

Образложење

I. УСТАВНИ ОСНОВ

Уставно-правни основ за доношење овог закона налази се у одредбама члана 97. тач. 7, 12 и 17. Устава Републике Србије којим је утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује одређене односе у организацији и коришћењу простора, својинске и облигационе односе и друге односе који су од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11 и 121/12), који је ступио на снагу 11. септембра 2009. године, уређена је материја која се односи на планирање, грађевинско земљиште, изградњу објеката, вршење надзора над применом одредаба овог закона, вршење инспекцијског надзора, легализација објеката, односно накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе за објекат или делове објекта изграђене или реконструисане без грађевинске дозволе, као и на друга питања од значаја за уређење простора, уређивање и коришћење грађевинског земљишта и изградњу објеката.

Полазећи од резултата претходне анализе наведених законских одредаба, односно закона којима се уређује легализација објеката, као и одлуке Уставног суда који је оцењивао уставност појединих одредаба Закона о планирању и изградњи које се односе на легализацију објеката, закључено је да је неопходно приступити припреми посебног закона којим ће се уредити легализација објеката, односно накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе за објекте изграђене до 11. септембра 2009. године. Наиме, предложеним законским решењима, стварају се услови за довођење у легалне токове бесправно изграђене објекте. Овим би инвеститори, односно власници бесправно изграђених објеката, прибављањем грађевинске, односно употребне дозволе, знатно увећали тржишну вредност тих објеката.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

У члану 1. утврђен је предмет Закона тако што су наведени односи који ће њиме бити уређени. Према овој одредби предмет уређивања су услови, поступак и начин легализације објеката, односно делова објекта изграђених без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу, услови, за издавање употребне дозволе.

Чл. 2. и 3. утврђени су објекти на које се не примењује овај закон, односно објекти који се не могу легализовати, и за које се, по правилу, не може накнадно издати грађевинска дозвола.

У члану 4. дата је дефиниција легализације а то је накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе за објекат, односно део објекта који је изграђен без грађевинске дозволе, односно који се користи без употребне дозволе.

Чл. 5 и 6. у посебном поглављу које се односи на услове, начин и поступак легализације објеката, уређено је накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе. Наиме, према овим одредбама грађевинска дозвола издаће се, у складу са овим законом, за све објекте изграђене, односно реконструисане или дограђене без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу до 11. септембра 2009. године и за које је поднет захтев за легализацију до 11. марта 2010. године. Такође грађевинска, односно употребна дозвола према одредбама наведених чланова, може се издати и за објекте изграђене на основу грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта на којима је приликом извођења радова одступљено од издате грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу. Под прописаним условима грађевинска и употребна дозвола у поступку легализације може се издати једним решењем.

Чланом 7. предвиђено је накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе и за вишестамбене објекте. После издавања грађевинске дозволе за објекат у целини, накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћали би сукцесивно власници посебних физичких делова зграде.

Чл. 8. и 9. прописан је рок за издавање употребне дозволе за објекте изграђене до 11. септембра 2009. године али на основу грађевинске дозволе или одобрења за изградњу.

У чл. 10. и 11. утврђена је надлежност за накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе, као и решавање по жалбама.

Чл. 12-18. је прописана документација коју садржи захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе с тим што је у циљу ефикасности и економичности, односно поједностављења поступка предвиђена израда посебне врсте пројеката изведеног објекта зависно од врсте и намене бесправно изграђеног објекта.

У члану 19. предвиђено је давање овлашћења министру надлежном за послове грађевинарства да ближе пропише услове на основу којих се утврђују објекти за које се не може издати накнадно грађевинска дозвола, начин израде и садржину техничке документације прописане за поступак легализације објеката, степен изграђености објекта као и садржина и начин издавања грађевинске и употребне дозволе за објекте који су предмет легализације.

Чланом 20. прописан је начин утврђивања доказа о решеним имовинско правним односима у поступку легализације .

Чл. 21-26. уређен је поступак легализације.

У чл. 27. до 31. уређена је накнада за уређивање грађевинског земљишта коју плаћа власник објекта изграђеног без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу. Истим чланом прописани су критеријуми на основу којих се утврђује висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта. Мерила за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта на основу датих критеријума прописује јединица локалне самоуправе. Такође, одредбама наведених чланова прописан је и рок за доношење акта којим ће се ближе уредити мерила за одређивање висине накнаде, услови под којима се може остварити право на евентуално умањење накнаде, као и услови и начин плаћања те накнаде.

У чл. 32. и 33. уређено је рушење објеката ако се утврди да се објекат гради или је његово грађење завршено без грађевинске дозволе после 11. септембра 2009. године. Такође, и овим законом је предвиђено да се правноснажним окончањем поступка којим се одбацује или одбија захтев за легализацију, стичу услови за уклањање објекта, односно његовог дела. Грађевински инспектор је дужан да одмах по добијању акта којим се одбацује или одбија захтев за легализацију, а најкасније у року од три дана донесе решење о уклањању објекта, односно дела објекта, ако такво решење већ није донето.

Чланом 34. превиђена је могућност привременог прикључења бесправно изграђеног објекта на техничку инфраструктуру а до окончања поступка легализације.

Чл. 35. и 36. прописане су санкције за учињене прекршаје, односно привредне преступе.

У члану 37. утврђено је да надзор над извршавањем одредаба овог закона врши министарство надлежно за послове грађевинарства и урбанизма.

Одредбе чл. 38. и 39. су прелазног карактера, којима је прописано да ће се решавање захтева за легализацију који су поднети а који нису окончани до дана ступања на снагу овог закона, наставити по одредбама овог закона.

Чланом 39. предвиђено је да се захтеви за легализацију поднети у складу са раније важећим законима а који нису решени, односно захтеви поднети до 11. марта 2010. године сматрају захтевима по овом закону. Дакле, овим законом није предвиђено подношење нових захтева за легализацију објекта.

У члану 40. утврђено је ступање на снагу овог закона а то је наредни дан од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

За спровођење овог закона нису потребна финансијска средства у буџету Републике Србије.

VI. РАЗЛОЗИ ЗА ХИТНО ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Предложеним законом стварају се услови за накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе за објекат, односно део објекта који је изграђен без грађевинске дозволе, односно који се користи без употребне дозволе а тиме и правна сигурност у промету непокретности, обезбеђењу одговарајућих кредита и др. У условима економске кризе неопходно је његово хитно спровођење како би се створили услови за поједностављење административних поступака и транспарентност у остваривању права у овој области и отклониле штетне последице бесправне градње у Републици. С тога је неопходно да се овај закон донесе по хитном поступку, у складу са Пословником Народне скупштине Републике Србије, у циљу спречавања настанка штетних последица по грађане и привреду.

VII. РАЗЛОЗИ ЗБОГ КОЈИХ СЕ ПРЕДЛАЖЕ ДА ЗАКОН СТУПИ НА СНАГУ ПРЕ ОСМОГ ДАНА ОД ДАНА ОБЈАВЉИВАЊА У „СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ”

Разлози за ступање на снагу овог закона наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије” садржани су у циљевима за његово доношење. Наиме, доношењем овог закона по хитном поступку и његовим ступањем на снагу пре осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије” омогућава се спровођење започетих поступака легализације имајући при томе у виду и саопштење Уставног суда у вези оцене уставности појединих одредаба Закона о планирању и изградњи које се односе на легализацију објеката.