

ZAKON O LEGALIZACIJI BESPRAVNO IZGRAĐENIH OBJEKATA U REPUBLICI SRPSKOJ

("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 62/2018 i 93/2022)

(Integralni tekst)

Član 1

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način legalizacije bespravno izgrađenih objekata ili dijelova objekata, započetih ili izgrađenih do stupanja na snagu ovog zakona.

Član 1a

Legalizacija objekata predstavlja opšti interes za Republiku Srpsku, koji se ostvaruje primjenom odredaba ovog zakona.

Član 2

(1) Legalizacija, u smislu ovog zakona, predstavlja naknadno izdavanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole za bespravno izgrađene objekte, odnosno dijelove objekata.

(2) Bespravnim objektom, u smislu ovog zakona, smatraju se objekti ili dijelovi objekata izgrađeni ili započeti bez građevinske dozvole, kao i objekti ili dijelovi objekata izgrađeni na osnovu građevinske dozvole na kojima je prilikom građenja odstupljeno od građevinske dozvole i glavnog projekta ili su rekonstruisani bez građevinske dozvole.

Član 3

(1) Postupak legalizacije, na koji se odnose odredbe ovog zakona, pokreće se po zahtjevu investitora ili vlasnika bespravnog objekta.

(2) Zahtjev iz stava 1. ovog člana je osnov za privremeno zadržavanje bespravnog objekta i priključivanje na objekte komunalne infrastrukture dok se pravosnažno ne okonča postupak legalizacije.

Član 4

Na pitanja koja nisu uređena ovim zakonom shodno se primjenjuju odredbe Zakona o uređenju prostora i građenju, osim odredaba koje se odnose na glavu V / Legalizacija.

Član 5

(1) Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove legalizacije vrši uvid na licu mjesta u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za legalizaciju, te obavještava podnosioca zahtjeva u kojem obimu je legalizacija moguća i koji dokazi treba da se dostave naknadno, kao dopuna zahtjeva.

(2) Planski osnov za legalizaciju bespravnog objekta je sprovedbeni dokument prostornog uređenja, a ako takvog dokumenta nema za zemljište na kojem je objekat izgrađen, postupak utvrđivanja planskog osnova za legalizaciju sprovodi se prema odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju.

Član 6

(1) Naknadni lokacijski uslovi i rješenje o naknadnom izdavanju građevinske dozvole za bespravne objekte izdaju se na osnovu dokaza propisanih Zakonom o uređenju prostora i građenju.

(2) Izuzetno od stava 1. ovog člana, za bespravne individualne stambene i individualne stambeno-poslovne objekte čija je bruto građevinska površina manja od 400 m², osim za složene objekte u smislu Zakona o uređenju prostora i građenju, kada organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da je objekat koji je predmet legalizacije završen i da ispunjava propisane uslove za građenje i korišćenje, naknadna građevinska i upotrebna dozvola izdaje se istim rješenjem.

(3) Rješenje o naknadnom izdavanju građevinske i upotrebne dozvole završenog objekta iz stava 2. ovog člana donosi se na osnovu:

- 1) dokaza o vlasništvu,
- 2) građevinske dozvole, ako je takva dozvola bila izdata,
- 3) geodetskog snimka situacije stvarno izvedenog stanja bespravno izgrađenog objekta izrađenog od ovlašćenog lica za poslove premjera i katastra nepokretnosti i kopije katastarskog plana,
- 4) dva primjerka projekta izvedenog stanja za legalizaciju / arhitektonska faza,
- 5) zapisnika o izvršenom vještačenju o tehničkoj ispravnosti, mehaničkoj otpornosti, stabilnosti i kvalitetu građenja i ispunjenosti uslova za upotrebu objekta koji je sačinilo pravno lice koje ima licencu za izradu ili reviziju tehničke dokumentacije ili građenje objekata,
- 6) mišljenja organa koji se bavi poslovima zaštite prirodnog i kulturno-istorijskog nasljeđa, ako se objekat nalazi u zoni zaštite prirodnog ili kulturnog dobra,
- 7) saglasnost nadležnog javnog preduzeća, ako je objekat izgrađen u vodnom dobru ili u zaštitnom pojasu,
- 8) dokaza o plaćenju naknadi za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i renti te dodatnoj naknadi za legalizaciju obračunate prema odredbama ovog zakona i
- 9) dokaza o plaćenim naknadama koje su propisane drugim zakonima.

(4) Završenim objektom iz stava 2. ovog člana smatra se objekat ili dio objekta koji predstavlja funkcionalnu cjelinu na kojem su izvedeni svi građevinski, zanatski i instalaterski radovi koji utiču na stabilnost, horizontalne i vertikalne gabarite i izgled objekta.

(5) Projekat izvedenog stanja iz stava 3. tačka 4) ovog člana sadrži:

- 1) opšte podatke o vlasniku objekta: ime, prezime, odnosno naziv i sjedište investitora,

- 2) podatke o ovlašćenom licu koje je izradilo snimak izvedenog stanja,
 - 3) podatke o lokaciji objekta: mjesto, ulica i broj, broj katastarske čestice, naziv katastarske opštine i naziv jedinice lokalne samouprave,
 - 4) podatke o namjeni objekta,
 - 5) podatke o veličini objekta, bruto i korisna površina objekta, broj etaža i ukupna visina objekta, vrijednost objekta,
 - 6) crteži tlocrta etaža, presjeci i fasade u razmjeri 1 : 100, a izuzetno u drugoj odgovarajućoj razmjeri,
 - 7) opis stanja dovršenosti objekta, odnosno stanja izvedenih radova,
 - 8) foto-dokumentaciju koja sadrži najmanje četiri fotografije koje prikazuju sve fasade objekta.
- (6) Za objekte iz stava 2. ovog člana, postupak legalizacije sprovodi se bez naknadnog izdavanja lokacijskih uslova, osim ako je to potrebno za legalizaciju objekata na državnom zemljištu.

Član 7

Vlasnici parcela koje graniče sa parcelom na kojoj se nalazi bespravni objekat koji je predmet legalizacije, a koji u toku bespravne izgradnje nisu tražili preduzimanje mjera inspeksijskog nadzora radi sprečavanja bespravne izgradnje ili se nisu protivili takvoj izgradnji kod organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole, nemaju svojstvo stranke u postupku legalizacije tog objekta.

Član 8

- (1) Objekti izgrađeni do kraja 1991. godine smatraju se legalno izgrađenim, o čemu nadležni organ donosi rješenje kojim se utvrđuje legalnost objekta, a na osnovu nekih od sljedećih dokaza:
- 1) aerofotogrametrijskog snimka, ako je izvršeno za područje jedinice lokalne samouprave do kraja 1991. godine,
 - 2) evidencija nadležnih organa, ukoliko je objekat evidentiran,
 - 3) kupoprodajnog ugovora zaključenog do tog perioda,
 - 4) ugovora o građenju, zaključenog do tog perioda,
 - 5) drugih dokaza, a u skladu sa Zakonom o opštem upravnom postupku, na osnovu kojih se može utvrditi da je objekat izgrađen do kraja 1991. godine.
- (2) Legalno izgrađenim objektima smatraju se i individualni stambeni i individualni stambeno-poslovni objekti, čija je bruto građevinska površina manja od 400 m² i pomoćni objekti koji su u funkciji glavnog objekta (garaže, ljetne kuhinje, ostave i sl.), osim složenih objekata u smislu Zakona o uređenju prostora i građenju, a koji su izgrađeni do 31. decembra 2013. g i koji se nalaze na digitalnim ortofoto planovima Republike Srpske izrađenim od 2012. do 2013. g, sa kojim raspolaže Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove ili čije se postojanje do 31. decembra

2013. godine može dokazati na osnovu drugih dokaza iz stava 1. ovog člana, o čemu nadležni organ donosi rješenje kojim se utvrđuje legalnost objekta.

(3) Za objekte iz stava 2. ovog člana za koje je vlasnik objekta podnio zahtjev za donošenje rješenja o legalnosti, dokaz da se objekat nalazi na digitalnim ortofoto planovima pribavlja po službenoj dužnosti organ jedinice lokalne samouprave nadležan za legalizaciju objekata, a Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove dužna je da na zahtjev tog organa izda uvjerenje da li se objekat nalazi na navedenom digitalnom planu.

(4) Rješenje iz st. 1. i 2. ovog člana obavezno sadrži podatke o građevinskoj parceli na kojoj je objekat izgrađen, dimenzije i spratnost objekta, bruto građevinsku i korisnu površinu objekta i druge podatke zavisno od vrste objekta.

(5) Za objekte iz ovog člana postupak izdavanja upotrebne dozvole sprovodi se prema članu 141a. Zakona o uređenju prostora i građenju, a rješenje o utvrđivanju legalnosti objekta, uz dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima, predstavlja osnov za podnošenje zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole.

(6) Izuzetno od stava 5. ovog člana, za individualne stambene i individualne stambeno-poslovne objekte iz st. 1. i 2. ovog člana, za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, rješenje iz stava 1, odnosno rješenje iz stava 2. ovog člana zamjenjuje naknadnu građevinsku i upotrebnu dozvolu.

(7) Objekti iz ovog člana koji su nakon 1991. godine, odnosno nakon 2013. godine bespravno dograđeni ili nadograđeni podliježu legalizaciji, s tim što investitor plaća troškove legalizacije za razliku korisne površine.

(8) Vlasnici objekata iz st. 1. i 2. ovog člana oslobađaju se plaćanja posebne naknade za pretvaranje poljoprivrednog zemljišta u građevinsko, u skladu sa uslovima propisanim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

(9) Republički i drugi organi uprave podnosiocu zahtjeva ili organu koji vodi postupak legalizacije izdaju dokaze potrebne za utvrđivanje legalnosti objekata iz ovog člana, bez naplaćivanja naknada ili drugih troškova.

Član 9

(1) Za bespravne objekte ne može se izdati naknadna građevinska dozvola ako je objekat ili dio objekta:

1) započeo ili izgrađen na zemljištu nepovoljnom za građenje, kao što je klizište, močvarno zemljište, vodoplavno zemljište na kome nije dozvoljena gradnja u skladu sa posebnim propisima o vodama i slično,

2) započeo ili izgrađen od materijala koji ne obezbjeđuje trajnost i sigurnost objekta,

3) započeo ili izgrađen na površinama javne namjene, odnosno na zemljištu planiranom za uređenje ili izgradnju objekata javne namjene ili površini javne namjene,

4) započeo ili izgrađen u I zoni zaštite prirodnog dobra, odnosno u zoni zaštite kulturnog dobra od izuzetnog značaja i zoni zaštite kulturnog dobra uvrštenog u listu svjetske kulturne baštine.

(2) Izuzetno od odredbe stava 1. tačka 3) ovog člana, nadležni organ može naknadno izdati građevinsku dozvolu za objekat koji je izgrađen na zelenoj površini (osim objekata izgrađenih na postojećim ili planiranim parkovskim površinama) ili koji je izgrađen u zaštitnom pojasu dobra javne infrastrukture, samo uz prethodnu saglasnost organa koji upravlja tim dobrom.

(3) Objekti izgrađeni bez građevinske dozvole u II i III stepenu zaštite prirodnog dobra mogu biti predmet legalizacije, ako su izgrađeni prije donošenja akta o stavljanju tog prirodnog dobra pod zaštitu.

(4) Objekti izgrađeni bez građevinske dozvole u III stepenu zaštite prirodnog dobra, poslije donošenja akta o stavljanju tog prirodnog dobra pod zaštitu, mogu biti predmet legalizacije, ako su izgrađeni u skladu sa vrijednostima, potencijalima i kapacitetima zaštićenog područja, u skladu sa principima održivog razvoja, a što se utvrđuje na osnovu saglasnosti organa nadležnog za poslove zaštite prirodnog i kulturno-istorijskog nasljeđa.

Član 10

(1) Izuzetno, za završene objekte iz člana 2. ovog zakona, koji nisu u skladu sa dokumentom prostornog uređenja, može se izvršiti legalizacija bez prethodne izmjene dokumenta prostornog uređenja, ako je u odnosu na planiranu spratnost objekta odstupljeno za najviše dvije etaže od kojih je zadnja potkrovlje ili ako je došlo do odstupanja do 10% od planiranih horizontalnih gabarita, a tim odstupanjima nije narušena regulaciona i građevinska linija.

(2) U slučaju iz stava 1. ovog člana investitor, odnosno vlasnik objekta koji je građen za komercijalne svrhe, pored naknada koje je dužan platiti u postupku legalizacije propisanih odredbama ovog zakona, dužan je jedinici lokalne samouprave uplatiti i iznos u vrijednosti troškova izmjene i dopune dokumenta prostornog uređenja koje bi inače legalizacija takvog objekta zahtijevala prema stručnom mišljenju nosioca izrade dokumenta prostornog uređenja u čijem obuhvatu se objekat nalazi.

(3) Iznos iz stava 2. ovog člana koje investitor, odnosno vlasnik objekta uplaćuje na ime izmjene dokumenta prostornog uređenja utvrđuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave rješenjem kojim utvrđuje troškove rente i uređenja građevinskog zemljišta i naknadu za legalizaciju, a na osnovu prosječnih troškova izrade dokumenata prostornog uređenja u prethodnoj godini za njeno područje, a sredstva se koriste za izradu dokumenata prostornog uređenja.

(4) Prilikom odlučivanja o zahtjevu za legalizaciji objekta iz stava 1. ovog člana nadležni organ uprave dužan je utvrditi da su ispunjeni svi uslovi koji se odnose na stabilnost i bezbjednost objekta propisani ovim zakonom, te da takva legalizacija nema negativne uticaje na susjedne objekte i prava drugih lica, na osnovu stručnog mišljenja nosioca izrade dokumenta prostornog uređenja u čijem obuhvatu se objekat nalazi ili drugog pravnog lica sa licencom za izradu dokumenata prostornog uređenja, ukoliko je nosilac izrade dokumenta prostornog uređenja prestao da postoji.

Član 11

(1) Investitor, odnosno vlasnik objekta koji je predmet legalizacije dužan je platiti naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i rentu, obračunate u postupku izdavanja rješenja o naknadnom izdavanju građevinske dozvole bespravno izgrađenog objekta, uz mogućnost plaćanja na način propisan članom 75. stav 2. Zakona o uređenju prostora i građenju.

(2) Investitor, odnosno vlasnik objekta plaća naknadu za uređenje građevinskog zemljišta i rentu obračunatu za korisnu površinu objekta ili dijela objekta koji je predmet legalizacije.

(3) Ako investitor, odnosno vlasnik bespravnog objekta zahtjev za legalizaciju ne podnese u roku od šest mjeseci računajući od dana stupanja na snagu ovog zakona, osim naknada iz stava 1. ovog člana dodatno plaća i naknadu za legalizaciju koja iznosi 20% od obračunatog iznosa naknada iz stava 1. ovog člana.

(4) U slučaju kad je predmet legalizacije objekat za koji se u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju ne obračunava naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i renta, naknada za legalizaciju iznosi 2% od predračunske vrijednosti tog objekta, izračunata na osnovu predmjera i predračuna svih radova iz glavnog projekta.

(5) Naknade propisane ovim članom utvrđuju se rješenjem koje po službenoj dužnosti donosi organ jedinice lokalne samouprave nadležan za komunalne poslove, nakon što organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove izdavanja naknadne građevinske dozvole utvrdi da su ispunjeni svi drugi uslovi i dostavi potrebne podatke za obračun ovih naknada.

(6) Naknade obračunate u skladu sa odredbama ovog člana uplaćuje se na račun javnih prihoda jedinice lokalne samouprave.

Član 12

(1) Izuzetno od odredaba ovog zakona, jedinice lokalne samouprave mogu donijeti posebne odluke o subvencijama troškova iz člana 11. ovog zakona za bespravne individualne stambene i individualne stambeno-poslovne objekte bruto građevinske površine manje od 400 m², osim složenih objekata u smislu Zakona o uređenju prostora i građenju, a čiji su investitori:

- 1) lica koja se nalaze u stanju socijalne potrebe, a koja su primaoci novčane pomoći u skladu sa propisima o socijalnoj zaštiti,
- 2) porodice poginulih boraca,
- 3) ratni vojni invalidi I ili II kategorije, odnosno ako je investitor član njihovog porodičnog domaćinstva,
- 4) civilna lica sa invaliditetom koja su potpuno zavisna od pomoći i njege drugog lica i lica koja su djelimično zavisna od pomoći i njege drugog lica,
- 5) borci,
- 6) ratni vojni invalidi od III do X kategorije,
- 7) izbjeglice, raseljena lica ili povratnici,
- 8) žene žrtve rata.

(2) Odlukom iz stava 1. ovog člana propisuju se uslovi za ostvarivanje prava na subvencije, način dokazivanja statusa lica koja ostvaruju to pravo i drugi dokazi za ostvarivanje prava iz ovog zakona, visina subvencije, koja za porodice poginulih boraca i ratne vojne invalide I i II kategorije može iznositi i 100%, te način plaćanja naknada iz člana 11. ovog zakona i drugo.

Član 13

(1) Bespravni objekat u upotrebi koji nije moguće trajno legalizovati u skladu sa odredbama ovog zakona zbog neusklađenosti sa dokumentom prostornog uređenja, privremeno se zadržava do privođenja zemljišta na kojem je izgrađen krajnjoj namjeni prema sprovedbenom dokumentu prostornog uređenja, o čemu nadležni organ donosi rješenje.

(2) Privremeno se može zadržati i bespravni objekat u upotrebi koji nije moguće trajno legalizovati u skladu sa odredbama ovog zakona zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu, dok se ne riješi vlasnički status zemljišta u skladu sa posebnim propisima, o čemu nadležni organ donosi rješenje.

(3) Za privremeno zadržavanje objekata iz st. 1. i 2. ovog člana prilaže se dokumentacija propisana odredbama Zakona o uređenju prostora i građenja za određenu vrstu i veličinu objekta, s tim da se:

1) za objekte iz stava 1. ovog člana kao dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima može priložiti i ugovor o zakupu zemljišta ili drugi ugovor kojim se stiče pravo građenja na predmetnom zemljištu,

2) za objekte iz stava 2. ovog člana umjesto dokaza o riješenim imovinsko-pravnim odnosima, prilaže se dokaz o posjedu i dokaz da je pokrenut postupak za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

(4) Za privremeno zadržavanje objekata iz st. 1. i 2. ovog člana investitor plaća naknadu koja iznosi 35% od naknada obračunatih u skladu sa članom 11. ovog zakona.

(5) Za objekte iz člana 9. stav 1. t. 1), 2) i 4) ovog zakona ne može se izdati rješenje o privremenom zadržavanju. <https://advokat-prnjavorac.com>

(6) Objekti iz st. 1. i 2. ovog člana za koje je doneseno rješenje o privremenom zadržavanju mogu se priključiti na objekte komunalne i javne infrastrukture.

(7) Na zahtjev vlasnika objekta iz stava 1. ovog člana za koji je doneseno rješenje o privremenom zadržavanju može se izdati rješenje o trajnom zadržavanju ukoliko se prije isteka roka privremenosti donese novi sprovedbeni dokument prostornog uređenja kojim je planirano njegovo zadržavanje.

(8) Na zahtjev vlasnika objekta iz stava 2. ovog člana za koji je doneseno rješenje o privremenom zadržavanju može se izdati rješenje o trajnom zadržavanju nakon rješavanja vlasničkog statusa na zemljištu.

(9) Za slučajeve iz st. 7. i 8. ovog člana naknada koja je plaćena za privremeno zadržavanje u skladu sa stavom 4. ovog člana uračunava se u naknade izračunate u skladu odredbama ovog zakona.

Član 14

Investitor objekta iz člana 13. stav 1. ovog zakona dužan je objekat ukloniti o svom trošku nakon prestanka uslova za privremeno zadržavanje, bez prava na naknadu za uklonjeni objekat.

Član 15

(1) Upravni nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju.

(2) Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Republička uprava za inspekcijske poslove posredstvom republičkih urbanističko-građevinskih inspektora, odnosno urbanističko-građevinskih inspektora u jedinicama lokalne samouprave.

(3) U vršenju inspekcijskog nadzora nad sprovođenjem ovog zakona nadležni urbanističko-građevinski inspektor, osim ovlaštenja propisanih Zakonom o inspekcijama, primjenjuje i ovlaštenja iz Zakona o uređenju prostora i građenju i ovog zakona.

Član 16

(1) Ako je zahtjev za legalizaciju podnesen, nadležni urbanističko-građevinski inspektor će, na zahtjev investitora, odnosno vlasnika bespravnog objekta, zaključkom prekinuti postupak izvršenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta do pravosnažnog okončanja postupka legalizacije.

(2) Izuzetno od stava 1. ovog člana, ako je inspektor rješenjem o uklanjanju bespravnog objekta utvrdio da je bespravna izgradnja započeta nakon 18. jula 2018. godine ili ako je u odgovarajućem postupku već utvrđeno da bi zadržavanje tog objekta ili dijela objekta onemogućilo privođenje zemljišta na kojem je izgrađen krajnjoj namjeni u skladu sa sprovedbenim dokumentom prostornog uređenja, inspektor će rješenjem odbiti zahtjev za donošenje zaključka o prekidu postupka izvršenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva.

(3) Kad se postupak iz stava 1. ovog člana završi donošenjem rješenja o naknadnom izdavanju građevinske dozvole, inspektor će po pravosnažnosti tog rješenja obustaviti postupak izvršenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta.

(4) Kad se postupak iz stava 1. ovog člana pravosnažno završi odbijanjem ili odbacivanjem zahtjeva, urbanističko-građevinski inspektor će nastaviti izvršenje rješenja o uklanjanju bespravnog objekta.

Član 17

(1) Objekti ili dijelovi objekata koji su početi suprotno važećim propisima nakon stupanja na snagu ovog zakona ne mogu se legalizovati.

(2) Nadležni urbanističko-građevinski inspektor će bez odlaganja narediti rušenje objekta ili njegovih dijelova, ili uklanjanje izvedenih radova i uspostavljanje prvobitnog stanja na terenu, ako utvrdi da su građenje, odnosno radovi izvedeni ili se izvode nakon stupanja na snagu ovog zakona, bez građevinske dozvole, odnosno lokacijskih uslova i zapisnika o iskolčavanju za objekte za koje je to propisano Zakonom o uređenju prostora i građenju.

Član 18

Postupci legalizacije objekata započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona, po zahtjevima koji su podneseni do 31. decembra 2016. g, okončaće se po odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, osim ukoliko su odredbe ovog zakona povoljnije za investitora.

Član 19

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srpske".