



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧ
Општинска управа Бач
Одељење за урбанизам, заштиту животне средине, имовинско правне и
комунално стамбене послове

ЗА ГРАЂАНЕ
И ПРИВРЕДУ

АДМИНИСТРАТИВНИ ПОСТУПАК

ОЗАКОЊЕЊЕ НАДЗИЋИВАЊА, ПРЕТВАРАЊА ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА ЗГРАДЕ У СТАН ИЛИ ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ИЛИ ПРИПАЈАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА СУСЕДНОМ СТАНУ

Област: послови из области урбанизма и имовинско-правних послова-поверени послови

Ко покреће поступак – начин покретања поступка

Поступак озакоњења објекта покреће се на један од следећих начина:

1) за лица која су поднела захтев за легализацију објеката до 29. јануара 2014. године, у складу са раније важећим Законом о легализацији објеката, **поступак се покреће даном ступања на снагу овог закона;**

2) за лица која су власници незаконито изграђеног објекта за који није поднет захтев за легализацију до 29. јануара 2014. године, а за који је грађевински инспектор донео решење о рушењу, поступак се покреће **даном достављања решења о рушењу надлежном органу**;

3) за лица из члана 6. став 7. Закона о озакоњењу, односно лица из члана 13. став 2. Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе по чијем захтеву није окончан поступак уписа у складу са одредбама тог закона, поступак се покреће даном **достављања списка предмета од стране органа надлежног за послове државног премера и катастра надлежном органу**;

4) за лица из члана 6. став 8. Закона о озакоњењу, односно лица из члана 13. став 2. Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, по чијем захтеву је извршен упис права својине на објекту изграђеном без грађевинске дозволе, поступак се покреће **подношењем захтева за озакоњење**, у року од шест месеци од дана ступања на снагу Закона о озакоњењу. Од дана покретања поступака озакоњења, теку и рачунају се сви рокови прописани

Правни основ

Поступак озакоњења објеката, односно делова објекта изграђених без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу представља јавни интерес за Републику Србију. Овај поступак регулисан је **Законом о озакоњењу објеката** („Службени гласник РС“ број 96/2015). овим законом.

Одлучивање у поступку и акти којима се одлучује у поступку

1. Испуњеност претходних услова

По покретању поступка у складу са овим законом надлежни орган/организациона јединица утврђује **испуњеност претходних услова за озакоњење**. Законом о озакоњењу објеката није одређен рок за спровођење ове фазе поступка(утврђивање испуњености претходних услова за озакоњење), те се из тих разлога примењује **чл. 145. Закона о општем управном поступку** („Службени гласник РС“ број 18/2016), који прописује да је орган дужан да изда решење у року **од 30 дана** од покретања поступка, као општи **законски рок**, а **препоручени рок** за његово спровођење је **7 дана**.

Утврђује се испуњеност следећих претходних услова:

Незаконито изграђени 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 на којима није постављена спољна столарија, нису изведени разводи унутрашњих инсталација, ни завршни радови (фасадерски, подополагачки, столарски и сл.), могу бити предмет озакоњења у складу са овим законом. У случају да **незаконито изграђени објекат није у степену изграђености прописаној овим законом**, надлежни орган ће **решењем одбити захтев**. По правноснажно окончаном поступку, надлежни орган доставља решење грађевинској инспекцији, у року од 3 дана од дана доношења решења.

Незаконито изграђени објекти, изграђени на земљишту неповољном за грађење нису предмет озакоњења у складу са овим законом. Када надлежни орган утврди да је **незаконито изграђени објекат изграђен на терену неповољном за грађење**, обавестиће власника објекта о тој чињеници и наложити у року од 30 дана достављање геолошких, геодетских, архитектонских и других релевантних доказа на основу кога се може утврдити да је тај објекат стабилан, да не угрожава стабилност терена и суседне објекте. Ако у прописаним року власник објекта **достави доказ на основу кога се може утврдити да је тај објекат стабилан**, да не угрожава стабилност терена и суседне објекте, надлежни орган **наставља поступак озакоњења**. У случају да у прописаним року власник објекта не достави доказ на основу кога се може утврдити да је тај објекат стабилан, да не угрожава стабилност терена и суседне објекте, надлежни орган ће **решењем одбити захтев**. По правноснажно окончаном поступку, надлежни орган доставља решење грађевинској инспекцији, у року од 3 дана од дана доношења решења.

Надлежни орган, када утврди да се ради о објекту из члана 5. став 1. тач. 3) и 4) Закона **доставља захтев за давање сагласности за озакоњење, управљачу јавног добра, односно организацији надлежној за заштиту природних, односно културних добара**. Уз захтев, надлежни орган доставља податке и списе које поседује у тој фази поступка озакоњења. Управљач јавног добра, односно организација надлежна за заштиту природних, односно културних добара дужна је да писану сагласност или одбијање за давање сагласности за озакоњење достави надлежном органу у року од 15 дана од дана достављања захтева. У случају **достављања сагласности** за озакоњење, надлежни орган **наставља поступак озакоњења**. У случају да управљач јавног добра, односно организација надлежна за заштиту природних, односно културних добара **одбије давање сагласности** за озакоњење, надлежни **орган ће решењем одбити захтев**. По правноснажно окончаном поступку, решење из става 5. овог члана надлежни орган доставља грађевинској инспекцији у року од 3 дана од дана доношења решења.

У случају да надлежни орган утврди да **намена незаконито изграђеног објекта није у складу са наменом која је утврђена важећим планским документом** или није у оквиру планом дефинисаних компатибилности или спратност

незаконито изграђеног објекта није у складу са спратношћу прописаној важећим планским документом или није у складу са спратношћу утврђеној општим актом из члана 8. став 3. Закона, надлежни орган ће **решењем одбити захтев**. По правноснажно окончаном поступку, надлежни орган, у року од 3 дана, доставља решење грађевинској инспекцији.

Надлежни орган, као претходно питање у поступку озакоњења, утврђује да ли је за незаконито изграђени објекат, у складу са **раније важећи прописима** којима је била уређена легализација објеката, **донето решење којим се одбија захтев за легализацију**, а које је правноснажно у управном поступку. Када надлежни орган утврди ову чињеницу, **доноси решење којим одбија захтев за озакоњење**. По правноснажно окончаном поступку, надлежни орган, у року од 3 дана, доставља решење грађевинској инспекцији. Изузетно, ако је по правноснажности решења којим се одбија захтев за легализацију, **промењен плански документ или је захтев одбијен из разлога који су овим законом другачије прописани**, а повољнији су за власника незаконито изграђеног објекта, надлежни орган **констатује ову чињеницу и наставља поступак озакоњења** у складу са овим законом.

2. Достављање доказа о постојању одговарајућег права

По утврђивању испуњености претходних услова, надлежни орган обавештава власника незаконито изграђеног објекта да у року од **30 дана** од дана достављања обавештења достави доказ о одговарајућем праву, осим у случају да је доказ о одговарајућем праву већ достављен у поступку легализације бесправно изграђеног објекта.

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 формирани, као доказ се доставља сагласност већине власника на посебним деловима зграде.

Власник незаконито изграђеног објекта може, пре истека рока, поднети захтев за продужетак тог рока. Ако надлежни орган утврди да постоје оправдани разлози за продужетак рока (окончање судског спора, прибављање доказа од других органа и сл.), **закључком ће прекинути поступак због решавања претходног питања**. Закључком се обавезује власник незаконито изграђеног објекта да у року од 15 дана достави доказ да је покренуо поступак у циљу решавања претходног питања. **Поступак озакоњења наставиће се пошто буде коначно одлучено о претходном питању**. Ако власник незаконито изграђеног објекта не достави доказ о одговарајућем праву у року од 30 дана од дана достављања обавештења, а не затражи продужетак рока у

прописаном року, надлежни орган ће **закључком одбацити захтев**. По правноснажно окончаном поступку, закључак надлежни орган у року од 3 дана доставља грађевинској инспекцији.

3. Извештај са елаборатом геодетских радова

Када надлежни орган утврди испуњеност претходних услова за озакоњење и постојање одговарајућег права у смислу овог закона, наставља поступак озакоњења, у смислу члана 11. став 1. Закона и обавештава власника незаконито изграђеног објекта да у року од 30 дана од дана достављања обавештења достави извештај са елаборатом геодетских радова, односно проверава да ли су наведени докази достављени у поступку легализације бесправно изграђених објеката.

Ако власник незаконито изграђеног објекта **не достави извештај са елаборатом** геодетских радова у року прописаном, надлежни орган ће **закључком одбацити захтев**. По правноснажно окончаном поступку, закључак из става 2. овог члана надлежни орган без одлагања доставља грађевинској инспекцији.

Када власник незаконито изграђеног објекта достави извештај о затеченом стању објекта са елаборатом геодетских радова, односно други документ који је прописан овим законом уместо елабората геодетских радова, надлежни орган утврђује да ли су ти документи израђени у складу са овим законом. **Уколико извештај о затеченом стању објекта са елаборатом геодетских радова, односно други документи** који су прописани овим законом као доказ уместо извештаја и елабората геодетских радова, **нису израђени у складу са овим законом**, надлежни орган о томе обавештава власника незаконито изграђеног објекта и налаже да у року од 60 дана **достави тражени документ израђен у складу са овим законом**. Ако власник незаконито изграђеног објекта не достави документ у прописаном року, надлежни орган ће **закључком одбацити захтев**. По правноснажно окончаном поступку, закључак из става 8. овог члана надлежни орган, у року од 3 дана, доставља грађевинској инспекцији.

За све објекте у поступку озакоњења плаћа се такса за озакоњење, пре издавања решења о озакоњењу. Када надлежни орган утврди да постоји могућност озакоњења, обавештава власника незаконито изграђеног објекта да у року од **15 дана** од дана достављања обавештења плати таксу за озакоњење, прописану овим законом. Ако власник незаконито саграђеног објекта **не достави доказ о плаћеној такси у року, надлежни орган ће закључком одбацити захтев**. По правноснажно окончаном поступку, закључак се доставља надлежној грађевинској инспекцији, у року од 3 дана од доношења закључка.

Упутство о правном средству: На решење о озакоњењу објекта странка може изјавити жалбу министарству надлежном за послове грађевинарства, у року од 15 дана од дана достављања решења.

Законски рок је: 116 дан (Закон о озакоњењу објеката и општи рок из чл. 145. ЗУП-а)

Препоручени рок је: 87 дана

ФАЗЕ У ПОСТУПКУ

Назив поступка: Озакоњење надзиђавања, претварања заједничких просторија зграде у стан или пословни простор или припајање заједничких просторија суседном стану

Шифра поступка: _____

Информације који се траже од странке у захтеву у случају да се поступак озакоњења покрене по захтеву странке	1. Име и презиме, адреса пребивалишта, контакт телефон (за физичко лице), 2. Пословно име, седиште, МБ и ПИБ (за правно лице и предузетника) 3. Број катастарске парцеле/а, назив катастарске општине, адресу и врста радова
---	--

РАТ/ЛАТ/ЛН	РАТ
-------------------	-----

Фазе поступка	Законски / препоручени рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ
			По службеној дужности						
			Документа/подаци неопходни за одлучивање	Доставља странка ¹	Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
1. Покретање поступка озакоњења објекта 1.1. даном ступања на снагу Закона; 1.2. даном достављања решења о рушењу; 1.3. даном достављања предмета од стране РГЗ-а; 1.4. даном подношења Захтева	Одмах	Писарница / орган надлежан за пријем поднесака странака / НО/НОЈ	1. Решење о упису права својине у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе	✓		н/а	н/а	Не	Чл. 23. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“ број 96/2015)
			2. Доказ о уплати административне таксе	✓					

¹ Странка може сама уз захтев да приложи и документацију која се прибавља по службеној дужности.

Фазе поступка	Законски / препоручени рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ
			По службеној дужности						
			Документа/подаци неопходни за одлучивање	Доставља странка ¹	Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
<p>2. Утврђивање испуњености претходних услова за озакоњење</p> <p>А) Евентуални захтев странци за доставу доказа о стабилности објекта, односно сагласност управљача јавног добра</p>	<p>У року од 7 дана (од дана пријема предмета)</p> <p>У року од 3 дана (од дана пријема предмета) 30 /15 дана је законски рок за допуну документације</p>	НО за издавање решења о озакоњењу						Чл. 24. до 30. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“ број 96/2015)	
<p>3. Обавештење о достави доказа о одговарајућем праву и достава доказа: 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, односно сагласност већине власника на посебним деловима Зграде</p> <p>А) Евентуални захтев за продужетак рока</p>	<p>30 дана (од дана пријема обавештења)</p> <p>У року од 3 дана (од дана захтева за продужење рока) 15 дана је законски рок за допуну документације</p>	НО за издавање решења о озакоњењу						Чл. 31. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“ број 96/2015)	
<p>4. Обавештење о достави Извештаја са Елаборатом геодетских радова и достава истих</p> <p>А) Евентуално усклађивање Извештаја и Елабората</p>	<p>30 дана (од дана пријема обавештења)</p> <p>Одмах по достави извештаја и елабората 60 дана је законски рок за усклађивање</p>	НО за издавање решења о озакоњењу						Чл. 32. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“ број 96/2015)	

Фазе поступка	Законски / препоручени рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ
			По службеној дужности						
			Документа/подаци неопходни за одлучивање	Доставља странка ¹	Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
5. Обавештење о уплати таксе за озакоњење и уплата таксе	15 дана (од дана пријема обавештења)	НО за издавање решења о озакоњењу						Да	Чл. 34. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“ број 96/2015)
6. Израда и потписивање решења о озакоњењу Објекта	1 дан (од дана достављања доказа о уплати таксе)	НО за издавање решења о озакоњењу							Чл. 34. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“ број 96/2015) Чл. 136. 140. и 141. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016)
7. Достава решења о озакоњењу објекта А) Власнику незаконито изграђеног Објекта Б) Грађевинској инспекцији В) Органу надлежан за послове државног премера и катастра	3 дана (од дана израде решења) 1 дана (по правноснажности решења)	НО за издавање решења о озакоњењу и НОЈ за доставу писмена путем поштанске службе или достављача (курира)							Чл. 34. и 36. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“ број 96/2015) Уредба о канцеларисјком пословању органа државне управе / Упутство о канцеларијском пословању органа државне

Скраћенице и значења:

НО – Надлежни орган

НОЈ – Надлежна организациона јединица

Дан - радни дан

Законски рок – рок који је утврђен одговарајућим законом

Препоручени рок - скраћени рок који је објективно утврђен и у ком року је препоручено да НО

поступа РАТ – републичка административна такса

ЛАТ/ЛН– локална административна такса/локална накнада (у складу са локалном одлуком о таксама и накнадама)

Т/Н - Трошкови прибављања докумената по службеној дужности

**ОЗАКОЊЕЊЕ НАДЗИЊИВАЊА, ПРЕТВАРАЊА ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА ЗГРАДЕ У СТАН ИЛИ ПОСЛОВНИ ПРОСТОР
ИЛИ ПРИПАЈАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА СУСЕДНОМ СТАНУ**



