

# НАЦРТ ЗАКОНА О ЛЕГАЛИЗАЦИЈИ ОБЈЕКТА

## I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 1.

Овим законом уређују се услови, поступак и начин легализације објеката, односно делова објекта изграђених без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу, услови за издавање употребне дозволе, као и друга питања од значаја за легализацију објеката.

### Члан 2.

Легализација, у смислу овог закона, јесте накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе за објекат, односно део објекта који је изграђен без грађевинске дозволе, односно који се користи без употребне дозволе.

## II. ГРАЂЕВИНСКА И УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА

### Члан 3.

Грађевинска дозвола издаће се, у складу са овим законом, за све објекте изграђене, односно реконструисане или дограђене без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу до 11. септембра 2009. године.

Грађевинска дозвола може се издати, у смислу овог члана, и за објекте изграђене на основу грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта на којима је приликом извођења радова одступљено од издате грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта.

Употребна дозвола издаће се и за објекте изграђене на основу грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта, код којих постоји одступање од техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола, односно од одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта, ако испуњавају и друге услове за коришћење, а користе се без употребне дозволе.

Кад орган надлежан за издавање грађевинске дозволе утврди да објекат који се користи, односно објекат чија је изградња завршена без грађевинске дозволе, односно без одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта испуњава прописане услове за грађење и коришћење, грађевинску и употребну дозволу може издати једним решењем.

#### Члан 4.

За објекте изграђене, односно реконструисане или дограђене без грађевинске дозволе не може се накнадно издати грађевинска дозвола ако је 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;

4) изграђен у првом степену заштите природног добра, односно у зони заштите културног добра од изузетног значаја и зони заштите културних добара уписаних у Листу светске културне баштине, односно радови на самом културном добру од изузетног значаја или добру уписаном у Листу светске културне баштине, као и објеката изграђених у заштитним зонама у складу са одредбама посебних закона;

5) изграђен, односно реконструисан на удаљености од суседног објекта која је мања од удаљености прописане одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 50/11) које се односе на међусобну удаљеност објеката.

6) изграђен, односно реконструисан тако да је висина објекта већа од висине прописане одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 50/11) које се односе на висину објеката.

Изузетно од одредбе става 1. тач. 5) и 6) овог члана надлежни орган ће накнадно издати грађевинску и употребну дозволу, ако подносилац захтева за легализацију приложи оверену сагласност власника суседног објекта.

Орган надлежан за послове урбанизма доставља извештај из става 1. тач. 3), 4), 5) и 6) овог члана у року од 15 дана од дана пријема захтева органа надлежног за накнадно издавање грађевинске дозволе.

#### Члан 5.

Уз захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе подноси се:

1) главни пројекат у три примерка;

2) доказ о праву коришћења, својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно доказ о праву својине на објекту;

3) доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта;

4) доказ о уплати административне таксе.

## Члан 6.

Уз захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе за радове на изградњи објекта за који је издато одобрење за изградњу по прописима који су важили до до 11. септембра 2009. године, а којим је одступљено од издатог одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта, подноси се доказ о праву својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно праву својине на објекту, пројекат изведеног објекта израђен у складу са овим законом и доказ о уплати административне таксе.

## Члан 7.

Главни пројекат, у смислу овог закона, израђује се за потребе легализације објекта и накнадног прибављања грађевинске дозволе.

Главни пројекат за потребе легализације садржи нарочито:

- 1) пројектни задатак потписан од стране подносиоца захтева;
- 2) ситуационо решење;
- 2) постојеће стање са висинским котама грађевинске парцеле, положајем суседних катастрских парцела и објеката и називима околних улица;
- 3) нивелационо решење са приказом спољних димензија објекта;
- 4) технички извештај;
- 5) потпис и оверу одговорног пројектанта;
- 6) сагласност подносиоца захтева на идејни пројекат;
- 7) основе и карактеристичне пресеке објекта;
- 8) изглед објекта са приказаним висинама венца и највише тачке кровне конструкције;
- 9) основу темеља и свих етажа у размери 1:50;
- 10) карактеристичне подужне и попречне пресеке кроз објекат у размери 1:50;
- 11) потребне изгледе објекта у размери 1:50;
- 12) спецификацију посебних физичких делова објекта (нумерација, намена, нето корисна површина сваког посебног дела објекта, назив етаже на којој се налази);
- 12) блок шему инсталацију са начином прикључења на спољну мрежу;
- 13) изјаву о степену завршености и употребљивости објекта.

Посебне врсте главних пројеката за потребе легализације и накнадног издавања грађевинске дозволе израђују се за: породичне стамбене објекте до 300м<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине, стамбене објекте са више од четири стана, стамбено пословне објекте, пословне објекте, производне објекте и објекте нискоградње.

## Члан 8.

Министар надлежан за послове грађевинарства прописује ближе критеријуме за примену члана 4. овог закона, начин израде и садржину техничке документације

прописане за поступак легализације, посебне врсте главних пројеката, пројекта изведеног објекта, степен изграђености објекта, као и садржину и начин издавања грађевинске и употребне дозволе за објекте који су предмет легализације.

#### Члан 9.

Као доказ о решеним имовинско правним односима у поступку легализације доставља се извод из јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима из кога се утврђује да је подносилац захтева:

- 1) носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је бесправно изграђени објекат саграђен;
- 2) закупац на грађевинском земљишту на коме је бесправно изграђени објекат саграђен;
- 3) власник на грађевинском земљишту на коме је бесправно изграђени објекат саграђен.

Када је предмет легализације надзиђивање, претварање заједничких просторија зграде у стан или пословни простор или припајање заједничких просторија суседном стану, као доказ о решеним имовинско правним односима прилаже уговор закључен у складу са одредбама закона којим се уређује одржавање стамбених зграда.

### III. НАКНАДА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

#### Члан 10.

Власник објекта изграђеног без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу плаћа накнаду за уређивање грађевинског земљишта.

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу следећих критеријума: степена комуналне опремљености, годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта, урбанистичке зоне, намене и површине објекта.

Јединица локалне самоуправе прописује мерила за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта на основу критеријума из става 2. овог члана.

Јединица локалне самоуправе може да пропише умањење накнаде за уређивање грађевинског земљишта за власника бесправно изграђеног породичног стамбеног објекта или стана у стамбеној или стамбено пословној згради, који је изградњом или куповином трајно решавао своје стамбено питање и ако он или чланови његовог породичног домаћинства немају другу непокретност за становање на територији јединице локалне самоуправе на којој се налази објекат који је предмет легализације.

Јединица локалне самоуправе може да пропише умањење накнаде из става 1. овог члана за власнике објекта изграђеног без грађевинске дозволе, односно одобрења за

изградњу који су извршили опремање грађевинског земљишта сопственим средствима или средствима месног самодоприноса, сразмерно учешћу у опремању.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта може се извршити једнократном уплатом или се може платити на једнаке месечне рате на период који не може бити дужи од 20 година.

#### Члан 11.

Јединица локалне самоуправе дужна је да у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона донесе општи акт којим ће ближе уредити мерила за одређивање висине накнаде, услове под којима се може остварити право на умањење накнаде, као и услове и начин плаћања те накнаде.

### IV. ПОСТУПАК ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ

#### Члан 12.

Поступак легализације покреће се по захтеву власника бесправно изграђеног објекта.

Захтеви за легализацију поднети у складу са законом, сматрају се захтевима и у смислу овог закона.

#### Члан 13.

Надлежни орган, по извршеној провери испуњености услова из чл. 3. и 4. овог закона, утврђује да ли је уз захтев поднета прописана документација, односно сви докази прописани овим законом.

Доказ о уређивању међусобних односа са органом, односно организацијом која уређује грађевинско земљиште доставља се када власник бесправно изграђеног објекта од надлежног органа добије обавештење о могућности легализације.

Ако уз захтев нису поднети сви докази прописани овим законом, надлежни орган је дужан да затражи допуну документације у року од годину дана од дана ступања на снагу овог закона.

#### Члан 14.

Ако у прописаном року подносилац захтева не достави потребну документацију, надлежни орган ће закључком одбацити захтев.

Против закључка из става 1. овог члана може се поднети жалба у року од 15 дана од дана уредног уручења, преко надлежног органа, министарству надлежном за послове грађевинарства.

Против закључка из става 1. овог члана који је донело министарство надлежно за послове грађевинарства или надлежни орган аутономне покрајине, није дозвољена жалба, али се у року од 30 дана од дана уредног уручења може тужбом покренути управни спор.

Правноснажан закључак из става 1. овог члана доставља се надлежној грађевинској инспекцији.

#### Члан 15.

Када надлежни орган утврди да је уз захтев поднета сва прописана документација и докази, приступа одлучивању о могућности легализације, у складу са овим законом.

Ако надлежни орган утврди да не постоји могућност легализације, решењем ће одбити захтев.

На решење из члана 2. овог члана може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана уредног уручења, а ако је решење донело надлежно министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, може се тужбом покренути управни спор.

По правноснажности, решење из става 2. овог члана доставља се без одлагања надлежној грађевинској инспекцији.

#### Члан 16.

Ако надлежни орган утврди да постоји могућност легализације, обавештава подносиоца захтева да у року од 60 дана достави доказ о уређивању међусобних односа са органом, односно организацијом која уређује грађевинско земљиште.

По достављању доказа из става 1. овог члана, надлежни орган у року од 15 дана издаје решење о грађевинској дозволи.

Ако надлежни орган утврди да бесправно изграђени објект испуњава прописане услове за грађење и коришћење, грађевинску и употребну дозволу може издати једним решењем.

Против решења из ст. 2. и 3. овог члана може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана уредног уручења, а ако је решење донело надлежно министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, може се тужбом покренути управни спор.

Правноснажно решење из ст. 2. и 3. овог члана представља основ за упис права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

## Члан 17.

Ако подносилац захтева не достави доказ о уређивању међусобних односа са органом, односно организацијом која уређује грађевинско земљиште у прописаном року, надлежни орган ће закључком одбацити захтев.

Против закључка из става 1. дозвољена је жалба у року од 15 дана од дана уредног уручења, а ако је закључак донело министарство надлежно за послове грађевинарства, односно надлежни орган аутономне покрајине, може се тужбом покренути управни спор.

Правноснажан закључак из става 1. овог члана доставља се без одлагања надлежној грађевинској инспекцији.

## Члан 18.

Надлежни орган уручује два примерка решења из члана 16. овог закона подносиоцу захтева, а један примерак доставља надлежној грађевинској инспекцији.

Један примерак решења и документацију на основу које је издато решење задржава надлежни орган.

Надлежни орган води службену евиденцију о издатим решењима из члана 16. овог закона, а списак издатих решења се објављује и у електронском облику и доступан је и путем интернета.

## V. РУШЕЊЕ

### Члан 19.

Рушење објеката, који су изграђени, односно реконструисани или дограђени без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу до 11. септембра 2009. године, неће се извршавати нити ће се за те објекте доносити решење о рушењу до правоснажно окончаног поступка легализације.

Грађевински инспектор ће донети без одлагања решење о рушењу објекта ако решење о рушењу није донето и ако утврди да се објекат гради или је његово грађење завршено без грађевинске дозволе после 11. септембра 2009. године.

### Члан 20.

Правноснажним окончањем поступка којим се одбацује или одбија захтев за легализацију, стичу се услови за рушење објекта, односно његовог дела.

Правноснажни акт из става 1. овог члана надлежни орган без одлагања доставља грађевинској инспекцији.

Грађевински инспектор је дужан да одмах по добијању акта из става 1. овог члана а најкасније у року од три дана донесе решење о рушењу објекта, односно дела објекта, ако такво решење већ није донето.

## VI. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

### Члан 21.

Објекат за који је поднет захтев за легализацију у складу са одредбама овог закона, а који је изграђен до 11. септембра 2009. године, може привремено до правноснажно окончаног поступка легализације, бити прикључен на електроенергетску, гасну и мрежу електронских комуникација или мрежу даљинског грејања, водовод и канализацију.

Ако објекат из става 1. овог члана не буде легализован у складу са овим законом, грађевински инспектор је дужан да без одлагања, а најкасније у року од три дана по добијању акта из члана 20 овог закона, примерак тог акта достави јавном комуналном предузећу или привредном друштву које је привремено прикључило објекат на своју мрежу, односно инфраструктуру.

Јавно комунално предузеће или привредно друштво дужно је да по пријему акта из става 2. овог члана, без одлагања, искључи објекат са мреже односно инфраструктуре на коју је привремено прикључен у складу са ставом 1. овог члана.

## VII. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 22.

Новчаном казном од 1.500.000 до 3.000.000 динара казниће се за привредни преступ јавно комунално предузеће, привредно друштво или друго правно лице, које по пријему акта којим се се одбацује или одбија захтев за легализацију не искључи објекат са мреже односно инфраструктуре на коју је привремено прикључен (члан 21).

За привредни преступ из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у јавном предузећу, привредном друштву или другом правном лицу, новчаном казном од 100.000 до 200.000 динара.

Пријаву за привредни преступ из става 1. овог члана подноси надлежни грађевински инспектор.

### Члан 23.

Новчаном казном од 25.000 до 50.000 динара или казном затвора до 30 дана казниће се за прекршај одговорно службено лице у надлежном органу управе ако:

1) не достави извештај у прописаном року по захтеву органа надлежног за накнадно издавање грађевинске дозволе (члан 4);



2) не донесе решење у прописаном року о рушењу објекта, односно дела објекта (члан 20);

3) не достави у прописаном року акт којим се одбацује или одбија захтев за легализацију (члан 21).

За поновљени прекршај из става 1. овог члана учиниоцу ће се изрећи новчана казна и казна затвора до 30 дана.

## VIII. НАДЗОР

### Члан 24.

Надзор над извршавањем одредаба овог закона врши министарство надлежно за послове грађевинарства и урбанизма.

## IX. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 25.

Решавање захтева за легализацију који су поднети у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011 и 121/2012), који нису правноснажно окончани до дана ступања на снагу овог закона, наставиће се по одредбама овог закона.

### Члан 26.

Овај закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.