

ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ  
ГРАЂЕВИНСКИХ ОБЈЕКТА**ПОСТУПАК ОЗАКОЊЕЊА – ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ ОБЈЕКТА**

У овом посту можете пронаћи корисне информације о поступку озакоњења објекта.

Народна скупштина Републике Србије усвојила је 20. новембра 2015. године: Закон о озакоњењу објеката ("Службени гласник РС", број 96/2016) ступио је на снагу 29.11.2015. године. По овом закону могу се озакоњити објекти и делови објеката који су бесправно изграђени, дограђени или адаптирани.

Предмет озакоњења може бити:

- Објекат за који је раније поднет захтев за легализацију (у складу са претходним прописима).
- Објекат за који није поднет захтев за легализацију, али је видљив на сателитском снимку из 2015. године.

Дакле, власници објеката не могу сада поднети захтев за озакоњење објекта, већ тај поступак покреће искључиво државни орган и то – аутоматски (уколико је раније већ поднет захтев за легализацију) или – пописом од стране грађевинске инспекције или комисије локалне самоуправе.

Ипак, законом је допуштена могућност да власници обавесте грађевинску инспекцију да имају незаконито изграђени објекат и тиме пријаве свој објекат за поступак озакоњења.

Попис и евиденцију незаконито изграђених објеката спроводи општина или град. По завршетку пописа, грађевински инспектор доноси појединачна решења о рушењу објекта или објеката за све незаконито изграђене објекте који су на попису. Ово решење се неће извршавати до правоснажног окончања поступка озакоњења. Када се објекат озакоњи, решење о рушењу се поништава. Уколико се објекат не озакоњи, решење постаје извршно.

**ОБЈЕКТИ У ГРУБИМ РАДОВИМА:**

Предмет озакоњења могу бити објекти на којима су изведени груби грађевински радови са формираним конструктивним склопом (објекат поседује носеће елементе: темељ, армирано бетонске или челичне стубове са гредама, односно армирано бетонске таванице, кровну конструкцију), али не којима није постављена спољна столарија, нису изведени разводи унутрашњих инсталација, ни завршни радови (фасадерски, подополагачки, столарски и др.). По окончању поступка озакоњења и упису права својине на оваквом објекту, власник може поднети захтев за извођење радова на завршетку објекта (у редовној процедури, у складу са Законом о планирању и изградњи).

**ПОДЗЕМНИ И НАДЗЕМНИ ВОДОВИ:**

Предмет озакоњења могу бити и водови (подземне и надземне инсталације) који по својим техничким карактеристикама и положају представљају самосталне објекте.

СТРАНА БР. 1

**ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОТРЕБНА ЗА ОЗАКОЊЕЊЕ ОБЈЕКТА:**

- 1) доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту
- 2) извештај о затеченом стању објекта (ИОЗС), чији је саставни део и елаборат геодетских радова
- 3) рачуни за инсталације на које је објекат прикључен (струја, водовод и канализација, гас)
- 4) доказ о уплати таксе за озакоњење

Надлежни орган који води поступак озакоњења је дужан да писменим путем обавести власнике објеката о томе коју документацију је потребно да доставе.

**ДОКАЗ О ОДГОВАРАЈУЋЕМ ПРАВУ НА ЗЕМЉИШТУ ИЛИ ОБЈЕКТУ**

Предмет озакоњења може бити објекат за који власник достави доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту или објекту. Одговарајућим правом сматра се право својине на објекту, право коришћења или право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана Законом о планирању и изградњи. Одговарајућим правом се сматрају и судски оверен купопродајни уговор, правноснажна судска пресуда којом је утврђено право својине на земљишту, уговор о суинвестирању изградње објекта, правноснажно решење о наслеђивању и др.

Када је предмет озакоњења надзиђивање, претварање заједничких просторија зграде у стан или пословни простор или припајање заједничких просторија суседном стану, као доказ о одговарајућем праву доставља се **Извод из листа непокретности** за зграду и све посебне делове зграде и доказ прописан одредбама закона којим се уређује одржавање стамбених зграда о регулисању међусобних односа између власника незаконито изграђеног објекта и органа зграде. Ако органи зграде нису формиран, као доказ се доставља **сагласност** већине власника на посебним деловима зграде.

Када је предмет озакоњења објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме постоји право сувојине, као доказ о одговарајућем праву доставља се и писмена сагласност свих сувласника.

Уколико је сувласник знао или могао знати за изградњу објекта, односно извођење радова који су предмет озакоњења али се у време изградње томе није противио, сматраће се да постоји сагласност за озакоњење.

Као одговарајуће право на грађевинском земљишту у поступку озакоњења сматра се и право својине или закупа на земљишту испод објекта, стечено према Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе (из 2013. године).

У поступцима за озакоњење стана, пословног простора или гараже у саставу стамбене или стамбено-пословне зграде, као одговарајуће право на земљишту признаје се и доказ да је власник стана у незаконито изграђеном објекту закључио купопродајни уговор за удео на земљишту под објектом, сразмеран површини посебног дела објекта у односу на укупну површину објекта.

Власник грађевинског земљишта дужан је да прибави податак о укупној тржишној цени за земљиште испод објекта, уз обавезу да по захтеву сваког појединачног власника на посебном делу, одреди удео на грађевинском земљишту испод објекта и тржишну цену удела. Власник грађевинског земљишта и власник посебног дела у незаконито изграђеном објекту закључују уговор о продаји удела. Власници станова који не закључе уговор о куповини удела на земљишту не могу наставити поступак озакоњења.

## ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Техничку документацију за озакоњење објекта чини **"Извештај о затеченом стању објекта"**, чији саставни део је и **елаборат геодетских радова** за незаконито изграђени објекат.

Извештај о затеченом стању сачињава **пројектант са одговарајућом лиценцом**.

За објекте за које је поднет захтев за легализацију по раније важећим прописима, надлежни орган проверава да ли је власник у раније вођеном поступку легализације објеката, доставио техничку документацију прописану тада важећим прописима и да ли садржина те техничке документације одговара садржини прописаној за Извештај о затеченом стању објекта, у складу са новим законом. Ако садржина техничке документације одговара, надлежни орган то констатује и раније достављени документ признаје као Извештај о затеченом стању објекта.

Елаборат геодетских радова, као саставни део Извештаја о затеченом стању објекта, израђује се за све објекте који нису евидентирани у катастру. Уколико је објекат евидентиран у катастру (у свом пуном габариту и спратности која је предмет озакоњења), тада се уместо елабората геодетских радова доставља катастарска копија плана парцеле. Законом је прописано да се на ту копију плана мора уписати кота слемена објекта, оверена од стране овлашћене геодетске организације.

Када је предмет озакоњења зграда која се састоји од посебних физичких делова (станови, гараже, локали), елаборат геодетских радова се израђује и за зграду и све посебне физичке делове зграде.

## УПИС ПРАВА СВОЈИНЕ

Надлежни орган по службеној дужности доставља катастру елаборат геодетских радова и примерак правноснажног **решења о озакоњењу**, у року од три дана од дана правноснажности решења о озакоњењу.

Катастар доноси решење о кућном броју и врши упис права својине на објекту, односно посебним деловима објекта.

За упис права својине по основу озакоњења не плаћа се административна такса, нити такса Републичком геодетском заводу.

## РУШЕЊЕ ОБЈЕКТА

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

Грађевински инспектор је дужан да донесе **решење о рушењу незаконито изграђеног објекта**, односно дела објекта, ако такво решење није донето пре почетка поступка.

По пријему овог решења, катастар уписује забележбу забране отуђења објекта.

**За све додатне информације (објашњења) можете се јавити на бројеве телефона:**

**022/ 565 – 300,**

**022/ 556 – 610,**

**063/ 77 94 231,**

**069/ 24 94 959**

**или доћи до нашег пројектног бироа,**

**Адреса: Инђија, Блок 44, Ламела Б, локал 6**

СТРАНА БР. 3