ПИТАЊА О ПРОЦЕСУ ОЗАКОЊЕЊА

**Питање: Потребно је легализовати први спрат куће чије је приземље иначе укњижено, а за горњи спрат постоји пројекат и грађевинска дозвола у оригиналу из 1939.год. Кућа је иначе грађена 1936.год а први спрат надзидан 1939. са тада важећом грађевинском дозволом која и сада постоји, али до сада власници нису укњижили у катастар непокретности.**

**Наше питање, а како би могли да изађемо у сусрет клијенту, је да ли ће по новом Закону о легализацији такса бити нижа него што је до сада плаћана ако би власници приступили процесу легализације када се донесе нови закон.**

**Додуше, како су нам  правници рекли, садашњи власници имају право по одношењу на увид Општини градјевинске дозволе и пројекта из 1939.год., да укњиже део куће и на основу постојеће грађевинске дозволе из 1939.год. с обзиром да је први спрат изграђен пре 1954.год.**

**Али, ми полазимо од најгоре опције,па вас питамо да ли ће таксе по новом закону бити ниже? Први спрат има који треба да се легализује има 105м2, кућа је грађена 1936.год,а надограђена 1939.год. и налази се у Професорској колонији, Општина Палилула. Власници иначе поседују доказ о својини на поменутом објекту, тј. укњижени су као власници у Катастру непокретности.**

Одговор: С обзиром да постоји издата грађевинска дозвола, део објекта -први спрат куће- није предмет озакоњења у складу са Нацртом Закона о озакоњењу објеката, већ је прописано да се у тим ситуацијама исходује употребна дозвола у редовном поступку, али по прописима који су важили у време изградње објекта.

Нацртом је предвиђена такса за породичне стамбене објекте и станове до 100м2 у износу од 3.000 динара, а за породичне стамбене објекте и станове до 200м2, такса у износу од 10.000 динара.

**Питање: Имам локацијску дозволу од 3.2.2014.г. У марту и априлу (2014.г.) сам подигао кућу (омалтерисана изнутра (све инсталације (вода,струја,грејање)) урађене + ПВЦ столарија уграђена. Настала је "тешка" ситуација и нисам исходовао грађевинску дозволу која ме кошта око 550 000 динара  ???**

**Када је рађено ортофото снимање ? Надам се да ћу моћи "ОЗАКОНИТИ" своју кућу од 130 м2 ?!**

Одговор: Објекат који сте описали јесте објекат који је предмет озакоњења. Према времену када сте објекат завршили у конструктивном смислу, објекат ће бити ''видљив'' на орто фото снимку. Уместо 550.000 динара, прописана такса за ваш објекат ће износити 10.000 динара, а од документације ћете прибавити извештај о затеченом стању са елаборатом геодетских радова и доказ о праву својине на грађевинском земљишту на коме је незаконито изграђени објекат саграђен.

**Питање: Постовани интересује ме да ли ће бити потребна сагласност свих сукорисника на парцели иако су уписани објекти као нелегални у катастру за озакоњење?**

Одговор: Према садашњем тексту Нацрта Закона о озакоњењу, биће потребна сагласност свих сувласника, односно сукорисника катастарске парцеле на којој је објекат саграђен, у складу са одредбама посебних закона којима се уређује својина на непокретностима.Предлагач разматра правне могућности којима би  биле превазиђене ситуације које наводите, али ће дефинитивно решење овог питања бити предложено по окончању циклуса јавних расправа, које започињу 22. септембтра и завршавају се 16.октобра ове године.

**Питање: Поштовани,интересује ме да ли ћу моћи да легализујем кућу од 80 метара квадратних, која је изграђена прошлог лета? Легално сам покушала али због парцелације земљишта сам одустала, јер то би ме превише коштало. А од комшија нико није заинтересован да износ поделимо, јер су они предали за легализацију много раније. То значи ја сам будала јер сам хтела легално!!! И зато кренула нелегално да бих се са породицом уселила, јер више немам од чега да плаћам кирију. Ово би ми била једина могућа шанса. Иначе у питању је општина Вождовац, тачније Раковица  село.**

Одговор:

Ваша кућа може бити предмет озакоњења, а уместо накнаде за уређивање грађевинског земљишта, за Ваш објекат је предложена такса за озакоњење у износу од 3.000 динара. Укупни трошкови озакоњења за Ваш објекат не би требало да пређу износ од 12.000 динара.

**Питање: Пре 3 године сам се развела и том приликом смо поделили имовину на пола. Захтев за легализацију је поднет док смо још били у браку на име бившег супруга. Каква је процедура у том случају?**

Одговор:По ступању на снагу Закона о озакоњењу, дописом се можете обратити надлежном органу (коме је предат захтев за легализацију) и обавестити о чињеници која је настала после предаје захтева за легаизацију, односно о чињеници да је ваш незаконито изграђени објекат у међувремену подељен као брачна тековина и да истовремено тражите да Вам надлежни орган по том основу, призна статус странке у поступку озакоњења.Решење о озакоњењу, у том случају, гласило би на име вашег бившег супруга и на ваше име.

Питање: Да ли је могуће легализовати објекат (кућу) стару 20 година која се налази на 1м од пута? Пут није магистрални.

Одговор: Ваш објекат може бити озакоњен ако управљач јавног пута да сагласност за озакоњење. Сагласност, по службеној дужности прибавља орган надлежан за озакоњење.

**Питање: На плацу добијеном од Општине Голубац отац је изградио викендицу у насељу Ридан за коју има грађевинску дозволу. Ја, као наследник, желео бих да је легализујем, па бих Вас замолио да ми објасните процедуру и коме да се обратим.**

Одговор : Објекат који сте описали није предмет озакоњења. Можете се обратити надлежном општинском органу захтевом за издавање употребне дозволе у редовном поступку. Употребна дозвола се издаје  у складу са прописима који су важили у време изградње предметног објекта.

**Питање: Да ли се овај закон односи и на објекте који су уписани у катастар непокретности по: "ЗАКОН О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА УПИС ПРАВА СВОЈИНЕ НА ОБЈЕКТИМА ИЗГРАЂЕНИМ БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ" ? ("сл.гласник РС", бр.25/2013) НАПОМЕНА: При упису у катастар смо поднели сву документацију коју и сада тражите и плаили таксе. Потом смо добили Решење о упису у катастар са забелешком да услучају продаје објекта морамо платити легализацију.**

Одговор:

Члан 24.

Поступак озакоњења покреће се на један од следећих начина:

1)      за лица која су поднела захтев за легализацију објеката до 1. фебруара 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 1.фебруара 2014. године, а за који је грађевински инспектор донео решење о рушењу, поступак се покреће даном достављања тог решења надлежном органу;

3)      за лица из члана 47. став 4. овог закона, поступак се покреће подношењем захтева за озакоњење, у року прописаном овим законом.

Од дана покретања поступака из става 1. тач. 1), 2) и 3). овог члана, теку и рачунају се сви рокови прописани овим законом.

Члан 47.

Поступци за легализацију објеката започети до дана ступања на снагу овог закона по захтевима који су поднети до 1. фебруара 2013. године, који нису окончани до дана ступања на снагу овог закона, окончаће се по одредбама овог закона.

Поступци започети по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе (''Службени гласник Републике Србије'', бр.25/2013 и 145/2014), који нису окончани до дана ступања на снагу овог закона, окончаће се по одредбама овог закона.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра дужан је да у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона достави органу надлежном за озакоњење захтев за упис права својине са свим списима предмета, који је поднело лице из члана 13. став 2. Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе.

Лица која су уписала право својине на објекту на основу Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, могу поднети захтев надлежном органу за озакоњење у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона.

По правноснажности решења о озакоњењу, по захтеву лица из става 4. овог члана, брише се  забележба у листу непокретности да је својина стечена на основу Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе.

Члан 48.

Даном ступања на снагу овог закона, престаје да важи Закон о легализацији објеката (''Службени гласник Републике Србије'', број  95/2013), Закон о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе (''Службени гласник Републике Србије'', бр.25/2013 и 145/2014), Правилник о објектима за које се не може издати грађевинска дозвола, степену изграђености објекта и грађевинској и употребној дозволи у поступцима легализације објеката ("Сл. гласник РС", бр. 106/2013 од 05.12.2013. године), као и Правилник о условима, начину и поступку за стицање права својине на земљишту и објектима на које се примењује Закон о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе "Службени гласник РС", број 31/2013).

Ово су само неки од чланова који се односе на ваше питање. Суштина је да Ви можете брисати забележбу по ранијем Закону, а у поступку озакоњења само платити таксу чија висина је одређена Законом о озакоњењу, а која за стамбене зграде и станове до 100м2 корисне површине износи 5.000 динара.Такође, не морате поново, по добијању решења о озакоњењу, плаћати таксу у износу од око 8.500 динара за поновни упис.

**Питање: Имамо некретнину, стан на општини Вождовац, који је део целог насеља које је градило ГП "Полис" од 2006 до 2010 године. Насеље има грађевинску дозволу, и сву уредну документацију, све док ГП "Полис" није отишло у стечај, при крају извођења радова - остало је да се плати партиципација за грејање, увођење телефона, и још пар ситница. Те ситније ствари смо све самоиницијативно средили, али грејање нисмо могли да уведемо, јер није било сагласности већине станара. Самим тиме није могао да буде одрађен технички пријем зграде (иако грејна инсталација постоји, само није у употреби), и стан није уписан у катастар, дакле није укњижен. Покушавали смо у више наврата да се информишемо о могућностима у општини Вождовац, али нам је речено да без техничког пријема нема уписа некретнине. Онда смо ми октобра 2013 предали захтев за упис непокретности, по оном "Вељином закону". Као прилог овом маилу шаљем захтев за упис непокретности, и потврду пријема тог захтева, који смо предали у катастру у ул. 27. марта. Иако је то било пре 2 године, никакву повратну информацију ни решење нисмо добили. Ми смо заинтересовани да стан укњижимо, и на тај начин омогућимо евт. купопродају, дакле преношење власништва, јер у овом тренутку је то скоро немогуће, пошто већина купаца купује из кредита, а банке захтевају да могу да упишу хипотеку на предметну некретнину. Да ли ћемо ми моћи по овом новом закону да упишемо наш стан у катастар, и на тај начин омогућимо да се упише хипотека на тај стан?**

Одговор: Сви поступци који нису окончани у складу са Законом о посебним условима за упис права својине биће предмет озакоњења, у складу са одредбама Нацрта Закона о озакоњењу објеката. За Ваш стан биће потребно да се плати такса у износу од 5.000 динара, ако је стан корисне површине до 100м2.

**Питање: Сви досадасњи покушаји везани за легализацију објеката нису успевали искључиво из два разлога и то услова који се тичу урбанизма и услова у погледу решених имовинских односа. Бојим се да из тог разлога ни овај закон неће решити проблем у степену у којем се очекује. Основни мотив изградње нелегалних објеката је управо из ових разлога а они по мени ни у овом предлогу нису довољно сагледани. Урбанистичко условљавање мора бити минимално и оно би се односило на јавне површине и заштићене зоне. У тим целинама бесправних објеката има најмање. Предложено решење којим се условљава спратност на два спрата више од планом планираног, доживљава тренутни фијаско. У насељима у Беогрраду, Белим водама, Заркову и Карабурми по предлогу закона, свака друга зграда мора бити срусена. И то са свим усељеним породицама! Довољно је прошетати тим насељима и увидети апсурдност предложеног закона обзиром на зграде које имају и по шест спратова више од планираног. Други ни мало небитнији проблем јесу имовински односи на земљишту. Садашњи предлог је само пуки препис досадашњих решења која су остала мртво слово на папиру. Једини искорак који се показао као благотворан је био у изменама од 2011. Наиме тада је био прихваћен став да ако није било ометања градње, имовински односи су се сматрали решеним. Садашњим предлогом имовински односи ће опет бити кочница легализацији. У ситуацији изграђеног вишеспратног и усељивог објекта, који се јасно је никада не може срушити, проблем имовине на земљишту морамо тумачити у складу са фактичком ситуацијом а не сувопарном интерпретацијом.  Невероватно је да је предлагач превидео ситуацију када је више власника на парцели на којој је објекат изграђен. За легалну градњу је довољна сагласност сувласника а за бесправну? Вероватно дуготрајни судски спорови за које се у предлогу дозвољава рок од 90дана? Развод брака траје дуже. Питање објеката јавне намене није ни разматрано. Имајући у виду закон о јавној својини и ситуацији да је већина градских објеката изграђено на државном земљишту и обратно, те имајући у виду како се то земљиште отуђује, по овом предлогу новац ћемо пресипати из једног џепа у други. Изграђене објекте јавне намене не треба условљавати. По закону из 2009. је из тог разлога већина јавних објеката легализовано. Сада се изгледа опет враћамо на почетак. Али лош. Овим сам изнео само круцијалне недостатке. За сваку похвалу је увођење минималне техничке докуметације (објекат постоји па постоји) и укидање доприноса за грађевинско земљисте.**

Одговор: Цитат: „Урбанистицко условљавање мора бити минимално и оно би се односило на јавне површине и заштићене зоне. У тим целинама бесправних објеката има најмање. Предложено решење којим се условљава спратност на два спрата више од планом планираног, доживљава тренутни фијаско.“

Основни захтев јесте био да се елементарно сачувају урбанистички параметри, а један од основних јесте управо висина, односно спратност објекта. Два спрата више у односу на спратност прописану важећим планом или укупно 4 спрата тамо где нема плана, је процењена мера коју Држава може да подржи. Преко тога бисмо дозволили урбанистички хаос и ако даље читамо закон, изменили будуће параметре на већ пренасељеној локацији а терет комуналног опремања за капацитете које су ''појели'' бесправни градитељи сносили би савесни градитељи. Озакоњење ће бити стечена обавеза приликом прве измене плана или доношења новог плана. Ако би се прихватио предлог уваженог колеге, онда нови план вероватно не би могао да дозволи нову градњу, јер су сви параметри већ премашени озакоњењем, имајући у виду стандарде који се приликом плана морају применити (изградња нових обданишта, школа, здравствених установа примарне заштите, гробаља и сл..).

Други ни мало небитнији проблем јесу имовински односи на земљиту. Садашњи предлог је само пуки препис досадашњих решења која су остала мртво слово на папиру. Једини искорак који се показао као благотворан је био у изменама од 2011. Наиме тада је био прихваћен став да ако није било ометања градње, имовински односи су се сматрали решеним. Садашњим предлогом имовински односи ће опет бити кочница легализацији. У ситуацији изграђеног вишеспратног и усељивог објекта, који се јасно је никада не мозе срушити, проблем имовине на земљишту морамо тумачити у складу са фактичком ситуацијом а не сувопарном интерпретацијом.  Невероватно је да је предлагач превидео ситуацију када је више власника на парцели на којој је објекат изграђен. За легалну градњу је довољна сагласност сувласника а за бесправну? Вероватно дуготрајни судски спорови за које се у предлогу дозвољава рок од 90дана? Развод брака траје дуже.

Да, није написано, јер су ''пуким преписивањем'' досадашњих одредби прописани изузеци, а сагласност сувласника је један од основних постулата у Закону о основама својинско правних односа, те га не треба издвајати као изузетак.

Питање објеката јавне намене није ни разматрано. Имајући у виду закон о јавној својини и ситуацији да је већина градских објеката изграђено на државном земљишту и обратно, те имајући у виду како се то земљиште отуђује, по овом предлогу новац ћемо пресипати из једног џепа у други. Изграђене објекте јавне намене не треба условљавати. По закону из 2009 је из тог разлога већина јавних објеката легализовано. Сада се изгледа опет враћамо на поцетак. Али лош.

За објекте изграђене на земљишту у јавној својини, решење је садржано у члану 70. у вези са чланом 105. Закона о планирању и изградњи, а питање озакоњења јавних објеката (као самостално питање) мора бити идентично као за све друге објекте, што је експлицитни правни став садржан у Одлуци Уставног суда, која је на правној снази.

**Питање: Да ли ће по истом моћи да се легализују терасе које су бесправно изграђене односно проширене, а за које по ранијим законима никада није поднет захтев за легализацију? Да ли по новом закону могу да се поднесу захтеви или се то односи само на већ поднете захтеве?**

Одговор: У Нацрту новог закона предвиђено је да сви радови, односно објекти који су изграђени без грађевинске дозволе буду предмет озакоњења. У конкретном случају, ако се ради о радовима на легалном објекту, може се десити да грађевински инспектор не изврши попис, па је савет да обавестите грађевинску инспекцију да имате незаконито изведене радове, како би грађевински инспектор извршио попис тих радова, а поступак озакоњења наставио по службеној дужности.

**Питање: Каква је ситуација са накнадом за градско грађевинско земљиште у Београду, у зони Лисичијег потока у Београду. До сада је била нешто преко 100 евра по квадрату. Да ли та накнада остаје и у ком износу?**

Одговор: Према Нацрту закона о озакоњењу не плаћа се накнада за уређивање грађевинског земљишта, већ само такса за озакоњење која за објекат до 100м2 породични, или стан износи 3000 динара.

**Питање: Интересује ме да ли ћу ја сутра када извршим озакоњење објекта по новом закону који ће тек ступити на снагу, моћи да извршим укњижбу у катастру на 1/1.**

Одговор: Да. Према нацрту Закона, по правноснажности решења о озакоњењу, орган који је донео решење доставља га по службеној дужности служби за катастар непокретности. За упис права својине по овом основу не плаћа се никаква такса нити накнада.

**Питање: Пре 3 године сам се развела и том приликом смо поделили имовину на пола. Захтев за легализацију је поднет док смо још били у браку на име бившег супруга. Каква је процедура у том случају?**

Одговор: По ступању на снагу Закона о озакоњењу, дописом се можете обратити надлежном органу (коме је предат захтев за легализацију) и обавестити о чињеници која је настала после предаје захтева за легализацију, односно о чињеници да је ваш незаконито изграђени објекат у међувремену подељен као брачна тековина и да истовремено тражите да Вам надлежни орган по том основу, призна статус странке у поступку озакоњења. Решење о озакоњењу, у том случају, гласило би на име вашег бившег супруга и на ваше име.

**Питање: Без одобрења за изградњу изграђена је породична стамбена зграда површине око 200м2 у Земуну, за коју је поднет захтев за легализацију 2003. год. и тај поступак је у току. Корисник парцеле на којој  је објекат изграђен је друштвена фирма која је избрисана из судског регистра пре 15 година, а власник парцеле 1/1 је Република Србија. За 12 година нико се није противио градњи на овој парцели. Да ли је новим законом предвиђено  решење за озакоњење у оваквом случају, када корисник парцеле више не постоји а није се ни противио градњи више од 10 година?**

Одговор: Постоји решење за ваш објекат, тако што ћете земљиште купити од власника, кога у тим поступцима заступа Републичка Дирекција за имовину Републике Србије и тиме решити имовинско правне односе на грађевинском земљишту. За предметни објекат до 200м2, није предвиђена накнада за уређивање, већ се плаћа само такса за озакоњење у износу од 10.000 динара.

**Питање: Сазидала сам кућу 2003. године кад сам и поднела захтев за легализацију.  Кућу сам сазидала на парцели која се тада по власничком листу водила на корисника. Пет година касније (2008) се Општина Звездара укњижила као власник са образложењем да је она предметну парцелу купила пре 35 година али се није укњижила на истој до 2008 г. Да ли ће у новом закону бити укључен чл.24 "Закона о основама својинскоправних односа" који гласи да лица која су градила на туђој земљи а то нису знала а власник (корисник) се у року од три године од сазнања или најкасније од десет година није успротивио, градитељ стиче својину на земљишту.**

Одговор: То је свакако могућност која Вам стоји на располагању, а у том случају доказ о решеним имовинско правним односима на земљишту је правноснажна пресуда надлежног суда, дакле основ стичете по окончању судског поступка по вашој тужби за утврђење.

Како је тренутно Нацрт Закона у јавној расправи, предлагач разматра и могућност увођења сличног правног института у управни поступак озакоњења, чиме би се скратило време потребно за вођење и окончање судског поступка.

**Питање: Шта се дешава са нама који смо уписали право својине по Вељином закону а имамо и поднет захтев за легализацију? Јел нама требају још неки документи?**

Одговор: Вама ће решење о озакоњењу бити донето по новом закону, с обзиром да имате поднет захтев за легализацију по старом закону. Када добијете решење о озакоњењу, надлежни орган ће га проследити служби за катастар непокретности, по правноснажности, те ће Вам објекат бити уписан по новом Закону, а биће брисана ранија забележба.

Друга могућност је да доставите нови захтев у року од 6 месеци од дана ступања на снагу Закона о озакоњењу и да само платите таксу. По правноснажности решења о озакоњењу бићете уписани као власник, а биће брисана и ранија забележба, а поступак покренут за легализацију биће обустављен. Имате две наведене могућности, Ви изаберите коју ћете користити.

**Питање:**

**1. Колику таксу за озакоњење плаћа инвеститор зграде за коју је пре фебруара месеца поднет захтев за легализацију (предата комплетна документација, добијена потврда о легализацији) ако зграда има бруто површину 1010м2, а нето површину 800м2?**

**2. Да ли ја, као власник 3 стана у поменутој згради, треба да подносим захтев за озакоњење сваког стана појединачно у случају да инвеститор плати таксу за озакоњење целог објекта? Колико би износила такса ако станови имају по 35м2?**

Одговор: У члану 34. Нацрта Закона прописана је корисна површина као основ за плаћање таксе, тако да за предметни објекат она износи 50.000 динара.

Ако је инвеститор познат, он плаћа таксу за целу зграду, а у том случају власници станова је не плаћају. Ако инвеститор није познат или није доступан, по озакоњењу зграде се плаћа такса приликом озакоњења појединачног стана у износу од 3.000 динара.

**Питање:**

**1. Како се на основу овог закона доказује право својине на земљишту којем управља град Београд, а власник је Република Србија?**

**2. Шта ако није правно лице градило објекат? Ко даје изјаву у оквиру документа о затеченом стању?**

Одговор:

Када је власник РС, онда имовину решавате са Републичком Дирекцијом за имовину РС, Грачаничка 8, Београд. Можете купити и само земљиште испод објекта, у складу са чланом 70. Закона о планирању и изградњи.

Изјаву даје одговорни пројектанта или одговорни извођач радова, кога Ви изаберете, а који може бити и предузетник или запослен у неком правном лицу које је регистровано у складу са законом.

**Питање: Да ли ће бити омогућено озакоњење на објекту који сам сам саградио 2014. године на подручју заштићеног природног добра ''Увац'' Нова Варош? Објекат је саграђен на земљишту у мојој својини и налази се у другом степену заштите поменутог заштиценог добра. Објекат је намењен за становање где ми је и место пребивалишта.**

Одговор: Према Нацрту закона, предмет озакоњења нису само објекти у И степену заштите природног добра.

**Питање: Поднео сам захтев за легализацију породичне куце (40 квм), по старом закону, пре фебруара ове године, али нисам приложио ни један документ. Да ли ћу по новом закону бити дужан само да платим таксу, или морам да приложим још неки документ и који?**

Одговор: Мораћете да доставите све доказе прописане Нацртом: извештај о затеченом стању са елаборатом геодетских радова, доказ о праву својине и да на крају платите таксу за озакоњење, која у вашем случају износи 3.000 динара. Такође, по овом Нацрту, нећете плаћати никакве административне таксе нити таксу за упис права својине на непокретности. Укупни трошкови, имајући у виду површину и намену вашег објекта, не би требало да пређу 12.000 динара.

**Питање: Молим Вас да ми одговорите да ли ће по новом закону који би требало да ступи на снагу у октобру 2015.године, бити потребна сагласност комшије, пошто је то једини документ због кога не можемо извршити легализацију породичне куће још од 2004.године.**

Одговор: Према Нацрту Закона о озакоњењу, више није предвиђено удаљење од суседне парцеле као услов за озакоњење, те није предвиђена нити потребна сагласност комшије у поступку.

**Питање: У Калуђерици постоји проблем са добијањем власничког листа на парцели на којој је налази објекат и за који постоји купопродајни уговор стар у неким случајевима и преко 20 година. Људи су почели легализацију и на самом почетку дошли до тога да им треба власнички лист за парцелу као први документ и ту су стали са легализацијом. У нашем случају добили смо документа о заједничком власништву са неким делом (нпр. 7/234) на њиви која обухвата више десетина кућа и са тим даље нико не зна шта да ради. Без решавања овог проблема нећете бити у стању да решите ни озакоњење великих дивљих насеља као што је Калуђерица.**

Одговор: Сви власници објеката на заједничкој парцели би требало да изврше парцелацију, односно када према фактичком стању коришћења и раније закљученим уговорима, буду формиране катастарске парцеле. Уговоре које сте закјлучили са ранијим власником ћете приложити као доказ о решеним имовинско правним односима на грађевинском земљишту.

**Питање: Рок од 90 дана за решавање имовинско-правних односа је нереалан, а то из простог разлога што судови заказују рочиста на три месеца, а ниједна тужба за утврђење права својине не може се решити на првом рочишту, тако да ако овај рок остане у закону 99% људи неће моћи да настави поступак озакоњења што је у супротности са тежњом да се већ једном реши питање нелегалних објеката. Требало би да се остави знатно дужи рок од 240 дана или остави могућност да се због пребукираности судова документ о власништву може и накнадно доставити.**

Одговор: Хвала на датој сугестији. Предлагач је такође размишљао да ово питање третира у процесном смислу као претходно, те да у том случају не прописује рок.

**Питање: Предлажем да се из Закона потпуно брише сагласност због близине објекта суседној парцели, поготово за објекте који су изграђени пре 10 и висе година и да се због близине суседној парцели не води никакав судски спор. Ако неко треба да о томе одлучује онда то може само да буде надлежни орган за легализацију а не да се то препушта договору комшија што у пракси доводи само до услова за мито и корупцију.**

**Молим Вас да ми путем мејла доставите Нацрт закона о озакоњењу нелегално изградјених објеката.**

Одговор: У Нацрту Закона о озакоњењу брисан је овај услов. Нацрт Закона можете преузети на сајту Министраства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

**Питање:**

**1) Да ли се закон односи и на пословни простор?**

**2) Како се решава питање власништва земљишта на коме је изграђен нелегални простор,а ради проширења делатности?**

Одговор: Закон се односи на све објекте изграђене без грађевинске дозволе, па тако и на објекте пословне намене. Доказ о решеним имовинско правним односима је садржан у Нацрту закона, а предлагач разматра и увођење новог правног института, који би омогућио да се за највећи број објеката прибави овај доказ. Јавна расправа о Нацрту Закона се завршава 16.октобра, а коначни текст Нацрта биће доступан на сајту министарства непосредно после тога.

**Питање: Власник сам локала у објекту са око 40 локала. Захтев за легализацију објекта је предат. Не знам ко је предао захтев, али логично би било да је то учинио извођач радова. Поседујем Уговор о куповини локала, оверен у суду и на који је плаћен порез на пренос апсолутних права, а и порез на имовину плаћам редовно, од датума куповине локала. Како бих хтео продати поменути локал потребан ми је податак о томе у којој фази се налази поменути предмет, јер сам чуо да би ми, појединачни власници, требало да подносимо некакве захтеве за легализацију, што мени није логично и сматрам да је то требало, а можда и јесте, да учини наведени извођач радова који је уједно и инвеститор објекта и продавац свих 40 локала.**

**Дакле, молим да ми одговорите шта бих ја, као један од 40-так власника, требало да урадим како бих се, у складу са Законом, укњижио и тако могао легално продати локал?**

Одговор: Да сачекате нови Закон о озакоњењу, којим ће бити решен и ваш проблем, с обзиром да је инвеститор објекта познат и доступан. Усвајање Закона се очекује почетком Новембра ове године.

**Питање: Имамо некретнину, стан на општини Вождовац, гарсоњеру у надоградњи коју је подигао приватни инвеститор. Не знамо да ли постоји грађевинска дозвола, или било која друга документација. Октобра 2013 смо предали захтев за упис непокретности, по оном "Вељином закону". Предали смо захтев за упис непокретности, и потврду пријема тог захтева, који смо предали катастру. Иако је то било пре 2 године, никакву повратну информацију ни решење нисмо добили. Ми смо заинтересовани да стан укњижимо, и на тај начин омогућимо евентуалну купопродају, дакле преношење власништва, и да може да се упише хипотека на некретнину. Да ли ћемо ми моћи по овом новом закону да упишемо наш стан у катастар, и на тај начин омогућимо да се упише хипотека на тај стан?**

Одговор: Према Нацрту Закона о озакоњењу ваш предмет ће бити по службеној дужности, без вашег посебног захтева, разматран и окончан у складу са одредбама овог новог закона, чије усвајање се очекује почетком новембра ове године.

**Питање: Нацрт закона о озакоњењу објеката чланом 18. предвиђа да извештај о затеченом стању може урадити правно лице или предузетник који је уписан у одговарајући регистар. Да ли се под тим подразумева архитектонски инжењер који нема фирму већ само лиценцу и регистрован је као одговорни пројектант у Инжењерској Комори Србије ?**

Одговор: Не, извештај може сачинити само предузетник или одговорни пројектант или одговорни извођач радова који су стално запослени у привредном друштву. Оваква одредба је предложена због контроле токова новца.

**Питање: Самохрани сам родитељ, и са бебом живим више од две године у стану за који плаћам уредно све комуналије, струју, одржавања. Од докумената имам признаницу да је стан плаћен, а пошто је супруг у међувремену преминуо од рака, инвеститор одбија да са мном потпише уговор, без обзира што смо дете и ја искључиви наследници покојног супруга према правоснажном оставинском решењу. Постоји ли могућност озакоњења овог стана?**

Одговор: Нисте навели да ли је зграда изграђена са дозволом, јер од тога зависи и одговор на Ваше питање. Спор који имате са инвеститором, уколико Ваш покојни супруг није закључио уговор са инвеститором о куповини стана, можете решити искључиво на суду.

**Питање: Судским путем постала сам власник једне половине некретнине. За другу половину је суђење у току. Бивши власник до сада није легализовао кућу. Како то ја сада да урадим? Претпоставка је да ни сада нећу пустити у кућу људе који треба да ураде извештај о затеченом стању. Каква су моја права и ста да урадим?**

Одговор: На срећу-по новом Закону, сувласник који се суди за другу половину непокретности се не пита-све непокретности биће пописане, а онда Ви можете озаконити свој, неспорни део непокретности.

**Питање: Кућа је сазидана 1988. године. Има план и дозволу за градњу. Грађена је на свом земљишту. Није уписана у катастар. Да ли је потребна легализација и укњижење?**

Одговор: Према изнетим наводима, ваша кућа није предмет озакоњења, јер је за њу издата грађевинска дозвола. У Закону о озакоњењу предвиђена је и ситуација у којој се Ви налазите: поднесите захтев за издавање употребне дозволе општини на чијој територији је кућа саграђена. По добијању употребне дозволе, стећи ће се услови за упис права својине на кући.

**Питање: Власник сам идеалног дела парцеле. Уз озакоњење објекта, могу ли да озаконим мој плац и да он добије посебан катастарски број?**

Одговор: Таква ситуација је могућа. Први корак је да озаконите кућу, а потом можете, у складу са Законом о планирању и изградњи да формирате и парцелу за свој објекат, под условима прописаним овим Законом.

**Питање: Купио сам стан у Београду, у поткровљу зграде 54,3 квадратна метра, 2009. године. Како да знам да ли је инвеститор поднео „Захтев за озакоњење“ јер је било неких проблема? Не знам детаље, али није добијена употребна дозвола за објекат. Коме треба да се обратим?**

Одговор: Без обзира да ли је инвеститор поднео захтев за легализацију, овај објекат ће бити предмет озакоњења, јер из ваших навода се не може закључити да ли је за зграду издата грађевинска дозвола, али је приликом извођења радова одступљено од издате грађевинске дозволе. У наведеној ситуацији, зграда је предмет озакоњења.

Ако је зграда изграђена у складу са грађевинском дозволом, али није прибављена употребна дозвола, онда објекат није предмет озакоњења, већ је потребно исходовати употребну дозволу у редовном поступку.

**Питање: Земљиште на коме је изграђен објекат води се на моје име. Објекат је изграђен до површине 500 м2. Изградњу су по уговору о суфинансирању финансирала и још два лица, са својом површином стана како је предвиђено уговором. Да ли је овај објекат комерцијалан до 500 м2 или је само стамбени до 500 м2, с обзиром да сам ја поднео захтев за легализацију још 2010. године према грађевинској дозволи која је предвиђала стамбени објекат на моје име?**

Одговор: Свако од сувласника ће платити таксу за озакоњење за свој стан, а према површини појединачног  стана, према члану 33. Закона о озакоњењу.

**Питање: Зашто на попису нелегално изграђених објеката нема општине Кула кад их има више од 1000?**

Одговор: Питање није јасно. Сви незаконито изграђени објекти, на територије целе Републике Србије, биће предмет пописа, ако за њих није поднет захтев за легализацију, па тако и објекти саграђени на територији општине Кула, а надзор над применом одредби Закона о озакоњењу објеката, вршиће ово Министарство.

**Питање: Ста значи за комерцијалне објекте такса до 500 м2 износи 250.000 рсд? Да ли то значи да је 250.000 рсд такса за озакоњење објекта од нпр. 100 м2,  без обзира на којој се локацији налази, и у ком граду, као и колика је старост објекта, или се такса коригује сходно напред наведеним параметрима? Такође ме занима да ли  ће бити омогућено плаћање у ратама?**

Одговор: Такса за озакоњење је јединствена, наплаћује се у једнократном износу, не постоји могућност плаћања на рате. За комерцијални објекат до 500м2 такса износи 250.000 РСД, где год да се непокретност налази.

**Питање: Градио сам кућу са грађевинском дозволом, платио све потребне накнаде за добијање решења грађевинске дозволе али сам приликом градње доградио уз кућу базен па из тог разлога нисам добио употребну дозволу јер сам прешао габарите дозвољне по грађевинској дозволи.  Интересује ме како могу да легализујем овај базен и да ли ћу морати целу кућу да легализујем због дограђеног базена.**

Одговор: Предмет озакоњења су само делови објекта који нису садржани у грађевинској дозволи. Дакле предмет озакоњења у вашем случају је само базен, који ће бити третиран као помоћни објекат за који је предвиђена такса од 5.000 РСД.

**Питање: На основу уговора о доживотном издржавању покренута је оставинска расправа, чиме је доказано да је мој сада већ упокојени муж постао власник целокупног земљишта, чиме сам ја као супруга легитимни наследник. Решење потврђује апелациони суд 2010 год. На поменутој парцели су трећа лица бесправно изградила објекат пре 45 година, пре него је потписан уговор о оставнини. Поменути покушавају да легализују свој објекат. Каква су моја права? Напомена- ја сам измирила целокупна дуговања, за целокупно земљиште промета, као и све законом предвиђене обавезе.**

Одговор: Пре озакоњења, сви власници морају решити имовинско-правне односе на земљишту, што значи да ће власник бесправног објекта морати са Вама да реши питање својине на грађевинском земљишту, јер без тога неће моћи да озакони своју непокретност.

**Питање: У поседу сам земљишта већ 20 година на коме је изграђен стамбени објекат који је у поступку легализације. Нису решени имовинско правни односи земљишта. Књижни власник је умро, а не могу ступити у контакт са његовим наследницима. Да ли ћу моћи да легализујем објекат без решеног земљишта. Или ако ми можете рећи како да решим проблем земљишта. Унапред вам захваљујем.**

Одговор: У члану 10. Закона о озакоњењу садржани су сви докази који се могу користити у поступку озакоњења. Верујемо да ћете успети да решите свој проблем.

**Питање: Корисник сам грађевинске парцеле на којој је детаљним урбанистичким планом планирана изградња пословно стамбеног објекта, приземље + поткровље и то пословни у приземљу и стамбени на поткровљу. Изградио сам без дозволе само пословни простор у приземљу, од 57км, колико је и планирана површина изграђености у основи. Направио сам и урбанистички прекршај, тако што нисам изградио поткровље. Да ли могу да озаконим објекат, колико ће коштати озакоњење и шта је потребно од докумената?**

Одговор: Ако је изграђени део објекта у степену завршености прописаним Законом, онда можете озаконити објекат. Такса у вашем случају износи 250.000 РСД, а од документације је потребан пројекат изведеног објекта с обзиром да се ради о пословном простору, и доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту.

**Питање: Легални стамбени објекат,  претворио сам без дозволе у пословни, површина 95км. Шта је потребно од документације и колико ће коштати озакоњење?**

Одговор: У вашем случају реч је о радовима из члана 145. Закона о планирању и изградњи. Како се ради о пословном простору, потребно је израдити пројекат изведеног објекта и доставити доказ о одговарајућем праву на објекту. Такса за пословни простор до 500м2 износи 250.000 РСД.

**Питање: Наследио сам кућу на Златибору која је изграђена са грађевинском дозволом 1969 год. а усељена 1970 год. на плацу са правом коришћења. За кућу није прибављена употребна дозвола. Кућа није изграђена по пројекту који је предат за добијање грађевинске дозволе већ по другом прпојекту. Објекат је уписан у катастар непокретности а ја сам уписан као "држаоц". Године 2010. поднео сам захтев за легализацију у циљу прибављања употребне дозволе. Поднео сам потребну документацију и пројекат изведеног објекта. Након тога сам обавештен да објекат испуњава услове за легализацију и одређен је новчани износ за уређење градског грађевинског земљишта који треба да уплатим и упућен сам да са надлежним органом склопим уговор о начину плаћања одређене суме. Пошто је новчани износ за мене био превелики нисам могао склопити тај уговор и о томе сам обавестио надлежни орган у општини. После тога сам добио решење да ми се захтев за легализацију одбија пошто у одређеном року нисам склопио уговор о плаћању надокнаде за уређење градског грађ. земљишта и враћена ми је комплетна документација. Касније нисам подносио никакав захтев у вези легализације. Какав је сада мој статус везано за Закон о озакоњењу објеката и шта треба да радим да би легализовао објекат?**

Одговор: Ваш објекат ће бити предмет озакоњења, без обзира на чињеницу што сте правноснажно одбијени у поступку легализације, с обзиром да испуњавате услове прописане Законом о озакоњењу: услови који су прописани новим Законом повољнији су за Вас од оних који су били прописани Законом о легализацији. Искористите урађену техничку документацију и доставите доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту, када добијете писмени захтев од општине. Како нисте навели површину објекта, не могу Вам рећи цену, али је можете проверити у члану 33. Закона о озакоњењу објеката, који имате на сајту Министарства.

**Питање: Први пут подносим документа за легализацију, био сам у Управи града и добио одговор да морам да сачекам јер није још одређен датум за подношење захтева за легализацију, па вас питам за савет унапред захвалан.**

Одговор: По Закону о озакоњењу, Ви не треба да подносите захтев, јер ће ваш објекат бити пописан. Овај поступак се покреће по службеној дужности.

**Питање: У насељу Железник инвеститор је саградио зграду са 36 станова на плацу који је купио од лица који вероватно није власник. Сви станови су продати уговором купаца и продавца. Ми станари од докумената имамо само фотокопију потврде да је 2003. године предат захтев за легализацију и фотокопију купопродајног уговора измењу инвеститора и власника земљишта о куповини започетог објекта на том плацу. Ми као скупштина станара смо такође у року поднели захтев за легализацију станова. Да ли треба поново да подносимо захтев за легализацију и каква је судбина ове зграде. Иначе инвеститор је нестао у финишу изградње зграде па смо ми станари доста тога сами урадили или јос увек радимо.**

Одговор: Ако сте као скупштина зграде поднели захтев, онда не треба ништа да радите док Вас не позове надлежни орган. Доношењем Закона о озакоњењу, створени су услови да се и у оваквим ситуацијама оконча озакоњење.

**Питање: Занима ме да ли могу ја да поднесем захтев за легализацију стана обзиром да је инвеститор већ поднео захтев 2010 године? У питању је надоградња једног спрата са одобрењем за градњу али се одступило од грађевинске дозволе, па је уместо једног стана од 105 квадрата направљено два, један 60 м2 а други 45м2. Да ли је могуће и где да ја проверим докле је инвеститор стигао са поступком до сада а и убудуће. Стан има прикључке струје, воде, телефона на моје име.**

Одговор: По Закону о озакоњењу, и ако инвеститор није поднео захтв, ваш објекат ће бити пописан и тиме ћете започети поступак озакоњења.Према вашим наводима, постоје услови да се ова два стана озаконе. Програм пописа по зонама ће бити објављен на интернет страници ваше општине или града, тако да можете проверити да ли сте на списку за попис, а постоји могућност да и сами пријавите надлежној грађевинској инспекцији да имате објекат за озакоњење.

**Питање: Поштовани, обраћам Вам се и достављам вам сву документацију коју сам доставио и Општини Чукарица у Београду и она је то проследила Републичком Геодетском Заводу у улици 27. Марта где је заведено, међутим од њих нисам до сада могао да добијем никакву информацију везано за мој нелегалан објекат. Желим ваше мишљење да ли могу да га легализујем - укњижим тих 28м2 кућице.**

Одговор: Ваш објекат ће бити у поступку озакоњења пред надлежним градски органом за озакоњење, под условима прописаним новим Законом, што за Вас значи бржи и јефтинији поступак (5.000 РСД износи такса у вашем случају).

**Питање: Интересује ме порез на кућу. Нисмо плаћали две године и сада је већа камата него задужење. Да би почели са плаћањем интересује ме да ли може да се отпише камата и да се само редовно плаћа порез за кућу, јел на тај начин би могли да кренемо са редовним плаћањем.**

Одговор: Питање није за ово Министарство, већ за Министарство финансија.

**Питање: На Златибору смо изградили један објекат 320 м2 са осам апартмана, пројекти су урађени по локацијској дозволи, оверени од стране општинске управе Чајетина, али није уплаћено комунално опремање, због недостатка новца. Тако да нема грађевинску дозволу. Објекат се изградио 80 процената и није се одступило од пројектне документације. Да ли пројекти могу послужити за нови закон о озакоњењу или се морају нови радити?**

Одговор: Пројекте које сте урадили можете користити као пројекте за извођење у складу са Законом о озакоњењу. Ваш објекат ће бити пописан и по службеној дужности ће бити започет поступак озакоњења.

Други објекат није предмет озакоњења, јер није у степену изграђености који је прописан Законом.

**Питање: Молим вас да ми помогнете око легализације куће која се налази у селу Печењевце у Лесковачкој општини. Наиме моја мајка је уговором о расподели имовине за живота са  мном и мојом сестром мени оставила сву земљу а сестри стан у Нишу. На једној парцели је изградила кућу и помоћни објекат, гаража и шупа које нису наведене у наведеном уговору јер и нису ни на који начин озваничене пред законом и државом. Сву имовину сам превео на себе тако да сам законити власник парцеле на којој је изграђена предметна кућа. Молим вас да ми одговорите да ли на основу власништва на земљи могу да почнем процес легализације и шта ми је за то све потребно.**

Одговор: Можете. Поступак ће бити покренут по службеној дужности, тако што ће објекат бити пописан и потом започет поступак озакоњења.

**Питање: Занима ме да ли се може кућа легализовати пошто су одбацили предмет јер кажу да су 2013. послали обавештење за допуну легализације а која није ни стигла на моју адресу? Ако могу да легализујем, шта бих сада од докумената требала да предам јер нешто већ има код њих?**

Одговор: Ваш објекат јесте предмет озакоњења, а документација коју сте раније предали биће прегледана, и ако одговара по садржини документацији која је прописана новим Законом-нећете морати поново да је достављате.

**Питање: Обраћам Вам се са питањем везано за легализацију стамбене јединице од 35 м2 у насељу Жарково у стамбеној згради која је у поступку легализације од 2005 године. Власник сам поменуте стамбене јединице и поседујем потврду из Завода за легализацију о томе да је зграда у којој поседујем поменуту стамбену јединицу у поступку легализације од 2005 године. Да ли је потребно да у таквом случају подносим захтев за легализацију поменуте стамбене јединице у општини по новом закону и када би то требало да урадим? И када се плаћа такса и у ком износу за легализацију овакве једне стамбене јединице?**

Одговор: Не морате да подносите захтев, поступак се води по службеној дужности, с обзиром да претходни захтев за легализацију није решен. Такса за озакоњење  за ваш стан износи 5.000 РСД.

**Питање: Интересује ме да ли једна етажа (приземље) може да се легализује на мене, а друга на брата( И спрат)? Ако може шта је потребно од докумената? Породична кућа има један прикључак за струју,воду. Да ли то представља проблем или би могао да остане и даље један прикључак за струју и воду и у случају да се етаже легализују једна на мене а друга на брата? У власничком листу отац,мајка и брат су носиоци права својине а ја сам корисник права својине( нисам био рођен када су се уписивали у власнички лист). Отац је предао захтев за легализацију објекта 2003. године у своје име, па да ли ће се због тога сада објекат легализовати на њега или може и варијанта за коју вас питам?**

Одговор: У поступку озакоњења можете прецизирати захтев, који одговара стварном стању, тако што ће предмет озакоњења бити појединачни станови.

**Питање: Молим Вас да ли може посебно да се легализује кућа по спратовима. У приземљу отац и мајка, на првом спрату ја са породицом, на другом брат са породицом иначе смо предали још раније за легализацију.**

Одговор: Може, али када Вас позове надлежни орган, потребно је да прецизирате ранији захтев у складу са фактичким стањем коришћења и власништва.

**Питање: Имам кућу на Златибору на властитом земљишту, уписану по Вељином закону ( пре тога је била у поступку легализације од 2001.) Уцртана је у катастру, шта ми је потребно за озакоњење?**

Одговор: У члану 6. став 8., као и чл. 10.став 5., чл. 13. став 2. прописана су права за власнике објеката који су право својине уписали по Закону о посебним условима за упис а која се разликују од осталих, Законом прописаних ситуација за озакоњење. У вашем случају, потребно је доставити доказ да је објекат уписан у складу са одредбама овог посебног закона, са доказом (ако је потребно) о одговарајућем праву на грађевинском земљишту и платити таксу за озакоњење. У даљем поступку, надлежна служба за катастар непокретности ће брисати постојећу забележбу из теретног листа непокретности и извршити упис права својине у складу са Законом  о озакоњењу.

**Питање: Поседујем Уверење Градске управе града Београда Секретаријата за послове легализације објеката Сектор за подручје општина Вождовац и Чукарица XXXИ-06 број : 351.21-46781/2011 у којем је наведено:**

**,,Да је Перишић Момчило из Београда поднео захтев  за легализацију ГО Вождовац дана 05.09.2005 године, који је код овог органа заведен дана 28.06.2011 године, под горе наведеним  бројем, а односи се на легализацију објекта у Београду, улица Струмичка бр. 88 д, на кат.парцели 3182/3 КО Вождовац и поступак по наведеном захтеву је у току пред овим Секретеријатом''.**

**Уверење је издато 26.09.2014.године. Питање:**

**1. Објекат за легализацију је површине 77 метара квадратних, колику таксу, где и на који рачун треба да уплатим?**

**2. Коме да се обратим после уплаћене таксе?**

Одговор: Таксу за Ваш објекат ћете платити (такса, ако је у питању стамбени објекат  износи 5.000РСД) тек када добијете писмено од надлежног органа за озакоњење. По доношењу и правноснажности решења о озакоњењу, надлежни орган по службеној дужности прослеђује решење надлежној служби за катастар непокретности, која, без наплате било какве таксе, врши упис права својине на објекту. По упису, добићете решење РГЗ на кућну адресу.

**Питање: До сада сам три пута подносила молбу за легализацију: у две различите канцеларије у општини Вождовац и у геодетском заводу. Приложила сам сву тражену документацију и оверу да је молба примљена. Треба ли још нешто да урадим?**

Одговор: Не, Ваш објекат ће бити предмет озакоњења, а даље поступање ће наставити надлежни орган за озакоњење објеката, по службеној дужности.

**Питање: Након смрти баке, нас четворо смо директни наследници. Оставински поступак је завршен, донето је правоснажно решење, стан је подељен на четири дела. Међутим, нас двоје нисмо у контакту са преостало двоје наследника. Моје питање гласи да ли бисмо могли да поднесемо захтев за легализацију без њихове сагласности? И да ли се захтев подноси у општини живљења или у општини где се налази објекат? Унапред захвална.**

Одговор: Сходно Закону о озакоњењу, не морате подносити захтев, већ ће објекат бити пописан и евидентиран, те ће надлежни орган по службеној дужности започети поступак озакоњења. Надлежни орган за озакоњење је орган надлежан за издавање грађевинске дозволе у редовном поступку, на територији јединице локалне самоуправе на којој је саграђен незаконито изграђени објекат.

**Питање:  Власница сам гарсоњере у улици Отона Жупанчића бр.21б. (Бивши самачки хотел) трећа сам  по реду власница гарсоњере. Први власник је при откупу гарсоњере од радне организације укњижио 1996 год. по Решењу 14м2, док је стварна површина 21,60м2. Површина од 21,60м2 је утврђена геодетским елаборатом , који сам приложила уз захтев за укњижбу катастру Нови Београд. Поред наведеног сам приложила оверену копију основе другог спрата хотела  из Архива града, из које се види да површина одговара оној из елаборта. Исправку површине по првом уговору о откупу нисам успела да урадим, пошто садашњи директор Акционарског друштва се не сматра одговорним за мање уписану квадратуру. За наведено сам спремна де приложим на увид сву документацију.**

Одговор: Према изменама и допунама Закона о државном премеру и катастру, биће могућ упис непокретности и у наведеној ситуацији, када се површине не подударају.

**Питање: Тема питање је решење о одбијању захтева за легализацију Општинске управе Општине Аранђеловац, на захтев Јовановић Миодрага из Аранђеловца, чији је помоћни објекат изграђен без грађевинске дозволе на КП 1524/1 КО Аранђеловац. С обзиром да исти има сувласнички удео од 1/3 на предметној парцели, сувласнички део од 1/3 чији је власник Ракић Павао, прибављена је сагласност за легализацију објекта. Сувласнички удео од 1/3 на КП 1524/1 представља власништво Тодосијевић Миливоја, који не жели да да сагласност на легализацију постојећег објекта, а исту дозволу је добио потписану од стране Јовановић Миодрага за своју сувласнички део од 1/3 на КП 1524/1, који је на време легализовао. Конкретно, Тодосијевић Миливоје, је на мој пристанак, и дозволу, изградио објекат, над мојим објектом, и легализовао га захваљујући мом одобрењу, да би сада исти правио проблем, приликом легализације објекта који се налази у мом власништву.**

**Да ли је новим законом о легализацији, као до сада, потребна сагласност сувласника, у овом случају поменутог Тодосијевић Миливоја ?**

Одговор: Чланом 10. ст.6. и 7. Закона о озакоњењу објеката уређена је правна ситуација о којој говорите:

 ''Када је предмет озакоњења објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме постоји право сусвојине, као доказ о одговарајућем праву доставља се и писмена сагласност свих сувласника.

Уколико је сувласник знао или могао знати за изградњу објекта, односно извођење радова  који су предмет озакоњења, али се у време изградње томе није противио, сматраће се да постоји сагласност за озакоњење, те се у том случају не доставља доказ прописан ставом 6. овог члана.''

**Питање:  Шта ће бити са објектом који је изграђен 1987. године на земљишту где сам ја власник а не корисник? Тада је добијена грађевинска дозвола која гласи до привођења земљишта намени јер је тај плац још шездесетих година предвиђен за изградњу неке саобраћајнице која никад није урађена нити ће бити. Захтев за легализацију поднет је 2003 год., објекат уцртан и на њега се плаћа порез од самог почетка употребе. Има број, струју, воду и  све регуларно.**

**Друго питање:  објекат који је уцртан има број, струју, воду, редовно се плаћа порез на имовину и предат за легализацију још 2011. са предатим пројектом а налази се у некој зони заштите водовода, како они у општини кажу та црта треба да се помери још пре 40 година али само у катастру стоји као испрекидана црта а захвата огроман број објеката.**

Одговор: Ако је у међувремену промењен плански документ, који више не предвиђа изградњу јавне саобраћајнице - тада ваш објекат може бити предмет озакоњења. Исти одговор је и за друго ваше питање, уз напомену уз оба одговора, која је садржана у члану 5. Закона о озакоњењу:

''Изузетно од одредбе става 1. тач. 3) и 4) овог члана надлежни орган ће издати решење о озакоњењу, ако у поступку  буде прибављена сагласност управљача јавног добра, односно сагласност организације надлежне за заштиту природних, односно културних добара.''

**Питање: Ја живим на Малешком брду, Плзењска улица . Ми нисмо имали Wц нити купатило као ни воду у стану, па смо још пре 30 година извршили проширење стана тј. увели воду у стан, сазидали wц и купатило и сами све инвестирали као и прикљуцак на канализацију коју уредно плаћамо кроз инфостан. Станове смо откупили од општине па ме занима да ли можемо да легализујемо то што смо проширили сви осим једног стана а нас има седам станара. Двоје су поднели захтев за легализацију не консултујући се са осталим станарима да ли су заинтересовани за легализацију, а пошто је сада прво време за то и ми остали би то урадили. Добро се сећам да кад год сам питала у 27 .марта за било какав рад око стана јер су то приземни станови како их градонацелник зове-уђерице, увек сам добијала одговор, све што радите ви радите али вам то неће бити признато приликом рушења јер је овде већ 40 година предвиђено за рушење и расељавање а никако да се то деси.**

Одговор: За власнике који су поднели захтев за легализацију-поступак озакоњења се наставља по службеној дужности, док за остале власнике који нису поднели захтев за легализацију-у складу са Законом, биће пописани сви посебни делови и за њих ће поступак бити покренут по службеној дужности. Надам се да ћете кроз примену новог Закона успети да решите двој деценијски проблем.

**Питање: Молим вас да ми одговорите да ли и под којим уловима ми можемо легализовати нашу породичну кућу у Футогу а проблем ћу покушати да, што је могуће више, сажмем. Наиме, кућа и помоћни објекат су грађени 1979/80.год  по свим тада важећим прописима и стандардима, има грађевинску дозволу и услове тада добијене. Спорност је везана за парцелу односно парцела је на име мога оца купљена тада од суседног власника и у договору са њим и уз одређену новчану и натуралну надокнаду својим делом кућа је ушла у његову парцелу (почетним ћошком 0,25цм ). Куповина тог прекораченог дела и договор није верификован никаквим судским документом иако постоје бројни сведоци, трајао је као општепознат и важио ето уназад 36 год. Како је тадашњи власник умро наследници су били добро упознати и сами сведоци око те куповине тог дела где је пређено у његову парцелу тако да никаквих проблема није било, сплетом разних околности то се није и озваничило никаквим званичним документом. Пре два месеца суседну парцелу су продали и дошао је нови власник који иако је од стране продавца био такође упознат са ситуацијом на терену и на име тога спустио цену парцеле, сада трази рушење наше куће или бар помоћног објекта. Мене интересује да ли и на који начин ми можемо легализовати нашу кућу? Као и то, да ли нови закон предлаже и решења везана за парцелизацију, ако не да ли постоји нада да ће се таква спорна питања ускоро решавати јер са терена видим да нисмо усамљен случај где су спорне међе и границе парцеле?**

Одговор:  Ваш проблем може бити решен, а одговор се налази у члану 10. Закона о озакоњењу објеката:

''Када је предмет озакоњења објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме постоји право сусвојине, као доказ о одговарајућем праву доставља се и писмена сагласност свих сувласника.

Уколико је сувласник знао или могао знати за изградњу објекта, односно извођење радова  који су предмет озакоњења, али се у време изградње томе није противио, сматраће се да постоји сагласност за озакоњење, те се у том случају не доставља доказ прописан ставом 6. овог члана.

Као одговарајуће право на грађевинском земљишту у поступку озакоњења сматра се и право својине или закупа на земљишту испод објекта, стечено у складу са чл. 70. и 105. Закона о планирању и изградњи, у делу који се односи на легализацију објеката и објеката на које је примењиван Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе.''

**Питање: Да ли ће овај Закон обухватити и станове у зградама које немају употребну дозволу јер је инвеститор Хидротехника Београдградња ( и још неке фирме ) отишао у стечај. Хиљаде станова на Бежаниској коси има исти проблем. Зграде су укњижене јер је посебном Уредбом дозвољено укњижавање власницима станова по основу откупа друштвеног стана а нама који смо станове купили не дозвољава се укњижба јер зграда нема употребну дозволу. Тако нпр. у мом улазу Веспучијева 3 има неколико укњижених станова а осталих нема.**

Одговор: Предмет озакоњења нису објекти за које је издата грађевинска дозвола. Употребну дозволу, у том случају прибављате у редовном поступку. Међутим, ако постоји одступање у односу на издату грађевинску дозволу, у том случају делови објекта који су настали одступањем од издате грађевинске дозволе-јесу предмет озакоњења, што је прописано у члану 4. Закона о озакоњењу објеката, као и у члану 46. Закона.

**Питање: Власник на коме се води парцела у Катастру је за живота продао плац претходном власнику од кога смо ми купили исти, као и започету кућу још 1996. год. Књижни власник је преминуо, али ми имамо оба уговора које нам Катастар не признаје као валидне, јер нису купопродајни, већ су уговори о преносу права коришћења, јер у то време купопродајни уговори нису били по закону. С обзиром на то да до сада нисмо могли да постанемо власници земљишта на којој је кућа, нисмо могли ни да исту легализујемо, иако смо први пут захтев предали још 1996. год. Питање за Вас је да ли нови Закон предвиђа и овакве случајеве, односно да ли ћемо постати власници како земљишта тако и куће?**

Одговор: Закон о озакоњењу објекта је прописао и ову ситуацију, као и начин за њено  решавање (члан 10. Закона).

**Питање: Градио сам кућу са грађевинском дозволом али сам имао одступање од пројекта и из тог разлога нисам добио употребну дозволу. Која је процедура и да ли ћу моћи да озаконим свој објекат?**

Одговор: Предмет озакоњења је део објекта, који представља одступање од издате грађевинске дозволе. Да, моћи ћете да озаконите свој објекат.

**Питање:**

**Земљиште сам купио пре 40 година, уговор поседујем али није судски оверен. Наследници недозвољавају превод. (кућа није проблем јер је у поступку легалзације). Постоји ли неки други законски пут, осим тужбе, којим могу да пренесем право коришћења земљишта на себе?**

**Да ли је потребно легализовати ограду на бетонском парапету?**

**Објекат је је уцртан и покренут је поступак легализације али је "ушао" 2о м2 у градско грађевинско земљиште. На који начин могу да овај део куће озаконим?**

**Да ли је потребан пројекат за објекат ? (геодетску документацију сам предао када сам покренуо поступак легализације)**

Одговор:

1.    У члану 10. Закона о озакоњењу објеката прописан је начин за решавање изнете ситуације.

2.    Да, као објекат из члана 145. Закона о планирању и изградњи.

3.    Одговор је садржан такође у члану 10, став 8. Закона о озакоњењу објеката.

4.   Потребан је извештај о затеченом стању објекта, у складу са чланом Закона о озакоњењу објеката, којим је прописана садржина овог документа, зависно од класе и категорије објекта у поступку озакоњења.

**Питање: Да ли се након уписа својине која је стечена према овом закону стиче и пуно право располагања истом? Наиме, да ли се након продаје непокретности следећи власник редовном процедуром уписује у земљишне књиге, или је потребно да тужи претходног власника како би стекао пуно право својине?**

Одговор: Правна последица озакоњења јесте да се уписом права својине у складу са овим Законом стиче пуни обим права на непокретности, без икаквих ограничења.

**Питање: На који начин се мозе доћи до података и информација са аеро снимака које је Војска урадила 15.2.1968. године за општину Беочин, као што се то може наћи на сајту Р.Хрватске за општину Илок који су добијени од Војног института Београд према споразуму између две дрзаве? Ово ми је неопходно због ступања на снагу Закона о озакоњењу објеката. Пошто на парцели 2643/2 коју сам купио 2009.године налази мањи објекат око 14м2 корисне површине, који није приказан у катастру општине Беочин по Решењу број 952-02-1341/2008-ИИ од 13.2.2009.године. На објекту није ништа рађено осим мањих радова поправке крова, набаце и крецења и по Уговору од 25.8.2009.године учествовао сам новчаним средствима у изградњи локалног водовода преко МЗ Раковац до парцеле што није постојао на парцели када је објекат грађен, негде имедју 55-65 године према ранијем власнику Пери Зизи, односно то би био први објекат који је урађен у насеље Дубово. Како бих се уписао као власник објекта, до сада нисам подносио никакве захтеве у вези објекта, а ако је објекат грађен до тада имам законско право.**

Одговор:

Податак можете добити и у служби за катастар непокретности на општини где је објекат изграђен. Ако они не поседују снимке или други доказ о постојању предметног објекта, онда би следећа адреса била: Министарство одбране РС.

**Питање: Власник сам локала од 100км2 и имам потписан уговор са железницом на неодређено време. Локал постоји већ 30година и на државном је земљишту. Занима ме шта је потребно за легализацију локала?**

Одговор: Пре свега, поред испуњених претходних услова потребан је и доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту на коме је објекат саграђен. У вашем случају, закључујемо  да се ради о земљишту на коме су као корисник уписане ''Железнице Србије''. У том случају, не улазећи у ваљаност закљученог уговора, имовинско правне односе ћете решавати са Републиком Србијом-Републичком Дирекцијом за имовину РС, али тек када Вам надлежни орган упути писмено.

**Питање: Која документа су ми потребна за легализацију куће?**

Одговор: Потребан је Извештај о затеченом стању објекта и доказ о одговарајућем праву. Закон је објављен на сајту Министарства на адреси: www.мгси.гов.рс, где можете прочитати све што је Законом прописано, везано за услове озакоњења.

**Питање: Поднео сам захтев за легализацију 2009. године за кућу у којој живим. Поседујем власницки лист, план са уцртаним објектом за легализацију оверен од стране републичког геодетског завода, као и решење службе за катастар. Занима ме да ли је потребно, пошто сам већ поднео захтев раније, да израдим технички известај о стању објекта? Кућа се налази у селу и нема уређену инфраструктуру.**

Одговор: Ваш објекат ће бити предмет озакоњења у складу са одредбама Закона о озакоњењу објеката. Надлежни орган ће Вам послати писмено са свим подацима који су потреби да наставите започети поступак, а што зависи од врсте и садржине документације коју сте поднели у складу са раније важећим законима који су уређивали питање легализације бесправних објеката.

**Питање: Први пут подносим документа за легализацију, био сам у управи града и добио одговор да морам да сачекам јер није још одредјен датум за подношење захтева за легализацију, па вас питам за савет унапред захвалан.**

Одговор: По Закону о озакоњењу, Ви не треба да подносите захтев, јер ће ваш објекат бити пописан. Овај поступак се покреће по службеној дужности.

**Питање: Пошто сам легализовала објекте по старом Закону, али их нисам укњижила у катастар, геометар ми то није предочио, а добила са Употебну дозволу и за те објекте уредно плаћам порез, молим вас да ми одговорите да ли могу по новом Закону да из уцртам у катастар, тј бесплатно.**

Одговор: Не можете, Закон о озакоњењу се не примењује на ситуацију коју сте описали.

**Питање: Можете ли ми објаснити део о достављању документације. Да ли поново морамо да подносимо документацију која је већ поднешена, јер је нови закон ступио на снагу? Износ таксе дакле закључујемо сами на основу члана 33.?**

Одговор: Ако сте доставили документацију по раније важећем закону, онда не морате достављати поново. Износ таксе ће Вам утврдити надлежни орган, пре доношења решења о озакоњењу.

**Питање: Поднела сам захтев за упис права својине према Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе (Сл. гласник 25/2013) 08, фебруара 2013. године Републичком Геодетском Заводу - Служба за катастар непокретности Општине Књажевац, да бих 18. 02. 2014.године под бројем 952-04-578/2013 добила решење о упису права својине на стамбени и помоћни објекат и земљиште из члана 2. и 3. поменутог Закона. Геодетска радња из Књажевца одрадила је геодетско снимање објеката који су приложени катастру. Сада бих хтела да стамбени и помоћни објекат озаконим по овом новом Закону, па ме интересује да ли је потребно да поднесем поново захтев за озакоњење објеката, или ће се овај упис својине третирати као поднети захтев и да ли је потребан извештај о затеченом стању објеката, који се вади у Пројектном бироу?**

**Да ли се овим новим озакоњењем добија дозвола о употреби објеката и да ли се може вршити промет непокретности, јер по претходном Закону објашњено је да се не може вршити промет непокретности док се објекат не легализује.**

Одговор: У року од 6 месеци од дана ступања на снагу Закона о озакоњењу (ступио на снагу 27.11.2015.године) можете поднети захтев за озакоњење а од доказа доставите извод из листа непокретности, којим доказујете право својине на објекту. Ако је потребно, доставља се и доказ о одговарајућем праву на земљишту на коме је тај објекат изграђен. Потом треба сачекати писмено из општине о висини таксе за озакоњење. По извршеној уплати таксе за озакоњење, надлежни орган ће донети решење о озакоњењу, које по правноснажности доставља катастру непокретности. Служба за катастар непокретности, без наплате било каквих такси ће по службеној дужности избрисати постојећу забележбу и уписати право својине на објекту. Правна последица уписа је да власник таквог објекта има сва права власника која су стечена по другим правни основама, без ограничења.

**Питање: Да ли је закон ступио на снагу? Да ли се може почети процес легализације објеката?**

Одговор: Закон је објављен у ''Службеном гласнику РС'', број 96/2015 и ступио је на правну снагу 27. новембра 2015. године. Да, Закон се примење од наведеног датума.

**Питање: Ми смо 22.09.2003. Године поднели захтев за легализацију али нам до дан данас није стигао износ таксе који требамо да платимо да би смо у потпунили процес легализације. Имамо број предмета под којим је исти заведен у општини Палилула. Када можемо да очекујемо износ таксе? Да ли ће нам бити послато на кућну адресу? Да ли морамо цео процес да пролазимо поново с обзиром да нам општина није послала износ таксе ни после 12 година?**

Одговор: Ваш захтев се сматра и захтевом за озакоњење, који се води по службеној дужности. Потребно је да сачекате писмено од надлежног органа (у вашем случају Градског секретаријата за послове легализације града Београда) и да доставите потребну документацију, у складу са одредбама новог Закона. Износ такси садржан је у члану 33. Закона о озакоњењу објеката.

**Питање: Купио сам плац пре 30 година и направио кућу. Плаћам редовно комуналије и све се води на мене. Е сад је проблем у томе што је власник плаца умро а његов син неће да ми омогући пренос плаца. Да ли ми овај закон омогућава да могу да легализујем кућу или шта ми ви предлажете шта у мојој ситуацији да урадим?**

Одговор: У члану 10. Закона о озакоњењу предвиђено је шта се сматра одговарајућим правом на грађевинском земљишту, те сматрам да ћете моћи да пронађете доказ који одговара вашој ситуацији.

**Питање: Моја кућа уписана је у Катастар непокретности по Посебном закону, а поднет  је и захтев за легализацију. С обзиром да је ургентно продајем, да ли је сада могуће оверити купопродајни уговор код нотара пре доношења решења о озакоњењу?**

Одговор: Ступањем на снагу Закона о озакоњењу престао је да важи Закон о посебним условима за упис права. Сходно томе, потребно је да поднесете захтев надлежном органу за озакоњење у рокиу од 6 месеци од дана ступања на снагу Закона о озакоњењу  и доставите извод из листа непокретности и по потреби, доказ о одговарајућем праву на земљишту. Надлежни орган ће, у складу са чланом 33. Закона о озакоњењу одредити таксу и потом донети решење о озакоњењу. Цео поступак у вашем слућају може врло брзо бити завршен, а последица доношења решења о озакоњењу биће брисање забележбе која Вам је сада уписана, што практично значи да нећете морати, пре овере уговора о купопродаји, да доставите доказ да сте платили накнаду за уређивање грађевинског земљишта. Једино што ћете платити биће такса за озакоњење.

**Питање: Реконструисао сам објекат који је изграђен 1921. године по привременој грађевинској дозволи. Поднео сам захтев за легализацију и одбијен сам зато што се противио сусед са којим је мој објекат на међи и који је на овој локацији од 1962. године. Сусед је дао саглсност на решење о реконструкцији пред општинским органом. У каквом је правном статусу мој објекат?**

Одговор: Поступак ћете окончати подношењем захтева за издавање употребне дозволе општини на чијој територији се налази Ваш објекат (члан 3. Закона о озакоњењу).

**Питање: Поседујем објекат чији се један део налази на општинском земљишту, а други део на земљишту који сам купила пре 25 година. Да ли се тај објекат може легализовати? Хвала.**

Одговор: Да, такав објекат јесте предмет озакоњења, с тим што ћете морати да купите земљиште испод објекта које је у јавној својини општине.

**Питање: Мој отац је власник стана који је купљен 73 године по систему пола уцешће ресто кредит а исплаћен у целости 79 год. Имам проблем са уписом власништва, траже ми у катастру у Нишу потврду да је стан исплаћен у целости. После 40 година ја ту потврду немам нити сам успела да нађем јер су све фирме које су се бавиле продајом и зидањем истог пропале. Да ли ја по овом новом закону могу да упишем власниство (два стана у мојој згради су уписана) и ста ми је потребно од папира за упис власниства на име мога оца који је жив. Да ли је то озакоњење?**

Одговор: На Ваш случај се не примењује Закон о озакоњењу, већ Закон о државном премеру и катастру, тако да своја права можете остварити пред надлжном службом за катастар непокретности.

**Питање: Вешерница је легално претворена у стан, са потписима станара. Као такав је и укњижен и ту није ништа спорно. При адаптацији вешернице он је проширен за 6 квадрата. Да ли то може да се легализује и ако може, шта је потребно од документације?**

Одговор: Предмет озакоњења је део стана изгражен без грађевинске дозволе. Тај део ће бити пописан, а пошто се ради о делу објекта који није ''видљив'' на сателитском снимку, опреза ради, можете и сами пријавити да имате део за озакоњење надлежној грађевинској инспекцији, у складу са чланом 7. Закона о озакоњењу објеката.

**Питање: Занима ме да ли је овај нови закон за легализацију већ ступио на снагу јер сам ишла да видим и ови ми у Новом Саду кажу да нису још ништа добили у вези легализације и да сачекамо. Ако можете да ми кажете када ступа на снагу?**

Одговор: Закон о озакоњењу објеката је ступио на снагу 27.новембра 2015. године и од тада се примењује.

**Питање: Занима ме да ли се може кућа легализовати пошто су одбацили предмет јер кажу да су 2013. послали обавештење за допуну легализације а која није ни стигла на моју адресу?**

**Ако могу да легализујем, шта бих сада од докумената требало да предам јер нешто већ има код њих?**

Одговор: Ваш објекат јесте предмет озакоњења, а документација коју сте раније предали биће прегледана, и ако одговара по садржини документацији која је прописана новим Законом -нећете морати поново да је достављате.

**Питање: На својој парцели започео сам изградњу помоног објекта и то тако што сам темеље излио у марту ове текуће 2015. год а зидове озидао у августу месецу исте године. Обзиром да се помиње сателитско снимање на основу кога ће се вршити легализација објеката а које је завршено у јулу, мене интересује да ли ћу и под којим условима моћи да по новом закону легализујем свој помоћни објекат који ми је преко потребан јер имам сеоско пољопривредно домаћинство и пољопривредну механизацију коју сам ту планирао да заштитим.**

Одговор: На сателистском снимку че бити проверено да ли је Ваш објекат изграђен до дана ступања на снагу Закона, у степену завршености, односно изграђености који је прописан Законом. Та чињеница биће утврђена и приликом евидентирања вашег објекта од стране грађевинског инспектора или комисије за попис незаконито изграђених објеката. На основу само ваших навода, не може се дати конкретан одговор.

**Питање: Сви смо ми купили доста давно плацеве од једног власника парцеле пре 20 год. У то време није нам дозвољен пренос јер није урађен урбанистички план. Ми смо сви поднели захтев за легализацију још 2002. год. Власник на кога се води земљиште је одавно преминуо а наследници нису прихватили ту парцелу у оставинској расправи јер је њихов отац за зивота отуђио исту. Ми смо пре пар година покренули судски спор и суд је донео правоснажна решења да смо власници плацева и платили смо порез на промет у управи прихода. Поднели смо затим захтев у катастар за укнижење али они су нас одбили са образложењем да траже праве наследнике који одбијау да то прихвате јер се нису одазвали ни на судски позив. Питање за Вас молим вас да ли ми моземо да укњижимо сада своје објекте. Желим да напоменем да комплетну инфраструктуру смо сами финансирали: вода, канализација, струја.**

Одговор: У члану 10. Закона о озакоњењу садржан је правни основ који одговара вашој ситуацији, а што надлежни орган може да прихвати као одговарајуће право на грађевинском земљишту. Значи, уз испуњење и других, Законом прописаних услова, можете окончати поступак озакоњења.

**Питање: Ја имам грађевинску дозволу за породичну стамбену зграду, али имам мало прекорачење у квадратури. Поднео сам захтев да легализујем то прекорачење и поднео пројекат о изведеном стању као и геодетски снимак. Одбијен сам јер је била потребна сагласност комшије пошто се моја кућа налази на међној линији а комшија неће да ми да сагласност. Напомињем да је моја кућа сазидана пре 37 година. Са тим прекорацењем, да ли ћу моћи да легализујем то прекорачење с обзиром да се сада по новом закону не тражи сагласност суседа а да су ме због тога одбили?**

Одговор: Моћи ћете, уз испуњење и других услова прописаних Законом. Критеријум удаљења од суседне парцеле није више услов за доношење решења о озакоњењу, већ само спратност и намена објекта.

**Питање: Нисам успела на вашем сајту да нађем извештај о затеченом стању, да бих почела легализацију. Можете ли ми послати на маил или рећи где се тачно налази на вашем сајту?**

Одговор: На сајту нашег Министарства је само пример насловне стране Извештаја о затеченом стању објекта, док је садржина, зависно од класе и категорије објекта, садржана у чл. 15-21. Закона о озакоњењу. Извештај о о затеченом стању објекта израђује привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник који су регистровани у одговарајући регистар.

**Питање: Започео сам легализацију бесправно саграђеног објекта 2011. године, са свом потребном документацијом, у првој зони у Новом Саду. Кућа са терасом има укупно 92м2. На основу предрачуна од завода за изградњу града у укупном износу од  650.000 дин, из јануара 2013. уплатио сам у фебруару 250.000. У марту ми враћају сву предату документацију са образложењем да ми је потребно усагласити документацију са новим законом о легализацији, (у мандату министра Илића). Документацију су ми вратили а уплаћени новац не. Пошто ћу сада уплатити законску таксу од 5.000 за озакоњење предметног објекта да ли имам законски основ за потраживањем уплаћених 250.000 дин.**

Одговор: Одговор на ваше питање садржан је у члану 4. Закона о озакоњењу објеката:

''Ако је у поступку легализације подносилац захтева уредио односе са јединицом локалне самоуправе у складу са одредбама закона који је примењиван у то време, али надлежни орган није накнадно издао грађевинску дозволу до дана ступања на снагу овог закона, јединица локалне самоуправе је дужна да том лицу изврши повраћај уплаћених средстава.''

**Питање: Поднео сам захтев за легализацију 2009 год. за кућу у којој живим. Поседујем власнички лист, план са уцртаним објектом за легализацију оверен од стране републичког геодетског завода, као и решење службе за катастар. Занима ме да ли је потребно, пошто сам већ поднео  захтев раније, да израдим технички известај о стању објекта. Још да додам кућа се налази у селу и нема уређену инфраструктуру.**

Одговор: Ваш објекат ће бити предмет озакоњења у складу са одредбама Закона о озакоњењу објеката. Надлежни орган ће Вам послати писмено са свим подацима који су потреби да наставите започети поступак, а што зависи од врсте и садржине документације коју сте поднели у складу са раније важећим законима који су уређивали питање легализације бесправних објеката.

**Питање: Први пут подносим документа за легализацију, био сам у управи града и добио одговор да морам да сачекам јер није јос одрешен датум за подношење захтева за легализацију.**

Одговор: По Закону о озакоњењу, Ви не треба да подносите захтев, јер ће ваш објекат бити пописан. Овај поступак се покреће по службеној дужности.

**Питање: Поднела сам захтев за легализацију реконструисаног постојећег објекта – улаза у стан из дворишта 2013. године. Том захтеву сам приложила Слику објекта, доказ о уплаћеној такси, доказ о праву коришћења, својине на грађевинском земљишту, односно доказ о праву својине на објекту, оставинско Решење. Накнадно је требало да доставим Геодетски снимак објекта, тј. урадила сам Скицу дела објекта за легализацију урађеног од стране геодете и оверене, тада нисам имала средстава да то урадим али сада имам снимак урађен од стране Геодете. Поседујем сву потребну документацију и занима ме да ли поново морам да подносим захтев, јер је првобитни одбијен од стране Секретаријата за послове легализације објеката, због писмене пријаве од стране станара са којим сам у Судском спору због међуљудских односа, тј. батина које сам добила од њега. Имам сагласност 99% станара. Сада бих хтела да озаконом тај затворени улаз из дворишта и занима ме шта је потребно да приложим и да наставим процедуру озакоњења по новом Закону који је усвојен пре неколико дана?**

Одговор: На Вашу ситуацију се може применити Закон о озакоњењу, сходно члану 30. Закона о озакоњењу, који гласи:

Члан 30

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.

Против решења из става 2. овог члана може се поднети жалба у року од 15 дана од дана достављања.

Против решења из става 2. овог члана које је донело министарство надлежно за послове грађевинарства или надлежни орган аутономне покрајине, није дозвољена жалба, али се у року од 30 дана од дана достављања може тужбом покренути управни спор.

По правноснажно окончаном поступку, решење из става 2. овог члана надлежни орган у року од три дана доставља грађевинској инспекцији.

Изузетно од одредбе из става 1. овог члана, 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.

**Питање: Да ли је могућа легализација објекта који се налази у насељу "камп Партизан", Ада Циганлија,  Београд. Папири за легализацију су уредно предати на време.**

Одговор: На основу података које сте доставили, не може се дати конкретан одговор. Надлежни орган, у поступку озакоњења ће Вам дати одговор на ово питање, на основу већ достављене документације и увида у документацију коју прибавља по службеној дужности.

**Питање: Треба да легализујем апартман на Златибору, а у општини Чајетина ми кажу да неће примењивати нови закон о легализацији?**

Одговор: Закон о озакоњењу примењује се на целој територији Републике Србије и делује ерга омнес - према свима једнако, а надзор над применом одредби овог Закона спроводи Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре. Истовремено Вас обавештавам да ће потпредседница Владе и министарка Михајловић бити на Златибору у среду, 2. децембра, где ће са сарадницима представити нови Закон о озакоњењу објеката, те као грађанин можете присуствовати заказаном скупу. Презентација је заказана са почетком у 13 сати у хотелу ''Дунав'' на Партизанским водама.