

УПУТСТВО ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПОСТУПКА

ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

У Секретаријату за послове легализације објеката, спроводи се поступак накнадног издавања грађевинске и употребне дозволе, односно поступак легализације објеката изграђених до 11. септембра 2009. године, и односи се на објекте:

1. изграђене, реконструисане или дограђене без грађевинске дозволе, односно без одобрења за изградњу;
2. на којима је приликом изградње одступљено од издате грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта;
3. који су изграђени, односно који се користе на основу привремене грађевинске дозволе.

Седиште секретаријата за послове легализације објеката је у улици Краљице Марије број 1 (зграда „Инеха“), XV и XVI спрат, у истој згради се налази и писарница Градске управе где се предају поднесци, односно допуне предмета.

Уколико приликом предаје захтева није поднесена комплетна документација, за почетак је битно као допуну захтева доставити:

1. Геодетски снимак објекта, оверен од стране овлашћеног предузећа, који треба да садржи: уцртан објекат који је предмет легализације са најмање две тачке предње фасаде објекта (Гаусс-Кругеров координатни систем) и све остале постојеће објекте на парцели, бруто разијену грађевинску површину основе објекта, ознаку катастарске парцеле на којој се објекат налази, спратност, ознаке суседних катастарских парцела, положаје објеката на суседним парцелама, приказ положаја парцеле према странама света, положај места прикључака, трасе подземних инсталација и апсолутне висинске коте.
2. Доказ о праву својине, односно закупа, односно праву коришћења земљишта, односно праву својине на објекту или делу објекта, као доказ да су решени имовинско-правни односи.

Све информације везане за поступак легализације грађани могу добити на следеће бројеве телефона:

За подручје општине Палилула 715 7620 (12-13 часова);

За подручје општине Раковица 715 7621 (12-13 часова);

За подручје општине Чукарица 715 7598 (12-13 часова);

За подручје општине Вождовац 715-7600 (12-13 часова);

За подручје општине Стари град 715 7569 (12-13 часова);

За подручје општине Савски венац 715 7569 (12-13 часова);

За подручје општине Врачар 715 7569 (12-13 часова);

За подручје општине Звездара 715 7575 (12-13 часова);

За подручје општине Земун 715 7562 (12-13 часова);

За подручје општина Нови Београд, Сурчин, Обреновац, Гроцка, Младеновац, Барајево, Сопот и Лазаревац 715 7610 (12-13 часова).

Предмет легализације могу бити објекти који су изграђени без грађевинске дозволе до 11. септембра 2009. године, ако је објекат изграђен у складу са Законом о планирању и изградњи. Изузетно, грађевинска дозвола у поступку легализације може се издати и за објекте високоградње који нису у потпуности изграђени када се утврди да су на објекту изведени груби грађевински радови са формираним конструктивним склопом, односно када објекат поседује носеће елементе: темељ, зидова, армирано-бетонске или челичне стубове са гредама, односно армирано бетонску таваницу, а на којима није постављена спољна столарија, који није укровљен, нису изведени радови унутрашњих инсталација, ни завршни грађевинско-занатски радови, што представља минимални степен изграђености за ову врсту објеката.

Предмет легализације не могу бити:

1. Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени без грађевинске дозволе на земљишту неповољном за изградњу (клизиште, мочварно тло и сл.);
2. Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени од материјала који не обезбеђује трајност и сигурност објекта;
3. Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени на површинама јавне намене, односно на земљишту планираном за уређење или изградњу објеката јавне намене или површинама јавне намене за који се, у складу са одредбама посебног закона (Закон о експропријацији), утврђује јавни интерес;

Изузетно, предмет легализације могу бити објекти изграђени на зеленој површини (осим на парковским површинама), или објекти изграђени у заштитном појасу магистралног или регионалног пута, ако орган, посебна организација, јавно предузеће или неко друго правно лице као управљач јавног добра да сагласност за легализацију предметног објекта.

4. Објекти изграђени, односно реконструисани у I степену заштите природног добра, односно изграђени, реконструисани или дограђени у зони заштите културног добра од изузетног значаја и зони заштите културних добара уписаних у Листу сведске културне баштине, односно ако су изведени радови на реконструкцији или доградњи културног добра, без предходно прибављеног мишљења органа, односно организације која се бави пословима заштите непокретних културних добара.

Изузетно, предмет легализације могу бити објекти изграђени у II и III степену заштите природног добра, ако су изграђени пре доношења акта о стављању тог природног добра под заштиту, односно да су изграђени у складу са вредностима, потенцијалима и капацитетима заштићеног простора, о чему доказ прибавља орган надлежан за издавање грађевинске дозволе у поступку легализације.

I ИМОВИНСКО-ПРАВНИ ОСНОВ

У поступку легализације подноси се Извод из земљишне књиге (за територију града за коју није устројен катастар непокретности), а за део територије града Београда за коју је устројен катастар непокретности, овај орган по службеној дужности прибавља податке о непокретностима и правима на њима, као доказ да подносилац захтева има **право својине, односно право закупа или коришћења на грађевинском земљишту, односно праву својине на објекту или стану.**

Поред доказа о праву својине, закупа, односно коришћења на грађевинском земљишту, односно праву својине на објекту или стану, као доказ о решеним имовинско- правним односима на грађевинском земљишту сматра се и:

- за објекат изграђен на грађевинском земљишту у својини другог лица – правоснажна судска одлука којом је утврђено право својине на земљишту, коју власник прибави у складу са чланом 24. Закона о основама својинско –правних односа, а у вези са чланом 193. Закона о планирању и изградњи. Поступак се покреће тужбом, коју подноси лице које није знало, нити је могло знати да гради на туђем земљишту (савесност) против корисника-власника земљишта који је знао за изградњу и није се одмах успротивио.
- за објекат изграђен на грађевинском земљишту:
 1. **Уговор о преносу права коришћења, односно куповини земљишта**, који је закључен између тадашњег корисника земљишта и подносиоца захтева и који је и оверен код надлежног суда;
 2. **Уговор о куповини објекта, или објекта у изградњи**, закључен између власника, односно корисника земљишта и подносиоца захтева, који је оверен код надлежног суда;
 3. **Уговор о суинвестирању изградње објекта** закључен између власника, односно корисника земљишта и подносиоца захтева, који је оверен код надлежног суда;
 4. **Уговор о откупу стана** у објекту који је изграђен на земљишту у јавној својини;
 5. **Правоснажно решење о наслеђивању;**
 6. **Правоснажно решење о статусној промени** привредног друштва из кога се на неспоран начин може утврдити правни континуитет подносиоца захтева;
 7. Као и сви други правни послови на основу којих је подносилац захтева стекао **право државине** на земљишту, нпр. Уговор о привременом праву коришћења на земљишту, закључен са корисником земљишта и оверен код надлежног суда.

Поред наведених правних послова, као доказ у поступку легализације може се приложити и уговор о преносу права коришћења који је закључен између тадашњег корисника земљишта и подносиоца захтева који није судски оверен. Подносилац захтева који поседује такав правни основ упућује се Секретаријату за имовинско-правне послове, грађевинску и урбанистичку инспекцију градске

управе града Београда, да у управном поступку донесе решење о престанку права коришћења дотадашњег корисника и утврђивању права коришћења у корист подносиоца захтева. Након правоснажности такво решења се може прихватити као доказ о решеним имовинско-правним односима на земљишту.

Уколико су предмет поступка легализације изведени радови на **припајању или претварању заједничких просторија** у стан, односно пословни простор, односно **надзиђивању стамбене зграде**, потребно је доставити Извод из земљишних књига, односно Препис листа непокретности као и акт Јавног предузећа „Градско стамбено“ са уписаним власницима и површинама станова, као и:

1. **Сагласност, Одлуку Скупштине станара** донету пре ступања на снагу Одлуке Уставног суда Републике бр. I У бр. 95/2006 („Сл. Глсник РС“ бр. 27/11) односно пре 20.04.2011. године, и на основу ње закључен **Уговор о регулисању међусобних права и обавеза**, а све у складу са правним схватањем Министарства животне средине, рударства и просторног планирања датом у Упутству о поступању органа надлежних за издавање локацијских и грађевинских дозвола и органа надлежних за накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе у поступцима легализације;

2. **Решење градске општине**, донето у време важења Закона о надзиђивању зграда и претварању заједничких просторија у станове, уз доказ да је решење и даље на снази, под условом да су изведени радови у оквиру површине додељене решењем.

Уколико су предмет поступка легализације изведени радови на **доградњи објекта који је у својини више лица, или изградњи објекта на грађевинском земљишту које је у својини, односно коришћењу више лица, прилаже се сагласност свих** власника објекта, односно власника земљишта, односно сукорисника земљишта, у складу са чланом 15. Закона о основама својинско правних односа. Сагласност се оверава код надлежног суда, уколико подносилац није у могућности да прибави све сагласности треба да достави изјаву да се у време извођења радова нико није противио односно да није било поднетих пријава.

Ако власник објекта изграђеног без грађевинске дозволе није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен, већ је као власник уписана Република Србија, а корисник град Београд, градска општина, правно лице чији је оснивач Република Србија, град Београд, односно градска општина, као и када је као носилац јевне својине на земљишту уписана Република Србија или град Београд, а у поступку легализације надлежни орган утврди да постоји могућност легализације, такво грађевинско земљиште се може дати у закуп непосредном погодбом у смислу чл. 96, ст. 10, тч.2 Закона о планирању и изградњи. Пре решавања имовинско-правних односа, односно давања грађевинског земљишта у закуп непосредном погодбом власнику бесправно подигнутог објекта, потребно је утврдити земљиште за редовну употребу.

Захтев за доношење решења којим ће се утврдити земљиште за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле, подноси се Секретаријату за имовинско-правне послове, грађевинску и урбанистичку инспекцију градске управе града Београда (ул. 27. марта бр. 43-45), и уз исти се прилазе:

1. Лист непокретности или Извод из земљишне књиге за катстарску парцелу;
2. Копија плана парцеле као и катастарско-топографски план оверен од стране РГЗ-а;

3. Доказ да је надлежни орган утврдио могућност легализације.

Ово решење садржи све елементе потребне за формирање грађевинске парцеле, након чега се подноси захтев за формирање Републичком геодетском заводу. Након формирања грађевинске парцеле подноси се захтев Секретаријату за имовинско-правне послове, грађевинску и урбанистичку инспекцију градске управе града Београда, за давање у закуп непосредном погодбом формиране парцеле.

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу.

Земљиште за редовну употребу објекта изграђено у отвореном стамбеном блоку јесте земљиште испод објекта, а по захтеву подносиоца захтева у поступку легализације надлежни орган може одредити грађевинско земљиште испод објекта као земљиште за редовну употребу, уз обавезу подносиоца захтева да у року од пет година од дана правоснажности решења о легализацији покрене поступак за утврђивање земљишта за редовну употребу.

Закупнина се одређује у висини тржишне вредности по 1м² земљишта, према процени пореске управе Министарства финансија Републике Србије. По потписивању изјаве о прихватању плаћања закупнине и констатације Комисије за давање грађевинског земљишта у закуп да су за то испуњени услови, исти Секретаријат припрема предлог решења о давању грађевинског земљишта у закуп који пописује Градоначелник града Београд. Решење се доставља Јавном правобранилаштву које има право да у року од 30 дана покрене управни спор. У року од 30 дана од правоснажности решења, подносилац захтева и Дирекција за грађевинско земљишта и изградњу Београда ЈП, Његошева 84, закључују уговор о закупу грађевинског земљишта који се оверава у суду, након чега се плаћа порез и потом уговор о закупу као имовинско-правни основ се доставља Секретаријату за легализацију објекта.

Захтев за давање грађевинског земљишта у закуп подноси се Секретаријату за имовинско правне послове, грађевинску и урбанистичку инспекцију, у ул. 27. марта 43. у Београду, уколико је као корисник, односно власник земљишта уписан Град Београд, односно Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, у ул. Грачаничкој 8. у Београду, уколико је као корисник, односно власник земљишта уписана Република Србија.

II ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Техничка документација коју је потребно поднети уз захтев за легализацију подноси се у зависности од врсте објекта:

За породичне стамбене објекте до 300м² бруто развијене површине (члан 188. Закона, члан 12. Правилника), подноси се следећа техничка документација:

1. ФОТОГРАФИЈЕ ОБЈЕКТА

Фотографије објекта могу бити у боји или црно-беле, минималних димензија 100x150мм и приказују изглед објекта са уличне, дворишне и бочних страна (укупно четири фотографије) у складу са чланом 11. Правилника. Ако се захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе односи на радове изведене унутар објекта, онда се достављају фотографије које то приказују (споља и изнутра).

2. ТЕХНИЧКИ ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ ОБЈЕКТА, израђен од стране привредног друштва, односно другог правног лица уписаног у одговарајући регистар за обављање тих послова, или од стране предузника који испуњава услове за одговорног пројектанта, односно одговорног извођача радова.

Технички извештај о стању објекта, обавезно садржи геодетски снимак објекта.

Геодетски снимак у одговарајућој размери, израђује овлашћено лице уписано у регистар за обављање послова премера. Садржина геодетског снимка зависи од врсте објекта који је предмет легализације.

За објекте високоградње геодетски снимак обавезно садржи:

1. уцртан објекат који је предмет легализације;
2. ознаку катастарске парцеле на којој се објекат налази;
3. бруто развијену грађевинску површину у основи објекта;
4. спратност;
5. најмање две тачке предње фасаде објекта (Gauss-Krugerov координатни систем);
6. остале објекте на катастарској парцели;
7. ознаке суседних катастарских парцела;
8. по потреби спецификацију посебних физичких делова објекта по етажама.

Технички опис који је саставни део техничког извештаја између осталог садржи:

1. назив, име и адресу, односно седиште инвеститора;
2. име и презиме лица које је сачинило технички извештај са подацима о поседовању и броју одговарајуће лиценце;
3. опис локације објекта са потребним подацима: улица и ако постоји кућни број објекта који је предмет легализације, број катастарске парцеле на којој се објекат налази;
4. опис објекта који је предмет легализације: бруто развијену грађевинску површину објекта и површину објекта у основи, нето корисну површину објекта са табеларним приказом површина за сваки ниво, број етажа-спратност објекта, висину објекта, намену објекта, архитектонски опис објекта са структуром, наменом простора и спецификацијом посебних физичких делова;
5. опис и стање инсталација (за објекте високоградње: опис и стање инсталација водовода и канализације са начином прикључења на спољну мрежу; опис и стање електроинсталација са начином прикључења на спољну мрежу, односно доказ о постојању електричног бројила; опис инсталација за грејање, тип грејања (етажно, даљинско и сл.) са начином прикључења на спољну мрежу);
6. скицу и табеларни приказ површина за сваку етажу, односно ниво по функционалним јединицама;
7. изјаву о степену завршености и употребљивости објекта;

Када је предмет легализације објекат на коме су изведени груби грађевински радови са формираном конструктивним склопом, односно када објекат поседује носеће елементе: темељ, зидове, армирано бетонске или челичне стубове са гредама, односно армирано бетонску таваницу, а на коме није постављена спољна столарија, који није кровљен, нису изведени разводи унутрашњих инсталација, ни завршни грађевинско-занатски радови (фасадерски, подополагачки, столарски и сл.), технички извештај садржи и попис потребних радова на завршетку објекта, односно попис потребних мера техничке заштите.

За стамбене објекте са више станова, стамбено-пословне објекте, пословне и производне објекте и за објекте израђене из средстава буџета Републике Србије, аутономне покрајине, односно правних лица чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе и (члан 189. и 191. Закона, члан 15. Правилника), подноси се следећа техничка документација:

1. ФОТОГРАФИЈЕ ОБЈЕКТА

Фотографије објекта могу бити у боји или црно-беле, минималних димензија 100x150мм и приказују изглед објекта са уличне, дворишне и бочних страна (укупно четири фотографије - уколико објекат није једнострано или двострано узидан) у складу са чланом 11. Правилника. Ако се захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе односи на радове изведене унутар објекта, онда се достављају фотографије које то приказују (споља и изнутра).

2. ЗАПИСНИК О ИЗВРШЕНОМ ВЕШТАЧЕЊУ О ТЕХНИЧКОЈ ИСПРАВНОСТИ И ИСПУЊЕНОСТИ УСЛОВА ЗА УПОТРЕБУ ОБЈЕКТА, израђен од стране привредног друштва, односно другог правног лица уписаног у одговарајући регистар за обављање тих послова.

Записник о извршеном вештачењу о техничкој исправности и испуњености услова за употребу објекта, поред геодетског снимка и техничког описа (ближе горе описаних), садржи и спецификацију посебних делова објекта и ситуационо решење.

Када је предмет легализације објекат на коме су изведени груби грађевински радови са формираним конструктивним склопом, односно када објекат поседује носеће елементе: темељ, зидове, армирано бетонске или челичне стубове са гредама, односно армирано бетонску таваницу, а на коме није постављена спољна столарија, који није укровљен, нису изведени разводи унутрашњих инсталација, ни завршни грађевинско-занатски радови (фасадерски, подополагачки, столарски и сл.), технички извештај садржи и попис потребних радова на завршетку објекта, односно попис потребних мера техничке заштите.

Спецификација посебних физичких делова садржи: нумерацију, намену, нето корисну површину, структуру сваког посебног физичког дела објекта, као и назив етаже на којој се налази.

Ако не постоји могућност приступа у све посебне физичке делове објекта, Записник садржи укупну бруто развијену површину објекта, без исказивања података о посебним физичким деловима у које није био омогућен приступ.

Садржина ситуационог решења зависи од врсте објекта који је предмет легализације.

Ситуационо решење садржи:

1. регулационе и грађевинске линије са приказом постојећих објеката са спољним мерама;
2. ознаку катастарске парцеле на којој се објекат налази и ознаке суседних катастарских парцела;
3. положај места прикључака;

Ситуационо решење израђује одговорни пројектант у одговарајућој размери на основу геодетског снимка.

За објекте комуналне инфраструктуре или подземне линијске инфраструктурне објекте Записник о извршеном вештачењу о техничкој исправности и испуњености услова за употребу објекта, поред горе наведених садржаја који се односе на записник, садржи и друге податке који су карактеристични за ту врсту објекта (извод из катастра подземних инсталација, снимак трасе постојећег вода и др.).

Када је предмет легализације објекат из чл.15. Правилника, Записник садржи и попис потребних радова на завршетку објекта, односно попис потребних мера техничке заштите.

Уколико одговорни пројектант или друго овлашћено лице запослено у привредном друштву, односно другом правном лицу које израђује записник, утврди да стање конструкције, односно квалитет извршених радова у погледу стабилности односно сигурности није задовољавајући, да објекат није опремљен потребном инфраструктуром, односно да га треба у том смислу реконструисати, или су у међувремену промењени технички стандарди за ту врсту објеката, утврдиће предлог мера, односно попис радова који се морају предузети пре издавања употребне дозволе, ако је предмет легализације линијски инфраструктурни објекат, путни објекат (мост, тунел и др.) или објекат комуналне инфраструктуре.

За објекте за које је издато одобрење за изградњу по прописима који су важили до дана ступања на снагу овог закона, на којима је приликом извођења радова одступљено од издатог одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта (члан 192. Закона и чл. 19.-25. Правилника) подноси се:

1. ПРОЈЕКАТ ИЗВЕДЕНОГ ОБЈЕКТА

Пројекат изведеног објекта је главни пројекат на кога се примењују све одредбе о главном пројекту и пројекту изведеног објекта у складу са Законом о планирању и изградњи.

Пројекат изведеног објекта урађен за потребе легализације објекта подлеже техничкој контроли. О извршеној техничкој контроли сачињава се извештај, који потписује одговорни пројектант (вршилац техничке контроле), а исправност главног пројекта потврђује се на самом пројекту.

Пројекат изведеног објекта садржи: општи, текстуални и графички део.

Општи део пројекта садржи: насловну страну (са називом и локацијом објекта, називом пројекта и датумом израде, називом или именом инвеститора и адресом инвеститора, називом и адресом привредног друштва, односно правног лица које је израдило техничку документацију), податке о инвеститору, врсти објекта, месту градње, податке о катастарској парцели, катастарској општини, години изградње објекта, пројектанту (извод из регистра привредних субјеката и лиценца одговорног пројектанта) и грађевинској вредности објекта.

Текстуални део пројекта садржи техничке извештаје о стању објекта, инсталација, инфраструктурне мреже и спољнем уређењу.

Технички извештај о стању објекта садржи:

-опис конструктивног система;

- податке о условима финансирања;

-податке о климатској зони и зони сеизмичности;

-податке о уграђеним материјалима;

податке о степену завршености објекта и уоченом квалитету извршених радова, са посебним освртом на стање конструкције, односно испуњености услова за употребу у погледу стабилности односно сигурности.

Ако су инсталације у објекту изведене према раније издатим условима, односно сагласностима или је са јавним предузећем, односно другим надлежним органом склопљен уговор о регулисању међусобних обавеза, не прилаже се пројекат тих инсталација. Исправност извршених радова верификује се извештајима урађеним од стране овлашћених привредних друштава или других правних лица.

Извештај о стању постојеће инфраструктурне мреже садржи начин прикључења са доказом о испуњености услова издатих од надлежних организација, односно других привредних друштава или правних лица.

Графички део пројекта садржи ситуационо решење, основе темеља, основе свих нивоа и крова, карактеристичне пресеке и све изгледе објекта.

Ситуационо решење израђује се у складу са Законом и Правилником.

За помоћне објекте – гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду и сл.(члан 190. Закона и члан 18. Правилника), подноси се следећа техничка документација:

1. **ФОТОГРАФИЈЕ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА**
2. **СКИЦА ОБЈЕКТА** која садржи:
 - димензије објекта са kotaма;
 - приказ отвора на објекту;
 - површину објекта;
 - податке о материјалу од кога је објекат изграђен;
 - податак о положају објекта у односу на главни објекат и суседне објекте.За истинитост података одговара лице које је скицу сачинило.

У СВИМ СЛУЧАЈЕВИМА У КОЈИМА ТО ПРОПИСУЈЕ ЗАКОН О ЗАШТИТИ ОД ПОЖАРА ПОТРЕБНО ЈЕ НА ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ ПРИБАВИТИ САГЛАСНОСТ МУП-а РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ – СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, УПРАВЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У БЕОГРАДУ.

НАПОМЕНА

КАДА СЕ КАО ДОКАЗ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ ПРИЛАЖЕ ТЕХНИЧКИ ИЗВЕШТАЈ, ЗАПИСНИК О ИЗВРШЕНОМ ВЕШТАЧЕЊУ О ТЕХНИЧКОЈ ИСПРАВНОСТИ И ИСПУЊЕНОСТИ УСЛОВА ЗА УПОТРЕБУ ОБЈЕКТА ИЛИ ПРОЈЕКАТ ИЗВЕДЕНОГ ОБЈЕКТА НА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИБАВИТИ САГЛАСНОСТ МУП-а РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ – СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, УПРАВЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У БЕОГРАДУ, А ИСТА НИЈЕ ПРИБАВЉЕНА, ОНДА ОРГАН НАДЛЕЖАН ЗА УПИС ПРАВА СВОЈИНЕ У ЈАВНУ КЊИГУ О ЕВИДЕНЦИЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ И ПРАВИМА НА њИМА, ПРИЛИКОМ УПИСА ОБЈЕКТА СТАВЉА ЗАБЕЛЕЖБУ, ДА С ОБЗИРОМ НА МИНИМАЛНУ ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ КОЈА СЕ ПРИЛАЖЕ УЗ ЗАХТЕВ, РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ОДГОВАРА ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА.

III УМАЊЕЊА НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ

Власници породичних стамбених објеката, као и власници станова у стамбеним зградама имају **право на умањење накнаде за 99%** за сваких 25м² по члану породичног домаћинства до 100м², а ако је предметни објекат, односно стан површине веће од 100м², накнада се **умањује за 60%** за следећих 100м², у односу на висину накнаде коју прописује јединица локалне самоуправе за уређивање грађевинског земљишта. Ако породично домаћинство има мање од четири члана, умањење од 99% се примењује по члану домаћинства, а накнада за остатак површине до 100м² се умањује у износу од 60% у односу на прописану висину накнаде.

Наведена умањења се остварује под следећим условима:

1. Да се ради о објекту који је изграђен до 11.септембра 2009. године;
2. Да објекат који је предмет легализације није изграђен у првој урбанситичкој зони;
3. Да је подносилац захтева стекао право својине на том објекту, односно стану до 5.априла 2011. године;
4. Да је изградњом или куповином породичног стамбеног објекта или стана у стамбеној згради трајно решавало своје стамбено питање;
5. Да он или чланови његовог домаћинства (брачни друг, деца рођена у браку и ван брака, усвојена и пасторчад, који живе са подносиоцем захтева у заједничком домаћинству) немају у својини другу непокретност на територији града Београда,
6. Ако се Уговор о уређивању међусобних односа у погледу накнаде за уређивање грађевинског земљишта или уговор о уређивању међусобних односа у погледу прибављања прописане документације закључи до 31.06.2012. године;

Ради остваривања права на умањење накнаде, Секретаријату за послове легализације објекта се доставља:

- **Изјава подносиоца захтева** да су он и малолетни чланови његовог породичног домаћинства, изградњом објекта, односно куповином стана, који је предмет поступка легализације, трајно решили своју стамбену потребу, односно на територији града Београда не поседују другу непокретност, судски оверена;
- **Изјава члана домаћинства** да живи у породичном домаћинству са подносиоцем захтева и да на територији града Београда не поседују у својини другу непокретност, судски оверена.
- **Фотокопију личне карте** подносиоца захтева и свих пунолетних чланова његовог породичног домаћинства; а ако лица поседују чиповану личну карту доставља се фотокопија пријаве пребивалишта; као и пријава пребивалишта за малолетне чланове породичног домаћинства.

Напомињемо, да Секретаријат за послове легализације објекта по службеној дужности проверава тачност података.

Право на умањење накнаде за 60% на објекту који је предмет легализације, имају власници породичних стамбених објекта и станова у стамбеним зградама, на првих 100м² стана, односно за првих 100м² у објекту, без обзира на укупну површину објекта, односно стана под условом:

1. Ако се Уговор о уређивању међусобних односа у погледу накнаде за уређивање грађевинског земљишта или уговор о уређивању међусобних односа у погледу прибављања прописане документације закључи до 31.06.2012. године;

Напомињемо, да **право на умањење накнаде за 60%** може остварити власник бесправно изграђеног породичног стамбеног објекта, односно једног или више станова чија укупна површина не прелази 100м².

IV ПРАВО НА ПРЕУГОВАРАЊЕ ВИСИНЕ НАКНАДЕ

Лица која су за потребе легализације својих објекта, односно станова, закључила уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта, могу остварити **право на преуговарање висине накнаде** у складу с новим попустима, односно повраћај уплаћених средстава, под следећим условима:

- Да је лице закључило уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта на основу Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта која је ступила на снагу 1. јануара 2010. године и остварило право на умањење накнаде за 60%, односно 50%.
- Да лице поднесе захтеве за преуговарање накнаде до 31.12.2011.године.

Захтев се подноси органу који је издао дозволу у поступку легализације (органу надлежне општине или Секретаријату за послове легализације објекта), односно органу који је надлежан за издавање грађевинске дозволе (Секретаријату за послове легализације објекта) уколико је уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта закључен, а није донета грађевинска дозвола.

Захтев се предаје на писарници надлежног органа, с позивом на број предмета под којим је поднет захтев за легализацију предметног објекта и **уз исти се подноси следећа документација:**

1. Фотокопију личне карте подносиоца захтева и свих пунолетних чланова његовог породичног домаћинства; а ако лица поседују чиповану личну карту доставља се фотокопија пријаве пребивалишта; као и пријава пребивалишта за малолетне чланове породичног домаћинства.
2. Изјаву да није извршен промет објекта, односно стана за који је закључен уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта, судски оверену;
3. Фотокопију Уговора закљученог са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Напомињемо да **Секретаријат за послове легализације објеката по службеној дужности проверава податак да подносилац захтева и чланови његовог породичног домаћинства немају другу непокретност на територији града.**

Када надлежни орган утврди да подносилац захтева испуњава услове за преуговарање накнаде, Дирекција и лице које тражи преуговарање закључују Анекс уговора којим се накнада умањује, а разлика између износа накнаде који је плаћен по основу закљученог уговора и преуговореног износа накнаде се враћа подносиоцу захтева у номиналном износу.

ОБРАЗАЦ захтева за остваривање права на преуговарање висине накнаде

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
Секретаријат за послове
легализације објеката
БЕОГРАД
Краљице Марије бр.1

ПРЕДМЕТ: Захтев за остваривање права
на преуговарање висине накнаде

Молим Секретаријат за послове легализације објеката, да ми омогући преуговарање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Број предмета под којим је заведен захтев за легализацију у Секретаријату је XXXI-____ бр.351.21-_____/_____

Уз захтев се подноси (обавезни прилози):

1. Фотокопија личне карте подносиоца захтева и свих пунолетних чланова његовог породичног домаћинства; а ако лица поседују чиповану личну карту доставља се фотокопија пријаве пребивалишта; као и пријава пребивалишта за малолетне чланове породичног домаћинства.
2. Фотокопија пријаве пребивалишта подносиоца захтева и свих чланова његовог породичног домаћинства;
3. Изјава да није извршен промет објекта, односно стана за који је закључен уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта, судски оверену;
4. Фотокопија Уговора закљученог са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Подносилац

(име и презиме – потпис)

(адреса и контакт телефон)

(јединствени матични број грађана)

ОБРАЗАЦ ИЗЈАВЕ ПОДНОСИОЦА ЗАХТЕВА ДА НИЈЕ ИЗВРШЕН ПРОМЕТ ОБЈЕКТА

ИЗЈАВА

Под пуном материјалном и кривичном одговорношћу изјављујем да није извршен промет објекта, односно стана у улици _____, у _____, на КП _____ за који је закључен уговор о регулисању накнаде за уређење грађевинског земљишта.

Ову изјаву дајем ради остваривања права на преуговарање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА

(име и презиме)

(адреса)

(ЈМБГ)