

ZAKON

O POSEBNIM USLOVIMA ZA UPIS PRAVA SVOJINE NA OBJEKTIMA IZGRA ENIM BEZ GRA EVINSKE DOZVOLE

("Sl. glasnik RS", br. 25/2013)

lan 1

Ovim zakonom ure uju se posebni uslovi za upis prava svojine na objektima, odnosno delovima objekata koji su izgra eni bez gra evinske dozvole do 11. septembra 2009. godine, odnosno koji se koriste bez upotrebne dozvole (u daljem tekstu: bespravno izgra eni objekti), kao i na gra evinskom zemljištu na kome je objekat izgra en, odnosno na gra evinskom zemljištu ispod objekta.

Objekti iz stava 1. ovog lana jesu porodi ni stambeni objekti do 300 m² neto korisne površine, stanovi u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama do 200 m² neto korisne površine, poslovni prostor u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama do 100 m², garaže do 30 m², vikend ku e (ku e za odmor) do 200 m², objekti za obavljanje zanatske delatnosti do 100 m², pomo ni i ekonomski objekti.

Odredbe ovog zakona ne primenjuju se na objekte koji su izgra eni na površinama javne namene, odnosno na zemljištu planiranom za ure enje ili izgradnju objekata javne namene ili na površinama javne namene za koje se, u skladu sa odredbama posebnog zakona, utvr uje javni interes; i na objekte izgra ene u prvom stepenu zaštite prirodnog dobra, odnosno na objekte izgra ene u zoni zaštite kulturnog dobra od izuzetnog zna aja 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 izgra ene u koridorima postoje ih ili planiranih dalekovoda.

Izuzetno, na objekte iz stava 3. ovog lana, na upis prava svojine na bespravno izgra enim objektima, pod propisanim uslovima u pogledu pribavljanja saglasnosti i drugih dokaza, primenjiva e se odredbe zakona kojima je ure en postupak legalizacije.

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

lan 2

Upis prava svojine na bespravno izgra enim 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 ure uje planiranje i izgradnja, osnove svojinskopravnih odnosa i državni premer i katastar (u daljem tekstu: dokazi).

lan 3

Ako je vlasnik bespravno izgra enog objekta upisan kao nosilac prava koriš enja na katastarskoj parceli na kojoj je bespravno izgra eni objekat, organ nadležan za upis prava svojine jednim rešenjem upisuje pravo svojine na objektu i gra evinskom zemljištu, ako su ispunjeni uslovi propisani ovim zakonom.

Odredba stava 1. ovog lana 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.

lan 4

Ako je bespravno izgra eni objekat sagra en na zemljištu koje je u svojini ili je na njemu upisano pravo koriš enja u korist nekog tre eg lica (fizi ko 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 izgra en.

Pravo svojine na zemljištu iz stava 1. ovog lana bi e 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 izgra en.

Do upisa prava svojine na zemljištu na kome je objekat izgra en, vlasnik objekta iz stava 1. ovog lana ne može ostvarivati nikakva prava vlasnika, odnosno suvlasnika na predmetnom zemljištu, ve ga može koristiti isklju ivo 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 lana ne odnose se na lica koja u skladu sa odredbama posebnog zakona spadaju u krug lica na koja se primenjuju odredbe o konverziji prava koriš enja u pravo svojine uz naknadu.

Bliže uslove, na in i postupak za sticanje prava svojine na zemljištu iz ovog lana, propisuje ministar nadležan za poslove gra evinarstva.

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

- 1) rešenja nadležnog organa kojim je utvr en porez na imovinu na pravo svojine na bespravno izgra enom objektu;
- 2) izdatog ra una za pla anje naknade za komunalne usluge (voda, kanalizacija, isto a i sl.);

- 3) izdatog računa za plaćanje električne energije, gasa i sl;
- 4) potvrda nadležnog inspekcijskog 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 sukorišnju više lica, a na kojoj nije sprovedena parcelacija, izvrši 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 koju korišćenje nije izdata upotrebna dozvola do 11. septembra 2009. godine, može se izvršiti na osnovu pravosnažne građevinske dozvole, odnosno pravosnažnog 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 toj 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 koriš enja, odnosno prava zakupa na zemljištu, kao i vlasnici bespravno izgra enog objekta u smislu ovog zakona, dužni su da licu koje vrši uvi aj omogu e nesmetan pristup objektu.

lan 9

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

Rešenje iz stava 1. ovog lana 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 lana dostavlja se vlasniku objekta, nosiocu prava svojine, odnosno prava koriš enja na gra evinskom zemljištu na kome je sagra en 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 lana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja, ministarstvu nadležnom za poslove gra evinarstva.

lan 10

Vlasnik bespravno izgra enog objekta može da u skladu sa zakonom u posebnom postupku pribavi gra evinsku, odnosno upotrebnu dozvolu i posle upisa prava svojine na bespravno izgra enom objektu po odredbama ovog zakona.

Ako nosilac prava svojine iz stava 1. ovog lana pribavi odgovaraju u gra evinsku, odnosno upotrebnu dozvolu, organ nadležan za upis prava svojine e na njegov zahtev, brisati zabeležbu da je pravo svojine upisano po ovom zakonu.

lan 11

Upisom prava svojine na bespravno izgra enom objektu ne dira se u prava tre ih lica da u sudskom postupku ostvaruju pravo na svojinsku zaštitu i pravo na naknadu štete.

Ugovor kojim se otu uje objekat na kome je upisano pravo svojine u skladu sa odredbama ovog zakona, ne može se sudski overiti bez potvrde jedinice lokalne samouprave na ijoj teritoriji je objekat sagra en, da je vlasnik objekta uredio odnose u pogledu pla anja naknade za ure ivanje gra evinskog zemljišta.

lan 12

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

lan 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 objekata 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 zaštiti 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.