озакоњењу објеката по Закону о озакоњењу који је почео да се примењује дана 27.11.2015. године односно наредог дана по објављивању у Службеном гласнику РС бр. 96/2015. Ближе информације, грађани могу добити у канцеларији бр. 3 у приземљу, сваким радним даном од 07-15 часова.

2. ОБЈЕКТИ КОЈИ СУ ПРЕДМЕТ ОЗАКОЊЕЊА

Незаконито изграђен објекат који се може озакоњити ако је објекат изграђен без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу, као и објекат који поседује грађевинску дозволу и потврђен главни пројекат на којем је приликом извођења радова одступљео од издате грађевинске дозволе. Такође се могу озакоњити и помоћни објекат и други објекат који је у функцији главног објекта као и објекти који су завршени у грађевинском смислу.

Објекат за који је поднет захтев за легализацију у складу са раније важећим законом којим је била уређена легализација објеката, до 29. јануара 2014. године се такође сматрају објектима који могу ући у процедуру озакоњења. Захтеви и пријаве за легализацију поднети до 29. јануара 2014. године, сматрају се захтевима у смислу овог закона, Објекат за који није поднет захтев за легализацију а који је видљив на сателитском снимку територије Републике Србије из 2015 године, се сврстава у објекте за које ће се по службеној дужности покретати поступак озакоњења после пописа објеката коју обавља грађевинска инспекција.

*** ПОПИС НЕЗАКОНИТО ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА**

Попис објеката који су незаконито изграђени врши се према програму пописа по зонама, односно целинама, који на предлог грађевинске инспекције доноси начелник Општинске управе. Рок за сачињавање пописа незаконито изграђених објеката је 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона. По завршетку пописа незаконито изграђених објеката из једне зоне, односно целине, надлежни грађевински инспектор доноси појединачна решења о рушењу објекта, за све незаконито изграђене објекте који су на попису.

Решење о рушењу објекта доноси грађевински инспектор у року од седам дана од дана евидентирања у складу са овим законом и у року од три дана га доставља органу надлежном за издавање решења о озакоњењу, а по добијању решења надлежни орган по службеној дужности покреће поступак озакоњења у складу Законом о озакоњењу.

3. ПРЕДМЕТ ОЗАКОЊЕЊА НЕ МОЖЕ БИТИ ОБЈЕКАТ:

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

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

3. изграђен на површинама јавне намене, односно на земљишту планираном за уређење или изградњу објеката јавне намене за које се, у складу са одредбама посебног закона, утврђује јавни

интерес и који су у обавезној јавној својини у складу са одредбама других посебних закона;

4. изграђен у првом и другом степену заштите природног добра (осим викендица и других породичних објеката за одмор у другом степену заштите природног добра), односно у зони заштите културног добра од изузетног значаја и зони заштите културних добара уписаних у Листу светске културне баштине, и сл.

5. изграђен у заштитној зони дуж трасе радио коридора, на правцима простирања усмерених радио сигнала између радио станица, у којој није дозвољена изградња или постављање других радио станица, антенских система или других објеката који могу ометати простирање радио сигнала или узроковати штетне сметње, Изузетно надлежни орган ће издати решење о озакоњењу, ако у поступку буде прибављена сагласност управљача јавног добра, односно сагласност организације надлежне за заштиту природних, односно културних добара.

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

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

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

4. ПОТРЕБНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту или објекту.

Као одговарајуће право сматра се право својине на објекту, односно право својине, право коришћења или право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана Законом о планирању и изградњи, као одговарајућа права на грађевинском земљишту. Власници незаконито изграђених објеката дужни су да се прво обрате привредном друштво, односно другом правном лицу или предузетнику, који су уписани у одговарајући регистар ради израде потребне документације. Овлашћени архитекти или грађевински инжењери израђују **Извештај о затеченом стању који садржи елаборат геодетских радова**, а све у складу са Законом о озакоњењу. Елаборат геодетских радова израђује овлашћена геодетска организација или предузетник. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност Министарства унутрашњих послова на пројектну документацију, поред извештаја о затеченом стању објекта **прилаже се пројекат за извођење радова са сагласношћу органа надлежног за послове заштите од пожара.**

5. ПОСТУПАК ОЗАКОЊЕЊА:

1. По утврђивању испуњености претходних услова, надлежни орган упућује обавештење власнику незаконито изграђеног објекта да у року од 30 дана од дана достављања обавештења достави доказ о одговарајућем праву, осим у случају да је доказ о одговарајућем праву већ достављен у поступку легализације бесправно изграђеног објекта. Власник незаконито изграђеног објекта може, пре истека рока поднети захтев за продужетак тог рока. Ако власник незаконито изграђеног објекта не достави тражени доказ, а не затражи продужење рока, надлежни орган ће закључком одбацити захтев, а закључак доставља грађевинској инспекцији.

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

Ако власник незаконито изграђеног објекта не достави извештај са елаборатом геодетских радова у прописаном року, надлежни орган ће закључком одбацити захтев, који се без одлагања доставља грађевинској инспекцији. Уколико извештај о затеченом стању објекта са елаборатом геодетских радова, односно други документи који су прописани овим законом као доказ уместо извештаја и елабората геодетских радова, нису израђени у складу са овим законом, надлежни орган о томе обавештава власника незаконито изграђеног објекта и налаже да у року од 60 дана достави тражени документ израђен у складу са овим законом.

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

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

4. Када надлежни орган утврди да постоји могућност озакоњења, обавештава власника незаконито изграђеног објекта да у року од 15 дана од дана достављања обавештења плати таксу за озакоњење. Ако власник незаконито саграђеног објекта не достави доказ о плаћеној такси у прописаном року надлежни орган ће закључком одбацити захтев.

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

* ТАКСЕ ЗА ОЗАКОЊЕЊЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

УПИС ПРАВА СВОЈИНЕ:

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

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

* РУШЕЊЕ ОБЈЕКТА

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

По правноснажном окончању поступка којим се врши озакоњење незаконито изграђеног објекта, грађевински инспектор доноси закључак о обустави поступка извршења решења. Правноснажним окончањем поступка којим се одбацује или одбија захтев за озакоњење, стичу се услови за рушење незаконито изграђеног објекта, односно његовог дела.

* ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

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