

КАКО ДА ОЗАКОНИТЕ КУЋУ

*ВОДИЧ ЗА ОЗАКОЊЕЊЕ
ПОРОДИЧНИХ КУЋА
У РОМСКИМ НАСЕЉИМА
У СРБИЈИ*

SAR TE LEGALIZUIN O KHER

*O GIDO/INĐARLIN VAŠ
I LEGALIZACIA E FAMILIAKE
KHERENGO AN ROMANE
CARE ANDI SRBIJA*

Програм
„Подршка ЕУ инклузији Рома – Оснаживање
локалних заједница за инклузију Рома“

Издавач

Стална конференција градова и општина
– Савез градова и општина Србије

Одговорно лице

Ђорђе Станичић

Аутори

Др Злата Вуксановић Мацура
Игор Мишчевић
Клара Даниловић
Наталија Матуновић Милошевић
Иван Миливојевић

Рецензент

Игор Мишчевић

Дизајн

Атеље, Београд

Штампа

Јовшић Принтинг Центар, Београд

Тираж: 3.000

Београд, 2020. година

ISBN 978-86-80480-12-1

Ова публикација је припремљена у склопу Програма “Подршка ЕУ инклузији Рома – Оснаживање локалних заједница за инклузију Рома”, који финансира Европска унија, а реализује Стална конференција градова и општина. Издање је припремљено уз финансијску помоћ Европске уније. За садржину ове публикације искључиво је одговорна Стална конференција градова и општина и та садржина нипошто не изражава званичне ставове Европске уније.

O programo
„EU suportu e Romenge inkluziake – Zorjaripe e
lokalnone khetanimasko vaš inkluzia e Romengi“

Editoro

I Sajekutni konferencia e forunengi thaj e komunengi
– E Srbijako phandlipe e forunengo thaj e komunengo

Responsabilno dženo

Đorđe Staničić

E autora

Dr Zlata Vuksanović Macura
Igor Miščević
Klara Danilović
Natalija Matunović Milošević
Ivan Milivojević

Recenzento

Igor Miščević

Dizajno

Atelje, Beograd

Štampa

Jovšić Printing Centar, Beograd

Tiražo: 3.000

Beogrado, 2020. berš

ISBN 978-86-80480-12-1

Akaja publikacia kerdini si ando ramo e Programosko „EU suportu e Romenge inkluziake – Zorjaripe e lokalnone khetanimasko vaš inkluzia e Romengi“, savo si finansirimo de katar Evropaki unija, a realizuil les i Sajekutni konferencia e forunengi thaj e komunengi. O lekhavdo kotor publikuimo si e finansikane mažutimasa de katar i Evropaki unija. O responsabiliteto upral o ingardipe e akaja publikaciako pherel eksluzivno pe Sajekutni konferencia e forunengi thaj e komunengi thaj gadava ingardipe nisar ni reflektuil/sikavel oficalne pozicie e Evropake unijake.

КАКО ДА ОЗАКОНИТЕ КУЋУ

ВОДИЧ ЗА ОЗАКОЊЕЊЕ
ПОРОДИЧНИХ КУЋА
У РОМСКИМ НАСЕЉИМА
У СРБИЈИ

Београд, 2020

SAR TE LEGALIZUIN O KHER

O GIDO/INÐARLIN VAŠ
I LEGALIZACIA E FAMILIAKE
KHERENGO AN ROMANE
CARE ANDI SRBIJA

Beogrado, 2020

Кораци за озакоњење породичних кућа у ромским насељима у Србији

1.



Проверите статус озакоњења
ваше куће у општини

Verifikuin o statuso e legalizaciako
e tumare kheresko

8.



Предајете израђен Извештај
вашој општини

Bičalen/den o kerdino Raporto
e tumare komunake

2.

Уколико озакоњење није
покретнуто, општина на вашу
молбу покреће поступак по
службеној дужности

Te i legalizacia ni sasa miškosardi i
komuna širdisarel i procedura sar
piro oficialno udžilipe



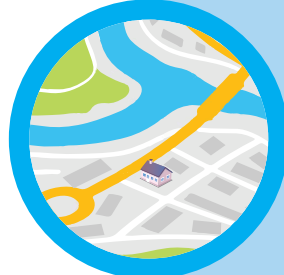
7.



Ангажујете одговарајућу
пројектантску/геодетску фирму
које израђују Извештај

Angažuin lačhi projektno/geodetsko
firma savi kerel o Raporto

3.



Општина утврђује да ли постоји
могућност да се ваша кућа озакоњи
(утврђује посебне услове)

I komuna vakarel save kondicie
trubun te oven pherde anglal
i legalizacia

6.



Примате обавештење од општине
да доставите Извештај о затеченом
стању објекта са елаборатом
геодетских радова (Извештај)

Resen tumenge e anuncura de katar i
komuna te bičalen/ den o Raporto
tar o arakhadino statuso e objektosko
khetane e geodetske elaboraciasa
(o Raporto)

4.

Примате обавештење од општине
да ваша кућа може да се озакоњи

De katar i komuna resen tumenge
e anuncura kaj tumaro kher šaj te
ovel legalizuimo



5.



Достављате доказе о својини
над кућом и земљиштем

Bičalen/den e dokumentura
save gevajin tar o propriataripe
upral o kher thaj i phuv



E Pasura vaš i legalizacia e familiake kherengo an romane care andi Srbia

9.

Допуне вашег предмета за озакоњење по захтеву општине додатним документима (уколико буде неопходно)

Е дзипердупе лила е тумаре казостар/о дзипердипе е тумаре досиероско е авер документуненца phandlo е legalizaciasa, sar roda tumendar i komuna (te si o trubuipe)



16.

Катастар непокретности по налогу ваше општине уписује вашу кућу у евиденцију озакоњених непокретности

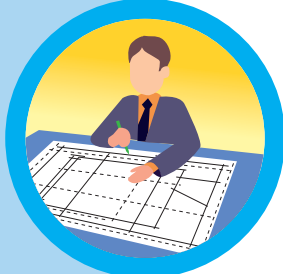
Palal i komanda de katar tumari komuna, o Katastro e bimiškomaske barvalimasko lekhavel tumaro kher andi evidencia e legalne bimiško-maske barvalimasko



10.

Допуне вашег Извештаја по захтеву општине од стране одговарајуће пројектантске/геодетске фирме (уколико буде неопходно)

О дзипердипе е тумаре Raportosko sar roda i komuna, so trubul te kerel e angažuimi projektno/geodetsko firma (te si o trubuipe)



15.

Добијате решење о озакоњењу

Resel tumenge o reskripto/činavdipe tar i legalizacia



11.

Добијате обавештење од општине да је ваш предмет комплетиран и захтев да поднесете пореску пријаву пореском органу

Resel tumenge de katar i komuna o anunco kaj tumaro dosiero si kompletirimo/kaj si tumen sa e lila, sar vi o rodipe te keren e taksako lil thaj te bičhalen/te den les e taksake kerimaske/e taksake departmanoske



14.

Предајете доказ о уплати таксе (или да сте ослобођени од њеног плаћања) вашој општини

Bičhalen/den tumare komunake o lil savesa gevajin/dokumentuin kaj pokhinden i taksa (vaj kaj naj tumen o udžilipe te platin i taksa)



12.

Предајете потврду о утврђивању пореза на имовину вашој општини

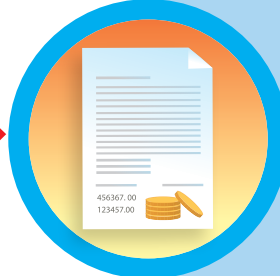
Bičhalen/den tumare komunake o konfirmaciono lil/ testimonialo tar o činavdipe e taksako upral tumaro barvalipe



13.

Добијате обавештење о висини таксе коју требате да платите за озакоњење

Resel tumenge o anunco tar o kučipe e taksako savo musaj te platin vaš i legalizacia



Водич је заснован на Закону о озакоњењу објеката (Службени гласник РС, бр. 96/2015, 83/2018 и 81/2020 одлука УС) и са њим повезаним законима. Водич не садржи елементе различите у односу на Закон који би посебно важили за становнике ромских насеља, већ је направљен на основу стања која су препозната као типична или честа у ромским насељима у Србији. Водич се не може сматрати као замена за Закон о озакоњењу.

Коме је намењен Водич

Водич је намењен становницима ромских насеља који су заинтересовани да озаконе (легализују) своју кућу подигнуту без дозволе за изградњу. Водич садржи основна објашњења о корацима које је потребно да предузмете како би озаконили и укњижили своју кућу.

На које објекте се односи Водич

Водич се односи на куће површине до 400 м². Може се користити и при озакоњењу незаконито дограђених делова куће (спрат, купатило, соба, кухиња и друго) или помоћних објекта (гаража, радионица, шупа, остава, летња кухиња и слични помоћни објекти).



Шта је озакоњење

Озакоњење је процес „сређивања папира“, којим се нелегална кућа или нелегално дограђени делови куће, уписују у Катастар и тиме власник објекта постаје власник и у очима државе.



Шта добијате озакоњењем

- ✓ Озакоњена кућа се може легално наслеђивати и можете је оставити својој деци и унуцима.
- ✓ Озакоњена и укњижена кућа се може легално продати и приликом продаје има вишу цену.
- ✓ Укњижену кућу можете ставити под хипотеку уколико желите да узмете кредит од банке.
- ✓ Легална кућа не може бити срушена, осим уз одговарајућу новчану надокнаду и уз вашу сагласност.
- ✓ Озакоњена кућа може бити легално прикључена на струју, воду, канализацију, гас и другу комуналну инфраструктуру.



O Gido vaj Inđarlin si les i baza ando Kanuno tar i legalizacia e objektunengo (Službeni glasnik RS, br. 96/2015, 83/2018 i 81/2020 i decizia US) thaj lesa phandle aver zakonura. O Gido ni astarel nisave averikane elementura andi relacia e Kanunosa thaj save si len o validiteto/zor feri upral e beštne an romane care, či si kerdino pi baza e prindžarde situaciengo thaj e statusosko savo džal talal vast e dživdimasa sar kaj si butivar an romane care andi Srbija thaj godoleske šaj te sikavel pe sar o tipikano statuso. O Gido našti te inčarel pe sar o supstituto vaj neso so pharuvel o Kanuno tar i legalizacia.

Kaske si o Gido kerdino

O Gido si kerdino e beštnege an romane care save si len intereso te legalizuin piro kher vazdino bi permisosko vaš o vazdipe e kheresko. O Gido del maj buvlivano hačaripe phandlo gadalesa save pasura/badžakura musaj te keren sar bi tumaro kher ovela legalizuimo vaj lekhavdo an katastarsko pustik.

Save objektura učarel o Gido

O Gido vakarel tar e khera dži kav 400 m². Šaj te ovel labardino vi kana legalizuil pe bilegalno thaj džiperdutne vazdine kotora e khereske (etažo, najarlin, soba, i kujna/tazi, vaj aver so) sar vi e sekundarne/mažutnikane objektura (i garaža, i butilin, i baraka e vastušenge, e milajeski kujna/tazi thaj aver nesavo mažutnikano objekto)

So si i legalizacia



I legalizacia si o proceso savo inđarel dži kav o „keripe e lilengo“, e cilosa te o kher vaj bilegalno vazdine kotora e khereske, ovena lekhavde ando Katastro thaj ageja te o propriataro/gazda e kheresko vaj e objektosko, ovel o dženo – propriataro vi an jakha e raštrake.

Savo lačimos ovel palal i legalizacia



- ✓ O legalizuimo kher šaj legalno te moštenil pe/te ačhel e čhavrengi thaj lenge čhavrengi
- ✓ O legalizuimo thaj an katastarsko pustik lekhavdo kher šaj legalno te ovel bikhindo thaj si les maj učo preco/maj kuč si e bilegalne kherestar.
- ✓ O legalizuimo kher šaj te thos talal hipoteka, te manges te les o kredito andi banka.
- ✓ O legalno kher našti te ovel peravdo te naj tumaro akordo/konsento (te ni dijan o zeleno dud) thaj si tumen o hakaj te len e love an akava kazo.
- ✓ O legalizuimo kher šaj legalno te ovel les elektrika, taj te labarel e pajako thaj kanalizaciono sistemo, gaso thaj aver komunalno infrastruktura.

Ко спроводи поступак озакоњења

Поступак озакоњења се води у општинском одељењу надлежном за послове озакоњења или урбанизма. Ви, као власник куће, подносите захтеве, прибављате и предајете потребну документацију. Одређену помоћ могу вам пружити координатор за ромска питања, службеници задужени за бесплатну правну помоћ или правници запослени у одељењу за озакоњење, имовинско-правне послове или урбанизам.

Општи услови за озакоњење

Можете се упустити у озакоњење уколико је ваша кућа:

- ✓ сигурна и безбедна за живот и трајног карактера
- ✓ подигнута на терену који је стабилан и безбедан за изградњу
- ✓ постоји на Сателитском снимку Републике Србије из 2015. године
- ✓ подигнута на земљишту планираном за становање или на земљишту друге намене где је дозвољена градња стамбених објеката
- ✓ подигнута уз одговарајуће право над парцелом или самом кућом



Када кућа не може бити озакоњена?

(чланови 5. и 6. Закона о озакоњењу)

Кућа не може бити озакоњена ако је изграђена на клизишту или мочварном терену или неком другом земљишту неповољном за градњу. Не може бити озакоњена ако је подигнута на земљишту планираном за улице, тргове, паркове, школе, болнице, домове здравља, објекте културе и спорта и друге јавне намене и објекте. Такође, не може се озакоњити кућа без регулисаних имовинско-правних односа или кућа направљена од материјала који не обезбеђује њену трајност и сигурност. Уколико не постоји сагласност надлежног органа, не може бити озакоњена кућа подигнута у зонама заштите културног или природног добра (национални парк, парк природе, парк-шума или спомен парк), у заштитној зони војног комплекса, аеродрома, изворишта водоснабдевања, у појасу пута, железнице, далековода, реке и других зона заштите.



Kon inđarel i procedura e legalizaciaki

I procedura e legalizuimaski inđardol pe ando komunako departamno savo si les zor upral e buća phandle e legalizaciasa vaj e urbanizaciasa. Tumen sar o propietario e kheresko, bičhalen o lil e rodimasko, inkalen thaj bičhalen/den aver trubukane dokumentura/lila. O mažutipe šaj te del tumen vi o koordinatoro vaš e romane pučimata, e oficialne džene udžile te unzaren bipokhinimasko juristikano mažutipe vaj e juristura save keren i bući ando departmano vaš i legalizacia, proprietarimaske – juristikane buća vaj urbanizmo.

Generalne kondicie vaš i legalizacia

Šaj te des ando proceso e legalizaciako te čiro kher:

- ✓ sigurno si thaj bi darako vaš o dživdipe thaj te si la lungonevaktosko karaktero
- ✓ vazdimo si po tereno savo si stabilno thaj sigurno vaš o vazdipe
- ✓ šaj te dikhel pe pi Satelitsko fotografia e Republikake Sriaki de katar 2015. berš.
- ✓ vazdimo si pi phuv savi si planirimi vaš o bešipe vaj pi phuv savi si planirimi e aver labarimaske thaj si o permiso vaš o vazdipe bešimaske kherengo.
- ✓ vazdimo si e hakajesa upral i parcela vaj upral o vazdino kher.

Kana o kher našti te ovel legalizuimo?

(E artiklura 5. i 6. e Kanuneske tar i legalizacia)



O kher našti te ovel legalizuimo te si vazdimo po istralo/puzgalo vaj daldalikano tereno vaj aver nesavi phuv kaj naj lače te vazdel pe o kher. O kher našti te ovel legalizuimo te si vazdimo pi phuv savi si ando plano te gote keren pe ulice, trgura, parkura, škole, spitalura, e sastarimaske khera, e kulturikane thaj sportikane objektura, thaj aver publikane lačimoske objektura. Pale geja našti te ovel legalizuimo o kher te naj regulišime proprietarikane- juristikane relacie vaj te si kerdino de katar e materijala save ni unzaren lako lungoneevaktosko thaj sigurikano karaktero. Te naj o permiso de katar responsabilno organo, našti te ovel legalizuimo o kher vazdimo an zone e protekciake kaj si kulturako vaj naturalno molipe (nacionalno parko, o parko e naturako, o vošalo/vešutno parko vaj o risparimasko/memorijalno parko), maj dur, andi protektuimi zona kaj si o armiako komplekso, aerodromo, e hajinga vaš i pajeski distribucia, ando kustik e dromesko, e sastrikane dromesko, elektriakake srmako, e lenako thaj aver protektuime zonengo.

КОРАЦИ КОЈИ ВОДЕ ДО ОЗАКОЊЕЊА КУЋЕ

Да ли се ваша кућа већ налази у поступку озакоњења?

Уколико је одговор на неко од питања у наставку ДА онда се ваша кућа налази у поступку озакоњења. Потребно је да проверите у Општинском одељењу надлежном за озакоњење статус вашег предмета и предузмете даље кораке како би је озаконили. То је корак 1 у овом Водичу, а потом следе кораци од 5 до 16, који ће зависити од документације коју сте раније предали.

| | Да | Не | Не знам |
|---|----|----|---------|
| ✓ Да ли сте поднели захтев за легализацију (озакоњење) куће? | | | |
| ✓ Да ли је неко у ваше име поднео захтев за легализацију (озакоњење) ваше куће? | | | |
| ✓ Да ли је ваша кућа евидентирана у општини као незаконито изграђен објекат? | | | |
| ✓ Да ли сте добили Решење о рушењу куће, донето према Закону о озакоњењу? Ово Решење не значи да ће ваша кућа бити срушена док траје озакоњење, већ је Закон тако прописао. | | | |



Ако су ваши одговори на ова питања **НЕ** и **НЕ ЗНАМ** потребно ја да урадите следеће кораке (**од корака 1 до 16 у овом Водичу**) како би ваша кућа била озакоњена и укњижена.

1.

Проверите код Општинског одељења надлежног за озакоњење да ли је за вашу кућу покренут поступак озакоњења.

2.

Уколико није, затражите од Општинског одељења да по службеној дужности покрене поступак озакоњења ваше куће.

3.

Општинско одељење надлежно за озакоњење провериће код службе Катастра и утврдити да ли се ваша кућа види на Сателитском снимку из 2015. године. Такође, провериће код службе надлежне за урбанизам да ли ваша кућа испуњава услове урбанизма (у погледу намене земљишта и спратности куће).

4.

Када утврди да ваша кућа испуњава неопходне полазне услове, Општинско одељење ће вам послати **ОБАВЕШТЕЊЕ** и тражити да доставите одговарајући доказ о својини над кућом и грађевинским земљиштем (парцелом).



E PASURA/BADŽAKURA SAVE ANEN DŽI KAJ I LEGALIZACIA E KHERESKI

Si tumaro kher andi legalizuimaski procedura?

Te o responso pe flesavo pučipe si VA tumaro kher si andi legalizuimaski procedura. Musaj te verifikuin ando Komunako departmano savo si responsabilno vaš i legalizacia savo statuso si les tumaro kazo thaj te keren aver pasura sar bi resena dži kaj pherdi legalizacia. Goda si o paso 1 an akava Gido, a palal leste džan e pasura 5 dži 16, save si ando phandlipe e dokumentaciasa savi maj anglal sas bičhaldi/dini.

| | Va | Na | Ni džanav |
|--|----|----|-----------|
| ✓ Bičhaldan o rodimasko lil vaš i legalizacia e khereski? | | | |
| ✓ Aver dženo bičhalda an tumaro anav o rodimasko lil vaš i legalizacia e tumare khereski ? | | | |
| ✓ Tumaro kher si evidentirimi andi Komuna sar bilegalno vazdimo objekto? | | | |
| ✓ Reslo tumenge o Čhinavdimasko/deciziako lil tar o peravdipe e kheresko, pi baza e Konunosko tar i legalizacia? Akava Čhinavdimasko lil ni semnol kaj tumaro kher ka ovel peravdo dži kaj džal i procedura e legalizaciaki, či o Zakono phenel ageja. | | | |

Te tumare respunsura pe akala pučimata si **NA** thaj **NI DŽANAV**, atoska si o trubuipe te keren akala pasura (**de katar o paso 1 dži kav paso 16 an akava Gido**) sar bi tumaro kher ovela legalizuimo thaj lekhavdo ando katastarsko pustik.



Verifikuin kav e Komunako departmano savo si responsabilno vaš i legalizacia, si vaj na tumaro kher andi procedura vaš i lagalizacia.

1.

Te na, roden de katar e Komunako departmano te miškosarel i procedura vaš i legalizacia e tumare khereske, pi baza e oficialne udžilimaske.

2.

E Komunako departmano responsabilno vaš i legalizacia ka dikhel kav o Katastarsko keripen/serviso thaj palal goda ka džanel pe šaj vaj na tumaro kher te dikhel pe po Satelitsko fotografija de katar 2015.berš. Pale geja, ka verifikuil kav o keripen/serviso responsabilno vaš o urbanizmo, pherel vaj na tumaro kher e urbanistikane kondicie (savo plano si te ovel kerdino e phuvjasa kaj ačhel tumaro kher thaj sar ačhel kana si lav e etažunendar).

3.

Kana si sigurno kaj tumaro kher pherel sa e trubuike thaj bazikane kondicie, e Komunako departmano ka bičhalel tuke jekh anunco/informativno lil e rodimasa te bičhalen/den o validno gevaj kaj tu san o propriataro e kheresko thaj e vazdimaske parcelako.

4.

5.

Доставите Општинском одељењу доказ о својини над кућом и земљиштем. Имајте на уму да прибављање доказа о својини може бити дужи, па и најскупљи корак у озакоњењу.



Документ којим доказујете својину над земљиштем или кућом

Доказ мора да гласи на власника бесправне куће, односно на особу која је поднела захтев за озакоњење. То може бити неки од следећих докумената:

- ✓ Купопродајни уговор оверен у суду или код нотара
- ✓ Уговор о подели имовине оверен у суду или код нотара
- ✓ Уговор о поклону оверен у суду или код нотара
- ✓ Уговор о преносу права коришћења земљишта оверен у суду или код нотара
- ✓ Правноснажна пресуда којом је утврђено право својине над земљиштем
- ✓ Правноснажно решење о наслеђивању
- ✓ Неки други документ на основу кога се на несумњив начин може утврдити правни континуитет промета земљишта или објекта.



Ако се ваша кућа налази на парцели са више власника, потребно је да доставите и писмену сагласност свих сувласника, оверену код нотара (члан 10, став 6).

Шта ако немате формирану парцелу, евидентирану у Катастру непокретности?

Ако за вашу кућу није формирана посебна катастарска или грађевинска парцела, потребно је да ангажујете и платите овлашћени фирму (најчешће геодетски биро) која ће вам урадити пројект за формирање парцеле (парцелација и/или препарцелација). Ова фирма вам може помоћи и око уписа парцеле у Катастар.

Ако се ваша кућа налази на делу веће парцеле, можете се удружити са комшијама и заједно ангажовати овлашћену фирму и тако поделити трошкове.

Шта ако сте градили на општинском земљишту или неком другом земљишту у јавној својини?

Закон о озакоњењу (члан 10) омогућио је озакоњење објекта (куће) уз достављен доказ о својини на грађевинском земљишту само испод објекта (чланови 70. и 105. Закона о планирању и изградњи).

Након што Општинско одељење утврди да постоји могућност озакоњења ваше куће, треба да донесе Закључак којим се поступак озакоњења прекида ради решавања имовинско-правних односа између вас и власника земљишта. У посебном поступку земљиште испод куће биће одређено као земљиште за редовну употребу. Након формирања посебне катастарске парцеле, добићете могућност да ово земљиште откупите од општине непосредном погодбом, по тржишној цени. Након овога, моћи ћете да довршите поступак озакоњења.

6.

Када Општина, на основу доказа који сте јој доставили, утврди да имате одговарајуће право над кућом и парцелом послаће вам Обавештење да доставите ИЗВЕШТАЈ О ЗАТЕЧЕНОМ СТАЊУ СА ЕЛАБОРАТОМ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА



Bičhalen e Komunake departmanoske o gevaj tar o propriataripe upral o kher thaj i parcela. Inčaren an i gođi kaj o reslipe dži kav o lil savo gevajil akava, šaj te lel maj but vakto thaj e love ando proceso e legalizaciako.

5.

O dokumento savesa gevajin kotar o propriataripe upral o kher vaj i parcela

O gevajimasko lil/i pruva musaj te ovel lekhavdo po anav e bilegalikane khereske propriatarosko, vaj po dženo savo bičhalda o rodimasko lil vaš i legalizacia. Goda šaj te ovel flesavo de katar akala dokumentura:

- ✓ O Pokhinimasko – bikhinimasko kontrakto autentifikuimo/araklino čačuno de katar o kris vaj o notaro
- ✓ O Kontrakto tar o ulavipe e barvalimasko pale geja e stampilea de katar o kris vaj o notaro
- ✓ O kontrakto tar o denipen/ prezento autentifikuimo sar o čačuno kav o kris vaj o notaro
- ✓ O kontrakto tar o trasfero e hakajesko upral o labaripe e phuvjako, autentifikuimo kav o kris vaj o notaro
- ✓ Agorutni krisoski decizia savi si la justikani zor thaj savi del o propriatarimasko hakaj upral i phuv
- ✓ Agorutni krisoski decizia e justikane zorasa tar o moštenipe /kana o barvalipe ačhel e phurendar an ternenge vasta
- ✓ Nesavo aver dokumento savo sikavel o čačuno juristikano kontinuiteto ando trejdo e phuvjasa vaj e objektosa.



Te tumaro kher si pe parcela kaj si buteder proprietara, musaj te bičhalen/den lekhavdo akordo sa e propriatarunengo thaj akava lil musaj te si le o stampilo de katar o notaro (o artiklo 10, paragrafo 6)



So te naj tumen formirimi parcela, evidentirimi ando Katastro?

Te tumare khereske naj formirimi ulavdi katastarsko vaj vazdimaski parcela, si o trubuipe te angažuin thaj te pokhinen e akredituimi firma (an maj but kazura o geodetsko biroo) savi ka kerel tumenge o projekto vaš o formiripe e parcelako (parcelacia thaj/vaj džiparcelacia). Akaja firma šaj te mažutil tumenge vi te lekhaven i parcela ando Katastro.

Te tumaro kher si po kotor e maj bare parcelako, šaj khetane e perutnenca te angažuin i akredituimi firma thaj te ulaven o pokhinipe maškar peste.

So te vazdan o kher pi komunaki phuv vaj aver phuv savi si o publikano barvalipe?

O Zakono tar i legalizacia (artiklo 10) dija o šajipe vaš i legalizacia e objektoski (e khereski), kana pašal late džal vi pruva tar o propriataripe feri upral i phuv savi si talal objekto (artiklura 70. thaj 105. e Zakonosko tar o planiripe thaj o vazdipe).

Napal so e Komunako departmano arakhel kaj si o šajipe e čire khereske legalizaciake, trubul te anel i Konkluzia savjasa i procedura e legalizaciaki stopiril pe te bi ovela činavdo pučipe savo tangiril e propriatarmasko-juristikane relacie maškar tute thaj o propriataro e phuvjako. An jekh specijalno procedura i phuv talal objekto ka ovel tretirimo sar i phuv vaš sajekutno labaripe. Palal o formiripe e ulavde parcelako ando katastro, kao ovel tut o šajipe te pokhines akaja phuv de katar i komuna an direktno hačaripe, sar kaj si o preco/kostuipe po marketo. Palal akava šaj te agorisares e legalizaciaki procedura.

Kana i Komuna arakhel te si tut o hakaj upral o kher thaj i parcela, pi baza e lilengi save bičhaldan lenge, ka bičhalen tuke jekh Šunavipe an savo rodel pe tutar te des o RAPORTO TAR O ARAKHADINO STATUSO thaj goda KHETANE E ELABORACIJASA SAVI INGAREL E GEODETSKE RODIMATA.

6.

7.

Ви као власник куће ангажујете и плаћате одговарајућу пројектантску фирму или предузетника да уради Извештај о затеченом стању и овлашћени геодетски биро да изради Елаборат геодетских радова. Можете да ангажујете само једну овлашћену фирму да уради Извештај са Елаборатом и тада цена може бити нижа. Цена израде Извештаја са Елаборатом зависи од величине куће и стања на парцели. Уобичајено је између 300 и 500 евра за кућу до 100 м², а приближно 1.000 евра за кућу површине око 250 м². Време израде обично траје од 30 до 45 дана.

8.

Предајте Општинском одељењу овако израђен Извештај о затеченом стању са Елаборатом геодетских радова за вашу кућу.

9.

Општинско одељење ће вероватно од Вас тражити још неке информације, допуне и папире, што зависи од комплетности документације коју сте им претходно предали.

10.

Доставите Општинском одељењу тражене допуне. Видите са фирмом која је радила Извештај о затеченом стању са Елаборатом геодетских радова да уради допуне, ако је Општина тражила.

11.

Након обавештења да је ваш предмет комплетиран, у пореској служби подносите пријаву како би се одредила висина пореза на кућу. Подаци о кући и парцели које наведете у пореској пријави морају да буду исти као и подаци у Извештају о затеченом стању и Елаборату геодетских радова.

12.

Доказ, потврду, да сте поднели пријаву за утврђивање пореза на имовину достављате Општинском одељењу надлежном за озакоњење.

13.

Општинско одељење вас обавештава о ВИСИНИ ТАКСЕ коју треба да платите за озакоњење као и броју жиро-рачуна за уплату.

Колико треба платити таксу за озакоњење? Висина таксе зависи величине куће:

| Величина куће | Висина таксе* |
|--|---------------|
| Помоћни објекти који се налазе на истој парцели као и кућа или на суседним парцелама | 5.000 динара |
| Кућа површине до 100 м ² | 5.000 динара |
| Кућа површине од 100 м ² до 200 м ² | 15.000 динара |
| Кућа површине од 200 м ² до 300 м ² | 20.000 динара |

*Висина таксе је прописана Законом. Висина таксе за помоћне објекте према Мишљењу Министарства, грађевинарства и инфраструктуре бр. 011-00-00630/2016-07 од 21.10.2016. године.

Таксу **НЕ ПЛАЋАТЕ** за озакоњење куће површине до 100 м² ако је то једина некретнина за становање коју имате **И УКОЛИКО СТЕ:**

- ✓ самохрани родитељи
- ✓ особа са инвалидитетом
- ✓ корисник социјалне помоћи



Tu sar o propietario e kheresko angažuis thaj pokhines projektno firma vaj sombučarno dženo te kerel o raporto tar o arakhadino statuso sar vi o akredituimo geodetsko biroo te kerel o Geodetsko elaborato. Šaj te angažuis feri jekh akredituimi firma savi si la o šajipe te kerel liduj dokumentura – o Raporto khetane e Geodetske elaboraciasa, thaj ageja o preco šaj te ovel maj cikno. Kozom ka pokhinen akava Raporto thaj i Elaborato phandlo si gadalesa kozom si baro o kher thaj savo statuso sas dikhliho pe parcela. Sar si an maj but kazura, maškar 300 thaj 500 evra trubul te del pe e khereske de katar 100 m², a pašal 1000 evra e khereske de katar 250 m². Aštisardo si maškar 30 dži 45 dive te resen akala lila.

7.

Bičhalen/den e Komunake departmanoske ageja kerdino Raporto tar o arakhadino statuso khetane e Geodetske elaboraciasa e tumare kherestar.

8.

E Komunako departmano, sar si adeto, ka rodel tutar vadže nesave džiperdutne informacie thaj e lila, so si phandlo e gadalesa kozom si kompletirimi dokumentacia savja bičaldan maj anglal.

9.

Bičhalen e Komunake departmanoske e rodine džiperdutne lila. Keren e džiperdutne lila khetane e firmasa savi kerda o Raporto tar o arakhadino statuso e Geodetske elaboraciasa.

10.

Palal o šunavipe kaj čire kazosko fascikla si pherdi thaj kompletno, ando taksunengo keripe keres o lekhavimasko lil, sar bi ovela đinavdi i taksa upral čiro kher. E data tar o kher thaj i parcela save des ando taksako lekhavimasko lil, musaj te oven jekh e datunenca katar o Raporto thaj o Elaborato.

11.

E Departmanoske andi Komuna des o gevaj, testimonialo/lekhavdi konfirmacia kaj kerdan o lekhavimasko lil vaš o taksako činavdipe phandlo čire barvalimasa.

12.

E Komunako departmano šunavel tuke KOZOM KA OVEL BARI TAKSA savi musaj te pokhinen vaš i legalizacia sar vi o đindo e žiro- kontosko po savo ka bičhalen e love.

13.

Kozom ka platis i taksa vaš i legalizacia? O kučipe e taksako phandlo si gadalesa kozom baro si o kher:

| Kozom baro si o kher | kučipe e taksako* |
|---|-------------------|
| E sekundarne/ mažutnikane objektura save si pe jekh parcela sar vi o kher, vaj pe pašutne parcele | 5.000 dinara |
| O kher de katar 100 m ² | 5.000 dinara |
| O kher de katar 100 m ² dži 200 m ² | 15.000 dinara |
| O kher de katar 200 m ² dži 300 m ² | 20.000 dinara |

*O kučipe e taksako si činavdo thaj regulišimo e Zakonosa. Kana si lav tar e sekundarne vaj mažutnikane objektura, prekal o inčardipe e Ministeriumosko vaš o vazdipe thaj infrastruktura nr. 011-00-00630/2016-07 de katar 21. 10. 2016. beršeste.

I taksa **NI POKHINEN** kana legalizuin o kher dži 100m² te si goda jekhuno bešimasko than tumaro thaj **TE SAN:**

- ✓ sompravardo dad/dej
- ✓ dženo savo si les o invaliditeto
- ✓ dženo savo lel e love katar o socijalno fondo e mažutimasko

14.

Доказ да сте уплатили таксу или да сте ослобођени њеног плаћања однесите у Општинско одељење које се бави озакоњењем.

15.

Након тога, од Општинског одељења добићете РЕШЕЊЕ којим је ваша кућа озакоњена. У њему ће бити наведени сви документи које сте доставили, подаци о вама и вашој кући, као и подаци о праву жалбе и роковима уколико желите да је поднесете.

16.

Општинско одељење ће правноснажно Решење проследити служби Катастра која ће уписати вашу кућу у катастар непокретности. Овим ваша кућа постаје легална и укњижена.



Да поновимо. Шта добијате озакоњењем

Ваша озакоњена кућа се у Катастру непокретности води на ваше име. Вашу кућу, са сређеним папирима, можете оставити својој деци и унуцима. Ако желите да је продате, за озакоњену кућу можете добити бољу цену. Ако вам је потребан кредит од банке, озакоњену кући можете ставити под хипотеку. Легална кућа не може бити срушена, осим уз одговарајућу новчану надокнаду и уз вашу сагласност. Своју легалну кућу можете легално прикључити на струју, воду, канализацију, гас и другу комуналну инфраструктуру што ће вама и вашој породици учинити живот удобнијим и квалитетнијим.

За озакоњење куће и више информација у вези са вашим случајем обратите се надлежном општинском одељењу за послове урбанизма или озакоњења.



I lekhavdi konfirmacia kaj pokhindan i taksa vaj kaj naj tumen udžilipe te pokhinen i taksa, inđaren ando Komunako departmano savo i bući kerel e legalizaciasa.

14.

Palal goda, de katar o Komunako departmano ka resel tumenge o Činavdipe/Reskripto kaj tumaro kher si legalizuimo. An leste ka oven pomenisarde sa e dokumentura save bičhaldan, e data tumendar thaj e tumare kherestar, sar vi aver data tar o hakaj po rovipe thaj e rokura dži kana šaj goda te keren.

15.

E Komunako departmano ka bičhalel o juristikanes zoralo Činavdipe/Reskripto ando Katastro savo ka lekhavel tumaro kher ando katastarsko pustik e bimiškomaske barvalimasko. Ageja tumaro kher ovel legalno thaj lekhavdo.

16.

Te phenas vadže jekhvar. Savo lačimos ovel tumenge e legalizacijatar?



Tumaro legalizuimo kher si lakhavdo po čiro anav ando Katastro e bimiškomaske barvalimasko. Tumaro kher e lačharde lilenca šaj te mukhen tumare čhavreng. Te mangel te bikhinen les, e legalizuime khereske šaj te len maj but love. Te trubul tumenge o kredito katar i banka, legalizuimo kher šaj te thon talal i hipoteka. O legalno kher našti te ovel peravdo te naj tumaro akordo/konsento thaj gadaleske musaj te ovel tumenge pokhindo. O legalno kher šaj te legalno ovel phandlo e elektrikake thaj e pajeske drakhinasa, e kanalizaciasa, e gasoske sistemosa thaj aver komunalne infrastrukturasa, so kerel čiro thaj čire familiako dživdipe maj šukar thaj maj kvalitetno.

Vaš i legalizacia e khereski thaj maj but informacie pandlo tumere kazosa, roden de katar o responsabilno komunako departmano vaš e buća e urbanizaciake vaj e legalizaciake.

ПОЈМОВНИК

Грађевинска парцела – изграђен или урбанистичким планом предвиђен за изградњу део грађевинског земљишта, са приступом улици.

Елаборат геодетских радова – документ који садржи опште податке о кући и власнику куће, техничке податке о мерењу и геодетски снимак који приказује стварно стање на парцели, положај и облик куће и помоћних објеката, оградe и положај улице у односу на парцелу, висину, спратност и површину куће и објеката. Израђује га овлашћена геодетска фирма.

Извештај о затеченом стању – документ који садржи грађевински опис објекта (темеља, зидова, инсталација, столарије итд) цртеже и фотографије објекта, приказ и обрачун свих површина, лиценце инжењера, податке о фирми која га је израдила. Израђује га одговарајућа приватна фирма или предузетник. Извештај о затеченом стању и Елаборат геодетских радова предају се као јединствен документ.

Копија плана катастарске парцеле – документ на коме је нацртана парцела тако да се виде њене границе и објекти који се на њој налазе (кућа, помоћни објекти, оградe, чесма и друго). Има уписан број катастарске парцеле. Издаје га надлежна служба Катастра.

Катастар непокретности – јавни регистар који се води при Републичком геодетском заводу и који садржи просторне и описне податке о непокретностима и податке о правима на њима (власништво, сувласништво, коришћење и др.)

Легализација – раније коришћен назив за озакоњење. Исто подразумева превођење незаконитог статуса у законит статус куће

Лист непокретности – основни документ о непокретностима (кући, парцели, помоћним објектима и др.) и правима на њима, који су уписани у катастар непокретности.

Намена земљишта – предвиђени начин коришћења земљишта одређен урбанистичким планом

Озакоњење – превођење незаконито изграђене куће у закониту кућу, односно кућу са такозваним „чистим“ власничким папирима

Помоћни објекат – објекат који је у функцији куће и налази се на истој парцели као и кућа. То су најчешће гараже, шупе, оставе и летње кухиње, као и бунари, септичке јаме или цистерне за воду.

Пројекат парцелације – документ којим се једна већа катастарска парцела дели на мање парцеле

Пројекат препарцелације – документ којим се на место већег броја катастарских парцела образује једна или више грађевинских парцела

Спратност куће – број спратова који се броје од првог спрата изнад приземља па навише. Подрум се означава као По, сутерен као Су, приземље као П, поткровље као Пк, а спратови се означавају бројем.

Сателитски снимак – приказ (фотографија) површине земље настао уз помоћ сателита. На њему се виде кровови кућа, помоћних објеката и зграда, улице, реке и слично.

Урбанистички план – документ у коме је предвиђен начин коришћења земљишта (намена земљишта) и дати елементи за уређење и грађење на једној или више парцела.



I LISTA E PADENCA/NOJENCA

I vazdimaski parcela – o tereno e vazdimaske kaj si vazdimo vaj si planirimo te vazden pe objektura, vaj e khera thaj kaj si paše i ulica.

O geodetsko elaborato – dokumento savo astarel generalikane data e kherestar thaj e khereske propriatarostar, geodetsko fotografia savo sikavel čačuno statuso pi parcela thaj e tehnikane data tar o masuripe/kana lel pe i masura/mera, pozicia thaj i forma e kheresko thaj e sekundarne /mažutnikane objektunengo, e barako thaj i pozicia e ulicaki ani relacia e parcelasa; učipe, o đindo e etažengo, e bazikane dimenzie e khereske thaj e objektunenge. Sa goda sar o Elaborato kerel i akredituimi geodetsko firma.

O raporto tar o arakhadino statuso – dokumento savo astarel e vazdimaski/konstrukciaki deskripcia e objektunengi (fundamento, duvara, instalacie, pendžera, thaj ageja maj dur), e skice thaj fotografie e objektunenge, sikavipe thaj đinavipe e bazikane dimenziengo, e licence e inženjeroske, e data tar i firma savi kerda o Raporto. O Raporto kerel responsabilno privatno firma vaj o sombučarutno. O Raporto tar o arakhadino statuso thaj o Geodetsko elaborato bičhalen pe/den pe sar jekh dokumento.

I kopija e katastarske parcelako – dokumento pe savo ačhel čerto e parcelako ageja te šaj te dikhen pe lake granice thaj e objektura save ačhen pi parcela (o kher, e mažutnikane objektura, i bar, i česma, thaj aver). Si la lekhavdo đindo e katastarske parcelako. I kopija lel pe ando responsabilno Katastarsko keripe.

O katastro e bimiškomaske barvalimasko – publikano registro savo si vastardino de katar o Republikako geodetsko zavodo/institucia thaj astarel e viramoske thaj deskriptivne data e bimiškomaske barvalimastar, sar vi e data tar e hakaja upral akava barvalipe (propriataripe, khetanikano propriataripe, labaripe, thaj aver)

I legalizacia – maj anglal labardo anav vaš „ozakonjenje“. Jekh si semnifikacia liduj terminunengo – pharuvipe e bilegalno statusosoko ando legalno statuso e kheresko.

O patrin e bimiškomaske barvalimasko – fundutno dokumento tar o bimiškomasko barvalipe (o kher i parcela, mažutnikano objekto thaj aver), tar e hakaja upral lende save si lekhavde ando katastro e bimiškomaske barvalimasko.

E phuvjako cilo – anglal definišimo moduso e phuvjake labarimasko so keren e urbanistikane zora palal piro urbanistikano plano.

Ozakonjenje/legalizacia – pharuvipe e bilegalno statusosoko ando legalno statuso e kheresko, vaj kana kerdol pe te o kher ovel sar phenel pe „užo“ thaj te si les e „uže“ propriatarimaske lila.

Mažutnikano objekto – objekto savo si andi funkcija e khereski thaj ačhel pi jekh parcela sar vi o kher. Goda butivar si e garaže, šupe, špajzura, milajeske kujne, e pajeske hajinga, septičko hev/harr vaj e cisterne e pajeske.

O projekto e parcelizaciako – dokumento savea jekh maj bari katastarsko parcela ulavdo si pe maj cikne parcele.

O projekto džiparcelizaciako /preparcelizacija – dokumento savea kerel pe de katar majbut katastarske parcele jekh vaj nekhabor maj bare parcele e vazdimaske.

Spratnost/E khereske etažura – o đindo e etažengo de katar jekhto -upral o phuvjako nivelo thaj maj upral. O talalphuvjako varem/podrum si les semno Po, sutereno Su, o phuvjako nivelo/prizemlje P, talalčatosko varem si Pk, a e etažura semnaren pe sar e đindura.

I satelitsko fotografia – sikavipe (fotografia) e phuvjake terenoko/supramujako savo kerda o satelito.

O urbanistikano plano – dokumento savo anglaldikhel sar ka ovel labardi i phuv (cilo e phuvjako) thaj del elementura vaš o lačharipe thaj o vazdipe pe jekh vaj maj but parcele.



Стална конференција
градова и општина

Савез градова и општина Србије

Македонска 22/VIII
11000 Београд
Србија

Тел: 011 3223 446
Факс: 011 3221 215
E-mail: secretariat@skgo.org

www.skgo.org
www.facebook.com/skgo.sctm
www.twitter.com/skgo_sctm

ISBN 978-86-80480-12-1



9 788680 480121 >