

Novo lice legalizacije u Srbiji



→ Slaven Moravčević

→ Ivan Pantović

Novi Zakon o legalizaciji objekata, koji je stupio na snagu 1. novembra 2013. godine, predviđa legalizaciju objekata izgrađenih bez građevinske dozvole ili korišćenih bez upotrebne dozvole, pod određenim zakonskim i tehničkim uslovima.

Aktuelna regulativa u vezi sa bespravno izgrađenim objektima

Prema važećem Zakonu o planiranju i izgradnji (Zakon o izgradnji), kao i u drugim državama u regionu, objekti i delovi objekata izgrađeni bez građevinske dozvole ili korišćeni bez upotrebne dozvole smatraju se bespravno izgrađenim objektima. Uopšteno govoreći, Zakon o izgradnji predviđa da se građevinska dozvola izdaje za izgradnju objekata, dok se upotrebnom dozvolom potvrđuje podobnost objekta za upotrebu.

Bespravno izvedeni građevinski radovi mogu se obustaviti odlukom građevinskog inspektora, a zatim i biti srušeni (ako građevinska dozvola nije pribavljena u utvrđenom roku). Kada građevinski radovi nisu izvedeni u skladu sa građevinskom dozvolom, građevinski inspektor je ovlašćen da rešenjem naloži obustavu radova i izmenu građevinske dozvole. U slučaju izgradnje objekta bez građevinske dozvole, građevinski inspektor je ovlašćen da: (i) odredi novčanu kaznu od 13.000 do 26.000 evra (koja se može odrediti više puta u slučaju da povreda ne bude otklonjena); (ii) zabrani izvođenje radova/upotrebu objekta; i (iii) naredi rešenjem uklanjanje objekta. Upotrebna dozvola je neophodan preduslov za upotrebu izgrađenog objekta, kojoj obavezno prethodi tehnički pregled, nakon kojeg se upotrebna dozvola izdaje. Moguće je, dakle, da investitor ostane bez prava na upotrebu izgrađenog objekta.

U slučajevima kada su dokumenta potrebna za pribavljanje upotrebne dozvole propisno podneta a postupak u toku, opasnost od negativnih posledica je znatno manja nego u slučajevima kada upotrebna dozvola nije izdata zbog toga što objekat nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom.

Takve posledice moguće je ublažiti putem postupka legalizacije u skladu sa novim Zakonom o legalizaciji objekata, pod uslovom da bespravno izgrađeni objekat ispunjava uslove predviđene novim zakonom.

Uslovi predviđenim novim Zakonom o legalizaciji objekata

Novi Zakon o legalizaciji objekata, koji je stupio na snagu 1. novembra 2013. godine, predviđa legalizaciju objekata izgrađenih bez građevinske dozvole i korišćenih bez upotrebne dozvole, tj. naknadno izdavanje građevinske i/ili upotrebne dozvole za takve objekte.

Aktuelnim Zakonom o legalizaciji objekata predviđena je legalizacija bespravno izgrađenih objekata koji ispunjavaju određene zakonske i urbanističko-tehničke uslove. Konkretno, prema Zakonu o legalizaciji objekata, zahtev za legalizaciju treba da sadrži sledeća dokumenta:

- (i) geodetski snimak;
- (ii) projekat izvedenog objekta;
- (iii) dokaz o pravu svojine na zemljištu; i
- (iv) dokaz o uplati naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Treba pomenuti i da bespravno izgrađeni objekti mogu privremeno, do pravosnažnog okončanja postupka legalizacije od strane organa nadležnog za izdavanje građevinskih i upotrebni dozvola, biti priključeni na komunalnu mrežu (gasnu, elektroenergetsku itd).

Zahtev za legalizaciju podnosi se u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona o legalizaciji objekata, a zahtevi podneti u skladu sa prethodnim zakonima kojima se uređuje legalizacija smatraju se zahtevima u smislu Zakona o legalizaciji objekata.

Novi Zakon o legalizaciji objekata predviđa legalizaciju objekata izgrađenih bez građevinske dozvole i korišćenih bez upotrebne dozvole, tj. naknadno izdavanje građevinske i/ili upotrebne dozvole za takve objekte.