

# **ЗАКОН**

## **О ЛЕГАЛИЗАЦИЈИ ОБЈЕКТА**

### **I. УВОДНЕ 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.**

Овај закон се не примењује на објекте који су изграђени без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу у складу са прописима којима у време изградње није била прописана обавеза прибављања грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу.

#### **Члан 3.**

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, изграђен у заштитним зонама око војних комплекса и објеката инфраструктуре посебне намене, односно изграђен, реконструисан или дограђен супротно прописима о одбрани којима су прописане посебне обавезе за изградњу објеката, као и других објеката изграђених у заштитним зонама у складу са одредбама посебних закона;

5) изграђен, односно реконструисан, у погледу намене и спратности објекта, као и удаљења од суседних објеката, противно условима прописаним планским документом или одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 50/11).

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

Изузетно од одредбе става 1. тач. 3) и 4) овог члана надлежни орган ће накнадно издати грађевинску и употребну дозволу, ако подносилац захтева за легализацију приложи сагласност управљача јавног добра да је предметни објекат у функцији јавне намене, односно сагласност организације надлежне за заштиту природних, односно културних добара.

## **II. УСЛОВИ, НАЧИН И ПОСТУПАК ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ ОБЈЕКТА**

### **Члан 4.**

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

### **Члан 5.**

Грађевинска, односно употребна дозвола, издаће се, у складу са овим законом, за објекте изграђене, односно реконструисане или дограђене без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу, до дана ступања на снагу овог закона.

Грађевинска, односно употребна дозвола из става 1. овог члана може се издати 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.

### **Члан 6.**

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 7.**

Грађевинска и употребна дозвола за стамбени објекат који се састоји од више посебних делова, стамбено пословни објекат или пословни објекат, преко 300m<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине и који испуњава прописане услове за грађење и коришћење, издаће се једним решењем.

Решење из става 1. овог члана садржи спецификацију посебних делова објекта.

Накнаду за уређивање грађевинског земљишта за објекат из става 1. овог члана плаћају власници посебних физичких делова објекта (станова, пословног простора, гаража и др.) кроз плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта која се односи на сваки од посебних физичких делова објекта.

### **Члан 8.**

За објекат изграђен на основу грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу до дана ступања на снагу овог закона, који се користи без употребне дозволе, а према налазу комисије коју образује орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, испуњава прописане услове за коришћење, орган надлежан за накнадно издавање грађевинске дозволе издаће употребну дозволу у року од осам дана од дана пријема извештаја комисије о испуњености услова за коришћење објекта.

Налаз из става 1. овог члана доставља се у року од 30 дана од дана образовања комисије надлежној грађевинској инспекцији.

Уз захтев за издавање употребне дозволе прилаже се грађевинска дозвола, односно одобрење за изградњу.

Надлежни орган за издавање грађевинске дозволе образује комисију из става 1. овог члана најкасније у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

#### **Члан 9.**

Грађевински инспектор ће наложити забрану коришћења објекта за који се утврди да не испуњава прописане услове за коришћење.

Решење о забрани коришћења објекта из става 1. овог члана, грађевински инспектор ће донети у року од осам дана од дана достављања налаза комисије из члана 8. став 1. овог закона.

#### **Члан 10.**

Грађевинску дозволу за легализацију објекта изграђених без грађевинске дозволе, односно употребну дозволу за објекте који се користе без употребне дозволе издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, односно аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе (у даљем тексту: надлежни орган).

Органи из става 1. овог члана надлежни су за издавање грађевинске, односно употребне дозволе за легализацију оних објекта за чију изградњу су према закону којим се уређује изградња објекта овлашћени да издају грађевинску дозволу.

#### **Члан 11.**

Ако одредбама овог закона није другачије прописано, на решавање по жалби на решење које се доноси на основу овог закона, сходно ће се примењивати одредбе закона којим се уређује изградња објекта.

#### **Члан 12.**

Легализација објекта у смислу овог закона врши се по захтеву који садржи:

- 1) геодетски снимак;
- 2) пројекат изведеног објекта у три примерка;
- 3) доказ о праву коришћења, својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно доказ о праву својине на објекту;
- 4) доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта;
- 5) доказ о уплати административне таксе.

#### **Члан 13.**

Пројекат изведеног објекта се израђује за потребе легализације објекта и накнадног прибављања грађевинске дозволе.

Пројекат изведеног објекта за потребе легализације садржи нарочито:

- 1) ситуационо решење;

- 2) постојеће стање са висинским котама грађевинске парцеле, положајем суседних катастарских 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 пројекат изведеног објекта;
- 7) изглед објекта са приказаним висинама венца и највише тачке кровне конструкције;
- 8) основу свих етажа у погодној размери;
- 9) карактеристичне подужне и попречне пресеке кроз објекат у погодној размери;
- 10) потребне изгледе објекта у погодној размери;
- 11) спецификацију посебних физичких делова објекта (нумерација, намена, нето корисна површина сваког посебног дела објекта, назив етаже на којој се налази);
- 12) блок шему инсталација са начином прикључења на спољну мрежу;
- 13) изјаву о степену изграђености и употребљивости објекта.

Степен изграђености објекта обухвата нарочито: изведене грубе грађевинске радове са формираним конструктивним склопом, односно податке да објекат поседује носеће елементе.

#### **Члан 14.**

Посебна врста пројекта изведеног објекта за потребе легализације израђује се за: породичне стамбене објекте до 300m<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине, стамбене објекте преко 300m<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине, стамбено пословне објекте, пословне објекте, производне објекте и објекте нискоградње.

#### **Члан 15.**

Пројекат изведеног објекта за потребе легализације породичног стамбеног објекта до 300 m<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине садржи нарочито:

- 1) основе и карактеристичне пресеке објекта;
- 2) технички извештај;
- 3) потпис и оверу одговорног пројектанта;
- 4) сагласност подносиоца захтева на пројекат изведеног објекта.

#### **Члан 16.**

Пројекат изведеног објекта за потребе легализације за стамбене објекте преко 300m<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине, стамбено пословне објекте и производне објекте садржи:

- 1) ситуационо решење;

- 2) постојеће стање са висинским котама грађевинске парцеле, положајем суседних катастарских 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 пројекат изведеног објекта;
- 7) основе и карактеристичне пресеке објекта;
- 8) изглед објекта са приказаним висинама венца и највише тачке кровне конструкције;
- 9) основу свих етажа у погодној размери;
- 10) карактеристичне подужне и попречне пресеке кроз објекат у погодној размери;
- 11) потребне изгледе објекта у погодној размери;
- 12) спецификација посебних физичких делова објекта (нумерација, намена, нето корисна површина сваког посебног дела објекта, назив етаже на којој се налази);
- 13) блок шему инсталација са начином прикључења на спољну мрежу;
- 14) изјаву о степену изграђености и употребљивости објекта.

#### **Члан 17.**

Пројекат изведеног објекта за потребе легализације објеката комуналне инфраструктуре или подземног линијског инфраструктурног објекта, поред садржине прописане у члану 13. овог закона, садржи и друге податке који су карактеристични за ту врсту објеката (извод из катастра подземних инсталација, снимак трасе постојећег вода и др.).

#### **Члан 18.**

Пројекат изведеног објекта за потребе легализације објеката нискоградње, поред садржине прописане у члану 13. овог закона, садржи и друге податке који су карактеристични за ту врсту објеката (подужни профил, карактеристичне попречне профиле, остале приказе у зависности од врсте пројекта).

#### **Члан 19.**

Документацију прописану овим законом, на основу писменог овлашћења власника објекта, може обезбедити јединица локалне самоуправе. Уговор о уређивању међусобних односа у погледу прибављања прописане документације закључује се између јединице локалне самоуправе и власника, а ближе услове у вези садржине уговора, трошкова и начина плаћања уређује јединица локалне самоуправе општим актом који доноси у року од 60 дана од дана ступања на снагу овог закона.

#### **Члан 20.**

Министар надлежан за послове грађевинарства ближе прописује: услове на основу којих се утврђују објекти из члана 3. овог закона; начин израде и садржину пројекта изведеног објекта прописан за поступак легализације,

посебне врсте пројеката изведеног објекта; степен изграђености објекта; садржину и начин издавања грађевинске и употребне дозволе за објекте који су предмет легализације.

Министар надлежан за послове грађевинарства подзаконски акт из става 1. овог члана донеће у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

#### **Члан 21.**

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 се уговор закључен у складу са одредбама закона којим се уређује одржавање стамбених зграда.

Ако је право својине на објекту, односно грађевинском земљишту уписано у складу са законом којим се уређују посебни услови за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, као доказ о решеним имовинско правним односима прилаже се оверена копија решења о упису права својине.

Као доказ о решеним имовинско-правним односима на земљишту, сматра се:

1) за објекат изграђен на земљишту у својини другог лица правоснажна судска пресуда којом је утврђено право својине на земљишту, коју власник прибави у складу са прописима о својинским односима;

2) за објекат изграђен на грађевинском земљишту - уговор о преносу права коришћења, односно куповини земљишта који је закључен до 13. маја 2003. године и оверен од стране надлежног суда између тадашњег корисника и подносиоца захтева;

3) уговор о куповини објекта или објекта у изградњи оверен од стране надлежног суда, између власника односно корисника и подносиоца захтева;

4) уговор о суинвестирању изградње објекта оверен од стране надлежног суда, између власника односно корисника и подносиоца захтева;

5) правоснажно решење о наслеђивању;

6) правоснажно решење о статусној промени привредног друштва из кога се на неспоран начин може утврдити правни континуитет подносиоца захтева.

#### **Члан 22.**

Надлежни орган, по извршеној провери испуњености услова из чл. 3. и 5. овог закона, утврђује да ли је уз захтев поднета прописана документација, односно сви докази прописани овим законом, и о томе обавештава подносиоца захтева. Рок за обавештавање подносиоца захтева је 30 дана, писаним путем.

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 у року од 30 дана обавести подносиоца захтева и затражи да се документација допуни у року који не може бити дужи од годину дана од дана ступања на снагу овог закона.

### **Члан 23.**

Ако у року, који не може бити дужи од годину дана од дана ступања на снагу овог закона, подносилац захтева не достави сву 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 достављања.

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.

По правноснажно окончаном поступку, закључак из става 1. овог члана доставља се надлежној грађевинској инспекцији.

### **Члан 24.**

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

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

### **Члан 25.**

Ако надлежни орган утврди да постоји могућност легализације, обавештава подносиоца захтева да у року од 30 дана од дана достављања обавештења достави доказ о подношењу захтева за уређивање међусобних односа са органом, односно организацијом која уређује грађевинско земљиште.

По достављању доказа да су уређени међусобни односи са органом, односно организацијом која уређује грађевинско земљиште, 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, 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 26.**

Ако подносилац захтева не достави доказ из члана 25. став 1. овог закона у прописаном року, надлежни орган ће закључком одбацити захтев.

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

По правноснажно окончаном поступку, закључак из става 1. овог члана доставља се без одлагања надлежној грађевинској инспекцији.

#### **Члан 27.**

Надлежни орган уручује два примерка решења из члана 25. 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 25. овог закона, а списак издатих решења се објављује и у електронском облику и доступан је за јавност и путем интернета.

### **III. НАКНАДА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

#### **Члан 28.**

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.

#### **Члан 29.**

Јединица локалне самоуправе може да пропише умањење накнаде за уређивање грађевинског земљишта за власника бесправно изграђеног породичног стамбеног објекта или стана у стамбеној згради, који је изградњом или куповином трајно решавао своје стамбено питање и ако он или чланови његовог породичног домаћинства немају другу непокретност за становање, ако је власник породичног стамбеног објекта инвалид, самохрани родитељ или корисник социјалне помоћи.

Породичним домаћинством у смислу става 1. овог члана сматрају се лица која са власником објекта изграђеног без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу живе у заједничком домаћинству (брачни друг или лице које са власником објекта живи у ванбрачној заједници, деца рођена у браку или ван брака, усвојена или пасторчад и друга лица која је власник објекта или његов брачни друг дужан да по закону издржава а која са њим станују у истом стану, односно породичној стамбеној згради).

#### **Члан 30.**

Јединица локалне самоуправе може да пропише умањење накнаде за уређивање грађевинског земљишта 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.

#### **Члан 31.**

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 32.**

Јединица локалне самоуправе дужна је да у року од 90 дана 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. РУШЕЊЕ**

#### **Члан 33.**

Рушење објеката који су изграђени, односно реконструисани или дорађени без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу до дана ступања на снагу овог закона, неће се извршавати до правноснажно 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 ради или је његово грађење завршено без грађевинске дозволе после ступања на снагу овог закона.

Власници објеката који су поднели захтеве у складу са овим законом који нису правноснажно решени, а на којима је причињена штета услед земљотреса, поплава, клизишта, пожара или других елементарних непогода, могу предузети неопходне радове у циљу заштите објеката од даљег пропадања и наставити поступак легализације.

#### **Члан 34.**

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, а најкасније у року од три дана доставља грађевинској инспекцији.

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

### **V. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ**

#### **Члан 35.**

Објекат који је изграђен до дана ступања на снагу овог закона може привремено, до правоснажног окончања 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 34. 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.

## **VI. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 36.**

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 одбацује или одбија захтев за легализацију не искључи објекат са мреже односно инфраструктуре на коју је привремено прикључен (члан 35).

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 37.**

Новчаном казном од 100.000 до 150.000 динара или казном затвора до 60 дана казниће се за прекршај одговорно лице у надлежном органу управе ако:

- 1) не изда употребну дозволу у прописаном року (члан 8);
- 2) не наложи забрану коришћења објекта у прописаном року за који се утврди да не испуњава прописане услове за коришћење (члан 9);
- 3) не донесе решење у прописаном року о рушењу објекта, односно дела објекта (члан 34);
- 4) не достави у прописаном року акт којим се одбацује или одбија захтев за легализацију (члан 34).

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

## **VII. НАДЗОР**

### **Члан 38.**

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

Ако одредбама овог закона није другачије прописано, на инспекцијски надзор сходно ће се примењивати одредбе закона којим се уређује изградња објеката.

## VIII. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 39.

Поступци за легализацију започети до дана ступања на снагу овог закона по захтевима који су поднети до 11. марта 2010. године а који нису окончани до дана ступања на снагу овог закона, окончаће се по одредбама овог закона.

### Члан 40.

Поступак легализације покреће се по захтеву власника бесправно изграђеног објекта, односно његовог дела, у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Захтеви и пријаве за легализацију поднети до 11. марта 2010. године, сматрају се захтевима у смислу овог закона.

### Члан 41.

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