

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**  
**ОПШТИНА ВИШЕГРАД**  
**-НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ-**

Општинска управа

Одјељење за просторно уређење и  
стамбено-комуналне послове

Број: 05-361-67/16

Датум: 06.12.2016.године

**ОБАВЈЕШТЕЊЕ**

**ЗА ИНВЕСТИТОРЕ ОДНОСНО ВЛАСНИКЕ БЕПРАВНО ИЗГРАЂЕНИХ, ЗАПОЧЕТИХ  
ИЛИ РЕКОСТРУИСАНИХ ОБЈЕКТА**

Одјељење за просторно уређење и стамбено-комуналне послове Општинске управе Општине Вишеград обавјештава инвеститоре односно власнике неправно изграђених објекта односно неправно изграђених дијелова објекта, неправно започетих или реконструисаних објекта да је **рок за подношење захтјева за легализацију објекта до 31.12.2016. године.**

Након истека наведеног рока не може се поднјети захтјев за легализацију односно ако се у овом року захтјев за легализацију не поднесе, објекат се неће моћи легализовати.

**Укратко о легализацији:**

Легализација у смислу Закона о уређењу простора и грађењу (у даљем тексту:Закон), представља накнадно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе за објекте, односно дијелове објекта, изграђене, започете или реконструисане без грађевинске дозволе, као и за објекте изграђене на основу грађевинске дозволе на којима је приликом грађења одступљено од грађевинске дозволе и главног пројекта, а који су изграђени, или чија изградња је започела до дана ступања на снагу Закона о уређењу простора и грађењу, а тај датум је 23.05.2013. године.

Изузетно, поступак легализације завршених објекта проводи се без накнадног издавања локацијских услова, осим ако је то потребно за легализацију објекта изграђених на државном земљишту.

Даље, посебна погодност односи се за индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено пословне објекте чија је бруто грађевинска површина мања од 400м<sup>2</sup>, осим за сложене објекте, када утврдимо да је објекат који је предмет легализације завршен и испуњава прописане услове за грађење и коришћење, накнадна грађевинска и употребна дозвола издаје се истим рјешењем.

Објекти изграђени до краја 1980. године сматрају се легално изграђеним , али се та легалност утврђује рјешењем од стране овог Одјељења.

Потупак легализације покреће се по захтјеву инвеститора или власника неправно изграђеног објекта односно неправно изграђеног дијела објекта.

Инвеститори који су поднијели захтјев за легализацију према ранијем важећем закону немају обавезу да подносе нови захтјев за легализацију.

Плански основ за легализацију објекта је спроведбени документ просторног уређења (регулациони план, зонинг план, зонинг план подручја посебне намјене, урбанитички пројекат и план парцелације).

Ако наведених докумената нема легализација се ради на основу важећег документа просторног уређења и стручног мишљења правног лица које има одговарајућу лиценцу за израду документа просторног уређења.

Изузетно за индивидуалне стамбене и индивидуално стамбено-пословне објекте бруто грађевинске површине до 400м<sup>2</sup>, осим сложених објеката у смислу Закона, као и за изградњу објеката за које објекте према одредбама овог закона није потребна грађевинска дозвола (нпр.ограде, надстрешнице, конзолне тенде) стручно мишљење може израдити и наше Одјељење, уколико нам то инвеститор повјери.

Напомена: За завршене објекте који нису у складу са документом просторног уређења, може се извршити легализација без претходне измјене документа просторног уређења, ако је у односу на планирану спратност објекта оступљено за највише двије етажне од којих је задња поткровље или ако је дошло до одступања до 10 % од планираних хоризонталних габарита.

Посебна напомена: Привремено се може задржати и бесправно изграђени објекат у употреби или његов дио који није могуће трајно легализовати због неријешених имовинско-правних односа на земљишту.

Документација која је потребна за легализацију објекта зависи од врсте објекта и степена завршености односно изграђености објекта.

Нпр. за индивидуалне стамбене и индивидуално стамбено-пословне објекте бруто грађевинске површине до 400м<sup>2</sup> уз захтјев за легализацију прилаже се:

А) Доказ о власништву: ПЛ И ЗК извадак;

Б) Грађевинска дозвола ако је грађевинска дозвола била издата – (факултативно);

В) Геодетски снимак ситуације стварно изведеног стања бесправно изграђеног објекта, израђеног од овлашћеног лица за послове премјера и катастра непокретности и копије катастарског плана;

Г) Два примјерка пројекта изведеног стања за легализацију – само архитектонска фаза;

Д) Записник о извршеном вјештачењу о техничкој исправности, механичкој отпорности, стабилности и квалитету грађења и испуњености услова за употребу објекта израђен од стране овлашћеног правног лица које има лиценцу за израду и ревизију техничке документације;

Ђ) Одређених сагласности (факултативно);

Е) Докази о плаћеним накнадама и сл.

Накнада за легализацију:

За индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено-пословне објекте као и за завршене помоћне објекте у смислу закона накнада за легализацију се плаћа у фиксном износу зависно од укупне корисне површине изграђеног објекта и та накнада износи:

А) за објекте до 100м<sup>2</sup> накнада за легализацију износи 100КМ,

Б) за објекте укупне корисне површине од 100 до 200м<sup>2</sup> накнада за легализацију износи 500КМ,

В) за објекте укупне корисне површине од 200 до 300м<sup>2</sup> накнада за легализацију износи 1000 КМ,

Г) за објекте укупне корисне површине веће од 300 м<sup>2</sup> па до максималне корисне површине за наведену бруто грађевинску површину објекта накнада за легализацију износи 2 000 КМ.

Исто, у фиксном износу, се плаћа накнада и за доградњу односно надоградњу дијела објекта у зависности од квадратуре дограђеног дијел, при чему се приликом одређивања величине објекта узима укупна површина раније изграђеног објекта и дограђеног, односно надограђеног дијела објекта.

За објекте бесправно изграђене у I зони ГГЗ као и за друге објекте накнада за легализацију се обрачунава према редовном поступку, односно накнада се сатоји од накнаде за градско

грађевинско земљиште и ренте која се обрачунава у складу са законом и подзаконским прописима.

**Посебна напомена:** Накнаду за легализацију индивидуалног стамбеног и индивидуално стамбено- пословног објекта бруто грађевинске површине до 400м<sup>2</sup> не плаћају лица која на основу свог статуса нису ријешила своје стамбено питање, и то:

А) породице погинулих бораца:

Б) Ратни војни инвалиди I и II категорије односно ако је инвеститор члан њиховог породичног домаћинства, и

В) Лица која имају статус најтежих цивилних инвалида у колицима и слијепа лица.

Грађани морају бити спремни на додатне трошкове који се односе на израду пројекта, снимање објекта и слично.

**Апелујемо на грађане, да поднесу захтјев за легализацију објекта (унифицирани захтјев може се преузети на писарници Општине Вишеград, гдје се исти и предаје), и поднесу захтјев за снимање објекта код надлежног органа, који нам је неопходан за излазак на лице мјеста, а који могу доставити и накнадно (због великог прилива предмета), а од стране Одјељења накнадно ће се инвеститору односно власнику бесправно изграђеног објекта доставити обавјештење у ком степену је легализација могућа као и захтјев за допуну предмета.**

**В.Д. НАЧЕЛНИКА ОДЈЕЉЕЊА  
Александар Ђукановић, дипл. правник**