

ЛЕГАЛИЗАЦИЈА

СПЕЦИЈАЛНИ ДОДАТАК О ОЗАКОЊЕЊУ

ВОДИЧ

**До дозволе
у седам
корака**

КОЛИКО ТРЕБА ПЛАТИТИ
ЗА ДОБИЈАЊЕ ПАПИРА ЗА
СТАН, КУЋУ ИЛИ ЛОКАЛ

**За потврду
од 5.000
до 3 милиона
динара**

ГРАЂАНИ ПИТАЈУ
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНЕ

**Шта са
надogradњом?**

**Могу ли да
легаллизујем
шупу?**

ЗОРАНА МИХАЈЛОВИЋ

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ И МИНИСТАРКА ГРАЂЕВИНЕ,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

**Нови закон ће највише
помоћи обичним људима**

Email adresa za pitanja, sugestije i
predloge

ozakonjenje@mgsi.gov.rs



У СРБИЈИ ИЗГРАЂЕНО 1.476.433 НЕЛЕГАЛНА ОБЈЕКТА, МЕЂУ КОЈИМА ЈЕ НАЈВИШЕ ПОРОДИЧНИХ ДОМОВА

Трећина кућа на дивље

Закон о озакоњењу усвојен је прошле недеље у Скупштини Србије. Стручњаци: Тачка на нелегалну градњу

СРБИЈА има скоро милион и по нелегалних објеката, што је чак трећина од укупног броја кућа, станова и локала у земљи. Просечни квадрати који су изграђени на дивље су заправо породичне куће које имају између 100 и 200 квадратних метара. Њих око половина, тачније 771.000 поднела је до сада захтев за легализацију.

На листи објеката који ни новим законским оквиром неће добити легалан папир су куће, станова и локала који су изграђени на клизиштима, као и објекти на јавним површинама.

У претходних 18 година

Очекује се да ће милион објеката бити озакоњено до краја 2016. године у Србији

донето је пет закона о легализацији, али се подносиоци овог, шестог, надају да ће ново законско решење - бити и последње.

Да је ово и последњи воз за озакоњење сведоче и потврде које кажу да они који сада не легализују квадрате, неће имати другу шансу, као и да ће сви објекти који се не уведу у легалне оквире - бити срушени. Зато је решење о рушењу могуће одложити само почетком озакоњења и подношењем потребних докумената. Закон о озакоњењу спроводи општине и оне праве програме рушења.

Уколико би се процес легализације наставио по данашњим законима, тренд показује да се у Србији никад не би уписало власништво над свим нелегално изграђеним објектима - кажу у Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре. - По новом закону, очекивања су да ће до краја 2016. моћи да се озакоњи 1.000.000 објеката.

Председник Удружења за грађевинарство, индустрију

ђа јефтину легализацију породичних стамбених објеката, како каже, "за мале паре".

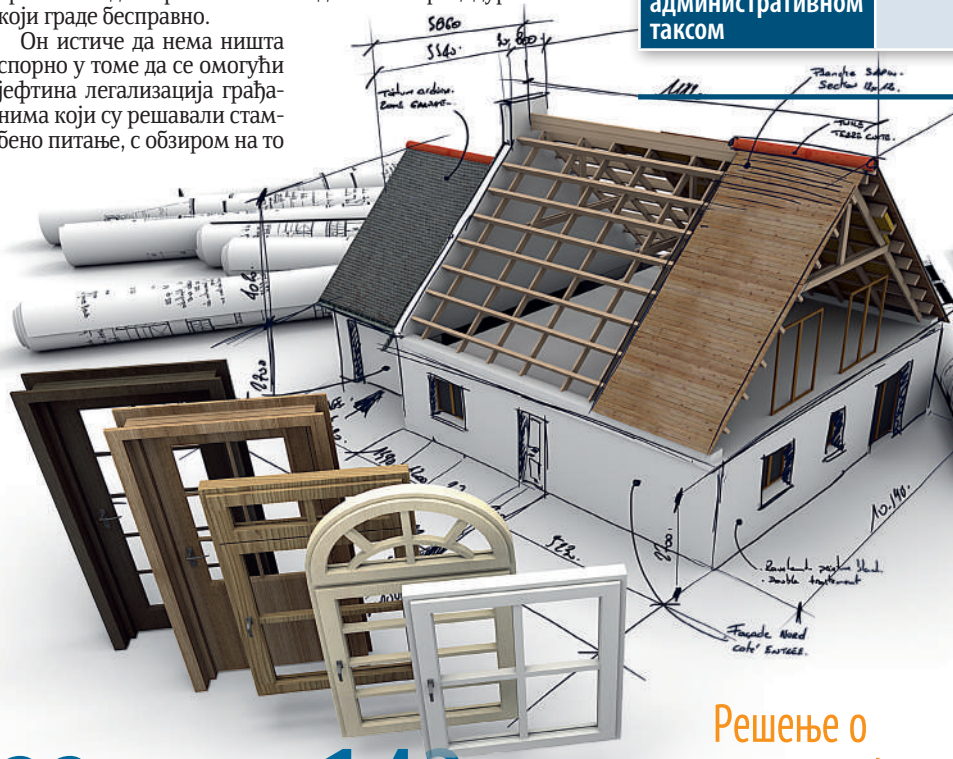
- Једна од основних ствари у нашој привреди је покушати да се легализују бесправни објекти који су грађени у претходном периоду без поштовања урбанизма, закона, прописа и друго - каже Кобјерски. - Пет покушаја је било да се ти објекти уведу у легалне токове, али никако није успевало, упркос томе што је 2002. предвиђена и кривична одговорност за све који граде бесправно.

Он истиче да нема ништа спорно у томе да се омогући јефтина легализација грађанима који су решавали стамбено питање, с обзиром на то

зили у ситуацију да неко добије дозволу за четири, а подигне девет спратова. Треба ставити тачку на ову праксу.

Он очекује да више неће моћи свако да гради без санкција, као што је то до сада био случај, као и да ће се користити легални грађевински материјали, за које ће се плаћати порез и имаће потребне папире.

Минимално време за издавање решења о озакоњењу је 23 дана, а максимално 143 дана. Процедура налаже



23

дана је минимално време за издавање решења о озакоњењу

да су учествовали у изградњи секундарне инфраструктуре и сами доводили струју, воду и канализацију.

- Проблем се појављује код новчаних надокнада за земљиште код оних који су се бавили комерцијалном изградњом објеката и добијали

143

дана је максимално потребно за добијање решења

да грађевински инспектори имају рок од шест месеци да изврше попис свих нелегалних објеката. Статус захтева одређује и даљи поступак за почетак процеса легализације. Тако, уколико је заинтересовани већ поднео захтев за озакоњење, може да започне поступак на дан ступања на снагу новог законског оквира. Уколико није окончан поступак по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе - поступак почиње када Катастар достави списе надлежном органу.

Ако је уписана својина по истом закону, у процес озакоњења улази се у року од шест месеци од дана ступања на снагу Закона. Ако је, пак, нелегални објекат утврђен пописом на основу закона, поступак почиње када грађевински инспектор достави решење о рушењу објекта надлежном органу. ■

Шта се више не плаћа

	Куће и станова (цена по м ²)	Закон о планирању и изградњи, чл. 145	Производни складиште (цена по м ²)	Комерцијални до 1.000м ² (цена по м ²)	Комерцијални више од 1.000м ² (цена по м ²)
Накнада за уређење (просек за Београд)	28.000		63.000	63.000	63.000
Административна такса	300	300	300	300	300
Такса за упис права својине са административном таксом	8.543	8.543	8.543	8.543	8.543

*у динарима

ШТА ТРЕБА ЈОШ ЗНАТИ О ЗАКОНУ

- Захтев за легализацију не мора да се поднесе само за потпуно завршене објекте већ за домове који имају минималну инфраструктуру, односно темељ, зидове и кров.
- Предмет озакоњења биће сви објекти који су видљиви на сателитском снимку, па ће снимак бити један од основних критеријума за доношење одлуке да ли се објекат може озакоњити или не. Објекти који су изграђени пошто је урађен сателитски снимак, не могу бити пријављени за озакоњење.
- Када је спратност објекта у питању, прописана је одредба да ако постоји важећи плански документ - максимална спратност која се може озакоњити изнад дозвољеног јесте два спрата.
- Како у Србији има и доста примера где не постоје плански документи, одлучено је да предмет озакоњења може бити објекат са максимално четири спрата, односно три и поткровље. Ово су управо први "филтери" који ће одредити који објекти могу да се озакоње, а који не.
- Тек уписом права својине се окончава поступак озакоњења.
- Објекти који су изграђени на селу до 1968. године не треба да улазе у цео поступак легализације већ имају могућност да се једноставно упишу у катастар. Јер, до ове године није постојао пропис за озакоњење.
- Пошто се закон донесе, све грађевинске инспекције имају рок од шест месеци да изврше попис нелегалних објеката у земљи, по целинама и зонама.
- Извештај о затеченом стању може да уради предузетник који је регистрован за обављање ове делатности.
- Када је реч о ситуацији у којој је немогуће решити имовинске односе, што на објекту, што на земљишту, размишља се да се уведе "одржај" као доказ о решеним имовинско-правним односима, законом о општем управном поступку уместо судским поступком.
- Објекти који не могу бити срушени, а не могу се ни озакоњити, трајно ће плаћати веће порезе.

Решење о рушењу могуће је одложити само почетком озакоњења и подношењем потребних докумената

Колико је новца потребно за легализацију

СТАН ИЛИ КУЋА ДО 100 КВАДРАТА	
поднет захтев	није поднет захтев
такса 5.000	такса 5.000 + Извештај о затеченом стању објекта
СТАН ИЛИ КУЋА ОД 100 ДО 200 КВАДРАТА	
поднет захтев	није поднет захтев
такса 15.000	такса 15.000 + Извештај о затеченом стању објекта
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ДО 1.000 КВАДРАТА	
поднет захтев	није поднет захтев
500.000	такса 500.000 + Извештај о затеченом стању објекта

*у динарима

ТАКСУ ПЛАЋА ИНВЕСТИТОР

НАМЕТ за легализовање станова треба да плати инвеститор, уколико је доступан и познат. Ако инвеститор није познат или доступан трошак легализације плаћају власници стана, свако за свој посед. Они који су поднели захтев за легализацију до 1. фебруара 2014. улазе у процедуру озакоњења даном ступања на снагу новог закона. Грађани који, пак, нису поднели захтев до фебруара прошле године, а грађевински инспектор је донео решење о рушењу, улазе у процедуру озакоњења даном достављања тог решења надлежном органу.

грађевинског материјала и стамбену привреду, Виктор Кобјерски, рекао је да је нацрт Закона о озакоњењу објеката добар, ако се упоређи са претходних пет који су покушали да реше проблем легализације, с обзиром на то да предви-

дозволе за објекте и имали могућности да буду у легалној сфери, али су повећавали обим објеката, квадратуру и дизали чак и два или три спрата више него што им је било дозвољено - нагласио је Кобјерски. - Тако смо дола-

ГДЕ ИЗВАДИТИ И ПРЕДАТИ ПОТРЕБНА ДОКУМЕНТА ЗА ЛЕГАЛИЗАЦИЈУ ОБЈЕКТА

Дозвола у седам корака

КУЋЕ, станови, гараже и локале грађани могу да озакопе у својој општини. Најбитније је да се јаве код службеника локалне самоуправе који се баве легализацијом.

1.

Припремите доказ о својини над станом, кућом или другим објектом који ћете да озакопите (власнички лист, уговор, оставинско решење...).

2.

Извадите извештај о затеченом стању у било ком пројектном бироу или било којој пројектантској радњи са одговорним пројектантом.

4.

Уколико су доказ о имовини и извештај о затеченом стању у реду, општина ће вас обавестити да треба да уплатите одговарајућу таксу.

3.

У вашој општини пронађите службеника који ће се бавити пословима озакопљења и предајте му документа за озакопљење објекта.

5.

Доставите општини доказ о уплати таксе.

6.

Општина доноси решење и налаже Катастру непокретности да без накнаде упише ваше власништво над објектима.

7.

Готово! Ви сте легални власник објекта.

Они који су до сада поднели захтев за легализацију треба да следе само последња три корака, док грађани који први пут подносе упитник морају да прођу кроз целу процедуру.



КОЛИКО ЈЕ ПОТРЕБНО НОВЦА ДА БИ СЕ ЛЕГАЛИЗОВАО СТАН, КУЋА, ГАРАЖА ИЛИ ЛОКАЛ

За печат од 5.000 до 3 милиона

Таксе за стамбене објекте неће прелазити више од 40.000 динара. Најскупље озакопљење локала

ДА би легализовали стан, кућу, гаражу, продајни локал или било који други објекат, грађани ће морати да издвоје минимално 5.000, а максимално два милиона динара. У најбољем положају су они који су већ предали захтев

сву папирологију, на овај трошак ће морати да додају и таксу за Извештај о затеченом стању објекта, који се вади у пројектном бироу са извештајем географа. Требао би да овај намет не буде осетно различит у зависности од квадратуре.

законе, грађани ће озакопљење куће до 100 квадрата платити 571 пут мање.

Без обзира на то да ли је зграда у којој грађани живе легализована или не процедура је једноставна. Они који живе у згради која није легализована, захтев за оза-

копљењу треба платити и таксу од 15.000 динара, док дом до 300 квадрата носи и намет тежак 20.000 динара. За стамбени објекат до 400 квадрата треба да се плати такса од 50.000 динара. Најскупље озакопљење је

има више од 1.500 квадрата, мораће да издвоје три милиона динара.

Они који немају доказ о власништву, а годинама живе у објектима моћи да их озакопе уколико приложе доказ да су савесни корисници. То ће им омо-

гућити плаћени рачуни за струју, комуналије, плаћен порез, уколико потпишу обавезујућу изјаву да живе у тим објектима. Предмет озакопљења може бити објекат за који власник достави доказ о одговарајућем праву на

571

пут мање коштаће нова процедура за легализацију од прошле за кућу до 100 квадрата

3

пута мање докумената биће потребно грађанима да прикупе за захтев за легализацију по новом закону

Према досадашњој процедури за озакопљење куће од 100 квадрата било је потребно шест докумената и 2.858.500 динара

15.000

динара износе таксе потребне за озакопљење стана или куће до 200 квадрата

АМБАРИ И ОСТАВЕ

За гараже, амбаре и разне оставе које грађани имају поред својих кућа, а које до сада нису легализовали процедура је иста као и за озакопљење кућа и станова. Све зависи од величине тих објеката. У зависности од броја квадрата објекта зависи и такса коју ћете морати да платите. Они који су до сада поднели захтев за легализацију ових објеката плаћаће само таксу.

50.000

динара кошта такса за легализацију стамбеног објекта величине преко 300 квадрата

за легализацију закључно за фебруаром прошле године, јер ће им само остати да плате таксу. Таксу неће морати да плате самохрани родитељи који имају стан или кућу до 100 квадрата.

Ипак, како већина грађана није успела да сакупи

За разлику од досадашње процедуре, у којој је за стан или кућу до 100 квадрата било потребно шест докумената и 2.858.500 динара, нови законски оквир омогућава да се исто добије за свега 5.000 динара. У односу на раније

копљење стана довољан је да сви станари и комшије могу да крену у поступак озакопљења. Уз то је потребан и доказ да о власништву објекта који треба да се озакопи.

Таксе се повећавају и са квадратуром. За кућу или стан до 200 квадрата, са

легализација локала. За локал до 1.000 квадрата - такса је 500.000 динара. Они који имају локал до 1.500 квадрата, а већ су предали захтев, треба да плате таксу од 1.000.000 динара. Уколико власници желе да уведу у легалне токове посед који

гућити плаћени рачуни за струју, комуналије, плаћен порез, уколико потпишу обавезујућу изјаву да живе у тим објектима.

Предмет озакопљења може бити објекат за који власник достави доказ о одговарајућем праву на

шење о наслеђивању. Када је реч о надзиђивању или претварању заједничких просторија у стан доставља се уговор са скупштином станара, а ако она није формирана доказ је сагласност већине власника на посебним деловима зграде. ■

ВЛАСНИЦИ ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ОДБИЈЕНИ НЕЋЕ МОЋИ ПОНОВО ДА СЕ ПРИЈАВЕ

Тешко до папира за квадрате у природи

Нови закон не дозвољава ни озакоњење грађевина на клизиштима, у националним парковима и у приобаљу водотокова и језера

РЕД за дозволу за легализацију ипак неће сви дочекати. Иако би нови закон о озакоњењу требало да предвиђа брзу, једноставну и јефтину легализацију објеката, има и грађана који неће моћи да се пријаве без обзира на то када су поднели захтев.

На листи објеката који ни новим законским оквиром неће добити легалан папир су куће, станови и локали који су изграђени на клизиштима, као и објекти на јавним површинама.

"Стоп" за легализацију добиће и грађани који су изградили куће и викендице у приобаљу, као и они који су се усудили да граде у првој зони националних паркова или заштићених природних зона.

На простору Националног парка "Тара" тешко је утврдити тачан број бесправно подигнутих објеката који, као и у другим парковима природе у Србији, годинама представљају проблем. И овде се градило неплански, на простору где су предвиђене саобраћајнице или које



У ДРУГОЈ ЗОНИ САМО ВИКЕНДИЦЕ

ПРЕМА члану 5, који се у Закону бави квадратима који неће моћи да се легализују, у првој зони заштите дозволу неће добити ниједан објекат. У другом степену заштите природног добра моћи ће да се озаконе само викендице и куће за одмор. То ће бити могуће једино ако се не налазе у заштитном појасу пута, железнице, далековода, водотока, полетно-слетне стазе, као и друге заштитне зоне у складу са одредбама посебних закона.

настањују специфичне биљне и животињске врсте.

Највише проблема има управо на обали језера Перућац, где се илегални објекти граде на државном земљишту и то у заштићеном подручју Националног парка.

- Грађани су махом градили на приватним парцелама где је градња дозвољена - кажу у ЈП Национални парк "Тара". - Проблем са њима јесте што су прескочили процедуру, односно нису имали новца за легализацију која им је раније била прескупа. За њих ће нови закон донети велике олакшице јер ће већина моћи да озакони своје домове. Много већи проблем је

око 70 викендица на самој обали, на општинском и државном земљишту. Сви објекти на језеру Перућац налазе се у оквиру друге зоне заштите, која је део строгог резервата природе.

Слична ситуација је и у Националном парку "Копаоник", у којем је подигнуто око 20 објеката од периода деведесетих година прошлог века, који директно угрожавају природну средину.

- У првој зони нема станова и кућа који су подигнути нелегално, али имамо проблема са другом и трећом зоном - каже Предраг

Општине ће срушити све објекте који не могу да се озаконе, кажу у Министарству грађевине

Шумарац из Националног парка "Копаоник". - Један објекат у самом центру је већ срушен, а остали чекају решења о рушењу. За све смо поднели кривичне пријаве, а константно вршимо и провере на терену и упозоравамо грађане да не дижу објекте које ће после морати да сруше. Далеко је већи број оних који су изградили куће, станове, викен-

ШТА СВЕ НЕЋЕ МОЋИ ДА СЕ ЛЕГАЛИЗУЈЕ

- Објекти изграђени на клизиштима
- Објекти на јавним површинама
- Квадрати у приобаљу
- Викендице и куће које су се градиле у националним парковима или заштићеним природним зонама
- Објекти који су већ одбијени за легализацију

дице, а нису их легализовали па се надамо да ће нови закон то и омогућити.

На Копаонику, пак, имају проблем и са планом развоја. Јер се решења која омогућавају дозволу за градњу сада раде према плану развоја туризма, а не националног парка.

- Експанзија градње на планини је огромна јер су последњих година дошли и већи инвеститори, међу којима су и странци - додаје Шумарац. - Иако туризам има предност, веома је битно заштитити и природно окружење. Јер, делом због тога, туристи и долазе.

Власници нелегалних објеката мораће сами да их сруше. Ако то одбију, то ће урадити држава и наплатити тај посао. ■

НЕМА ПОВЛАШЋЕНИХ

- ОВАЈ закон не познаје нијачија имена нити га занима ко су власници објеката који се налазе тамо где им није место. Због тога, општине ће срушити све објекте који не могу да се озаконе - кажу у Министарству грађевине.



Александровац	1.974
Алексинац	4.000
Алибунар	1.000
Ариље	1.973
Бајина Башта	4.113
Барајево	5.451
Беоцин	1.821
Београд (секретаријат)	238.856
Блаце	1.235
Варварин	1.069
Владимирци	55
Власотинце	2.043
Врбас	700
Врњачка Бања	4.128
Голубац	87
Дољевац	600
Жагубица	833
Ивањица	3.905
Ириг	1.050
Јагодина	8.891
Кањижа	2.158
Кнић	873
Ковачица	1.536
Коцељева	274
Крагујевац	27.000
Младеновац	463
Ниш (5 општина у саставу)	30.000
Крупань	1.062
Љиг	1.050
Медвеђа	555
Мали Иђош	573
Велико Градиште	322
Нови Бечеј	598
Нови Сад	44.938
Осечина	500
Параћин	1.150
Петровац на Млави	4.092
Пирот	6.055
Прешево	1.947
Пријепоље	3.561
Рума	2.813
Сечањ	816
Сјеница	3.300
Смедерево	20.599
Сомбор	6.482
Сремски Карловци	1.472
Стара Пазова	6100
Суботица	19.459
Сурдулица	2199
Шабац	7965
Бољевац	812
Чока	141
Шид	897
Темерин	3685
Сврљиг	712
Топола	1900
Ћићевац	363
Нова Црња	245
Нови Кнежевац	392
Нови Београд	2.200
Пећинци	1.300
Прибој	2.170
Сента	1.052
Смедеревска Паланка	3.311
Бечеј	4.981
Бабушница	1.491
Бачка Паланка	3.506
Брус	1.033
Велика Плана	1.700
Чајетина	6.010
Црна Трава	374
Уб	2.364
Ћуприја	3.347
Трстеник	2.360
Тител	650
Опово	687
Планиште	582
Ужице	10.400
Сокобања	1.700
Ражањ	189
Рашка	2.878

ЗОРАНА МИХАЈЛОВИЋ,

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ И МИНИСТАРКА
ГРАЂЕВИНЕ, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Нови закон ће највише помоћи обичним људима

Други су обећавали, а ми смо решили проблем 1,5 милиона власника нелегалних објеката

ШТО смо обећали, то смо и урадили. Наши грађани, власници 1,5 милиона нелегалних објеката међу којима је убедљиво највише кућа и станова до 100 квадрата, добили су Закон о озакоњењу који ће им омогућити да коначно по једноставној, јефтиној и брзој процедури озакопе своје објекте - каже Зорана Михајловић, потпредседница Владе Србије и министарка грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Скупштина је 20. новембра усвојила Закон о озакоњењу. Њиме је предвиђено да сви који су до сада поднели захтев за легализацију са потпуном документацијом само уз плаћање таксе озакопе објекте.

Такса са озакоњење кућа и станова до 100 м² је 5.000 динара, до 200 м² је 15.000, до 300 м² такса је 20.000 динара, а за објекте веће од 300 м² такса је 50.000 динара.

Таксе за пословне објекте и локале до 500 м² је 250.000, до 1.000 м² је 500.000 динара, до 1.500 м² такса је 1.000.000, а за више од 1.500 м² такса износи 3.000.000 динара.

- Закон смо донели да бисмо помогли обичним грађанима, у већини случајева реч је о сиромашним грађанима ко-

моћи да изваде у сваком пројектном бироу.

Наравно, Михајловићева је свесна и да закон није праведан према онима који су изградили своје домове у складу са свим прописима.

- Али управо због тих грађана предвидели смо да чак 70 одсто новца од таксе за озакоњење иде локалним самоуправама, док ће остатак ићи у републички буџет. Тај новац општине ће користити за комуналне пројекте како би управо они који су све платили по закону добили још уређенији простор за живот - каже потпредседница Владе.

Сви ће имати корист од овог закона, и власници нелегалних објеката и они који су до сада све плаћали по закону, и општине које ће увећати приходе

МИНИСТАРКА У КАЛУЂЕРИЦИ

- ПРЕДСТАВЉАЊЕ новог закона о озакоњењу прво ће бити одржано на местима која имају и највеће проблеме са нелегалним објектима - открива потпредседница Владе Србије Зорана Михајловић. - Тако ћемо већ следеће недеље отићи на Златибор да грађанима представимо Закон о озакоњењу и одговоримо на сва питања која занимају грађане. Са својим сарадницима представићу Закон и у Калуђерици, највећем "дивљем насељу" на Балкану. Управо тамо лично ћу позвати све мештане Калуђерице да брзо, лако и јефтино озакопе своје објекте.

Она истиче да ће нови закон о озакоњењу и трајно решити проблем дивље градње и да у Србији више ниједан објекат не сме бити нелегално подигнут.

- Донели смо једноставно решење да сваки објекат који после усвајања овог закона буде нелегално започет неће моћи да се озакопи. И такви објекти ће бити срушени! Јер нема више ниједног разлога да се гради без дозволе. Убрзали смо издавање грађевинских дозвола на 28 дана, од Нове године креће електронско издавање грађевинских дозвола, проједноставили смо све процедуре. Створили смо услове да се лако и брзо дође до грађевинских дозвола - каже Зорана Михајловић.

Рача	665
Сремска Митровица	9.160
Свилајнац	3.565
Гроцка	22.000
Србобран	2.350
Бачка Паланка	1.065
Апатин	2.042
Богатић	3.643
Бела Црква	1.024
Бор	1.850
Гаџин Хан	303
Зрењанин	1.200
Кладово	3.000
Киkinda	1.050
Кладово	2.500
Ваљево	860
Врање	890
Лучани	1.000
Лебане	720
Лајковац	550
Љубовија	963
Мајданпек	1.359
Мали Зворник	395
Мерошина	700
Мало Црниће	880
Неготин	1.800
Нова Варош	100
Бујановац	1.020
Бојник	800
Бољевац	1.080
Владичин Хан	400
Бачки Петровац	917
Ада	1.280
Бела Паланка	1.500
Вршац	4.655
Деспотовац	980
Кула	1.303
Жабари	2.000
Житиште	1.550
Житорађа	2.080
Зајечар	2.500
Инђија	3.000
Књажевац	1.090
Куршумлија	2.090
Кучево	1.990
Лазаревац	2.000
Мионица	800
Аранђеловац	4.600
Горњи Милановац	3.561
Нови Пазар	14.300
Оџаци	898
Пожега	3.105
Прокупље	3.939
Тутин	3.595
Чачак	27.116
Бач	980
Гроцка	2.150
Баточина	798
Вождовац	2.500
Врачар	3.320
Димитровград	2.097
Жабал	700
Звездара	1.200
Земун	960
Ковин	515
Косјерић	612
Крушевац	16.262
Сопот	2.800
Чукарица	1.580
Раковица	1.200
Стари град	1.990
Савски венац	2.000
Сурчин	1.380
Обреновац	6.100
Рековац	794
Трговиште	377
Панчево	13.708

укупно: **770.934**
поднета захтева
за озакоњење

Питања и одговори

Грађани заинтересовани за озакоњење Министарству грађевине, саобраћаја и инфраструктуре могу поставити питања на мејл

ozakonjenje@mgsi.gov.rs

Ево шта је највише занимало грађане:

■ Колико ће коштати извештај о затеченом стању?

Цена зависи од квадратуре и сложености објекта, али и од самог пројектног бироа. У Београду се цене крећу један до два евра по квадрату за израду пројекта. Грађанин који подноси документацију за озакоњење тим новцем плаћа излазак на терен тима инжењера (архитекта, геомертар, електроинжењер и други) који својим потписом доказују да је објекат у којем живе функционалан и безбедан за становање. Приликом изласка на терен, геомертар израђује геодетски снимак, архитекта потврђује да објекат није склон рушењу или нема озбиљних недостатака у изградњи, електроинжењер проверава исправност инсталација (уколико прикључак за струју није легалан), проверавају се инсталације за водовод и грејање... Такође, уколико није извађен власнички лист, по договору, и тај део посла може да обави пројектни биро. Поступак траје од пет до 10 дана, након чега се добија комплетан извештај потребан за озакоњење. Грађанима се препоручује да на неколико места провере колико ће их коштати израда овог документа. У сарадњи са Привредном комором Србије, Министарство ће затражити од пројектантских кућа и предузетника да се укључе у процес озакоњења тако што ће омогућити што повољније цене за издавање овог извештаја. Уколико се постигне договор, на сајту Министарства биће објављене адресе пројектних бироа који су спремни да по повољним ценама издају извештај о затеченом стању.

■ Да ли се могу озаконити и станови настали у надградњи или претварањем заједничког простора у згради?

Ако је стан настао надзиђивањем или претварањем заједничких просторија у згради, у поступку озакоњења дос тавља се и уговор са скупштином станара. Ако скупштина станара није формирана, као доказ се прилаже сагласност већине власника на посебним деловима зграде.

■ Којим документима се све може доказати власништво над објектом?

Да би озаконио своју кућу, стан, гаражу или локал, власник треба да достави доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту или објекту. То може бити правоснажна судска пресуда, уговор о преносу права коришћења, односно куповини земљишта, уговор о куповини објекта, уговор о суинвестирању изградње здања, правоснажно решење о наслеђивању...

■ Које је потребан извештај о затеченом стању објекта и како се до њега долази?

Власници око 800.000 објекта за које до сада нису поднели захтев за легализацију мораће у свом граду или општини, уз плаћену таксу и доказ о власништву, да поднесу извештај о затеченом стању објекта са елаборатом геодетских радова. Насловна страна формулара може се пронаћи на сајту Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, www.mgsi.gov.rs. Извештај о затеченом стању објекта сачињава одговорни пројектант или одговорни извођач радова, запослен у фирми или код предузетника. Поред основних података о објекту (име власника, адреса објекта, број катастарске парцеле, име и лиценца одговорног пројектанта), извештај садржи и технички опис објекта, опис инсталација за струју, воду, телефон и друго, као и податке о коришћеном грађевинском материјалу и степену завршености. Такође укључује и графички приказ основе свих спратова и крова и фотографије фасада.

■ Колико ће коштати озакоњење стана, у згради која је легализована?

Ако је поднет захтев за легализацију и документација, плаћа се само такса. За стан до 100 м² она износи 5.000 динара, до 200 метара квадратних је 15.000 динара, до 300 квадрата је 20.000 динара, а за станове веће од 300 квадрата треба издвојити 50.000 динара. Ако није поднет захтев за легализацију неопходан је и извештај о затеченом стању објекта, као и доказ о праву својине.

■ Да ли су неке категорије грађана ослобођене плаћања таксе?

Самохрани родитељи који су власници кућа или станова површине до 100 квадрата не морају да плате таксу за озакоњење.

■ На шта ће бити потрошен новац од такса које грађани плате?

Око 70 одсто новца од таксе за озакоњење биће уплаћено на рачуне локалних самоуправа. Та средства градови и општине ће уложити у побољшање локалних путева, изградњу јавних објеката, канализационе мреже, осветљења и друге инфраструктуре. Преосталих 30 одсто уплаћује се у буџет републике, осим ако се озакоњени објекат налази на територији Војводине (у том случају, република и покрајина добијају по 15 одсто новца).

■ Колико ће коштати озакоњење стана ако ни зграда ни стан нису легализовани?

Такви станови ће бити пописани. Прво се озакоњује зграда, па потом појединачни станови. Довољно је да један од станара поднесе захтева за озакоњење зграде. Уколико је раније поднет захтев за легализацију стана, потребно је само платити таксу. За стан до 100 метара квадратних то је 25.000 динара, до 200 квадрата је 15.000 динара, до 300 је 20.000 динара, а за веће од 300 квадрата је 50.000 динара. Ако није поднет захтев за легализацију, потребно је доставити и Извештај о затеченом стању објекта и доказ о праву својине.

■ Који објекти не могу бити озакоњени?

Објекти изграђени на клизиштима, куће и викендице подигнуте у првом степену заштите паркова природе. Објекти изграђени у коритима река, полетно-стелних писта, објекти који су изграђени од материјала који не гарантује сигурност не могу бити озакоњени (међу њима су и картонска насеља). Грађани који имају правоснажно решење којим се одбија захтев за легализацију неће моћи да легализују објекте ни по овом закону. Не могу се озакоњити ни објекти чији степен завршености није усклађу са законом.

■ Да ли је могуће озакоњити кућу и без доказа о власништву?

Не, свако мора да достави доказ о одговарајућем праву.

■ Ако се уведе неко правило по закону, зашто локална самоуправа то не спроводи већ тражи нешто своје? На пример, траже потпис сувласника са парцеле да је сагласан да комшија легализује објекат.

Закон је исти за све. У конкретном случају, ако неко поступа супротно Закону, таква неправилност се може пријавити Министарству, које између осталог контролише примену Закона о планирању и изградњи.

■ Шта ће се десити онима који нису ни поднели захтев за легализацију? Да ли ће они бити први на листи за рушење?

Не. За оне који никада нису подносили захтев, поступак озакоњења се покреће по службеној дужности. Ако има законских услова, такви објекти ће се озакоњити. Дакле, не значи да ће аутоматски бити на листи за рушење због тога што нисте покушали да се легализујете. На тој листи ће се наћи ако се утврди да се не могу озакоњити.

■ Плаћам комуналије, струју и воду већ 30 година, од када сам изградио кућу. Нисам власник земље на којој је изграђена. Да ли ћу по новом закону моћи да је легализујем ако докажем да живим у објекту?

Да, Закон је предвидео и такве ситуације.

■ Ако власник објекта није успео да га легализује, а његово рушење би угрозило безбедност других објеката поред којих је изграђен, да ли ће бити срушен или поштеђен?

Постоје ситуације када рушење није могуће. Тада ће бити примењене мере фискалне политике, пре свега увећани порез на имовину.

■ Зашто жалбе послате у катастар, које Министарство грађевине као другостепени орган решава, касне? У Гроцкој не могу да се уцртају објекти док се не реше жалбе, а то кочи легализацију. Има по 25 власника објеката на једној парцели и ако се један жали, поступак се одлаже док Министарство не реши ту жалбу.

Новим нацртом закона о државном премеру и катастру, решавање жалби је поједностављено. Надамо се да ће у будућности ови поступци трајати краће и бити ефикаснији. Тренутно у Министарству има око 24.000 жалби, а предмете обрађује само 11 стално запослених и четворо хонорарних. Због забране запошљавања, на овим предметима раде запослени које имамо. Ово су најсложенији управни предмети те их морају радити запослени са искуством.

■ Шта је потребно за озакоњење пословног простора?

Ако је предат захтев за легализацију и достављена документација, плаћа се само такса. За локал до 500 квадрата она износи 250.000 динара, до 1.000 квадрата је 500.000 динара, док је за објекте до 1.500 квадрата потребно издвојити 1.000.000 динара, а за веће од 1.500 квадрата 3.000.000 динара. Ако није предат захтев за легализацију, уз таксу се прилаже и извештај о затеченом стању објекта и доказ о одговарајућем праву.

■ Шта се дешава ако се не поднесе захтев за легализацију?

За објекте за које није поднет захтев за легализацију, надлежни грађевински инспектор доноси решења о рушењу, после извршеног евидентирања и стављања на попис незаконито изграђених објеката. Решење о рушењу објекта неће се извршавати до правоснажног окончања поступка озакоњења. Ако власник не добије решење о озакоњењу, такав објекат биће срушен.

■ Да ли ће сви станари у згради која је проширена морати у исто време да поднесу захтев за легализацију или то може урадити сваки станар појединачно?

Довољно је да и један власник стана има раније поднет захтев за легализацију. Власници осталих станова који нису поднели захтев за легализацију биће пописани и према њима ће овај поступак бити покренут по службеној дужности.

■ Одбијен ми је захтев за легализацију пре неколико година, јер плац није био на моје име. Да ли има шансе да по новом закону озакоњим свој објекат?

Нажалост, нема. Ако постоји правоснажно решење да неки објекат није било могуће легализовати, неће се моћи озакоњити ни по новом закону. Постоји изузетак, а то је ако је у међувремену промењен плански документ или је захтев одбијен из разлога који су овим законом другачије прописани. У тим случајевима се наставља озакоњење по новом закону.

■ Како решити имовинско-правне односе када је земља на којој је кућа изграђена купљена пре 30 година, а власник је умро? Његови наследници траже да им поново платим.

Нацртом Закона је предвиђен читав спектар доказа, тако да је у овој ситуацији могуће доставити и уговор закључен са ранијим власником, односно корисником катастарске парцеле као ранијим власником.

■ Шта је потребно за озакоњење помоћних објеката гаража, амбара и остава?

Процедура је иста као и код озакоњења кућа и станова. Ако је поднет захтев за легализацију, плаћа се само такса за озакоњење. Помоћни објекти се могу озакоњити уз главни објекат, а могу бити и предмет посебног озакоњења. Такса за помоћне објекте износи 5.000 динара. Ако није поднет захтев за легализацију, потребно је доставити и извештај о затеченом стању објекта и доказ о праву својине.

УПУТСТВО КЉУЧНИ ДОКУМЕНТ ЗА ОНЕ КОЈИ НИСУ ПОДНЕЛИ ЗАХТЕВ ЗА ЛЕГАЛИЗАЦИЈУ

Са извештајем у пројектни биро

СВИ који до сада нису поднели ниједан документ за легализацију, а то су власници 800.000 нелегалних објеката, да би их озаконали мораће локалним самоуправама, уз плаћену таксу и доказ о власништву да поднесу документ "ИЗВЕШТАЈ О ЗАТЕЧЕНОМ СТАЊУ СА ЕЛАБОРАТОМ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА".

Насловну страну овог формулара сви грађани ће моћи да пронађу на сајту Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, www.mgsi.gov.rs. Када одштапају овај документ потребно је да са њим оду до најближег пројектног бироа који ће га оверити потписима овлашћених стручњака, инжењера и гарантовати какав је објекат који треба да се озаконали. У овом документу биће садржани основни подаци који су неопходни за упис имовине. Извештај о затеченом стању садржи елаборат геодетских радова и снимак изведеног стања. Поред основних података о објекту (име власника, адреса објекта, број ката-

старске парцеле, име и лиценца одговорног пројектанта), извештај садржи и технички опис објекта, инсталације за струју, воду, телефон и друго, као и податке о коришћеном грађевинском материјалу и степену завршености. Извештај садржи и графички приказ основе свих спратова и крова и фотографије фасада.

Цена овог документа зависи од квадратуре објекта, али и од самог пројектног бироа. Зато је препорука грађанима да на неколико места провере колико ће их коштати израда овог документа. У сарадњи са Привредном комором Србије Министарство ће затражити од пројектантских кућа и предузетника да се укључе у процес озакоњења тако што ће омогућити што повољније цене за издавање овог извештаја. Уколико се постигне договор, на сајту Министарства биће објављене адресе пројектних бироа који су спремни да по повољним ценама издају извештај о затеченом стању.

Потврда за легализацију

(НАСЛОВНА СТРАНА)
ИЗВЕШТАЈ О ЗАТЕЧЕНОМ СТАЊУ
са елаборатом геодетских радова

Власник незаконито изграђеног објекта: (назив, односно, име инвеститора и седиште)

Објекат: (назив објекта са локацијом, бројем катастарске парцеле и катастарском општином)

Садржај: 1. Насловна страна
2. Снимак изведеног стања
3. Изјава одговорног пројектанта/одговорног извођача радова
4. Изјава власника незаконито изграђеног објекта да прихвата евентуални ризик коришћења објекта, с обзиром на минималну техничку документацију која је прописана за озакоњење.
5. Елаборат геодетских радова
6. Графички прилози

Одговорни пројектант/одговорни извођач радова: (име, презиме и стручни назив)
(број лиценце ИКС)

Број лиценце:

ПОТВРЂУЈЕМ
да објекат испуњава основне захтеве за објекат у погледу носивости и стабилности према прописима који су важили у време изградње

Потпис:

Лични печат:

А ШТА ЈА ИМАМ ОД ТОГА: КАКО ЋЕ БИТИ ПОТРОШЕН НОВАЦ КОЈИ ЋЕ ГРАЂАНИ УПЛАТИТИ ЗА ОЗАКОЊЕЊА НЕЛЕГАЛНО ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА

Општинама иде чак 70 одсто новца од квадрата

У Закону се води рачуна и о великом броју грађана, њих око 70 одсто, који су своје објекте градили по закону и уредно платили све дозволе

ЗАКОН о озакоњењу није прављен да би се напунио буџет, већ да би сви грађани једноставном и јефтиним процедуром коначно могли да легализују своје објекте. То истичу у Министарству грађевине, саобраћаја и инфраструктуре и напомињу да су мислили и о великом броју грађана, њих око 70 одсто, који су своје објекте градили по закону и који су уредно платили све потребне дозволе.

Управо због њих, закон предвиђа да чак 70 одсто укупних прихода који се остваре озакоњењем остане

локалним самоуправама, које ће највећи део овог новца морати да потроше управо на комуналне инфраструктурне пројекте.

- Градови и општине ће новац од озакоњења објеката усмерити управо ка онима који су платили све потребне дозволе - кажу у Министарству. - Њима ће нови инфраструктурни пројекти донети један већи квалитет живота, а требало би да доведу и до отварања нових радних места и бољег животног стандарда.

Остатак сакупљеног новца од легализације, односно

30 одсто, слиће се у републички буџет.

- Закон о озакоњењу је користан за грађане који ће коначно моћи, под повољним условима, да легализују своје објекте - сматра градоначелница Смедерева, Јасна Аврамовић.

- Свакој локалној самоуправи ће до-
бро доћи додатни приход, да унапреди квалитет живота

"КОМШИЛУК"

И ДРУГЕ земље имале су праксу да се новац од легализације нелегалних објеката врати локалним заједницама. Тако су Хрватској, када су пре две године кренули у легализацију, најавили да ће се новац од тог поступка користити за санацију простора, асфалтирање локалних путева, постављање јавне расвете и друге комуналне послове. Тиме се упосљавају како грађевинари тако и остали извођачи радова на овим пословима. Црна Гора је проценила да ће јој легализација, када буде окончана, донети више стотина милиона евра. Процењује се да у овој суседној земљи има више од 100.000 нелегално изграђених објеката.

у својој средини. Град величине Смедерева, који има око 20.000 поднетих захтева за легализацију, требало би да приходи више десетина милиона динара. Зато би било добро да што више људи уђе у овај поступак, да би озаконали своје објекте, а с друге стране ће то бити и добар прилив средстава у градску касу. Новац би могао бити искоришћен за инфраструктурне пројекте, водовод и ширење путне мреже.

Градоначелник Ниша, Зоран Перишић, који је и председник Сталне конференције градова и општина, сматра

да локалне самоуправе неће имати много користи од легализације, јер је овај поступак изузетно јефтин.

- На Сталној конференцији градова и општина смо ставили примедбу да локалне самоуправе ипак не могу рачунати на прилив средстава којима би значајно унапредили инфраструктуру, иако су рачунале на веће приходе - каже Перишић. - Напротив, сада ћемо доћи у ситуацију да и становници дивљих насеља захтевају да буду стављени у план за водоводну и канализациону мрежу. ■