

ГРАД БАЊА ЛУКА  
ГРАДСКА УПРАВА  
ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА  
ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ

**КАКО  
ЛЕГАЛИЗОВАТИ  
БЕСПРАВНО  
ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКАТ**

## **ШТА ЈЕ ЛЕГАЛИЗАЦИЈА?**

Легализација представља накнадно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе за објекте, односно дијелове објеката 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 24.05.2013. године.

У канцеларији 19 (Центар за дозволе) могу се добити све информације о начину подношења захтјева, а у циљу комплетирања захтјева и убрзања процедуре.

## **ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЈЕВА ЗА ЛЕГАЛИЗАЦИЈУ**

Захтјев за легализацију може се поднијети најкасније до 31.12.2016. године.

Поступак легализације покреће се по захтјеву инвеститора или власника бесправно изграђеног објекта, односно бесправно изграђеног дијела објекта, предајом захтјева на централни протокол (канцеларија 16) или путем поште.

Власници бесправно изграђеног објекта, односно дијела објекта који су поднијели захтјев за легализацију у роковима прописаним раније важећим законом а који нису окончани, биће окончани по одредбама повољнијег закона за подносиоца захтјева и немају обавезу подношења новог захтјева.

Објекти изграђени до краја 1980. године сматрају се легално изграђеним, о чему надлежни орган доноси рјешење којим се утврђује легалност објекта

# ПОСТУПАК ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ

Уз захтјев за легализацију потребно је приложити:

- копију катастарског плана са идентификацијом старог и новог премјера
- доказ о власништву (извод из јавне евиденције о непокретностима)
- геодетски снимак објекта
- грађевинску дозволу, ако је иста била издата
- градску административну таксу.

Надлежни орган ће, након запримљеног захтјева, извршити увиђај на лицу мјеста и обавијестити подносиоца захтјева у којем обиму је легализација могућа и који документи треба да се доставе накнадно као допуна захтјева.

За индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено-пословне објекте чија је бруто грађевинска површина мања од 400м<sup>2</sup>, који су у потпуности завршени, накнадна грађевинска и употребна дозвола издају се једним рјешењем.

1. Рјешење о накнадној грађевинској и употребној дозволи завршеног индивидуалног стамбеног и индивидуалног стамбено-пословног објекта до 400м<sup>2</sup> доноси се на основу:

- доказа о власништву
- два примјерка пројекта изведеног стања за легализацију - архитектонска фаза
- записника о извршеном вјештачењу
- доказа о плаћеној накнади за легализацију објекта и доказа о плаћеним накнадама прописаних другим законима
- мишљења и сагласности прописаних посебним законима.

Завршеним објектом сматра се објекат или дио објекта који представља функционалну цјелину на којем су изведени сви грађевински, занатски и инсталатерски радови који утичу на

стабилност, хоризонталне и вертикалне габарите и изглед објекта.

2. Рјешење о накнадној грађевинској дозволи индивидуалног стамбеног и индивидуалног стамбено-пословног објекта до 400м<sup>2</sup>, који нису у потпуности завршени, али код којих је завршена конструкција објекта, кров и фасадни зидови, доноси се на основу:

- *доказа о власништву*
- *два примјерка пројекта изведеног стања за легализацију - архитектонска фаза*
- *доказа о плаћеној накнади за легализацију објекта и доказа о плаћеним накнадама прописаних другим законима*
- *мишљења и сагласности прописаних посебним законима.*

Инвеститор је дужан након довршења објекта поднијети захтјев за употребну дозволу.

3. Рјешење о накнадној грађевинској дозволи индивидуалног стамбеног и индивидуалног стамбено-пословног објекта до 400м<sup>2</sup>, који нису завршени, односно код којих није завршена конструкција објекта, кров и фасадни зидови, као и осталих објеката, доноси се на основу доказа из члана 128. закона:

- *доказа о власништву*
- *главни пројекат у три примјерка*
- *извјештај о ревизији техничке документације*
- *доказа о плаћеној накнади за легализацију објекта и доказа о плаћеним накнадама прописаних другим законима*
- *мишљења и сагласности прописаних посебним законима.*

## НАКНАДЕ ЗА ЛЕГАЛИЗАЦИЈУ

За индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено-пословне објекте чија је бруто грађевинска површина мања од 400 m<sup>2</sup> и завршене помоћне објекте, у смислу овог закона, накнада за легализацију плаћа се у фиксном износу зависно од укупне корисне површине изграђеног објекта, и то:

а) за објекте укупне корисне површине до 100 m<sup>2</sup> накнада за легализацију износи 100 КМ,

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

в) за објекте укупне корисне површине од 200 m<sup>2</sup> до 300 m<sup>2</sup> накнада за легализацију износи 1.000 КМ и

г) за објекте укупне корисне површине од 300 m<sup>2</sup> па до максималне корисне површине за наведену бруто грађевинску површину објекта накнада за легализацију износи 2.000 КМ.

За све објекте изграђене у првој зони градског грађевинског земљишта, као и за остале бесправне објекте, накнаду за легализацију чине накнаде из члана 73. Закона о уређењу простора и грађењу (рента и накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта)

Изузетно, накнаду за легализацију индивидуалног стамбеног или индивидуалног стамбено-пословног објекта бруто грађевинске површине до 400 m<sup>2</sup> не плаћају лица која на основу свог статуса нису ријешила стамбено питање, и то:

а) породице погинулих бораца,

б) ратни војни инвалиди I или II категорије, односно ако је инвеститор члан њиховог породичног домаћинства и

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

Утврђивање статуса и права лица врше органи који су у складу са посебним прописима надлежни за те категорије лица.

## **ПРИВРЕМЕНО ЗАДРЖАВАЊЕ БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА**

Бесправно изграђени објекат у употреби или његов дио који није могуће трајно легализовати у складу са одредбама Закона привремено се задржава до привођења земљишта на којем је изграђен крајњој намјени према спроведбеном документу просторног уређења.

На захтјев власника објекта за који је донесено рјешење о привременом задржавању може се издати рјешење о трајном задржавању уколико се прије истека рока привремености донесе нови спроведбени документ просторног уређења којим је планирано његово задржавање.

Привремено се може задржати и бесправно изграђени објекат у употреби или његов дио који није могуће трајно легализовати у складу са одредбама Закона због неријешених имовинско-правних односа на земљишту, док се не ријеша власнички статус земљишта у складу са посебним прописима.

На захтјев власника објекта за који је донесено рјешење о привременом задржавању, може се издати рјешење о трајном задржавању након рјешавања власничког статуса на земљишту.

Накнада која је плаћена за привремено задржавање урачунава се у трошкове накнаде за легализацију (трајно задржавање) израчунате у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу.

## ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ НЕ МОГУ ЛЕГАЛИЗОВАТИ

Објекте изграђене, односно реконструисане или дограђене без грађевинске дозволе не може се издати накнадна грађевинска дозвола ако је објекат:

- *изграђен на земљишту неповољном за грађење, као што је клизиште, мочварно земљиште, земљиште изложено поплавама и другим елементарним непогодама и слично*
- *изграђен од материјала који не обезбеђују трајност и сигурност објекта*
- *изграђен на површинама јавне намјене, односно на земљишту планираном за уређење или изградњу објекта јавне намјене за коју се у складу са одредбама посебног закона утврђује јавни интерес*
- *изграђен у I зони заштите природног добра, односно у зони заштите културног добра од изузетног значаја и зони заштите културног добра уврштеног у листу свјетске културне баштине*

**ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА  
ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ  
ГРАДА БАЊА ЛУКА  
Трг српских владара бр. 1**

**НАЧЕЛНИК  
Санела Кеџман, дипл.инж.арх.  
Телефон: 244-416**

**e-mail: [prostorno@banjaluka.rs.ba](mailto:prostorno@banjaluka.rs.ba)**

**Информације можете наћи и на WEB  
страници града Бања Лука  
[www.banjaluka.rs.ba](http://www.banjaluka.rs.ba)**

**Издање бр. 05, датум: Јануар 2016.  
Одобрила:  
Санела Кеџман**