

Z A K O N

O POSEBNIM USLOVIMA ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE,
ODNOSNO UPOTREBNE DOZVOLE ZA ODREĐENE OBJEKTE

I. OSNOVNE ODREDBE

Clan 1.

Ovim zakonom ureduju se posebni uslovi za izdavanje gradevinske dozvole za objekte, odnosno za delove objekata izgradene bez odobrenja na podrucju koje je urbanistickim planom predvideno za izgradnju objekata te vrste i namene, određuje status objekata izgradenih bez odobrenja na podrucju koje urbanistickim planom nije predvideno za izgradnju takvih objekata, odnosno na podrucju za koje nije donet urbanisticki plan, kao i uslovi za izdavanje upotrebne dozvole.

Clan 2.

Gradevinska dozvola izdace se, u skladu sa ovim zakonom, za sve objekte izgradene bez gradevinske dozvole koji se mogu uskladiti sa urbanistickim, gradevinskim i drugim propisanim uslovima gradjenja, nezavisno od njihove namene kao i za rekonstruisane i dogradene objekte bez gradevinske dozvole.

Upotrebna dozvola, u skladu sa ovim zakonom, izdace se za objekte za ciju izgradnju je izdata gradevinska dozvola, a koji se koriste bez upotrebne dozvole.

Upotrebna dozvola, u skladu sa ovim zakonom, izdace se i za objekte izgradene na osnovu gradevinske dozvole, kod kojih postoji neznatno odstupanje, u okviru odobrene spratnosti i gabarita, od tehnicke dokumentacije na osnovu koje je odobrena izgradnja, ukoliko ispunjava i druge uslove za korišćenje, a koristi se bez upotrebne dozvole.

Gradevinska dozvola može se izdati, u smislu stava 1. ovog clana, za objekte koji su izgradeni, odnosno rekonstruisani do 04. novembra 1995. godine.

Clan 3.

Za objekte koji se, s obzirom na namenu i lokaciju ne mogu uskladiti sa urbanistickim planom, odnosno koji se nalaze na podrucju za koje takav plan nije donet, izdace se privremena gradevinska dozvola ako ispunjavaju uslove u pogledu stabilnosti, bezbednosti i higijensko-sanitarne zaštite.

Objekti iz stava 1. ovog clana mogu se, na osnovu privremene dozvole, koristiti do privodenja zemljišta planiranoj nameni, odnosno do utvrđivanja ispunjenih uslova za njihovo uskladjivanje sa propisanim urbanistickim i drugim uslovima, po donošenju odgovarajućeg urbanistickog plana.

II. POSTUPAK I NACIN UTVRĐIVANJA OBJEKATA IZGRADENIH
BEZ GRAĐEVINSKE, ODNOSNO UPOTREBNE DOZVOLE

Clan 4.

Opštinska, odnosno gradska uprava (u daljem tekstu: nadležni organ), izvršice popis i geodetsko snimanje objekata iz cl. 2. i 3. ovog zakona i utvrditi da li objekat čija je izgradnja, odnosno rekonstrukcija završena bez gradevinske dozvole, ispunjava urbanističke i druge propisane uslove i da li je izgrađen u skladu sa standardima i tehničkim propisima utvrđenim za tu vrstu objekta.

Za objekat izgrađen na osnovu gradevinske dozvole, a koji se koristi bez prethodno pribavljene upotrebne dozvole, nadležni organ će utvrditi da li je izgrađen u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je odobrena gradnja i da li ispunjava druge uslove za korišćenje.

Nadležni organ izvršice i popis objekata u izgradnji.

Postupak iz st. 1. do 3. ovog clana, nadležni organ će izvršiti u skladu sa programom koji donosi skupština opštine, odnosno grada.

Clan 5.

Postupak iz clana 4. ovog zakona nadležni organ će sprovesti preko komisije koju obrazuje, odnosno preduzeca ili drugog pravnog lica ili preduzetnika registrovanog za poslove projektovanja i gradjenja objekata, odnosno poslova inženjeringa ili veštacenja u oblasti gradevinarstva, kome poveri obavljanje tih poslova (u daljem tekstu: komisija).

Troškove utvrđivanja ispunjenosti uslova za izdavanje gradevinske, odnosno upotrebne dozvole, snosi vlasnik, odnosno nosilac prava korišćenja objekta, čiju visinu utvrđuje nadležni organ u zavisnosti od velicine objekta, složenosti instalacija i uredaja, kao i lokacije objekta.

Nadležni organ svojim aktom utvrdice kriterijume za određivanje visine i nacina placanja troškova iz stava 2. ovog clana.

Clan 6.

Komisija nadležnom organu dostavlja popis objekata i zapisnik o ispunjenosti uslova za izdavanje gradevinske, odnosno upotrebne dozvole u roku utvrđenom ugovorom o poveravanju poslova.

Zapisnik iz stava 1. ovog clana sadrži: podatke o investitoru - vlasniku objekta; opšte podatke o objektu (lokaciji, spratnosti, vrsti instalacija, vrsti ugrađenog materijala i dr.); podatke o stepenu izgrađenosti objekta; o postojanju tehnicke dokumentacije na osnovu koje je objekat izgrađen sa stručnim mišljenjem o njenoj sadržini; podatke o komunalnoj opremljenosti, vremenu gradnje i vremenu korišćenja. Za objekat koji se koristi komisija daje stručni nalaz o podobnosti objekta za korišćenje sa stanovišta ispunjenosti uslova utvrđenih zakonom i drugim propisima, odnosno o nedostacima koji se moraju otkloniti.

Popis objekata komisija vrši na obrascu koji propisuje ministar nadležan za poslove gradevinarstva.

Ministar nadležan za poslove gradevinarstva propisace obrazac iz stava 3. ovog clana u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

III. GRAĐEVINSKA I UPOTREBNA DOZVOLA

Clan 7.

Nadležni organ, za objekat izgrađen bez građevinske dozvole za koji postoje urbanistički uslovi za izdavanje odobrenja, izdaje urbanističku dozvolu i obaveštava vlasnika objekta o drugim uslovima za izdavanje građevinske dozvole, odnosno o dokumentaciji koju je dužan da priloži uz zahtev, a naročito:

- 1) vrsti i obimu tehnicke dokumentacije koja odgovara stvarnom stanju već izgrađenog objekta;
- 2) dokazu o pravu svojine, odnosno korišćenja građevinskog zemljišta;
- 3) dokazu o pravu svojine, odnosno korišćenja objekta koji je rekonstruisan;
- 4) dokazu o uređivanju međusobnih odnosa sa organizacijom koja uređuje građevinsko zemljište.

Za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se građevinska dozvola.

Nadležni organ određuje i rok za dostavljanje dokumentacije iz stava 1. ovog člana koji ne može biti duži od šest meseci od dana prijema urbanističke dozvole, odnosno obaveštenja. Izuzetno, ovaj rok se može produžiti do okončanja postupka rešavanja imovinskih odnosa na zemljištu na kome se nalazi objekat, ali najviše do 90 dana.

Urbanističku dozvolu nadležni organ izdaje po sprovedenom postupku formiranja parcela, u skladu sa posebnim propisima.

Član 8.

Tehnicka dokumentacija iz člana 7. stav 1. ovog zakona treba da sadrži: građevinsko-arhitektonski projekat, projekat elektro instalacija, vodovoda i kanalizacije, kao i mašinskih instalacija ako su izvedene, a ako objekat nije priključen ili nema uslova za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu - prikaz tehničkog i tehnološkog rešenja za snabdevanje vodom i odvod otpadnih materija.

Za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje nadležno ministarstvo, sadržinu tehnicke dokumentacije propisuje ministar građevina u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 9.

Kao dokaz o pravu svojine, odnosno pravu korišćenja zemljišta na kome je objekat izgrađen smatra se:

- 1) za objekat izgrađen na zemljištu u svojini - izvod iz javnih knjiga o upisu nepokretnosti ili ugovor o kupovini zemljišta na kome postoji pravo svojine zaključen u skladu sa propisima koji su bili na snazi u vreme njegovog zaključenja, odnosno koji je naknadno osnažen odlukom suda u skladu sa zakonom;
 - 2) za objekat izgrađen na zemljištu u svojini drugog lica, odnosno na kome pravo korišćenja ima drugo lice - pravosnažna sudska odluka kojom je utvrđeno pravo svojine ili pravo korišćenja zemljišta koju vlasnik pribavi u skladu sa propisima o svojinskim odnosima;
 - 3) za objekat izgrađen na gradskom građevinskom zemljištu - akt nadležnog organa opštine, odnosno grada o utvrđivanju prava korišćenja zemljišta po osnovu svojine na objektu izgrađenom na tom zemljištu;
-

4) za objekat izgrađen na zemljištu u državnoj svojini - ugovor o prenosu prava svojine na tom zemljištu po tržišnim uslovima, odnosno akt nadležnog organa opštine, odnosno grada, o utvrđivanju prava korišćenja zemljišta, u skladu sa zakonom.

Utvrđivanje prava korišćenja zemljišta, u smislu stava 1. tac. 3) i 4) ovog člana, vrši se na zahtev vlasnika objekta.

Član 10.

Skupština opštine, odnosno grada, može propisati posebne uslove, način i rokove plaćanja naknade troškova za uređenje građevinskog zemljišta za objekte iz člana 2. ovog zakona.

Kao dokaz o uredenim odnosima sa organizacijom koja uređuje građevinsko zemljište, u smislu stava 1. ovog člana, smatra se ugovor zaključen sa tom organizacijom kojim su uređena pitanja plaćanja propisane naknade, a uz koji se prilaže i dokaz o izmirenju dospеле obaveze.

Član 11.

Grđevinska, odnosno upotrebna dozvola, može se, pod uslovima utvrđenim ovim zakonom, izdati i za promenu namene zajedničkog prostora u višestambenim zgradama u stambeni prostor koji se koristi za te namene, ako su na promeni namene započeli radovi i zahtev za tu promenu podnet pre 12. jula 1995. godine i pod uslovom da je akt o promeni namene tog prostora donela skupština opštine.

Akt skupštine opštine, odnosno grada o promeni namene zajedničkog prostora u stambeni prostor smatra se dokazom u smislu člana 9. stav 1. ovog zakona.

Član 12.

Kad nadležni organ utvrdi da objekat koji se koristi, odnosno objekat čija je izgradnja završena bez građevinske dozvole, ispunjava urbanističke i druge propisane uslove, a po nalazu komisije i uslove za korišćenje, može izdati građevinsku i upotrebnu dozvolu jednim rešenjem.

Za objekat izgrađen na osnovu građevinske dozvole koji se koristi bez dozvole za upotrebu, a prema nalazu komisije ispunjava propisane uslove za korišćenje, nadležni organ će izdati upotrebnu dozvolu u roku od 10 dana od dana prijema izveštaja komisije o ispunjenosti propisanih uslova.

Član 13.

Ako prema nalazu komisije objekat ne ispunjava propisane uslove gradnje, nadležni organ će o utvrđenim nedostacima obavestiti vlasnika objekta i odrediti rok u kome je dužan da usaglasi izvedene radove sa tim uslovima i dostavi tehničku i drugu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, a koji ne može biti duži od godine dana od dana prijema obaveštenja.

Na način iz stava 1. ovog člana nadležni organ će postupiti i u slučaju kad se koristi bez upotrebne dozvole objekat izgrađen na osnovu odobrenja za izgradnju, koji prema nalazu komisije ne ispunjava propisane uslove za korišćenje, s tim što rok za otklanjanje utvrđenih nedostataka ne može biti duži od šest meseci od dana prijema obaveštenja.

Član 14.

Nadležni organ, na osnovu popisa objekata u izgradnji, donece bez odlaganja rešenje o obustavi radova na tim objektima i odrediti rok u kome je vlasnik objekta dužan da pribavi gradevinsku dozvolu, koji ne može biti duži od 90 dana od dana donošenja rešenja.

Gradevinska dozvola za objekte iz stava 1. ovog clana izdaje se, pod uslovima utvrđenim ovim zakonom, za objekte cija je izgradnja završena bez gradevinske dozvole.

IV. RUŠENJE OBJEKATA

Clan 15.

Nadležni organ izvršice rušenje objekta ako vlasnik, odnosno nosilac prava korišćenja:

- 1) po dobijanju urbanisticke dozvole i obaveštenja nadležnog organa u smislu clana 7. stav 1. ovog zakona, ne podnese zahtev za izdavanje gradevinske dozvole u ostavljenom roku;
- 2) ne usaglasi izvedene radove sa propisanim uslovima i ne dostavi tehnicku i drugu dokumentaciju za izdavanje gradevinske dozvole u roku koji odredi nadležni organ u smislu clana 13. stav 1. ovog zakona;
- 3) ne ispuni uslove u pogledu sticanja prava svojine, odnosno prava korišćenja zemljišta na kome je objekat izgrađen;
- 4) ne pribavi gradevinsku dozvolu za objekat u izgradnji u smislu clana 14. ovog zakona;
- 5) ne podnese dokaz o pravu svojine, odnosno pravu korišćenja rekonstruisanog objekta.

Clan 16.

Nadležni organ ce naložiti zabranu korišćenja objekta za koji vlasnik, odnosno nosilac prava korišćenja, u ostavljenim rokovima ne pribavi upotrebnu dozvolu, odnosno ne otkloni utvrđene nedostatke u smislu clana 13. stav 2. ovog zakona.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Clan 17.

Na osnovu rešenja iz clana 3. ovog zakona vlasnik objekta stice pravo priključenja na vodovod, kanalizaciju i druge objekte infrastrukture, odnosno pravo korišćenja izgrađenih komunalnih objekata uz placanje naknade u visini i pod uslovima utvrđenim propisom opštine, odnosno grada.

U slucaju rušenja objekta za koji je izdata privremena gradevinska dozvola, radi privodenja zemljišta planiranoj nameni vlasnik nema pravo na naknadu vrednosti tog objekta.

Clan 18.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe clana 60. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 44/95 i 24/96).

Clan 19.

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