

ZAKON O OZAKONJENJU OBJEKATA

Zakon o ozakonjenju objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2015) stupio je na snagu 29.11.2015. godine. Po ovom zakonu mogu se ozakoniti objekti i delovi objekata koji bespravno izgrađeni, dograđeni ili adaptirani.

Može se ozakoniti:

- objekat za koji je ranije podnet zahtev za legalizaciju (u skladu sa predhodnim propisima), dakle pre 29. januara 2014. godine.
- objekat za koji nije podnet zahtev za legalizaciju, ali je vidljiv na satelitskom snimku iz 2015. godine.

Dakle, vlasnici objekata ne mogu sada podneti zahtev za ozakonjenje objekta, već taj postupak pokreće isključivo državni organ i to – automatski (ukoliko je ranije već podnet zahtev za legalizaciju) ili – popisom od strane građevinske inspekcije ili komisije lokalne samouprave.

Ipak, zakonom je dopuštena mogućnost da vlasnici obavestite građevinsku inspekciju da imaju nezakonito izgrađeni objekat i time, praktično, prijave svoj objekat za postupak ozakonjenja.

Napomena:

Jedini izuzetak su lica koja su upisala pravo svojine na objektu na osnovu Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole (tzv. „Veljin zakon“ iz 2013. god.). Ova lica mogu podneti zahtev nadležnom organu za ozakonjenje u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu Zakona o ozakonjenju objekata.

Popis i evidenciju nezakonito izgrađenih objekata sprovodi opština ili grad. Po završetku popisa, građevinski inspektor donosi pojedinačna rešenja o rušenju objekta, za sve nezakonito izgrađene objekte koji su na popisu. Ova rešenja se neće izvršavati do pravnosnažnog okončanja postupka ozakonjenja. Kada se objekat ozakoni, rešenje o rušenju se poništava. Ukoliko se objekat ne ozakoni, rešenje o rušenju postaje izvršno.

*Napomena: **Objekti u grubim radovima***

Predmet ozakonjenja mogu biti objekti na kojima su izvedeni grubi građevinski radovi sa formiranim konstruktivnim sklopom (objekat poseduje noseće elemente: temelj, 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.). Po okončanju postupka ozakonjenja i upisu prava svojine na ovakvom objektu, vlasnik može podneti zahtev za izvođenje radova na završetku objekta (u redovnoj proceduri, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji).

*Napomena: **Podzemni i nadzemni vodovi***

Predmet ozakonjenja mogu biti i vodovi (podzemne i nadzemne instalacije) koji po svojim tehničkim karakteristikama i položaju predstavljaju samostalne objekte.

Dokumentacija potrebna za ozakonjenje objekta:

- dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu
- izveštaj o zatečenom stanju objekta, čiji sastavni deo je i elaborat geodetskih radova za nezakonito izgrađeni objekat
- dokaz o uplati takse za ozakonjenje

Nadležni organ koji vodi postupak ozakonjenja dužan je da pismenim putem obavesti vlasnike objekata o tome koju dokumentaciju je potrebno da dostave.

Dokaz o pravu na zemljištu ili objektu

Predmet ozakonjenja može biti objekat za koji vlasnik dostavi dokaz o odgovarajućem pravu na građevinskom zemljištu ili objektu. Odgovarajućim pravom 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. Odgovarajućim pravom se smatraju i: sudski overen kupoprodajni ugovor, pravnosnažna sudska presuda kojom je utvrđeno pravo svojine na zemljištu, ugovor o suinvestiranju izgradnje objekta, pravnosnažno rešenje o nasleđivanju, i dr.

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.

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.

Kao odgovarajuće pravo na građevinskom zemljištu u postupku ozakonjenja smatra se i pravo svojine ili zakupa na zemljištu ispod objekta, stečeno prema Zakonu o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole (iz 2013. godine).

U postupcima za ozakonjenje stana, poslovnog prostora ili garaže u sastavu stambene ili stambeno poslovne zgrade, kao odgovarajuće pravo na zemljištu priznaje se i dokaz da je vlasnik stana u nezakonito izgrađenom objektu zaključio kupoprodajni ugovor za udeo na zemljištu pod objektom, srazmeran površini posebnog dela objekta u odnosu na ukupnu površinu objekta.

Vlasnik građevinskog zemljišta dužan je da 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 zemljištu ne mogu nastaviti postupak ozakonjenja.

Tehnička dokumentacija

Tehničku dokumentaciju za ozakonjenje objekta čini „Izveštaj o zatečenom stanju objekta“, čiji sastavni deo je i elaborat geodetskih radova za nezakonito izgrađeni objekat.

Izveštaj o zatečenom stanju objekta sačinjava arhitekta-projektant sa odgovarajućom licencom.

Za objekte za koje je podnet zahtev za legalizaciju po ranije važećim propisima, nadležni organ proverava da li je vlasnik, u ranije vođenom postupku legalizacije objekata, dostavio tehničku dokumentaciju propisanu tada važećim propisima i da li sadržina te tehničke dokumentacije odgovara sadržini propisanoj za Izveštaj o zatečenom stanju objekta, u skladu sa novim zakonom. Ako sadržina tehničke dokumentacije dostavljene u ranije vođenom postupku legalizacije, odgovara po sadržini Izveštaju o zatečenom stanju objekta, nadležni organ to konstatuje i ranije dostavljeni dokument priznaje kao izveštaj o zatečenom stanju objekta.

Elaborat geodetskih radova, kao sastavni deo izveštaja o zatečenom stanju objekta, izrađuje se za sve objekte koji nisu evidentirani u katastru. Ukoliko je objekat evidentiran u katastru (u svom punom gabaritu i spratnosti koja je predmet ozakonjenja), tada se umesto elaborata geodetskih radova dostavlja katastarska kopija plana parcele. Zakonom je propisano da se na tu kopiju plana mora upisati kota slemena objekta, overena od strane ovlašćene geodetske organizacije.

Kada je predmet ozakonjenja zgrada koja se sastoji od posebnih fizičkih delova (stanovi, garaže, lokali), elaborat geodetskih radova se izrađuje i za zgradu i sve posebne fizičke delove zgrade.

Takse:

Pre donošenja rešenja o ozakonjenju, vlasnik nezakonito izgrađenog objekta plaća taksu za ozakonjenje, u iznosu od:

- 5.000 dinara za porodični objekat ili stan korisne površine do 100 m², za pomoćne i ekonomske objekte, proizvodne i skladišne objekte
- 15.000 dinara za porodične stambene objekte i stanove korisne površine od 100 m² do 200 m²
- 20.000 dinara za porodične stambene objekte i stanove korisne površine od 200 m² do 300 m²
- 50.000 dinara za porodične stambene objekte korisne površine preko 300 m²
- 250.000 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 500 m²
- 500.000 dinara za stambene i stambeno poslovne objekte namenjene tržištu koji se sastoje od više stanova i drugih posebnih delova, korisne površine od 500 m² do 1000 m² i komercijalne objekte od 500 m² do 1000 m²
- 1.000.000 dinara za stambene i stambeno poslovne objekte namenjene tržištu koji se sastoje od više stanova i drugih posebnih delova, korisne površine od 1000 m² do 1500 m² i komercijalne objekte od 1000 m² do 1500 m².
- 3.000.000 dinara za stambene i stambeno poslovne objekte namenjene tržištu koji se sastoje od više stanova i drugih posebnih delova, korisne površine preko 1500 m² i komercijalne objekte preko 1500 m²

Upis prava svojine

Nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja katastru elaborat geodetskih radova i primerak pravnosnažnog rešenja o ozakonjenju, u roku od tri dana od dana pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju.

Katastar 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 administrativna taksa, niti taksa Republičkom geodetskom zavodu.

Rušenje objekata

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

Građevinski inspektor je dužan da donese rešenje o rušenju nezakonito izgrađenog objekta, odnosno dela objekta, ako takvo rešenje nije doneto pre početka postupka.

Građevinski inspektor dostavlja Rešenje o rušenju katastru i poreskoj upravi.

Po prijemu ovog rešenja, katastar upisuje zabeležbu zabrane otuđenja objekta.

Priključenje na infrastrukturu

Objekat za koji se vodi postupak ozakonjenja može privremeno biti priključen na elektroenergetsku, gasnu i mrežu elektronskih komunikacija ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju.

Ako objekat ne bude ozakonjen, građevinski inspektor je dužan da bez odlaganja obavesti javno komunalno preduzeće, privredno društvo ili preduzetnika koje je privremeno priključilo objekat na svoju mrežu, odnosno infrastrukturu.

Javno preduzeće, privredno društvo ili preduzetnik dužno je da u roku od 30 dana isključi objekat sa mreže odnosno infrastrukture na koju je privremeno priključen