

N A C R T

**ZAKON
O LEGALIZACIJI BESPRAVNO
IZGRAĐENIH GRAĐEVINA I ZAHVATA**

Bihać, oktobar 2021. godine

Na osnovu člana 11.b) odjeljka A poglavlja V i člana 2. d) poglavlja IV Ustava Unsko-sanskog kantona – prečišćeni tekst („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 01/04 i 11/04) i člana 126. stav 3. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 12/13 i 03/16), na prijedlog Vlade Unsko-sanskog kantona, Skupština Unsko-sanskog kantona, na _____ sjednici održanoj dana _____ godine, donosi:

ZAKON
O LEGALIZACIJI BESPRAVNO
IZGRAĐENIH GRAĐEVINA I ZAHVATA

POGLAVLJE I. OPĆE ODREDBE

Član 1.
(Predmet Zakona)

Ovim Zakonom reguliše se postupak, uvjeti i način legalizacije bespravno izgrađenih građevina i drugih izvedenih zahvata u prostoru izgrađenih bez lokacijske informacije, odnosno urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje (u daljem tekstu: bespravne građevine i bespravni zahvati) i postupanje organa u slučajevima bespravno započete izgradnje građevina na području Unskosanskog kantona (u daljem tekstu: Kanton).

Član 2.
(Značenje pojedinih izraza)

U smislu ovog Zakona, pojedini izrazi imaju sljedeće značenje:

- a) legalizacijom bespravni građevina i bespravni zahvata smatra se donošenje rješenja o izvedenom stanju u skladu sa ovim Zakonom i Zakonom o prostornom uređenju i građenju Unsko-sanskog kantona,
- b) bespravnom građevinom smatra se:
 - građevina ili njen dio čija je gradnja započela ili je završena bez pravosnažnog odobrenja za građenje, odnosno bez lokacijske informacije ili pravosnažne urbanističke saglasnosti za objekte koji ne podliježu izdavanju odobrenja za građenje shodno članu 107. Zakona o prostornom uređenju i građenju, građevine rekonstruisane bez lokacijske informacije, odnosno pravosnažne urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje,

- građevine na kojima je u toku gradnje odstupljeno od lokacijske informacije, odnosno urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje,
 - građevine dograđene i nadograđene bez lokacijske informacije, odnosno pravosnažne urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje,
- c) bespravnim zahvatima smatraju se radovi iznad ili ispod površine tla, kojima se privremeno ili trajno zauzima prostor ili mijenjaju postojeći uvjeti korištenja tog prostora, izvedeni bez pravosnažnog odobrenja za građenje, odnosno bez lokacijske informacije ili pravosnažne urbanističke saglasnosti za objekte koji ne podliježu izdavanju odobrenja za građenje shodno članu 107. Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 3. **(Predmet legalizacije)**

- (1) Predmet legalizacije, u smislu ovog Zakona, jeste građevina i zahvat koji su završeni u građevinskom smislu.
- (2) Izuzetno, od stava (1) ovog člana, kada je predmet legalizacije zgrada, predmet legalizacije može biti i zgrada na kojoj su izvedeni samo konstruktivni građevinski radovi (temelji, armiranobetonski ili čelični stubovi sa gredama, odnosno armiranobetonska tavanica, krovna konstrukcija), ali na kojima nije postavljena spoljna stolarija, nisu izvedeni razvodi unutrašnjih instalacija, ni završni radovi (fasaderski, podopolagački, stolarski i sl.)
- (3) Stepent završenosti za ostale građevine i zahvata koji su predmet legalizacije, utvrđuje se u zavisnosti od vrste i namjene građevine i zahvata.

Član 4. **(Građevine koje se ne smatraju bespravno izgrađenim)**

Građevine bez odobrenja za građenje, obuhvaćene aerofotogrametrijskim snimanjem na osnovu kojeg je uspostavljen katastarski operat i na osnovu skica dopunskog premjera sačinjenog u pravcu uspostave katastarskog operata, ne smatraju sebespravno izgrađenim građevinama.

Član 5. **(Osnov za legalizaciju)**

- (1) Ovim Zakonom vrši se legalizacija građevina i drugih izvedenih zahvata u prostoru iz člana 1. ovog Zakona koji su izgrađeni do dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- (2) Osnov za utvrđivanje da je građevina i drugi zahvat izgrađen do dana stupanja na snagu ovog Zakona je:
- a) ortofoto (satelitski) snimak Kantona ili Federacije Bosne i Hercegovine,

- b) akti urbanističko-građevinske inspekcije u postupku vršenja nadzora zaključno sa danom stupanja na snagu ovog Zakona,
- c) prethodna urbanistička saglasnost ili odobrenje za građenje od kojih je odstupljeno,
- d) dokaz o izvršenom priključku na komunalnu infrastrukturu,
- e) pribavljanje dokaza prema odredbama Zakona o upravnom postupku („Službene novine FBiH“, broj: 2/98 i 48/99).

POGLAVLJE II. POSTUPAK LEGALIZACIJE BESPRAVNIH GRAĐEVINA I BESPRAVNIH ZAHVATA

Član 6.

(Nadležnost za postupanje)

(1) Postupak legalizacije bespravnih građevina i bespravnih zahvata provodi Ministarstvo za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša (u daljnjem tekstu: Ministarstvo), odnosno gradski/općinski organ uprave nadležan za poslove prostornog uređenja i građenja, svako u okviru nadležnosti utvrđenih Zakonom o prostornom uređenju i građenju i Uredbom o građevinama i zahvatima od značaja za Unsko-sanski kanton i građevinama, djelatnostima i zahvatima koji mogu u znatnoj mjeri uticati na okoliš, život i zdravlje ljudi, za koje lokacijsku informaciju, odnosno urbanističku saglasnost izdaje Ministarstvo za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Unsko-sanskog kantona („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 03/16, 09/16 i 30/20).

(2) Za bespravne građevine i bespravne zahvate iz nadležnosti Ministarstva, izdat će se rješenje o izvedenom stanju na osnovu pribavljenog mišljenja gradskog/općinskog organa uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja.

Član 7.

(Osnov za donošenje rješenja o izvedenom stanju)

(1) Legalizacija bespravnih građevina i bespravnih zahvata vrši se donošenjem rješenja o izvedenom stanju.

(2) Osnov za donošenje rješenja o izvedenom stanju su: Prostorni plan Kantona, prostorni plan područja posebnih obilježja, prostorni plan grada/općine i urbanistički plan, zoning plan, regulacioni plan, urbanistički projekat i plan parcelacije.

(3) Ako planski dokumenti iz stava (2) ovog člana, propisani kao osnov za donošenje rješenja o izvedenom stanju, nisu doneseni, Ministarstvo, odnosno gradski/općinski organ uprave nadležan za poslove prostornog uređenja, utvrdit će uvjete legalizacije na osnovu

stručne ocjene komisije, koju imenuje Skupština Kantona, odnosno gradsko/općinsko vijeće ili stručne ocjene organizacije koju ti organi ovlaste za davanje stručne ocjene.

(4) Ukoliko je u trenutku izdavanja rješenja o izvedenom stanju usvojen prednacrt izrade ili izmjene i/ili dopune odgovarajućeg planskog dokumenta iz stava (2) ovog člana, rješenje o izvedenom stanju izdaje se na osnovu stručnog mišljenja nosioca izrade planskog dokumenta.

(5) Troškove izrade stručnog mišljenja iz stava (4) ovog člana snosi investitor.

Član 8. **(Pokretanje postupka)**

(1) Postupak legalizacije bespravnih građevina i bespravnih zahvata pokreće se po zahtjevu zainteresirane pravne i/ili fizičke osobe.

(2) Zainteresiranom osobom iz stava (1) ovog člana, smatra se investitor bespravne građevine i bespravnog zahvata, kao i vlasnik bespravne građevine i bespravnog zahvata ukoliko on nije bio investitor ili osoba koja je nekretninu stekla na drugi zakonom propisan način.

Član 9. **(Rok za podnošenje zahtjeva)**

(1) Rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju bespravnih građevina i bespravnih zahvata je do 31.12.2022. godine.

(2) Zahtjev za legalizaciju bespravnih građevina i bespravnih zahvata podnesen nakon 31.12.2022. godine odbacuje se rješenjem.

Član 10. **(Zabrana priključka na infrastrukturne objekte)**

(1) Građevine izgrađene bez odobrenja za građenje ne mogu se priključiti na uređaje i instalacije komunalne i druge infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektrovod, toplovod, telekomunikacijski vodovi i dr.).

(2) Izuzetno, individualni stambeni objekti izgrađeni bez odobrenja za građenje, osim objekata iz člana 17. stav (2) ovog Zakona, mogu se, uz pisanu saglasnost organa uprave nadležnog za izdavanje odobrenja za građenje, privremeno do pravosnažnog okončanja postupka legalizacije, priključiti na komunalne instalacije i drugu infrastrukturu (vodovod, kanalizacija, elektrovod, toplovod, telekomunikacijski vodovi i dr.), ukoliko su ispunjeni sljedeći uvjeti:

- a) da je u toku postupak njihove legalizacije,
- b) da su izgrađeni individualni stambeni objekti useljeni, odnosno da se koriste.

(3) Ako individualni stambeni objekti ne budu legalizirani u skladu sa ovim Zakonom, organ uprave nadležan za izdavanje odobrenja za građenje dužan je bez odlaganja, a najkasnije u roku od 15 dana po pravosnažnom okončanju postupka za legalizaciju, primjerak rješenja o odbijanju ili odbacivanju zahtjeva za legalizaciju dostaviti javnom preduzeću koje je privremeno priključilo objekte na svoju komunalnu instalaciju, odnosno infrasktukturu.

(4) Javno preduzeće dužno je isključiti bespravno izgrađenu građevinu i bespravni zahvat sa komunalne instalacije, odnosno infrastrukture u momentu izvršenja rješenja o rušenju, osim u slučaju ako isti ne predstavljaju opasnost po život i zdravlje ljudi i po imovinu, kada je dužno isključenje sa infrastrukture izvršiti odmah.

Član 11.

(Zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju)

- (1) Uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju prilaže se:
- a) kopija katastarskog plana sa jasno naznačenim brojem parcele na kojoj se bespravna građevina ili bespravni zahvat nalaze i brojevima susjednih parcela,
 - b) dokaz o postojanju pravnog interesa na predmetnoj lokaciji - izvod iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu sa upisom investitora kao vlasnika nekretnine, izvod iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu sa upisom prava građenja na ime investitora, pravosnažna sudska odluka ili pravosnažno rješenje nadležnog organa na osnovu kojeg je investitor stekao pravo vlasništva, pravo građenja ili pravo korištenja, pravosnažno rješenje o eksproprijaciji, saglasnost/rješenje nadležnog organa koji je korisnik/upravitelj nekretnine označene kao „javno dobro“, ugovor na osnovu kojeg je investitor stekao pravo vlasništva ili pravograđenja, ugovor o partnerstvu sklopljen sa vlasnikom zemljišta i/ili nekretnine čiji je cilj zajedničko građenje, ugovor o koncesiji kojim se stiče pravo građenja, pisana saglasnost vlasnika nekretnine ovjerena od notara, pisana saglasnost svih suvlasnika nekretnine ovjerena od notara, izvod iz popisnog katastra za područja na kojima nije moguće uspostaviti zemljišnu knjigu,
 - c) geodetski snimak izvedenog stanja bespravne građevine ili bespravnog zahvata preklapljen na georeferenciranom katastarskom planu u mjerilu 1:250 ili u mjerilu 1:500 za infrastrukturne i objekte razvedenijeg tlocrtnog oblika, urađen od strane nadležnog gradskog/općinskog organa uprave nadležnog za geodetske poslove ili ovlaštene pravne osobe koja posjeduje odobrenje za vršenje geodetskih poslova. Elaborat se dostavlja u digitalnom i analognom obliku, te u istom moraju biti ucrane udaljenosti od susjednih katastarskih čestica,
 - d) dva primjerka arhitektonskog snimka izvedenog stanja bespravne građevine ili bespravnog zahvata, izrađen od strane ovlaštenog projektanta (u daljem tekstu: arhitektonski snimak). Arhitektonski snimak se sa svim sastavnim dijelovima dostavlja u digitalnom i analognom obliku,

- e) pisani izvještaj o obavljenoj reviziji arhitektonskog snimka u skladu sa članom 93. Zakona o prostornom uređenju i građenju,
 - f) pisani izvještaj i potvrdu o izvršenoj nostrifikaciji u slučajevima kada je potrebna,
 - g) elaborat o istražnim radovima, te tehnološki elaborat ako je potreban,
 - h) stručnu ocjenu i mišljenje od ovlaštene pravne osobe, da su u tehničkoj dokumentaciji u potpunosti primijenjeni propisi, standardi i drugi normativi zaštite od požara, te da je osigurana funkcionalnost i efikasnost projektom predviđenih mjera zaštite od požara, u skladu sa posebnim propisima,
 - i) izjava o statičkoj stabilnosti građevine kojom se potvrđuje da je građevina izgrađena prema važećim propisima, tehnički ispravna i stabilna, te da zadovoljava uvjete nosivosti i upotrebljivosti konstrukcije, urađena od strane pravne osobe ovlaštene za obavljanje poslova projektovanja i nadzora nad građenjem ili sudskog vještaka građevinske struke (konstrukterskog usmjerenja). Pravna osoba ovlaštena za obavljanje poslova projektovanja i nadzora nad građenjem mora imati u radnom odnosu ili sklopljen poslovni ugovor sa dipl.ing.građ. konstrukterskog usmjerenja.
 - j) izjavu investitora bespravne građevine i bespravnog zahvata da prihvata eventualni rizik korištenja građevine i zahvata,
 - k) okolišnu dozvolu ako se radi o građevini, djelatnosti ili zahvatu koji mogu u znatnoj mjeri uticati na okoliš, život i zdravlje ljudi,
 - l) druge podatke koje Ministarstvo, odnosno gradski/općinski organ uprave nadležan za poslove prostornog uređenja i građenja utvrde kao neophodne za pripremu i izdavanje rješenja o izvedenom stanju, a shodno posebnim propisima.
- (2) Arhitektonski snimak iz stava (1) tačka d) ovog člana treba da sadrži:
- a) podatke o investitoru i ovlaštenom projektantu,
 - b) podatke o lokaciji bespravne građevine ili bespravnog zahvata,
 - c) tehnički opis bespravne građevine ili bespravnog zahvata,
 - d) opis svih instalacija (hidrotehničke, elektroenergetske, telekomunikacijske i signalne, mašinske, sa načinom priključenja na spoljnu mrežu, kao i opis tehnologije), i mišljenje projektanta o svim izvedenim instalacijama,
 - e) vrijeme izgradnje i podatke o materijalu od kojih je izgrađena bespravna građevina ili bespravni zahvat sa konstatacijom da se radi o materijalu koji obezbjeđuje trajnost i sigurnost objekta,
 - f) podatke o bruto površini objekta, neto korisnoj površini s prikazom površine svake etaže, broju etaža i visini bespravne građevine ili bespravnog zahvata,
 - g) prijedlog situacije terena sa prijedlogom oblika i veličine građevinske parcele, kolskog i pješackog pristupa, te saobraćaja u mirovanju,
 - h) nacrti (tlocrti svih etaža), presjek kroz stubište ako objekat ima spratnost, odnosno najmanje jedan presjek i sva pročelja u mjerilu 1:50, prijedlog rješenja za kolski pristup građevinskoj parceli i saobraćajem u mirovanju (ako objekat nije u obuhvatu detaljnog planskog dokumenta) u mjerilu 1:100,

- i) fotografije sa datumom bespravne građevine ili bespravnog zahvata u boji, koje pokazuju sva pročelja bespravne građevine ili bespravnog zahvata,
 - j) opis stepena završenosti bespravne građevine ili bespravnog zahvata,
 - k) elaborate zaštite od požara ako je poteban u skladu sa posebnim propisima,
 - l) predmjer i predračun radova sa investicionom vrijednosti bespravne građevine ili bespravnog zahvata.
- (3) Kada je predmet legalizacije bespravna građevina ili bespravni zahvat koji nije završen u građevinskom ili građevinsko-zanatskom smislu, tekstualna dokumentacija treba da sadrži i popis potrebnih radova za završetak građevine ili zahvata koji je predmet legalizacije. Za izvođenje tih radova investitor je dužan pribaviti posebna akta o građenju.
- (4) Ukoliko se radi o građevini u kojoj se vrši neki tehnološki proces, uz zahtjev je potrebno priložiti opis i mišljenje projektanta o izvedenom tehnološkom sistemu.
- (5) Odredbe Uredbe o vrsti, sadržaju, označavanju i čuvanju, reviziji i nostrifikaciji projektne dokumentacije ("Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona", broj: 15/13) analogno se primjenjuju i na označavanje, čuvanje, ovjeru, reviziju i nostrifikaciju arhitektonskog snimka.
- (6) Ako nadležni organ ustanovi da postoje neriješeni imovinsko-pravni odnosi na nekretnini na kojoj se nalazi bespravo izgrađena građevina ili bespravni zahvat, on može sam raspraviti pitanje vlasništva, ili postupak prekinuti dok nadležni organ to pitanje ne riješi, a shodno članu 142. Zakona o upravnom postupku.

Član 12.

(Sadržaj rješenja o izvedenom stanju)

- (1) Rješenje o izvedenom stanju sadrži:
- a) granice građevinske parcele,
 - b) podatke o namjeni prostora i položaju bespravne građevine ili bespravnog zahvata,
 - c) uvjete legalizacije bespravne građevine ili bespravnog zahvata sa izrađenom situacijom terena,
 - d) posebne uvjete i obaveze u vezi sa zaštitom okoliša u skladu sa posebnim propisima,
 - e) obaveze u odnosu na susjede, a posebno u odnosu na osobe sa umanjenim tjelesnim sposobnostima,
 - f) iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta,
 - g) iznos naknade iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene infrastrukture – renta,
 - h) iznos naknade za izgradnju skloništa,
 - i) iznos naknade za legalizaciju,
 - j) mišljenja sa podacima o saglasnostima nadležnih javnih preduzeća i drugih nadležnih organa i službi,

- k) druge podatke od značaja za zadržavanje bespravne građevine ili bespravnog zahvata u prostoru.
- (2) Prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju, nadležni organ izdat će investitoru uvjete legalizacije i situaciju terena sa ucrtanom bespravnom građevinom ili bespravnim zahvatom u roku od 5 dana od dana prijema potpunog zahtjeva, na osnovu kojih će investitor moći izvršiti cijepanje parcele kod nadležnog organa, radi formiranja građevinske parcele, ukoliko je isto potrebno.
- (3) Nadležni organ neće izdati rješenje o izvedenom stanju prije nego što investitor gradu/općini izvrši uplatu naknade za uređenje građevinskog zemljišta, naknade iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene infrastrukture – rente, kao i naknade za izgradnju skloništa, a iznosi naknada će se utvrditi jedinstvenim zaključkom.
- (4) Nadležni organ neće izdati rješenje o izvedenom stanju, prije nego što investitor kod nadležnog organa ne pribavi rješenje o pretvaranju poljoprivrednog zemljišta u građevinsko, ukoliko je isto potrebno.
- (5) Nadležni organ dužan je u roku od pet dana od prijema dokaza da su uplaćene naknade iz stava (3) i (4) ovog člana izdati rješenje o izvedenom stanju.
- (6) Za objekte na kojima je prilikom izvođenja radova odstupljeno od izdatog odobrenja za građenje, u postupku legalizacije, plaćaju se naknade u skladu sa ovim Zakonom, samo za površinu dijela objekta koja predstavlja razliku između odobrene i odstupljene površine.

Član 13. **(Naknada za legalizaciju)**

- (1) U postupku legalizacije, a prije donošenja rješenja o izvedenom stanju, investitor bespravne građevine ili bespravnog zahvata plaća Budžetu Unsko-sanskog kantona – namjenska sredstva Ministarstva ili gradu/općini, naknadu za legalizaciju.
- (2) Naknadu za legalizaciju, u svakom konkretnom slučaju, utvrđuje nadležni organ, posebnim zaključkom.
- (3) Sredstva prikupljena od naknade za legalizaciju koriste se za: uklanjanje bespravnih građevina ili bespravnih zahvata, izradu planske dokumentacije, te uspostavu i održavanje geoinformacionog sistema.

Član 14. **(Obračun naknada za legalizaciju)**

- (1) Za legalizaciju bespravne građevine ili bespravnog zahvata čija je ukupna korisna površina (stambenog, stambeno-poslovnog, pomoćnog, javnog (društvenog) i poljoprivrednog prostora) do 100 m², odnosno do 200 m² za podnosioc zahtjeva koji spadaju u kategorije iz člana 1. Zakona o dopunskim pravima branilaca i članova njihovih porodica („Službeni

glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 31/20), osobe sa invaliditetom, korisnici socijalne pomoći i samohrani roditelj, ne plaća se naknada za legalizaciju.

(2) Investitor bespravne građevine ili bespravnog zahvata čija je ukupna površina veća od površine utvrđene u stavu (1), plaća naknadu za legalizaciju na sljedeći način:

- a) za individualne stambene i stambeno-poslovne objekte od 100 m², odnosno 200 m² do 300 m² u iznosu od 250,00 KM,
- b) za individualne stambene i stambeno-poslovne objekte od 300 m² do 400 m² u iznosu od 500,00 KM,
- c) za individualne stambene i stambeno-poslovne objekte veće od 400 m², kao i za stambene i stambeno-poslovne objekte namijenjene tržištu koji se sastoje od više stanova i drugih posebnih dijelova od 400 m² do 1.000 m² u iznosu od 1.000,00 KM,
- d) za stambene i stambeno-poslovne objekte namijenjene tržištu koji se sastoji od više stanova i drugih posebnih dijelova preko 1.000 m² u iznosu od 3.000,00 KM,
- e) za javne (društvene) i poljoprivredne objekte od 100 m², odnosno 200 m² do 300 m² u iznosu od 500,00 KM,
- f) za javne (društvene) i poljoprivredne od 300 m² do 500 m² u iznosu od 800,00 KM,
- g) za poslovne i proizvodne do 500 m² u iznosu od 800,00 KM,
- h) za javne (društvene), poslovne, proizvodne i poljoprivredne od 500 m² do 1.000 m² u iznosu od 2.000,00 KM,
- i) za javne (društvene), poslovne, proizvodne i poljoprivredne objekte preko 1.000 m² u iznosu od 5.000,00 KM,
- j) za pomoćne objekte preko 100 m², odnosno 200 m² u iznosu od 500,00 KM.

(3) Ukoliko je podnosilac zahtjeva za legalizaciju pravna osoba, naknade iz stave (2) ovog člana uvećavaju se za 100%.

(4) Za legalizaciju bespravno dograđenih i/ili nadograđenih građevina bez pravosnažnog odobrenja za građenje čija ukupna površina sa matičnom građevinom ne prelazi 100 m², odnosno do 200 m² ne plaća se naknada za legalizaciju, a za slučajeve gdje prelazi 100 m², odnosno do 200 m² plaća se naknada za legalizaciju utvrđena u stavu (2) ovog člana i to samo na bespravno dograđeni i/ili nadograđeni dio građevine.

(5) Za bespravno izgrađene kuće za odmor plaća se naknada za legalizaciju u iznosu kako sljedeći:

- a) do 50 m² neto korisne površine iznos od 1.000,00 KM,
- b) preko 50 m² neto korisne površine za svaki dodatni kvadratni metar plaća se po 30,00 KM.

(6) Ukoliko je podnosilac zahtjeva za legalizaciju kuće za odmor pravna osoba, naknade iz stave (5) ovog člana uvećavaju se za 100%.

(7) Fizičke osobe koje podnesu zahtjev za legalizaciju osnovnih individualnih stambenih objekata do 31.12.2021. godine neće plaćati naknadu za legalizaciju. Isti su dužni uz zahtjev priložiti dokaz da nemaju riješeno stambeno pitanje na drugi način.

Član 15.

(Stranke u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju)

- (1) Nadležni organ dužan je strankama u postupku omogućiti izjašnjavanje na okolnost izdavanja rješenja o izvedenom stanju.
- (2) Pod strankom u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju smatra se investitor bespravne građevine ili bespravnog zahvata, vlasnik ili posjednik parcele na kojoj je izgrađena bespravna građevina ili bespravni zahvat, kao i vlasnik ili posjednik nekretnine koja neposredno graniči sa nekretninom za koju se izdaje rješenje o izvedenom stanju.
- (3) Strankom u postupku smatra se i grad/općina, odnosno Kanton ako ispunjava neki od uvjeta iz prethodnog stava.
- (4) Nadležni organ kod kojeg se vodi postupak izdavanja rješenja o izvedenom stanju dužan je stranke u postupku pozvati na uvid u arhitektonski snimak javnim pozivom, koji sadrži mjesto i vrijeme uvida u snimak, naziv investitora, te vrstu i lokaciju građevine.
- (5) Javni poziv na uvid u arhitektonski snimak objavljuje se najmanje 8 dana prije uvida u snimak na oglasnoj ploči nadležnog organa i pojedinačnim pozivima strankama iz stava (2) ovog člana, a stranke su dužne da se izjasne najkasnije u roku od 8 dana od dana objavljivanja poziva ili dostave poziva, na zapisnik kod nadležnog organa ili u pisanom obliku.
- (6) Izuzetno, ukoliko u postupku sudjeluje više od 10 stranaka iz stava (2) ovog člana, organ kod kojeg se vodi postupak izdavanja rješenja o izvedenom stanju poziva stranke radi uvida u arhitektonski snimak putem javnog poziva.
- (7) Ako stranka u postupku ne pristupi uvidu u snimak u roku iz stava (5) ovog člana, smatrat će se da je stranci pružena mogućnost uvida u arhitektonski snimak, te ista iz toga razloga ne može tražiti obnovu postupka.
- (8) Ako investitor uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju priloži ovjereno pisano izjašnjenje - izjavu pojedinih stranaka u postupku, nadležni organ te subjekte neće pozivati na uvid u arhitektonski snimak i sudjelovanje u postupku.
- (9) Stranka u postupku se nakon uvida u arhitektonski snimak izvedenog stanja mora izjasniti o uvjetima legalizacije i namjeni površine za predmetnu građevinsku parcelu, zatim o položaju i veličini otvora, položaju krovnih ploha i veličini strehe, načinu odvodnje oborinskih voda, položaju, veličini i gabaritima glavnih, pomoćnih i gospodarskih objekata, kao i uređaja građevine koji mogu imati štetna zračenja i proizvoditi nedozvoljenu buku.

Član 16.

(Žalba na rješenje o izvedenom stanju)

- (1) Protiv rješenja o izvedenom stanju i rješenja kojim se odbija ili odbacuje zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju koje donosi gradski/općinski organ uprave nadležan za poslove prostornog uređenja i građenja, stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

(2) Protiv rješenja Ministarstva o izvedenom stanju i rješenja kojim se odbija ili odbacuje zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom kod Kantonalnog suda u Bihaću u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Član 17.

(Zahtjev za naknadno odobrenje za upotrebu)

- (1) Uz zahtjev za izdavanje naknadnog odobrenja za upotrebu prilaže se:
- a) pravosnažno rješenje o izvedenom stanju,
 - b) energetska certifikat, tako da energetska razred bespravne građevine mora biti najmanje "B", u skladu sa zahtjevima iz Uredbe o provođenju energetskih audita i izdavanju energetskog certifikata („Službene novine Federacije BiH“, broj: 87/18) i Uredbe o uvjetima za davanje i oduzimanje ovlaštenja za obavljanje energetskih audita i energetsko certificiranje zgrada („Službene novine Federacije BiH“, broj: 87/18), ako se zahtjev podnosi za građevinu koja mora ispunjavati uvjete energetske učinkovitosti,
 - c) geodetski snimak izvedenog stanja bespravne građevine ili bespravnog zahvata preklapljen na georeferenciranom katastarskom planu (organ pribavlja po službenoj dužnosti iz predmeta izdavanja rješenja o izvedenom stanju).
- (2) Postupak izdavanja naknadnog odobrenja za upotrebu će se provesti po odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 18.

(Uvjeti za legalizaciju)

- (1) Legalizacija bespravnih građevina i bespravnih zahvata može se izvršiti ukoliko građevina ili zahvat:
- a) ne ugrožava javni interes,
 - b) ne utiče negativno na uvjete zaštite okoliša, terena (klizišta), stanovništva i materijalnih dobara,
 - c) zadovoljava zahtjeve odgovarajućeg planskog dokumenta,
 - d) zadovoljava propisane građevinske norme i standarde,
 - e) ako su svi istaci na građevini – strehe, vijenci, balkoni, konzulni propusti izvedeni u granicama građevinske parcele, i ako orijentirana fasada građevine ne sadrži: fasadne otvore, otvore za ventilaciju, u tom slučaju nije potrebno pribaviti ovjerenu saglasnost vlasnika, odnosno posjednika susjednih parcela i pod uvjetom da je i na susjednoj parceli izgrađen objekat na istoj udaljenosti,
 - f) zadovoljava uvjete predviđene posebnim zakonima.

(2) Rješenje o izvedenom stanju bespravne građevine može donijeti i ako podnositelj zahtjeva otkloni nedostatak zbog kojeg se ne može legalizirati građevina (ukloni etažu ili drugi dio građevine, zatvori otvor na međi i sl.)

(3) Rješenje o izvedenom stanju neće se izdati za bespravne građevine i bespravne zahvate koji su izgrađeni:

- a) suprotno namjeni i uvjetima utvrđenim odgovarajućim planskim dokumentom,
- b) u zonama posebne namjene utvrđenim odgovarajućim planskim dokumentom,
- c) na zaštićenim područjima prirodnog i graditeljskog naslijeđa utvrđenim odgovarajućim planskim dokumentom, zakonskim propisima i odlukama nadležnih organa u toj oblasti,
- d) u prvoj i drugoj zaštitnoj zoni izvorišta vode za piće, osim ako odgovarajućim planskim dokumentom ili odlukom o zaštiti izvorišta vode za piće nije drugačije utvrđeno,
- e) u zaštitnim zonama i pojasevima saobraćajne, energetske i komunalne infrastrukture utvrđenim odgovarajućim planskim dokumentom i zakonskim propisima u tim oblastima, osim ukoliko se u postupku pribavi pisana saglasnost javnih preduzeća i drugih nadležnih institucija,
- f) u zaštitnim zonama i pojasevima vodne infrastrukture, definisanim odgovarajućim planskim dokumentom i zakonskim propisima u oblasti voda,
- g) u zonama eksploatacije mineralnih sirovina utvrđenim odgovarajućim planskim dokumentom,
- h) u zonama sporta, rekreacije i zaštitnog zelenila utvrđenim odgovarajućim planskim dokumentom,
- i) u zonama klizišta utvrđenim odgovarajućim planskim dokumentom i studijskoanalitičkim dokumentima,
- j) na poljoprivrednom zemljištu, u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

(4) U postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju, organ nadležan za izdavanje u roku od tri dana od dana prijema potpunog zahtjeva pribavlja pisano očitovanje, mišljenje, saglasnost, uvjete ili potvrdu javnih preduzeća i drugih nadležnih institucija, koji su dužni svoje pisano očitovanje, mišljenje, saglasnost, uvjete ili potvrdu dostaviti u roku od 15 dana od dana prijema službenog zahtjeva. Ukoliko zainteresirano javno preduzeće i druge nadležne institucije ne dostave blagovremeno saglasnost, nadležni organ može izdati rješenje o izvedenom stanju ako su ispunjeni svi zakonski uvjeti i uvjeti na terenu.

(5) Ukoliko javno preduzeće i druga nadležna institucija ne dostavi svoje pisano očitovanje, mišljenje, saglasnost, uvjete ili potvrdu u roku iz stava (4) ovog člana, smatra se da nema nikakvih posebnih uvjeta, odnosno kao da je saglasnost data.

(6) Javno preduzeće i druga nadležna institucija ne može postavljati nikakve dodatne uvjete za izgradnju i priključak na infrastrukturu kojom gazduje poslije izdavanja rješenja o izvedenom stanju.

(7) Ministarstvo, odnosno nadležni organ uprave će donijeti rješenje o odbijanju zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, ukoliko nisu ispunjeni uvjeti propisani u stavu (1) ovog člana.

(8) Predmet legalizacije ne može biti bespravna građevina ili bespravni zahvat u prostoru za koji je nadležni organ, u skladu sa ovim Zakonom donio rješenje kojim se odbija zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, a koje je pravosnažno u upravnom postupku.

(9) Izuzetno od odredbe iz stava (7) ovog člana, ako su po pravosnažnosti rješenja kojim se odbija zahtjev za legalizaciju, naknadno ispunjeni uvjeti iz stava (1) ovog člana, zainteresirana osoba može podnijeti novi zahtjev za legalizaciju uz obavezno prilaganje dokaza o ispunjenosti uvjeta zbog kojih je prethodno zahtjev odbijen.

Član 19.

(Postupanje u slučaju postojanja sudskog spora)

(1) Rješenje o izvedenom stanju ne može se donijeti za bespravnu građevinu ili bespravni zahvat ako je u toku sudski spor pokrenut prije podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, pokrenut tužbom za zaštitu vlasništva ili drugog stvarnog prava u vezi sa tom građevinom ili zahvatom ili zemljištem na kojem su izgrađeni, ako to stranka istakne i dokaže prije donošenja rješenja.

(2) Postupak donošenja rješenja o izvedenom stanju za građevine i zahvate iz stava (1) ovog člana prekida se do okončanja sudskog spora.

(3) Stav (1) i (2) ovog člana ne odnosi se na slučaj u kojem stranka koja je tužitelj da pisanu izjavu da se ne protivi donošenju rješenja o izvedenom stanju.

Član 20.

(Izmjena planskog dokumenta)

(1) Ukoliko bespravne građevine i bespravni zahvati za koje je uredno podnesen zahtjev za legalizaciju nije u skladu sa odgovarajućim planskim dokumentom, zainteresirana stranka može inicirati izmjenu tog dokumenta.

(2) Gradonačelnik, odnosno općinski načelnik na osnovu podnesene inicijative može predložiti gradskom/općinskom vijeću izmjenu i/ili dopunu planskog dokumenta za prostornu cjelinu u iznimnim slučajevima, ukoliko se isto pokaže opravdanim.

(3) Ukoliko gradonačelnik, odnosno općinski načelnik ne predloži izmjenu i/ili dopunu odgovarajućeg planskog dokumenta iz stava (2) ovog člana u roku od 60 dana od dana podnošenja zahtjeva za legalizaciju, odbit će zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

(4) U slučaju iz stava (1) i (2) ovog člana, nadležni organ uprave će prekinuti postupak po zahtjevu za legalizaciju do donošenja odluke o izmjeni i/ili dopuni odgovarajućeg planskog dokumenta, ako je takva izmjena i/ili dopuna inicirana.

(5) Zainteresirana osoba iz člana 8. ovog Zakona može svojim sredstvima finansirati izradu i/ili dopunu detaljnog planskog dokumenta za određeno područje, bez prava nametanja zahtjeva i rješenja koja nisu u skladu sa urbanističkim, odnosno prostornim planom. Iznos finansijskog ulaganja neće biti uzet u obzir kod utvrđivanja naknade za uređenje zemljišta.

POGLAVLJE III. NADZOR

Član 21. (Upravni nadzor)

Upravni nadzor nad provođenjem odredaba ovog Zakona vrši Ministarstvo.

Član 22. (Inspeksijski nadzor)

Inspeksijski nadzor nad provođenjem odredaba ovog Zakona vrše kantonalna i gradska/općinska urbanističko-građevinska inspekcija.

POGLAVLJE IV. NADLEŽNOST URBANISTIČKO-GRAĐEVINSKOG INSPEKTORA

Član 23. (Nadležnosti inspektora)

(1) Urbanističko-građevinski inspektor će donijeti rješenje o obustavi gradnje i uklanjanju svake bespravne građevine i bespravnog zahvata čija gradnja započne, odnosno građevine i zahvata na kojoj se započeta gradnja nastavi, nakon stupanja na snagu ovog Zakona, a bez prethodno pribavljene lokacijske informacije, odnosno urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje.

(2) Kao izuzetak od odredbe iz stava (1) ovog člana, urbanističko-građevinski inspektor će narediti hitne mjere osiguranja bespravne građevine neophodne za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i po imovinu.

(3) Za bespravnu građevinu ili bespravni zahvat čija je gradnja započeta prije stupanja na snagu ovog Zakona, urbanističko-građevinski inspektor će prekinuti postupak inspeksijskog nadzora u svim predmetima gdje je podnesen zahtjev za legalizaciju do donošenja pravosnažnog rješenja.

(4) Ministarstvo, odnosno nadležni organ uprave, obvezan je jedan primjerak zahtjeva o legalizaciji dostaviti urbanističko-građevinskoj inspekciji.

(5) Po svakom podnesenom zahtjevu o legalizaciji, urbanističko-građevinski inspektor sačinjit će zapisnik o stanju izvršenih radova na bespravnoj građevini ili bespravnom zahvatu, te iste fotografisati, a jedan primjerak zapisnika i fotografije dostavit će Ministarstvu, odnosno nadležnom organu uprave.

(6) Nakon sačinjavanja zapisnika, urbanističko-građevinski inspektor podnosiocu zahtjeva rješenjem će zabraniti bilo kakve dalje radove na bespravnoj građevini ili bespravnom zahvatu do donošenja pravosnažnog rješenja po zahtjevu o legalizaciji, osim radova koji su neophodni za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i po imovinu.

(7) Ministarstvo, odnosno nadležni organ uprave, obvezan je jedan primjerak rješenja o izvedenom stanju dostaviti urbanističko-građevinskoj inspekciji.

(8) Urbanističko-građevinski inspektor će donijeti rješenje o uklanjanju bespravne građevine ili bespravnog zahvata ukoliko nadležni organ uprave pravosnažno odbije ili odbaci zahtjev za legalizaciju.

Član 24.

(Uklanjanje bespravne građevine ili zahvata)

(1) Postupak uklanjanja bespravne građevine ili bespravnog zahvata provest će se u skladu sa odredbama ovog Zakona i Zakona o prostornom uređenju i građenju.

(2) Vlasnici bespravne građevine ili bespravnog zahvata nemaju pravo na naknadu u slučaju uklanjanja građevine ili zahvata.

Član 25.

(Službe za rušenje)

(1) Urbanističko-građevinski inspektor će izvršiti pravosnažno rješenje o uklanjanju bespravne građevine ili bespravnog zahvata putem stalnih službi za rušenje ili putem pravnih osoba registrovanih za obavljanje te djelatnosti s kojima grad/općina ima zaključen ugovor.

(2) Izuzetno, ukoliko se izvršenje pravosnažnog rješenja o uklanjanju bespravne građevine ili bespravnog zahvata ne može izvršiti na način iz stava (1) ovog člana, uklanjanje će se izvršiti putem javnih preduzeća čiji je osnivač grad/općina i koji imaju ovlaštenje za obavljanje te djelatnosti.

(2) Inspektor ima pravo i dužnost da, po službenoj dužnosti, rješenjem naredi investitoru da o svom trošku izvrši uklanjanje građevine ili njenog dijela ili posljedica izvršenih zahvata u prostoru i uspostavi prvobitno stanje.

(3) Ako investitor ne postupi po rješenju inspektora o uklanjanju građevine ili njenog dijela, rješenje će se izvršiti na način predviđen u stavu (1) i (2) ovog člana, a na trošak investitora.

Član 26.
(Evidencija bespravnih građevina i zahvata)

- (1) Gradski/općinski organ uprave nadležan za poslove prostornog uređenja i građenja, u saradnji sa urbanističko-građevinskom inspekcijom sačinit će evidenciju bespravnih građevina i bespravnih zahvata, svako na svom području, u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- (2) Evidencija bespravnih građevina i bespravnih zahvata vrši se prema programu evidencije po zonama, koji na prijedlog urbanističko-građevinske inspekcije donosi gradonačelnik, odnosno općinski načelnik u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona. Program evidencije sadrži zone i dinamiku vršenja evidencije po zonama.
- (3) Evidencija bespravnih građevina i bespravnih zahvata vrši se na obrazcu čiju sadržinu propisuje ministar Ministarstva u roku od 10 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona posebnim upustvom.
- (4) Ministarstvo je dužno uraditi bazu podataka bespravnih građevina i bespravnih zahvata, a za koju će podatke dostaviti gradovi/općine, a koja će biti dostupna nadležnim organima uprave.
- (5) Po završetku evidencije bespravnih građevina ili bespravnih zahvata iz jedne zone, nadležni urbanističko-građevinski inspektor provodi postupak i donosi pojedinačna rješenja o uklanjanju, za sve bespravne građevine ili zahvate koji su na evidenciji, a za koje nije podniet zahtjev za legalizaciju.
- (6) Rješenje iz stava (5) ovog člana neće se izvršavati do pravosnažnog okončanja postupka legalizacije.

POGLAVLJE V. KAZNE NE ODREDBE

Član 27.
(Prekršaji fizičke osobe)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 1.500,00 KM kazniće se za prekršaj fizička osoba ako ne podnese zahtjev za legalizaciju u roku iz člana 9. ovog Zakona.
- (2) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 1.500,00 KM kaznit će se fizička osoba - investitor bespravne građevine ili bespravnog zahvata, odnosno njegov pravni sljednik, ako u roku određenom rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora ne poruši ili ne ukloni bespravnu građevinu ili bespravni zahvat.
- (3) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 2.500,00 KM kaznit će se za prekršaj fizička osoba ako nakon podnošenja zahtjeva za legalizaciju nastavi radove na građevini ili zahvatu.

Član 28.
(Prekršaji pravne osobe)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 KM do 10.000,00 KM kazniće se za prekršaj pravna osoba ako ne podnese zahtjev za legalizaciju u roku iz člana 9. ovog Zakona.
- (2) Za prekršaj iz stava (1) ovog člana kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 5.000,00 KM.
- (3) Novčanom kaznom od 5.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se pravna osoba - investitor bespravne građevine ili bespravnog zahvata, odnosno njegov pravni sljednik, ako u roku određenom rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora ne poruši ili ne ukloni bespravnu građevinu ili bespravni zahvat.
- (4) Za prekršaj iz stava (3) ovog člana kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 1.500,00 do 3.000,00 KM.
- (5) Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj pravna osoba ako nakon podnošenja zahtjeva za legalizaciju nastavi radove na građevini ili zahvatu. (6) Za prekršaj iz stava (5) ovog člana kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 1.500,00 do 5.000,00 KM.

Član 29.
(Prekršaji javnog preduzeća)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.500,00 do 3.000,00 KM kaznit će se za prekršaj javno preduzeće, koje po prijemu akta kojim se odbija ili odbacuje zahtjev za legalizaciju ne isključi objekat sa svoje komunalne instalacije, odnosno infraskrukture.
- (2) Za prekršaj iz stava (1) ovog člana kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 1.000,00 KM.

POGLAVLJE VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 30.
(Supsidijarna primjena zakona)

Na sva pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom, nadležni organ dužan je primjenjivati važeće odredbe Zakona o prostornom uređenju i građenju i Zakona o upravnom postupku.

Član 31.
(Primjena Zakona)

(1) Ako je do dana stupanja na snagu ovog Zakona, pokrenut postupak legalizacije kod nadležnog organa, a nije doneseno prvostepeno rješenje ili je rješenje poništeno i vraćeno prvostepenom organu na ponovni postupak, postupak će se dovršiti po odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

(2) Izuzetno od stava (1) ovog člana, pokrenuti postupci legalizacije po odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju do dana stupanja na snagu ovog Zakona, dovršit će se po odredbama ovog Zakona ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak pokrenut ili ako to ona zatraži.

(3) Ovaj Zakon će se primjenjivati i na izgrađene građevine i druge izvedene zahvate u prostoru koji su izgrađeni na osnovu odobrenja za građenje, a na kojima je prilikom izvođenja radova odstupljeno od izdatog odobrenja za građenje.

(4) Ovaj Zakon se ne primjenjuje na bespravne građevine i bespravne zahvate za koje je izdata važeća lokacijska informacija, odnosno važeća urbanistička saglasnost, te će se zahtjev za izdavanje naknadnog odobrenja za građenje rješavati u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

(5) Ovaj Zakon se ne primjenjuje na bespravne građevine i bespravne zahvate za koje je, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju izdato odobrenje za građenje, a koje se koristi bez izdatog odobrenja za upotrebu. Rješenje o upotrebnoj dozvoli pribavlja se u skladu sa odredbama Zakonom o prostornom uređenju i građenju.

(6) Ovaj Zakon se ne primjenjuje na zahtjeve koji se zajedno sa zahtjevom za legalizaciju podnose i za planiranu dogradnju i/ili nadogradnju, te će se takav zahtjev rješavati u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Član 32.
(Stupanje na snagu Zakona)

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Unsko-sanskog kantona.“

Broj: _____

Bihac, _____ 2021. godine

Predsjedavajući Skupštine

OBRAZLOŽENJE
ZAKONA O LEGALIZACIJI BESPRAVNO
IZGRAĐENIH GRAĐEVINA I ZAHVATA

PRAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje sadržan je u odredbi člana 11.b) odjeljka A poglavlja V Ustava Unsko-sanskog kantona-prečišćeni tekst („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 01/04 i 11/04) kojom je regulirano da Skupština Kantona donosi zakone i odredbi člana člana 2.d) poglavlja IV Ustava Unsko-sanskog kantona kojom je regulirano da Skupština Kantona, pored ostalih nadležnosti, utvrđuje stambenu politiku, uključujući i donošenje propisa koji se tiču uređenja i izgradnje stambenih objekata.

Zakonski osnov za donošenje Zakona o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina i zahvata sadržan je u odredbi člana 126. stav (3) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 12/13, 3/16 i 15/20), a kojim je regulisano da Skupština Unsko-sanskog kantona može, na prijedlog Vlade Kantona, donijeti poseban propis kojim će se regulisati bespravna gradnja građevina na području Unsko-sanskog kantona.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE OVOG ZAKONA

Problem bespravne gradnje je jedan od najvećih problema sa kojim se suočava, ne samo Unsko-sanski kanton, nego i cijela država Bosna i Hercegovina, kao i zemlje okruženja. Iako je i u ranije važećim zakonima postojala odredba da se građenju građevina može pristupiti samo na osnovu pribavljenog odobrenja za građenje, nažalost zbog sveukupnog društveno političkog stanja, ratnih dešavanja, procesa tranzicije kroz koji je prolazila, a i dalje prolazi naša zemlja, te na kraju i nerada inspeksijskih službi, veliki broj objekata izgrađen je bez pribavljenih akata o građenju. Kako bi se ovaj problem barem djelimično riješio, Zakonom o prostornom uređenju i građenju propisano je da se svi objekti koji su izgrađeni do 23.05.1974. godine bez odobrenja za građenje ne smatraju bespravno izgrađenim građevinama. Međutim, i pored toga najveći broj bespravno izgrađenih objekata nije legaliziran budući da isti datiraju iz perioda nakon 1974. godine, a pogotovo veliki broj objekata je bespravo izgrađen nakon rata 1992. - 1995. godine. Kako bi se navedeni objekti mogli legalizirati, Zakonom o prostornom uređenju i građenju je regulisano da se za bespravno izgrađene građevine mogu naknadno izdati akta o građenju ukoliko iste svojom namjenom, veličinom, položajem i drugim karakteristikama ispunjavaju, u smislu ovog Zakona, urbanističko-tehničke i druge uvjete za pribavljanje akata o građenju. Dakle, samo objekti koji ispunjavaju potrebne uvjete mogu biti predmet legalizacije. Istim Zakonom propisana je i obaveza općina da svojim odlukama regulišu postupak, uvjete i način izdavanja akata o građenju u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu zakona, te je propisan rok do

31.12.2021. godine do kojeg vlasnici bespravno izgrađenih građevina mogu podnijeti zahtjeve za legalizaciju istih.

Međutim, različita rješenja ovog pitanja po gradovima/općinama, ali i trend bespravne gradnje koji i pored svega nije umanjen, zahtijevala su izradu jedinstvenog zakona na nivou kantona kojim će se propisati jednaki uvjeti za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, ali i decidno odrediti rok do kojeg će se takvi objekti moći legalizirati.

Stoga, Programom rada Skupštine Unsko-sanskog kantona za 2021. godinu utvrđeno je donošenje Zakona o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina i zahvata, kojim će se na jednak način urediti uvjeti za legalizaciju bespravno izgrađenih građevina i zahvata, ali i decidno odrediti rok do kojeg će se takve građevine i zahvati moći legalizirati.

OPIS KONSULTACIJA VOĐENIH U PROCESU IZRADE OVOG ZAKONA

Tok pripreme navedenog zakonskog teksta predviđen je kroz nekoliko faza. Kao prva faza izrađen je Prednacrt Zakona o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina i zahvata koji je dostavljen svim gradovima i općinama Kantona, te Kantonlnoj upravi za inspeksijske poslove.

Prije izrade prednacrta ovog Zakona pisanim putem zatražene su primjedbe gradova/općina Unsko-sanskog kantona na postojeći Zakona o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina i zahvata, a koji je u toku 2019. godine stavljen van snage. Također dana 15.04.2019. godine Ministarstvo je održalo sastanak sa predstavnicima službi za urbanizam i prostorno uređenje svih gradova/općina Kantona. Primjedbe, sugestije i komentari koji su dati na sastanku, te oni koji su zaprimljeni i pisanim putem korišteni su u pripremi ovog prednacrta.

Nadalje, Ministarstvo je u toku 2019. godine uspostavilo saradnju i sa UNDP u Bosni i Hercegovini, a u cilju izrade izmjena i dopuna Zakona o prostornom uređenju i građenju i Zakona o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina i zahvata. U okviru MEG Projekta, kojim su između ostalog predviđene aktivnosti na unapređenju regulatornog okvira povodom specifičnih sektorskih reformi, na zahtjev i u dogovoru sa Vladom Unsko-sanskog kantona i ovog Ministarstva, UNDP je pružio stručnu podršku u procesu pripreme izmjena i dopuna Zakona o prostornom uređenju i građenju i Zakona o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina i zahvata. U navedenom smislu, urađena je sveobuhvatna analiza de lege lata propisa kojim se uređuje oblast prostornog uređenja i građenja, te legalizacije bespravno izgrađenih građevina i zahvata na području Unsko-sanskog kantona, izvršena je komparativna analiza važećih zakonskih rješenja u odnosu na referentne zakone u okruženju, kao i entitetske i kantonalne propise kojim je regulisana predmetna pravna oblast. Na sastancima održanim sa predstavnicima UNDP, izabranog konsultanta i predstavnika Ministarstva identifikovane su, a potom i razmotrene ključne manjkavosti postojećih zakonskih rješenja, kao i ključni problemi u implemetaciji postojećeg pravnog okvira u praksi. Obradeno je cca. 110 primjedbi, prijedloga i sugestija povodom konkretnih odredaba Zakona o prostornom uređenju i građenju i Zakona o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina i zahvata, kao i

generalnih prijedloga i sugestija za unapređenje citiranih zakona, upućenih od strane općinskih načelnika i gradonačelnika, predstavnika gradskih i općinskih službi nadležnih za postupanje u oblasti prostornog uređenja i građenja, Zavoda za prostorno uređenje i planiranje, predstavnika nadležnih gradskih i općinskih inspeksijskih službi, stručnih i profesionalnih osoba, predstavnika poslovnog sektora u oblasti građenja sa područja Unsko-sanskog kantona, javnih preduzeća. U pripremi prednacrtu i nacrtu Zakona Ministarstvo je koristilo i Izvještaj o stručnoj podršci u procesu pripreme izmjena i dopuna zakonskog okvira u oblasti prostornog uređenja i građenja i legalizacije bespravno izgrađenih građevina i zahvatana području Unsko-sanskog kantona, koji je uradio konsultant UNDP adv. Enis Jusufović.

Također u cilju realizacije projekta Kantonalna Platforma za izradu izmjena i dopuna postojećeg zakonodavnog okvira iz domena prostornog planiranja i korištenja zemljišta i građenja na svim nivoima vlasti u odnosu na odredbe Zakona o energijskoj efikasnosti u Federaciji BiH, Ministarstvo je u toku 2020. godine održalo radne sastanke sa predstavnicima GIZ-a, Federalnog Ministarstva prostornog uređenja i Ministarstva energije, rudarstva i industrije Federacije Bosne i Hercegovine, a radi usaglašavanja zakonodavstva iz oblasti prostornog planiranja sa Zakonom o energijskoj efikasnosti u Federaciji BiH. U nacrt Zakona o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina i zahvata, uvrštene su zakonske odredbe koje su usaglašene sa predstavnicima GIZ-a i federalnih ministarstava, a radi usklađivanja određenih pravnih normi ovog Zakona sa Zakonom o energijskoj efikasnosti u Federaciji BiH. Nacrt Zakona prosljeđen je Federalnom Ministarstvu prostornog uređenja i Ministarstvu energije, rudarstva i industrije Federacije Bosne i Hercegovine radi davanja saglasnosti u pogledu usklađenosti sa odredbama Zakona o energijskoj efikasnosti u Federaciji BiH. Aktom broj: 05-02-1-1384/21 od 16.07.2021. godine data je saglasnost od strane Ministarstva energije, rudarstva i industrije Federacije Bosne i Hercegovine, te Aktom broj: 04-02-2-1006/21 od 26.07.2021. godine od strane Federalnog Ministarstva prostornog uređenja.

OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI ZAKONA

Obrazloženje za član 1.

Članom 1. definirano je da se ovim Zakonom reguliše postupak, uvjeti i način legalizacije bespravno izgrađenih građevina i drugih izvedenih zahvata u prostoru izgrađenih bez lokacijske informacije, odnosno urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje.

Obrazloženje za član 2.

Članom 2. definirano je značenje pojmova koji se koriste u ovom Zakonu.

Obrazloženje za član 3.

U članu 3. definiran je predmet legalizacije.

Obrazloženje za član 4.

U članu 4. definiran je rok do kojeg se građevine izgrađene bez akata o građenju ne smatraju bespravno izgrađenim.

Obrazloženje za član 5.

U članu 5. definiran je osnov za utvrđivanje da li je građevina i drugi zahvat izgrađen do dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Obrazloženje za član 6.

U članu 6. definiran je stvarno nadležan organ za vođenje postupka legalizacije bespravne građevine i zahvata.

Obrazloženje za član 7.

U članu 7. definirano je šta je osnov za donošenje rješenja o izvedenom stanju i kako se utvrđuju uvjeti legalizacije ukoliko ne postoje planski dokumenti koji su osnov za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

Obrazloženje za član 8.

U članu 8. definiran je način pokretanja postupka legalizacije bespravne građevine i bespravnog zahvata i ko se smatra zainteresiranom osobom za pokretanje postupka.

Obrazloženje za član 9.

U članu 9. definiran je rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju bespravne građevine i bespravnog zahvata.

Obrazloženje za član 10.

U članu 10. definirana je zabrana priključka bespravno izgrađene građevine na uređaje i instalacije komunalne i druge infrastrukture kao i izuzeci od zabrane.

Obrazloženje za član 11.

U članu 11. je definirano je šta se prilaže uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju i šta sadrži arhitektonski snimak izvedenog stanja bespravne građevine ili bespravnog zahvata. U stavu (6) ovog člana regulisana je mogućnost da organ koji donosi rješenje o izvedenom stanju riješi pravo vlasništva kao prethodno pitanje, a shodno članu 142. Zakona o upravnom postupku. Dakle, gradovima/općinama ostavljeno je na dispoziciju da li žele sami riješiti pitanje vlasništva ili će prekinuti postupak izdavanja rješenja o izvedenom stanju i investitora uputiti da pitanje vlasništva riješi kod nadležnog organa. U slučaju da službe urbaniza rješavaju pitanje vlasništva, u tom slučaju, pitanje vlasništva će biti riješeno samo u tom postupku tj. postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju, te isti moraju biti svjesni

mogućnosti da nadležni organ može pitanja vlasništva riješiti i drugačije, te u tom slučaju investitor može tražiti i naknadu štete od gradova/općina.

Obrazloženje za član 12.

U članu 12. definiran je sadržaj rješenja o izvedenom stanju, kao i koje su obaveze organa koji vodi postupak prije donošenja rješenja o izvedenom stanju.

Obrazloženje za član 13.

U članu 13. propisan je način obračuna naknade za legalizaciju, te ko je oslobođen plaćanja takve naknade.

Obrazloženje za član 14.

U članu 14. definisan je način obračuna naknade za legalizaciju.

Obrazloženje za član 15.

U članu 15. definirano je ko su stranke u postupku legalizacije bespravne građevine i zahvata, te način objave javnog poziva na uvid u arhitektonski snimak.

Obrazloženje za član 16.

U članu 16. definiran je rok za izjavljivanje žalbe i nadležni organ za rješavanje o izjavljenim pravnim lijekovima na rješenje o izvedenom stanju i rješenje kojim se odbija zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

Obrazloženje za član 17.

U članu 17. definirano je šta se prilaže uz zahtjev za izdavanje naknadnog odobrenja za upotrebu, te kako će se provoditi taj postupak.

Obrazloženje za član 18.

U članu 18. definirani su uvjeti pod kojim se može izvršiti legalizacija bespravne građevine i zahvata, kao i za koje bespravne građevine i bespravne zahvate se neće izdati rješenje o izvedenom stanju. Također, definirane su i obaveze organa koji vodi postupak izdavanja rješenja o izvedenom stanju.

Obrazloženje za član 19.

U članu 19. definirano je postupanje organa uprave u slučaju postojanja sudskog spora koji je u vezi sa građevinom ili zahvatom ili zemljištem na kojem su izgrađeni.

Obrazloženje za član 20.

U članu 20. definirano je kad postoji mogućnost izmjene planskog dokumenta na inicijativu organa ili zainteresirane osobe, zatim način postupanja u slučaju pokretanja izmjene kao i finansiranje izrade izmjena planskog dokumenta.

Obrazloženje za član 21.

U članu 21. definirano je ko vrši upravni nadzor nad provođenjem ovog Zakona.

Obrazloženje za član 22.

U članu 22. definirano je koje su nadležne inspekcije za vršenje inspekcijskog nadzora nad provođenjem ovog Zakona.

Obrazloženje za član 23.

U članu 23. definirane su nadležnosti urbanističko-građevinskog inspektora u vršenju inspekcijskog nadzora nad provođenjem ovog Zakona.

Obrazloženje za član 24.

U članu 24. definirano je kad inspektor donosi rješenje o uklanjanju, pravni osnov po kojem se vrši postupak rušenja, kao i pravo na naknadu u slučaju uklanjanja građevine ili zahvata.

Obrazloženje za član 25.

U članu 25. definirano je ko je nadležan za izvršenje rješenja o uklanjanju bespravnih građevina ili bespravnih zahvata.

Obrazloženje za član 26.

U članu 26. definirana je obaveza i rok nadležnih organa uprave i inspekcija za sačinjavanje evidencije bespravnih građevina i bespravnih zahvata.

Obrazloženje za član 27.

U članu 27. definirani su prekršaji i visina novčanih kazni za fizičke osobe.

Obrazloženje za član 28.

U članu 28. definirani su prekršaji i visina novčanih kazni za pravne osobe.

Obrazloženje za član 29.

U članu 29. definirani su prekršaji i visina novčanih kazni za javno preduzeće koja nakon prijema akta o odbijanju ili odbacivanju zahtjeva za legalizaciju ne isključi objekat sa svoje komunalne instalacije.

Obrazloženje za član 30.

U članu 30. definirana je obaveza supsidijarne primjene Zakona o prostornom uređenju i građenju i Zakona o upravnom postupku.

Obrazloženje za član 31.

U članu 31. definirana je primjena zakona u postupcima koji su pokrenuti kod nadležnih organa prije stupanja na snagu ovog Zakona, kao i primjena odredaba Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Obrazloženje za član 32.

U članu 32. definiran je rok za stupanje na snagu Zakona.

PROCJENA EKONOMSKE OPRAVDANOSTI DONOŠENJA OVOG ZAKONA, OBRAZLOŽENJE FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA I FINANSIJSKI UČINCI PROPISA

Legalizacijom bespravnih građevina i bespravnih zahvata, ne samo da bi se uvelo reda u stanje u prostoru i pravilno korištenje raspoloživog prostora i resursa, nego bi isti imao i značajne učinke na budžete, prije svega lokalnih zajednica. Naime, u postupku legalizacije bespravno izgrađenih objekata investitori će imati obavezu da plate sve naknade koje su po zakonu obavezni platiti i u postupku izgradnje, te bi na taj način došlo do većeg priliva sredstava u budžet. Također, isti će biti u obavezi da plate i naknadu za legalizaciju, a sredstva prikupljena od te naknade koristit će se za: uklanjanje bespravnih građevina ili bespravnih zahvata, izradu planske dokumentacije i uspostavu i održavanje geoinformacionog sistema.

Za provođenje ovog Zakona nije potrebno obezbijediti dodatna sredstva u Budžetu Unsko-sanskog kantona.

MINISTAR
Adnan Alagić, dipl.ing.građ.