

ЗАКОН О ЛЕГАЛИЗАЦИЈИ БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТАТА

Члан 1.

Овим законом уређују се услови и начин легализације бесправно изграђених објеката или дијелова објеката, започетих или изграђених до ступања на снагу овог закона.

Члан 2.

(1) Легализација, у смислу овог закона, представља накнадно издавање локацијских услова и грађевинске дозволе за бесправно изграђене објекте, односно дијелове објеката.

(2) Бесправним објектом, у смислу овог закона, сматрају се објекти или дијелови објеката изграђени или започети без грађевинске дозволе, као и објекти или дијелови објеката изграђени на основу грађевинске дозволе на којима је приликом грађења одступљено од грађевинске дозволе и главног пројекта или су реконструисани без грађевинске дозволе.

Члан 3.

(1) Поступак легализације, на који се односе одредбе овог закона, покреће се по захтјеву инвеститора или власника бесправног објекта.

(2) Захтјев из става 1. овог члана је основ за привремено задржавање бесправног објекта и прикључивање на објекте комуналне инфраструктуре док се правоснажно не оконча поступак легализације.

Члан 4.

На питања која нису уређена овим законом сходно се примјењују одредбе Закона о уређењу простора и грађењу, осим одредаба које се односе на главу V – Легализација.

Члан 5.

(1) Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове легализације врши увид на лицу мјеста у року од 30 дана од дана подношења захтјева за легализацију, те обавјештава подносиоца захтјева у којем обиму је легализација могућа и који докази треба да се доставе накнадно, као допуна захтјева.

(2) Плански основ за легализацију бесправног објекта је спроведбени документ просторног уређења, а ако таквог документа нема за земљиште на којем је објекат изграђен, поступак утврђивања планског основа за легализацију спроводи се према одредбама Закона о уређењу простора и грађењу.

Члан 6.

(1) Накнадни локацијски услови и рјешење о накнадном издавању грађевинске дозволе за бесправне објекте издају се на основу доказа прописаних Законом о уређењу простора и грађењу.

(2) Изузетно од става 1. овог члана, за бесправне индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено-пословне објекте чија је бруто грађевинска површина мања од 400 m², осим за сложене објекте у смислу Закона о уређењу простора и грађењу, када орган надлежан за издавање грађевинске дозволе утврди да је објекат који је предмет легализације завршен и да испуњава прописане услове за грађење и коришћење, накнадна грађевинска и употребна дозвола издаје се истим рјешењем.

(3) Рјешење о накнадном издавању грађевинске и употребне дозволе завршеног објекта из става 2. овог члана доноси се на основу:

- 1) доказа о власништву,
- 2) грађевинске дозволе, ако је таква дозвола била издата,
- 3) геодетског снимка ситуације стварно изведеног стања бесправно изграђеног објекта израђеног од овлашћеног лица за послове премјера и катастра непокретности и копије катастарског плана,

- 4) два примјерка пројекта изведеног стања за легализацију – архитектонска фаза,
- 5) записника о извршеном вјештачењу о техничкој исправности, механичкој отпорности, стабилности и квалитету грађења и испуњености услова за употребу објекта који је сачинило правно лице које има лиценцу за израду или ревизију техничке документације или грађење објеката,

- 6) мишљења органа који се бави пословима заштите природног и културно-историјског наслеђа, ако се објекат налази у зони заштите природног или културног добра,

- 7) сагласност надлежног јавног предузећа, ако је објекат изграђен у водном добру или у заштитном појасу,

- 8) доказа о плаћеној накнади за уређење градског грађевинског земљишта и ренти те додатној накнади за легализацију обрачунате према одредбама овог закона и

- 9) доказа о плаћеним накнадама које су прописане другим законима.

(4) Завршеним објектом из става 2. овог члана сматра се објекат или дио објекта који представља функционалну цјелину на којем су изведени сви грађевински, занатски и инсталатерски радови који утичу на стабилност, хоризонталне и вертикалне габарите и изглед објекта.

(5) Пројекат изведеног стања из става 3. тачка 4) овог члана садржи:

- 1) опште податке о власнику објекта: име, презиме, односно назив и сједиште инвеститора,

- 2) податке о овлашћеном лицу које је израдило снимак изведеног стања,

- 3) податке о локацији објекта: мјесто, улица и број, број катастарске честице, назив катастарске општине и назив јединице локалне самоуправе,

- 4) податке о намјени објекта,

- 5) податке о величини објекта, бруто и корисна површина објекта, број етажа и укупна висина објекта, вриједност објекта,

- 6) цртежи тлоцрта етажа, пресеци и фасаде у размјери 1 : 100, а изузетно у другој одговарајућој размјери,

- 7) опис стања довршености објекта, односно стања изведених радова,

- 8) фото-документацију која садржи најмање четири фотографије које приказују све фасаде објекта.

(6) За објекте из става 2. овог члана, поступак легализације спроводи се без накнадног издавања локацијских услова, осим ако је то потребно за легализацију објеката на државном земљишту.

Члан 7.

Власници парцела које граниче са парцелом на којој се налази бесправни објекат који је предмет легализације, а који у току бесправне изградње нису тражили предузимање мјера инспекцијског надзора ради спречавања бесправне изградње или се нису противили таквој изградњи код органа надлежног за издавање грађевинске дозволе, немају својство странке у поступку легализације тог објекта.

Члан 8.

(1) Објекти изграђени до краја 1980. године сматрају се легално изграђеним, о чему надлежни орган доноси рјешење којим се утврђује легалност објекта, а на основу неког од сљедећих доказа:

1) аерофотограметријског снимка, ако је извршено за подручје јединице локалне самоуправе до краја 1980. године,

2) евиденција надлежних органа, уколико је објекат евидентиран,

3) купопродајног уговора закљученог до тог периода,

4) уговора о грађењу закљученог до тог периода и

5) других доказа на основу којих се може утврдити да је објекат изграђен до краја 1980. године.

(2) Рјешење из става 1. овог члана обавезно садржи податке о грађевинској парцели на којој је објекат изграђен, димензије и спратност објекта, корисну површину, намјену објекта и друге податке зависно од врсте и намјене објекта.

(3) За објекте из става 1. овог члана поступак издавања употребне дозволе спроводи се према члану 141а. Закона о уређењу простора и грађењу, а рјешење о утврђивању легалности објекта, уз доказ о ријешеним имовинско-правним односима, представља основ за подношење захтјева за издавање употребне дозволе.

(4) Изузетно, за индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено-пословне објекте чија је бруто грађевинска површина мања од 400 m², осим за сложене објекте у смислу Закона о уређењу простора и грађењу, за који су ријешени имовинско-правни односи, а који су изграђени до краја 1980. године, рјешење из става 1. овог члана замјењује накнадну грађевинску и употребну дозволу.

(5) Објекти из става 1. овог члана који су након 1980. године бесправно дограђени или надограђени подлијежу легализацији с тим што инвеститор плаћа трошкове легализације за разлику корисне површине.

Члан 9.

(1) За бесправне објекте не може се издати накнадна грађевинска дозвола ако је објекат или дио објекта:

1) започет или изграђен на земљишту неповољном за грађење, као што је клизиште, мочварно земљиште, водоплавно земљиште на коме није дозвољена градња у складу са посебним прописима о водама и слично,

2) започет или изграђен од материјала који не обезбјеђује трајност и сигурност објекта,

3) започет или изграђен на површинама јавне намјене, односно на земљишту планираном за уређење или изградњу објеката јавне намјене или површини јавне намјене,

4) започет или изграђен у I зони заштите природног добра, односно у зони заштите културног добра од изузетног значаја и зони заштите културног добра уврштеног у листу свјетске културне баштине.

(2) Изузетно од одредбе става 1. тачка 3) овог члана, надлежни орган може накнадно издати грађевинску дозволу за објекат који је изграђен на зеленој површини (осим објеката изграђених на постојећим или планираним парковским површинама) или који је изграђен у заштитном појасу добра јавне инфраструктуре, само уз претходну сагласност органа који управља тим добром.

(3) Објекти изграђени без грађевинске дозволе у II и III степену заштите природног добра могу бити предмет легализације, ако су изграђени прије доношења акта о стављању тог природног добра под заштиту.

(4) Објекти изграђени без грађевинске дозволе у III степену заштите природног добра, после доношења акта о стављању тог природног добра под заштиту, могу бити предмет легализације, ако су изграђени у складу са вриједностима, потенцијалима и капацитетима заштићеног подручја, у складу са принципима одрживог развоја, а што се утврђује на основу сагласности органа надлежног за послове заштите природног и културно-историјског наслеђа.

Члан 10.

(1) Изузетно, за завршене објекте из члана 2. овог закона, који нису у складу са документом просторног уређења, може се извршити легализација без претходне измјене документа просторног уређења, ако је у односу на планирану спратност објекта одступљено за највише двије етаже од којих је задња поткровље или ако је дошло до одступања до 10% од планираних хоризонталних габарита, а тим одступањима није нарушена регулациона и грађевинска линија.

(2) У случају из става 1. овог члана инвеститор, односно власник објекта који је грађен за комерцијалне сврхе, поред накнада које је дужан платити у поступку легализације прописаних одредбама овог закона, дужан је јединици локалне самоуправе уплатити и износ у вриједности трошкова измјене и допуне документа просторног уређења које би иначе легализација таквог објекта захтијевала према стручном мишљењу носиоца израде документа просторног уређења у чијем обухвату се објекат налази.

(3) Износ из става 2. овог члана које инвеститор, односно власник објекта уплаћује на име измјене документа просторног уређења утврђује надлежни орган јединице локалне самоуправе рјешењем којим утврђује трошкове ренте и уређења грађевинског земљишта и накнаду за легализацију, а на основу просјечних трошкова израде документа просторног уређења у претходној години за њено подручје, а средства се користе за израду документа просторног уређења.

(4) Приликом одлучивања о захтјеву за легализацију објекта из става 1. овог члана надлежни орган управе дужан је утврдити да су испуњени сви услови који се односе на стабилност и безбједност објекта прописани овим законом, те да таква легализација нема негативне утицаје на сусједне објекте и права других лица, на основу стручног мишљења носиоца израде документа просторног уређења у чијем обухвату се објекат налази или другог правног лица са лиценцом за израду документа просторног уређења, уколико је носилац израде документа просторног уређења престао да постоји.

Члан 11.

(1) Инвеститор, односно власник објекта који је предмет легализације дужан је платити накнаду за уређење градског грађевинског земљишта и ренту, обрачунате у поступку издавања рјешења о накнадном издавању грађевинске дозволе бесправно изграђеног објекта, уз могућност плаћања на начин прописан чланом 75. став 2. Закона о уређењу простора и грађењу.

(2) Инвеститор, односно власник објекта плаћа накнаду за уређење грађевинског земљишта и ренту обрачунату за корисну површину објекта или дијела објекта који је предмет легализације.

(3) Ако инвеститор, односно власник бесправног објекта захтјев за легализацију не поднесе у року од шест мјесеци рачунајући од дана ступања на снагу овог закона, осим накнада из става 1. овог члана додатно плаћа и накнаду за легализацију која износи 20% од обрачаног износа накнада из става 1. овог члана.

(4) У случају кад је предмет легализације објекат за који се у складу са Законом о уређењу простора и грађењу не обрачунава накнада за уређење градског грађевинског земљишта и рента, накнада за легализацију износи 2% од предрачунске вриједности тог објекта, израчуната на основу предмјера и предрачуна свих радова из главног пројекта.

(5) Накнаде прописане овим чланом утврђују се рјешењем које по службеној дужности доноси орган јединице локалне самоуправе надлежан за комуналне послове, након што орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове издавања накнадне грађевинске дозволе утврди да су испуњени сви други услови и достави потребне податке за обрачун ових накнада.

(6) Накнаде обрачунате у складу са одредбама овог члана уплаћује се на рачун јавних прихода јединице локалне самоуправе.

Члан 12.

(1) Изузетно од одредаба овог закона, јединице локалне самоуправе могу донијети посебне одлуке о субвенцијама трошкова из члана 11. овог закона за бесправне индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено-пословне објекте бруто грађевинске површине мање од 400 m², осим сложених објеката у смислу Закона о уређењу простора и грађењу, а чији су инвеститори:

1) лица која се налазе у стању социјалне потребе, а која су примаоци новчане помоћи у складу са прописима о социјалној заштити,

2) породице погинулих бораца,

3) ратни војини инвалиди I или II категорије, односно ако је инвеститор члан њиховог породичног домаћинства,

4) цивилна лица са инвалидитетом која су потпуно зависна од помоћи и његе другог лица и лица која су дјелимично зависна од помоћи и његе другог лица,

5) борци,

6) ратни војни инвалиди од III до X категорије,

7) избјеглице, расељена лица или повратници,

8) жене жртве рата.

(2) Одлука из става 1. овог члана доноси се у року од 60 дана од дана ступања на снагу овог закона, а том одлуком ће се прописати начин доказивања статуса лица која остварују право и други докази за остваривање права из овог закона, висина субвенције, начин плаћања накнада из члана 11. овог закона и друго.

Члан 13.

(1) Бесправни објекат у употреби који није могуће трајно легализовати у складу са одредбама овог закона због неусклађености са документом просторног уређења, привремено се задржава до привођења земљишта на којем је изграђен крајњој намјени према спроведбеном документу просторног уређења, о чему надлежни орган доноси рјешење.

(2) Привремено се може задржати и бесправни објекат у употреби који није могуће трајно легализовати у складу са одредбама овог закона због неријешених имовинско-

правних односа на земљишту, док се не ријеши власнички статус земљишта у складу са посебним прописима, о чему надлежни орган доноси рјешење.

(3) За привремено задржавање објеката из ст. 1. и 2. овог члана прилаже се документација прописана одредбама Закона о уређењу простора и грађења за одређену врсту и величину објекта, с тим да се:

1) за објекте из става 1. овог члана као доказ о ријешеним имовинско-правним односима може приложити и уговор о закупу земљишта или други уговор којим се стиче право грађења на предметном земљишту,

2) за објекте из става 2. овог члана умјесто доказа о ријешеним имовинско-правним односима, прилаже се доказ о посједу и доказ да је покренут поступак за рјешавање имовинско-правних односа.

(4) За привремено задржавање објеката из ст. 1. и 2. овог члана инвеститор плаћа накнаду која износи 35% од накнада обрачунатих у складу са чланом 11. овог закона.

(5) За објекте из члана 9. став 1. т. 1), 2) и 4) овог закона не може се издати рјешење о привременом задржавању.

(6) Објекти из ст. 1. и 2. овог члана за које је донесено рјешење о привременом задржавању могу се прикључити на објекте комуналне и јавне инфраструктуре.

(7) На захтјев власника објекта из става 1. овог члана за који је донесено рјешење о привременом задржавању може се издати рјешење о трајном задржавању уколико се прије истека рока привремености донесе нови спроведбени документ просторног уређења којим је планирано његово задржавање.

(8) На захтјев власника објекта из става 2. овог члана за који је донесено рјешење о привременом задржавању може се издати рјешење о трајном задржавању након рјешавања власничког статуса на земљишту.

(9) За случајеве из ст. 7. и 8. овог члана накнада која је плаћена за привремено задржавање у складу са ставом 4. овог члана урачунава се у накнаде израчунате у складу одредбама овог закона.

Члан 14.

Инвеститор објекта из члана 13. став 1. овог закона дужан је објекат уклонити о свом трошку након престанка услова за привремено задржавање, без права на накнаду за уклоњени објекат.

Члан 15.

(1) Управни надзор над спровођењем овог закона врши Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију.

(2) Инспекцијски надзор над спровођењем овог закона врши Републичка управа за инспекцијске послове посредством републичких урбанистичко-грађевинских инспектора, односно урбанистичко-грађевинских инспектора у јединицама локалне самоуправе.

(3) У вршењу инспекцијског надзора над спровођењем овог закона надлежни урбанистичко-грађевински инспектор, осим овлаштења прописаних Законом о инспекцијама, примјењује и овлаштења из Закона о уређењу простора и грађењу и овог закона.

Члан 16.

(1) Ако је захтјев за легализацију поднесен, надлежни урбанистичко-грађевински инспектор ће на захтјев инвеститора, односно власника бесправног објекта закључком прекинути поступак извршења рјешења о уклањању бесправног објекта до правоснажног

окончања поступка легализације, осим ако је у одговарајућем поступку већ утврђено да би задржавање тог објекта или дијела објекта онемогућило привођење земљишта на којем је изграђен крајњој намјени у складу са спроведбеним документом просторног уређења.

(2) Кад се поступак из става 1. овог члана заврши доношењем рјешења о накнадном издавању грађевинске дозволе, инспектор ће по правоснажности тог рјешења обуставити поступак извршења рјешења о уклањању бесправног објекта.

(3) Кад се поступак из става 1. овог члана правоснажно заврши одбијањем или одбацивањем захтјева, урбанистичко-грађевински инспектор ће наставити извршење рјешења о уклањању бесправног објекта.

Члан 17.

(1) Објекти или дијелови објеката који су почети супротно важећим прописима након ступања на снагу овог закона не могу се легализовати.

(2) Надлежни урбанистичко-грађевински инспектор ће без одлагања наредити рушење објекта или његових дијелова, или уклањање изведених радова и успостављање првобитног стања на терену, ако утврди да су грађење, односно радови изведени или се изводе након ступања на снагу овог закона, без грађевинске дозволе, односно локацијских услова и записника о исколчавању за објекте за које је то прописано Законом о уређењу простора и грађењу.

Члан 18.

Поступци легализације објеката започети до дана ступања на снагу овог закона, по захтјевима који су поднесени до 31. децембра 2016. године, окончаће се по одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, осим уколико су одредбе овог закона повољније за инвеститора.

Члан 19.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Српске“.

Број: 02/1-021-669/18
Датум: 21. јун 2018. године

ПРЕДСЈЕДНИК
НАРОДНЕ СКУПШТИНЕ

Недељко Чубриловић