**ВОДИЧ КРОЗ ЛЕГАЛИЗАЦИЈУ**

* ПРИРУЧНИК ЗА РОМЕ И РОМКИЊЕ НА ЗВЕЗДАРИ -

УВОД

Овај приручник је намењен ромској заједници насељеној на територији општине Звездара. Проблем нелегалне градње својствен је свим насељима у Србији, па није мимоишао ни ромску заједницу на територији општине Звездара. Ромске породице на Звездари претежно живе у објектима које су самостално градили без грађевинске дозволе, а додатно су оптерећени нерешеним власништвом над објектом и над земљиштем на којем се објекат налази.

Овај приручник треба да послужи као водич кроз процедуру озакоњења(легализације) објеката, као и да објасни начине решавања имовинско-правних проблема везаним за власништво над објектима и земљиштем.

Такође, овај приручник објашњава шта је све могуће градити у складу са Законом и урбанистичким плановима (који су на снази у периоду штампања овог приручника) у насељима у којима живе Роми на Звездари: Орловско насеље, Босутска улица, Мали мокри луг и Велики мокри луг. Он се понајвише ослања на Закон о озакоњењу објеката (Службени гласник од 26.11.2015. године, у даљем тексту Закон), као и важеће урбанистичке планове Миријева, Великог и Малог мокрог луга..

Приручник је урађен као део пројекта „Унапређење услова становања ромске популације на Звездари“. Носилац пројекта је Градска општина Звездара, а он је део ширег пројекта **Мисије ОЕБС у Србији и Канцеларије за људска и мањинска права РС, финансираног од стране донатора Шведске агенције за међународни развој и сарадњу (СИДА)**.

ШТА ЗНАЧИ ОЗАКОЊЕЊЕ (ЛЕГАЛИЗАЦИЈА) ОБЈЕКТА

Објекат је озакоњен (легализован) уколико је уписан у катастар непокретности, као и власништво над њим. У даљем тексту изрази легализација или озакоњење објекта значе потпуно исто.

ШТА МОЖЕ БИТИ ПРЕДМЕТ ОЗАКОЊЕЊА

Предмет озакоњења (легализације) може бити објекат који је завршен у грађевинском смислу. Дакле, захтев за легализацију објекта не мора се поднети за потпуно завршене објекте, већ само оне који имају минималну конструкцију (темељ, армиранобетонски или челични стубови са гредама, зидове и кровну конструкцију), са или без завршене фасаде (члан 3. Закона). Сви захтеви за легализацију који су по неком ранијем закону предати за легализацију (до 29. јануара 2014.) сматраће се захтевима за озакоњење по актуелном Закону о озакоњењу објеката. Дакле, сви они који су предали захтев по неком старијем закону који се тицао легализације не морају поново да предају захтев.

Уз то, да уђу у обзир за разматрање легализације могу само они објекти који се виде на сателитском снимку, који је начињен током 2015. године (члан 6. Закона). Дакле, оно што је изграђено након сателитског снимка не може бити предмет легализације и за такве објекте треба тражити грађевинску дозволу по Закону о планирању и изградњи.

ШТА НЕ МОЖЕ БИТИ ПРЕДМЕТ ОЗАКОЊЕЊА

Предмет озакоњења не може да буде објекат који је на клизишту, објекат који није урађен од чврстог трајног материјала (на пример објекти у картонским насељима) или објекат на земљишту предвиђеном за јавне намене не може бити легализован. Такође, објекти који су добили правоснажно решење о одбијању од легализације по ранијим законима неће моћи да се озаконе по Закону о озакоњењу објеката (осим у случају промене планског акта).

КАКО ИЗГЛЕДА ПРОЦЕДУРА ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ (ОЗАКОЊЕЊА) ОБЈЕКТА

У кратким цртама процес легализације објекта изгледа овако:

1. корак: поседовати доказ о власништву над објектом (власнички лист, уговор, оставинско решење,.....)
2. корак: извадити извештај о затеченом стању у пројектном бироу од одговорног пројектанта
3. корак: предати наведени извештај и доказе о власништву Граду Београду - Секретаријату за легализацију
4. корак: уколико је документација у реду, Град Београд – Секретаријату за легализацију обавештава да се уплати одговарајућа такса
5. корак: након достављања доказа о плаћеној такси, Град Београд – Секретаријат за легализацију доноси решење и налаже Катастру непокретности да се упише власништво над објектом.

Они који су предали захтев по ранијим законима везаним за легализацију треба да ураде последња два корака, а само иницирање процедуре озакоњења вршиће надлежни орган локалне самоуправе – града Београда. За помоћне објекте (гараже, амбаре, помоћне просторије) процедура озакоњења је потпуно иста као и за стамбене објекте.

У даљем тексту разрађујемо сваки од наведених корака.

1. *Доказ о власништву над објектом* – ово је најсложеније питање и многи Роми на Звездари имају проблем са прибављањем документације којо доказују да су власници објекта.

Према Закону, у члану 10, између осталог, докази о власништву могу бити:

* 1. уговор о купопродаји земљишта на којем је изграђен објекат или правоснажна судска пресуда којом је уређено право својине на земљишту (у случају изградње објекта на земљишту у својини другог лица)
	2. уговор о куповини објекта или објекта у изградњи оверен у одговарајућој форми
	3. уговор о сиунвестирању изградње објекта оверен у одговарајућој форми
	4. правоснажно решење о наслеђивању (али само од укњиженог власника)
	5. када је на предмет озакоњења објекат изграђен на грађевинском земљишту на којем постоји право сусвојине, као доказ доставља се и писмена сагласност свих сувласника. Сматраће се да писмена сагласност постоји уколико је сувласник знао или могао знати за извођење радова на изградњи предметног објекта, а није се томе противио, поднео жалбу или пријаву инспекцији. (члан 10. Закона)

Посебан проблем на Звездари је да је значајан број Рома на Звездари куповао парцеле од земљорадника, које се још увек воде на старе власнике или њихове наследнике. Роми су откупљивали делове парцела склапајући уговоре у којима нису одређене границе тог дела парцеле, већ је наведена само површина. Овај проблем решава најпре препарцелацијом, односно уцртавање границе парцеле и формирање грађевинске парцеле у складу са урбанистичким планом, а након тога уписом власништва на тако одвојеној грађевинској парцели, на основу поменутих купопродајних уговора.

Формирање грађевинске парцеле врши се тако што се изради пројекат препарцелације (који израђују приватни пројектани бирои), затим се тај пројекат преда на оверу надлежном Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове града Београда. Са тим овереним пројектом одређене су границе парцеле, и након тога треба доказати власништво над том парцелом. Уколико се договори са старим власником да призна уговор о купопродаји, тада се садашњи власник земљишта књижи у катастру. Уколико стари власник или његови наследници не признају купопродајни уговор, тада са тим уговором треба ићи на Суд, који у поступку пресуђује и признаје (или не признаје) купопродајни уговор.

Последњи став члана 10. Закона о озакоњењу објеката управо говори о томе и гласи:

„Ако се као одговарајуће право на земљишту прилаже уговор о преносу права коришћења који је закључен између тадашњег власника и подносиоца захтева, орган надлежан за имовинско-правне послове на чијој територији се налази предметно земљиште, спроводи поступак и доноси решење о престанку права коришћења дотадашњег корисника и утврђује право коришћења у корист подносиоца захтева, а по правоснажности тог решења, орган надлежан за озакоњење објеката га прихвата као доказ о одговарајућемправу на земљишту.“

Једна од могућих ситуација за Роме на Звездари је да су се нашли у неким од општинских станова, на који су извршили доградњу. Законом о јавној својини из 2010. године је корисништво над општинском имовином преузео град Београд, тако да од града Београда треба тражити сагласност за озакоњење објекта, или прво тражити откуп стана од града Београда.

1. *извадити извештај о затеченом стању у пројектном бироу од одговорног пројектанта* – овај извештај добија се од пројектантског бироа, односно од овлашћеног инжењера. Извештај садржи насловну страну, снимак изведеног стања, изјаву одговорног пројектанта/одговорног извођача радова, изјаву власника незаконито изграђеног објекта да прихвата евентуални ризик коришћења објекта, с обзиром на минималну техничку документацију која је прописана за озакоњење, затим елаборат геодетских радова и графичке прилоге. Форма извештаја објављена је на сајту Министарстваграђевинарства, саобраћаја и инфраструктуре на адреси [www.mgsi.gov.rs](http://www.mgsi.gov.rs). Цена израде овог документа зависи од квадратуре објекта али и самог пројектног бироа.
2. *наведени извештај и доказе о власништву предати Граду Београду - Секретаријату за легализацију –* који се налази у Краљице Марије 1, спрат 16. одељење Звездара, телефон 011/7157-575, мејл адреса: zvezdara@beograd.gov.rs.
3. *уколико је документација у реду, Град Београд – Секретаријату за легализацију обавештава да се уплати одговарајућа такса* – која за станове и куће до 100 м2 и помоћне објекте кошта 5.000 динара, за кућу или стан до 200 м2 износи 15.000 динара. Према Закону, подносиоц захтева за озакоњење који су особе са инвалидитетом, самохрани родитељи или корисници социјалне помоћи, ослобођени су плаћања ове таксе.
4. *након достављања доказа о плаћеној такси, Град Београд – Секретаријат за легализацију доноси решење и налаже Катастру непокретности да се упише власништво над објектом* – тиме је окончана процедура озакоњења – легализације.

Решење се надлежни орган по службеној дужности и без накнаде доставља катастру за упис власништва над објектом, и тиме је процес озакоњења (легализације) објекта изграђеног без грађевиснке дозволе окончан.

Уколико надлежни орган сматра да објекат не може да се озакони (не испуњава неки од услова из Закона, нпр. није завршен у грађевинском смислу, или се налази на клизишту, или се не користи у складу са наменом према урбанистичком плану, налази на јавном земљишту за који не може да добије сагласност ...), тада надлежни орган доноси решење о одбијању захтева за озакоњење, и на њега је могуће изјавити жалбу, где је општи рок 15 дана од дана уручења наведеног решења.

ПОКРЕТАЊЕ ПОСТУПКА ОЗАКОЊЕЊА ОБЈЕКАТА

Према члану 23. Закона о озакоњењу објеката поступак се покреће на следеће начине:

1. за лица која су поднела захтев за легализацију објеката до 29. јануара 2014. године сматра се да је покренут поступак даном ступања на снагу Закона о озакоњењу (и није потребно поновно покретање захтева, као што смо већ у приручнику навели, поступак се покреће по службеној дужности у надлежном органу)
2. за лица која нису поднела захтев за легализацију до 29. јануара 2014., а за који је грађевински инспектор донео решење о рушењу, поступак озакоњења се покреће даном достављања наведеног решења надлежном органу. (дакле ни за овакве објекте није потребно подносити захтев, поступак се покреће по службеној дужности у надлежном органу)
3. за лица која су објекат пријавила по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, а за које није правоснажно окончан поступак, поступак се покреће даном достављања списа предмета Катастра надлежном органу (дакле ни за овакве објекте није потребно подносити захтев, поступак се покреће по службеној дужности у надлежном органу)
4. за лица која су објекат пријавила по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, а за које правоснажно окончан поступак и који су уписали своје право својине, потребно је да поднесу захтев за озакоњење у року од шест месеци од ступања на снагу Закона о озакоњењу (26. новембар 2015.)
5. власници незаконито изграђених објеката могу обавестити грађевинску инспекцију да имају незаконито изграђени објекат. Овим грађевинска инспекција је дужна да донесе решење о рушењу објекта које се не извршава, већ по службеној дужности шаље Секретаријату за легализацију града Београда да започне поступак озакоњења.

Поједностављено речено, они који су предали за легализацију до сада не треба да подносе нови захтев, а они који нису поднели захтев могу сами да пријаве, или ће бити свакако пописани од стране грађевиснке инспекције.

Наиме, према Закону (члан 7.) комисија за попис незаконито изграђених објеката треба да врши евидентирање свих објеката на терену. Попис се врши према динамици која се објављује на интернет сајту општине Звездара ([www.zvezdara.rs](http://www.zvezdara.rs)). По завршетку пописа, грађевинска инспекција доноси решења о рушењу незаконито изграђених објеката који нису пријављени за легализацију по ранијим законима, и онда покреће поступак озакоњења тих објеката. Рок да грађевинска инспекција обиђе цео терен Звездаре је једна година.

ШТА ЋЕ БИТИ СА ОБЈЕКТИМА КОЈИ НИСУ ОЗАКОЊЕНИ (ЛЕГАЛИЗОВАНИ)

Према Закону, грађевинска инспекција Града Београда и Градске општине Звездара током 2016. године треба да обиђе целу територију Звездаре и да направе регистар свих објеката који нису пријављени за легализацију (озакоњење). Сви објекти који не могу да буду озакоњени ће бити предвиђени за рушење, или ће им се трајно наплаћивати већи порез на имовину, у односу на легалне (озакоњене) објекте.

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ У ДЕЛОВИМА ОПШТИНЕ ЗВЕЗДАРА ГДЕ ЖИВЕ РОМСКЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

Предмет легализације објекта изграђеног без грађевинске дозволе може бити објекат који се уклапа у плански документ. У даљем тескту ћемо побројати како изгледају параметри градње по насељима на Звездари које насељавају Роми.

* *Орловско насеље* се налази у оквиру обухвата важећег Регулационог плана насеља Миријево („Сл. лист града Београда“ бр. 20/02), макрограђевинског блока „В“. На том подручју је планирана ниска стамбена изградња спратности П-П+2+М са следећим урбанистичким параметрима: максимални коефицијент изграђености на парцели је 1,0. Изузетно у изграђеном ткиву насеља за грађевинске парцеле до 3,5 а максимални коефицијент изграђености на парцели не сме прећи двоструку вредност дозвољену за коефицијент изграђености на парцеле, а за грађевинске парцеле преко 3,5а до 10,0а максимални коефицијент изграђености на парцели не сме прећи 1,5 вредност дозвољену за коефицијент изграђености на парцеле. Макс. искоришћење земљишта за грађевинске парцеле до 3,5 а је 60%, од 3,5а до 5,0а је 50%, а од 5,0а до 10,0а је 30%. Мин. величина грађевинске парцеле је 2,5 а. Изузетак су постојеће парцеле мање од 2,5а које су евидентиране у геодетским плановима добијеним до јула 1999г. године и ове се парцеле задржавају по облику, величини и положају.
* *Босутска* се налази у оквиру обухвата важећег Регулационог плана насеља Миријево („Сл. лист града Београда“ бр. 20/02), макрограђевинског блока „А“. На предметном подручју је планирана ниска стамбена изградња спратности П-П+2+М са следећим урбанистичким параметрима: макс. коефицијент изграђености на парцели и=1,0. Изузетно у изграђеном ткиву насеља за грађевинске парцеле до 3,5 а Макс. коефицијент изграђености на парцели не сме прећи двоструку вредност дозвољену за коефицијент изграђености на парцеле, а за грађевинске парцеле преко 3,5а до 10,0а Макс. коефицијент изграђености на парцели не сме прећи 1,5 вредност дозвољену за коефицијент изграђености на парцеле. Макс. искоришћење земљишта за грађевинске парцеле до 3,5 а је 60%, од 3,5а до 5,0а је 50%, а од 5,0а до 10,0а је 30%. Мин. величина грађевинске парцеле је 2,5 а. Изузетак су постојеће парцеле мање од 2,5а које су евидентиране у геодетским плановима добијеним до јула 199г. Године и ове се парцеле задржавају по облику, величини и положају
* *Мали мокри луг*

Објекти у оквиру насеље су у обухвату важећег Плана детаљне регулације за насеље Мали Мокри Луг („Сл. лист града Београда“ бр. 46/11). На предметном подручју је планирано индивидуално становање Макс. спратности П+1+Пк(Пс) са следећим урбанистичким параметрима: макс. индекс изграђености је 0,7, макс. индекс заузетости је 50%, мин. површина грађевинске парцеле је 300м2. Дозвољава се грађевинска парцела мања од 300м2, али не мања од 150м2 и ширином фронта мин 10м.

* *Велики мокри луг*

Објекти у оквиру насеље су у обухвату важећег Детаљног урбанистичког плана насеља Велики Мокри Луг („Сл. лист града Београда“ бр. 20/88). На предметном подручју је планирано индивидуално становање (слободностојеће, породичне стамбене зграде) Макс. спратности П+1+Пк, становање у низу спратности П+1, и делом задржавање постојећих објеката на парцелама са следећим урбанистичким параметрима: макс. индекс изграђености је 0,4. Величина бруто развијене грађевинске површине (БРГП) може бити највише до половине површине планиране грађевинске парцеле. Код парцела мањих од 450м2 бруто развијена грађевинска површина стамбених и радних површина може бити највише до половине квадратуре грађевинске парцеле, а код парцела већих од 450м2 БРГП може бити макс. 240м2.

КОРИСНИ КОНТАКТИ

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре – Немањина 22-26, 11000 Београд, [www.mgsi.gvo.rs](http://www.mgsi.gvo.rs), питања везана за озакоњење слати на мејл: ozakonjenje@mgsi.gov.rs, радно време радним данима 07:30-15:30

Град Београд - секретаријат за легализацију – Краљице Марије 1, спрат 16. - одељење за територију општине Звездара, [www.beograd.rs](http://www.beograd.rs), питања везана за озакоњење слати на мејл: zvezdara@beograd.gov.rs, телефон 011/7157-757, радно време радним данима 07:30-15:30

Градска општина Звездара – одељење за инспекцијске послове, 6. спрат, телефон 011/3405-742, радно време радним данима 07:30-15:30

Градска општина Звездара – шалтер сала у приземљу, шалтер 9 - за грађевинске послове и предају захтева за озакоњење (за оне који никад нису пријављени за легализацију), телефон 011/3405-792, радно време радним данима 07:30-18:30 часова, суботом 09-14 часова, [www.zvezdara.rs](http://www.zvezdara.rs), инфоцентар тел. 7850-350 (07.30-15.30 радним данима), SMS на 066-6400-999.