

Ukaz o proglašenju Zakona o ozakonjenju objekata

Proglašava se Zakon o ozakonjenju objekata, koji je donela Narodna skupština Republike Srbije na Šestoj sednici Drugog redovnog zasedanja u 2015. godini, 20. novembra 2015. godine.

PR broj 144

U Beogradu, 26. novembra 2015. godine

Predsednik Republike,
Tomislav Nikolić, s.r.

Zakon o ozakonjenju objekata

Zakon je objavljen u "Službenom glasniku RS", br. 96/2015 od 26.11.2015. godine, a stupio je na snagu 27.11.2015.

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), kao i na nadzemne vodove (nadzemne instalacije), ako po tehničkim karakteristikama i položaju predstavljaju samostalne objekte.

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, 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 i koji su u obaveznoj javnoj svojini u skladu sa odredbama drugih posebnih zakona;

- 4) izgrađen u prvom i drugom stepenu zaštite prirodnog dobra (osim vikendica i drugih porodičnih objekata za odmor u drugom stepenu zaštite prirodnog dobra), 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 drugi objekti izgrađeni u zaštitnim zonama u skladu sa odredbama posebnih zakona (u zaštitnom pojasu: puta, železnice, dalekovoda, vodotoka, poletno-sletne staze, kao i druge zaštitne zone 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 pravosnažno u upravnom postupku.

Izuzetno od odredbe iz stava 1. ovog člana, ako je po pravosnažnosti 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 pravosnažno 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.

Program popisa 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 pravosnažnog 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 spratnost veću od spratnosti propisane važećim planskim dokumentom, koja se određuje na osnovu opšteg akta jedinice lokalne samouprave, kojim će biti propisana spratnost po urbanističkim zonama, celinama ili blokovima. Ako važećim planskim dokumentom nije određena maksimalna spratnost objekata, nadležni organ je određuje na osnovu opšteg akta jedinice lokalne samouprave, kojim će biti propisana spratnost po urbanističkim zonama, celinama ili blokovima.

Opšti akt iz stava 3. ovog člana donosi jedinica lokalne samouprave u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

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 - pravosnažna 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 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) pravosnažno rešenje o nasleđivanju;

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

8) svi drugi pravni poslovi na osnovu kojih se na nesumnjiv način može utvrditi pravni kontinuitet prometa zemljišta, objekta, odnosno posebnog dela objekta.

Kada je predmet ozakonjenja nadzidičvanje, 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, kao i dokaz o odgovarajućem pravu na građevinsko zemljište, kao obavezan deo dokumentacije.

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 primenljiv 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 zaključue 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.

Ako se kao odgovarajuće pravo na zemljištu prilaže ugovor o prenosu prava korišćenja koji je zaključen između tadašnjeg korisnika zemljišta i podnosioca zahteva koji nije sudski overen, po zahtevu podnosioca zahteva, organ nadležan za imovinsko-pravne poslove na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište, sprovodi postupak i donosi rešenje o prestanku prava korišćenja dotadašnjeg korisnika i utvrđuje pravo korišćenja u korist podnosioca zahteva, a po pravosnažnosti tog rešenja, organ nadležan za ozakonjenje objekata ga prihvata kao dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu.

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, odnosno drugi organ jedinice lokalne samouprave koji je statutom bio ovlašćen za izdavanje građevinske odnosno upotrebne dozvole u postupku legalizacije objekata.

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 400 m²;
- 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) tabelami 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 400 m², 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 izgled 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 400 m² 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 2000 m² 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.

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 grubo građevinski radovi sa formiranim konstruktivnim sklopom (objekat poseduje noseće elemente: temelj, amirano betonske ili čelične stubove sa gredama, odnosno amirano 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 pravosnažno okončanom postupku, rešenje iz stava 2. ovog člana nadležni organ dostavlja građevinskoj inspekciji u roku od tri dana od dana donošenja rešenja.

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 sastavi 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 geoloških, geodetskih, arhitektonskih i drugih relevantnih 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 pravosnažno okončanom postupku, rešenje iz stava 4. ovog člana nadležni organ dostavlja građevinskoj inspekciji u roku od tri dana od dana donošenja rešenja.

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 sastavi 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 pravosnažno okončanom postupku, rešenje iz stava 5. ovog člana nadležni organ dostavlja građevinskoj inspekciji u roku od tri dana od dana donošenja rešenja.

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 spratnost nezakonito izgrađenog objekta nije u skladu sa spratnošću propisanom važećim planskim dokumentom ili nije u skladu sa spratnošću utvrđenoj opštim aktom iz člana 8. stav 3. ovog

zakona, 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 pravosnažno 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 pravosnažno 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 pravosnažno 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 pravosnažnosti 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 izgrađenog objekta.

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 pravosnažno 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 pravosnažno 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 pravosnažno 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.

Novčana sredstva dobijena od takse za ozakonjenje, jedinica lokalne samouprave koristi za uređivanje (pripremanje i opremanje) građevinskog zemljišta, pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu i izgradnju i održavanje objekata javne namene i komunalne infrastrukture.

Taksa iz stava 1. ovog člana plaća se u iznosu od 5.000 dinara za ozakonjenje porodičnog objekta ili stana, korisne površine do 100 m², 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 100 m² do 200 m², plaća se taksa za ozakonjenje u iznosu od 15.000 dinara.

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

Za porodične stambene objekte korisne površine preko 300 m², 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 500 m², 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 500 m² do 1000 m² i komercijalne objekte od 500 m² do 1000 m², 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 1000 m² do 1500 m² i komercijalne objekte od 1000 m² do 1500 m², 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 1500 m² i komercijalne objekte preko 1500 m² 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 pravosnažno okončanom postupku, zaključak iz stava 2. ovog člana dostavlja se nadležnoj građevinskoj inspekciji, u roku od tri dana od donošenja zaključka.

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 pravosnažnosti 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.

Pravosnažno 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.

Sadržaj evidencije iz stava 1. ovog člana propisuje ministar nadležan za poslove građevinarstva.

Nadležni organ iz stava 1. ovog člana dužan je da spisak izdatih rešenja objavi na svojoj zvaničnoj internet stranici u roku od osam dana od dana sačinjavanja spiska.

V. UPIS PRAVA SVOJINE

Član 36.

Danom pravosnažnosti 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 pravosnažnog rešenja o ozakonjenju organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra, u roku od tri dana od dana pravosnažnosti 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 pravosnažno okončanog postupka ozakonjenja.

Član 38.

Po pravosnažnom 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.

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

Pravosnažni akt iz stava 2. ovog člana nadležni organ dostavlja građevinskoj inspekciji u roku od tri dana od pravosnažnosti akta.

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.

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, okončaću 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, okončaću 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 na snagu ovog zakona.

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 pravosnažnosti 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.

Lica koja su u postupku legalizacije objekata ili u redovnom postupku izdavanja građevinske dozvole zaključila ugovore o plaćanju naknade, odnosno doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u skladu sa odredbama tada važećih zakona, nastavljaju sa plaćanjem do konačne isplate, u skladu sa odredbama zaključenog ugovora.

Za objekte iz stava 9. ovog člana, na kojima je prilikom izvođenja radova odstupljeno od izdate građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta, u postupku ozakonjenja plaća se taksa u skladu sa ovim zakonom samo za površinu dela objekta koja predstavlja razliku između odobrene i odstupljene površine.

Nadležni organ u postupku ozakonjenja, po službenoj dužnosti pribavlja izdatu građevinsku dozvolu, odnosno odobrenje za izgradnju sa potvrđenim glavnim projektom iz stava 10. ovog člana.

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, najkasnije u roku od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, 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".