

ZAKON

O POSEBNIM USLOVIMA ZA UPIS PRAVA SVOJINE NA OBJEKTIMA IZGRAĐENIM BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se posebni uslovi za upis prava svojine na objektima, odnosno delovima objekata koji su izgrađeni bez građevinske dozvole do 11. septembra 2009. godine, odnosno koji se koriste bez upotrebne dozvole (u daljem tekstu: bespravno izgrađeni objekti), kao i na građevinskom zemljištu na kome je objekat izgrađen, odnosno na građevinskom zemljištu ispod objekta.

Objekti iz stava 1. ovog člana jesu porodični stambeni objekti do 300m² neto korisne površine, stanovi u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama do 200m² neto korisne površine, poslovni prostor u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama do 100m², garaže do 30m², vikend kuće (kuće za odmor) do 200m², objekti za obavljanje zanatske delatnosti do 100m², pomoćni i ekonomski objekti.

Odredbe ovog zakona ne primenjuju se na objekte koji su izgrađeni na površinama javne namene, odnosno na zemljištu planiranom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili na površinama javne namene za koje se, u skladu sa odredbama posebnog zakona, utvrđuje javni interes; i na objekte izgrađene u prvom stepenu zaštite prirodnog dobra, odnosno na objekte izgrađene u zoni zaštite kulturnog dobra od izuzetnog značaja i zoni zaštite kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne baštine, odnosno radovima izvedenim na samom kulturnom dobru, objekte koji se nalaze u zaštitnom pojasu po posebnim propisima i objekte izgrađene u koridorima postojećih ili planiranih dalekovoda.

Izuzetno, na objekte iz stava 3. ovog člana, na upis prava svojine na bespravno izgrađenim objektima, pod propisanim uslovima u pogledu pribavljanja saglasnosti i drugih dokaza, primenjivaće se odredbe zakona kojima je uređen postupak legalizacije.

Organ nadležan za poslove urbanizma, na zahtev Republičkog geodetskog zavoda (u daljem tekstu: organ nadležan za upis prava svojine), u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahteva, utvrđuje da li se zahtev za upis prava svojine odnosi na objekte iz stava 3. ovog člana i o tome pismeno obaveštava podnosioca zahteva.

Član 2.

Upis prava svojine na bespravno izgrađenim objektima vrši se na osnovu javnih i privatnih isprava koje su podobne za upis prava svojine na zemljištu i objektima, u skladu sa odredbama ovog zakona, zakona kojima se uređuje planiranje i izgradnja, osnove svojinskopravnih odnosa i državni premer i katastar (u daljem tekstu: dokazi).

Član 3.

Ako je vlasnik bespravno izgrađenog objekta upisan kao nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli na kojoj je bespravno izgrađen objekat, organ nadležan za upis prava svojine jednim rešenjem upisuje pravo svojine na objektu i građevinskom zemljištu, ako su ispunjeni uslovi propisani ovim zakonom.

Odredba stava 1. ovog člana ne odnosi se na lica koja u skladu sa odredbama posebnog zakona spadaju u krug lica na koja se primenjuju odredbe o konverziji uz nadoknadu.

Član 4.

Ako je bespravno izgrađeni objekat sagrađen na zemljištu koje je u svojini ili je na njemu upisano pravo korišćenja u korist nekog trećeg lica (fizičko ili pravno lice ili jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina ili Republika Srbija), organ nadležan za upis prava svojine rešenjem upisuje pravo svojine na objektu, bez sticanja prava na zemljištu na kome je objekat izgrađen.

Pravo svojine na zemljištu iz stava 1. ovog člana biće upisano u korist vlasnika objekta, kada vlasnik objekta nadležnom organu dostavi dokaz da je nekim pravnim poslom stekao pravo svojine na zemljištu na kome je objekat izgrađen.

Do upisa prava svojine na zemljištu na kome je objekat izgrađen, vlasnik objekta iz stava 1. ovog člana ne može ostvarivati nikakva prava vlasnika, odnosno suvlasnika na predmetnom zemljištu, već ga može koristiti isključivo radi pristupa objektu.

Ako vlasnik objekta i vlasnik zemljišta ne reše imovinsko pravne odnose na zemljištu u roku od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, vlasnik objekta dužan je da o svom trošku utvrdi zemljište za redovnu upotrebu objekta i vlasniku zemljišta isplati tržišnu cenu za predmetno zemljište.

Odredbe ovog člana ne odnose se na lica koja u skladu sa odredbama posebnog zakona spadaju u krug lica na koja se primenjuju odredbe o konverziji prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu.

Bliže uslove, način i postupak za sticanje prava svojine na zemljištu iz ovog člana, propisuje ministar nadležan za poslove građevinarstva.

Ako vlasnik porodičnog stambenog objekta do 300m² neto korisne površine ne poseduje dokaze iz člana 2. ovog zakona, organ nadležan za upis prava svojine upisaće pravo svojine na objektu na osnovu najmanje dva dokaza, i to:

- 1) rešenja nadležnog organa kojim je utvrđen porez na imovinu na pravo svojine na bespravno izgrađenom objektu;
- 2) izdatog računa za plaćanje naknade za komunalne usluge (voda, kanalizacija, čistoća i sl.);
- 3) izdatog računa za plaćanje električne energije, gasa i sl;
- 4) potvrda nadležnog inspeksijskog organa o vremenu izgradnje bespravno izgrađenog objekta;
- 5) obaveštenja nadležnog organa uprave o mogućnosti legalizacije objekta, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje postupak legalizacije.

Član 5.

Upis prava svojine na bespravno izgrađenom objektu koji je izgrađen na katastarskoj parceli koja je u susvojini, odnosno sukorišćenju više lica, a na kojoj nije sprovedena parcelacija, izvršiće se uz podnošenje jednog od dokaza iz člana 2. ovog zakona, kao i uz pismenu saglasnost suvlasnika, odnosno sukorisnika.

Član 6.

Upis prava svojine na objektu koji je izgrađen na osnovu građevinske dozvole a za čije korišćenje nije izdata upotrebna dozvola do 11. septembra 2009. godine, može se izvršiti na osnovu pravnosnažne građevinske dozvole, odnosno pravnosnažnog rešenja kojim se menja građevinska dozvola usled promene investitora, u skladu sa zakonom.

Član 7.

Na objektima izgrađenim u skladu sa zakonom, a koji su dograđeni, nadzidani ili adaptirani do 11. septembra 2009. godine, bez građevinske dozvole, upisaće se pravo svojine u korist vlasnika posebnog dela u skladu sa ovim zakonom.

Član 8.

Zahtev za upis prava svojine na bespravno izgrađenom objektu podnosi se organu nadležnom za upis prava svojine na čijoj teritoriji se bespravno izgrađeni objekat nalazi.

Uz zahtev za upis prava svojine na bespravno izgrađenim objektima, odnosno delovima objekata, uz dokaze iz člana 2. ovog zakona, za objekte koji nisu već snimljeni, dostavlja se i:

1) snimak objekta, urađen u preglednoj razmeri i overen od strane registrovanog izvođača radova geodetske struke, a koji sadrži: prikaz položaja katastarske parcele prema stranama sveta, oznaku katastarske parcele, snimljene sve bespravno izgrađene objekte na parceli sa upisanim dimenzijama osnove objekta, oznaku broja objekata po redosledu, spratnost i način korišćenja objekata za sve objekte na parceli i priloženim zapisnikom snimanja detalja;

2) zapisnik o izvršenom uviđaju;

3) po potrebi specifikacija posebnih delova objekta po etažama, sa priloženom skicom uz V2 list koji sadrži podatke o posebnim fizičkim delovima zgrade.

Nosioci prava svojine, prava korišćenja, odnosno prava zakupa na zemljištu, kao i vlasnici bespravno izgrađenog objekta u smislu ovog zakona, dužni su da licu koje vrši uviđaj omogućće nesmetan pristup objektu.

Član 9.

Rešenje o upisu prava svojine u skladu sa ovim zakonom donosi organ iz člana 8. ovog zakona u roku od 90 dana od dana dostavljanja urednog zahteva.

Rešenje iz stava 1. ovog člana obavezno sadrži i obavezu o upisu zabeležbe u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti, da je pravo svojine upisano na osnovu ovog zakona.

Rešenje iz stava 1. ovog člana dostavlja se vlasniku objekta, nosiocu prava svojine, odnosno prava korišćenja na građevinskom zemljištu na kome je sagrađen objekat, nadležnom organu opštinske, odnosno gradske uprave i objavljuje se na oglasnoj tabli teritorijalno nadležnog organa za upis prava svojine.

Na rešenje iz stava 1. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja, ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva.

Član 10.

Vlasnik bespravno izgrađenog objekta može da u skladu sa zakonom u posebnom postupku pribavi građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu i posle upisa prava svojine na bespravno izgrađenom objektu po odredbama ovog zakona.

Ako nosilac prava svojine iz stava 1. ovog člana pribavi odgovarajuću građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu, organ nadležan za upis prava svojine će na njegov zahtev, brisati zabeležbu da je pravo svojine upisano po ovom zakonu.

Član 11.

Upisom prava svojine na bespravno izgrađenom objektu ne dira se u prava trećih lica da u sudskom postupku ostvaruju pravo na svojinsku zaštitu i pravo na naknadu štete.

Ugovor kojim se otuđuje objekat na kome je upisano pravo svojine u skladu sa odredbama ovog zakona, ne može se sudski overiti bez potvrde jedinice lokalne samouprave na čijoj tetitoriji je objekat sagrađen, da je vlasnik objekta uredio odnose u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Član 12.

Nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona vrši ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva i urbanizma.

Član 13.

Vlasnici bespravno izgrađenih objekata, odnosno delova objekata, koji su podneli zahtev za legalizaciju objekata u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11 i 121/12), nemaju obavezu podnošenja novog zahteva, već se podneti zahtev smatra zahtevom za upis prava svojine po ovom zakonu.

Vlasnici bespravno izgrađenih objekata, odnosno delova objekata, koji nisu podneli zahtev za legalizaciju objekta u rokovima propisanim Zakonom o planiranju i izgradnji mogu u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, podneti zahtev u skladu sa ovim zakonom.

Organ uprave nadležan za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, dužan je da u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, dostavi organu nadležnom za upis prava svojine podnete zahteve za objekte iz člana 1. ovog zakona, sa dokumentacijom koja je propisana ovim zakonom.

Ministar nadležan za poslove građevinarstva bliže propisuje objekte na koje se primenjuje ovaj zakon; stepen završenosti objekta kao uslov za upis prava svojine; sadržinu i način pribavljanja saglasnosti za nepokretnosti izgrađene u zaštićenim kulturnim ili prirodnim dobrima ili zonama zaštite; uslove, sadržinu i način izrade zapisnika o izvršenom uviđaju i specifikaciji posebnih delova objekta.

Član 14.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, a važi do 31. decembra 2014. godine.