

U skladu sa članom 8 Zakona o Službenom glasniku Brčko distrikta BiH («Službeni glasnik Brčko distrikta BiH», brojevi: 1/00 i 17/04) i Odlukom o davanju ovlaštenja Zakonodavnoj komisiji Skupštine Brčko distrikta BiH broj: 01-02-218/17 od 13.09.2017. godine, Zakonodavna komisija Skupštine Brčko distrikta BiH je na 55. sjednici održanoj 27.11.2018. godine utvrdila prečišćeni tekst Zakona o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina («Službeni glasnik Brčko distrikta BiH», broj 21/03) s izmjenama i dopunama Zakona o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina («Službeni glasnik Brčko distrikta BiH», brojevi: 3/04, 29/04, 19/07).

Broj: 01.3.-05-1581/18
Brčko, 27.11.2018. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
ZAKONODAVNE KOMISIJE
Ljubiša Lukić, s. r.

Z A K O N
O LEGALIZACIJI BESPRAVNO IZGRAĐENIH GRAĐEVINA
(PREČIŠĆENI TEKST)

I. OPĆE ODREDBE

Član 1

Ovim zakonom regulišu se uslovi i način legalizacije bespravno izgrađenih građevina na području Brčko distrikta BiH, izuzev onih koje su izgrađene na području obuhvaćenom Regulacionim planom tržnice «Arizona».

Član 2

- (1) Pod “legalizacijom bespravno izgrađenih građevina”, u smislu ovog zakona, smatra se provođenje postupka legalizacije u kojem se donosi:
 - a) rješenje o legalizaciji bespravno izgrađene građevine, ukoliko su ispunjeni uslovi predviđeni ovim zakonom, ili
 - b) rješenje o rušenju bespravno izgrađene građevine, ukoliko nisu ispunjeni uslovi predviđeni ovim zakonom.
- (2) Pod “građenjem”, u smislu ovog zakona, smatraju se radovi definisani zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje u Brčko distriktu.
- (3) Pod “građevinom”, u smislu ovog zakona, smatraju se:
 - a) zgrade svih vrsta (stambene, stambeno-poslovne, poslovne, ekonomske, privredne, pomoćne i dr.), pod uslovom da je za njihovu izgradnju neophodno pribavljanje odobrenja za građenje;
 - b) saobraćajnice, saobraćajne površine i saobraćajne građevine;
 - c) građevine i instalacije za zahvatanje, proizvodnju i distribuciju vode za piće, sanitarne i tehnološke vode i za prečišćavanje i odvođenje otpadnih i oborinskih voda;
 - d) industrijska i druga postrojenja trajno povezana s tlom, koja nemaju karakter zgrade.
- (4) Pod “bespravno izgrađenom građevinom”, u smislu ovog zakona, smatraju se građevine iz stava 3 ovog člana ili njihov dio, čije je građenje počelo do dana izvođenja

aerofotogrametrijskog snimanja na teritoriji Brčko distrikta, ukoliko je, prema propisima koji su bili na snazi na dan početka građenja, za takvo građenje bilo potrebno odobrenje za građenje izdato od nadležnog organa, a takvo odobrenje nije izdato.

- (5) Pod “početkom građenja”, u smislu ovog zakona, smatra se dan kada je:
- a) za građevinu koja ima temelje - izvršen iskop temelja;
 - b) za građevinu koja nema temelje - izvršeni drugi radovi na zemljištu u cilju pripreme za neposredni početak građenja, odnosno postavljanja građevine (čišćenje terena, ravnanje, nasipanje i sl.).
- (6) Užim urbanim područjem smatra se područje koje je kao takvo određeno urbanističkim planom.

II. POSTUPAK LEGALIZACIJE BESPRAVNO IZGRAĐENIH OBJEKATA

Član 3

Postupak legalizacije provodi Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove Vlade Brčko distrikta (u daljnjem tekstu: Odjeljenje) na osnovu ovog zakona i Zakona o upravnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine («Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine» broj 3/00).

Član 4

- (1) Postupak legalizacije se pokreće na zahtjev ovlaštenog lica.
- (2) Ovlaštenim licem, u smislu ovog zakona, smatra se vlasnik bespravno izgrađene građevine, odnosno lice koje on ovlasti.
- (3) Zahtjevi za legalizaciju moći će se podnijeti do 31. decembra 2004. godine. Protekom ovog roka gubi se pravo na podnošenje zahtjeva.

Član 5

Odjeljenje donosi rješenje po zahtjevu za legalizaciju i dostavlja ga stranci najkasnije u roku od 1 godine računajući od dana predaje urednog zahtjeva za legalizaciju.

Član 6

- (1) Uz zahtjev za legalizaciju prilaže se:
 - a) kopija katastarskog plana i zemljišnoknjižni izvadak;
 - b) građevinsko-arhitektonski projekt građevine u razmjeri 1:50 i to:
 - osnova prizemlja i spratova,
 - najmanje jedan presjek kroz objekat,
 - dvije fasade,
 - tehnički opis,
 - dokaz o statičkoj stabilnosti objekta;
 - c) dokaz o pravu vlasništva ili pravu korištenja zemljišta radi građenja, odnosno pravu građenja.
- (2) Zahtjev se podnosi na tipskom obrascu čiji će sadržaj utvrditi šef odjeljenja svojim aktom, odmah po stupanju na snagu ovog zakona.
- (3) Ukoliko podnosilac zahtjeva nije u mogućnosti priložiti neki od dokumenata iz tačaka b i c stava 1 ovog člana, dužan je navesti razloge za to. U zavisnosti od prirode nedostajuće dokumentacije, Odjeljenje će prekinuti postupak ili ostaviti podnosiocu zahtjeva naknadni rok za dostavljanje dokumentacije. Ukoliko i po proteku naknadno ostavljenog roka ne bude dostavljena tražena dokumentacija, zahtjev će se odbaciti kao nepotpun.

Član 7

Odjeljenje će donijeti rješenje o legalizaciji, ukoliko bespravno izgrađena građevina zadovoljava:

- a) zahtjeve odgovarajućeg prostorno-planskog dokumenta predviđenog zakonom;
- b) propisane građevinske standarde;
- c) uslove predviđene posebnim zakonima.

Član 8

- (1) Izuzetno od odredbe prethodnog člana, Odjeljenje će donijeti rješenje o legalizaciji bespravno izgrađene građevine koja se nalazi na prostoru za koji nije donesen odgovarajući prostorno-planski dokument, pod uslovom da takva građevina:
 - a) nalazi se van užeg urbanog područja;
 - b) po svojoj namjeni, izgledu i položaju uklapa u sistem objekata na području na kojem se nalazi;
 - c) zadovoljava propisane građevinske standarde;
 - d) zadovoljava uslove predviđene posebnim zakonima.
- (2) Odluka o zahtjevu za legalizaciju se donosi na osnovu mišljenja posebne stručne komisije o ispunjenosti uslova iz prethodnog stava. Vlada imenuje stručnu komisiju koja će raditi pod predsjedavanjem šefa Odjeljenja, a sastojat će se od javnih zaposlenika Brčko distrikta koji posjeduju potrebna stručna znanja.

Član 9

- (1) Rješenjem o legalizaciji se utvrđuje da bespravno izgrađeni objekat zadovoljava sve zakonske uslove za gradnju i proizvodi isto pravno dejstvo kao odobrenje za građenje izdato u skladu sa odredbama zakona koji uređuje prostorno uređenje u Brčko distriktu.
- (2) Rješenjem o legalizaciji određuju se uslovi pod kojima se izgradnja nedovršene bespravno izgrađene građevine može završiti.
- (3) Rješenjem o legalizaciji određuje se iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta.

Član 10

- (1) Ukoliko namjena bespravno izgrađene građevine koja se nalazi u užem urbanom području i za koju je uredno podnesen zahtjev za legalizaciju nije u skladu sa namjenom područja utvrđenom odgovarajućim prostorno-planskim dokumentom, Odjeljenje može inicirati izmjenu tog dokumenta.
- (2) Ukoliko Odjeljenje ne inicira izmjenu odgovarajućeg prostorno-planskog dokumenta iz stava 1 ovog člana u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za legalizaciju, odbit će zahtjev i donijeti rješenje o rušenju.
- (3) U slučaju iz stava 1 ovog člana, Odjeljenje će prekinuti postupak po zahtjevu za legalizaciju do isteka roka za iniciranje izmjene odgovarajućeg prostorno-planskog dokumenta, ili do donošenja odluke o izmjeni odgovarajućeg prostorno-planskog dokumenta, ako je takva izmjena inicirana.

Član 11

Ukoliko se bespravno izgrađena građevina nalazi na području za koje ne postoji odgovarajući prostorno-planski dokument, Odjeljenje će prekinuti postupak po takvom zahtjevu za legalizaciju sve do usvajanja odgovarajućeg prostorno-planskog dokumenta predviđenog zakonom. Istom odlukom će se odrediti radovi koji se mogu preduzeti na građevini u cilju njene zaštite od vremenskih uticaja.

Član 12

- (1) Ukoliko lice ovlašteno za podnošenje zahtjeva za legalizaciju ne posjeduje dokaz o pravu vlasništva ili pravu korištenja zemljišta radi građenja, odnosno pravu građenja, dužno je umjesto toga podnijeti dokaz da je pred sudom ili drugim nadležnim organom pokrenut postupak u kome će se utvrditi njegovo pravo vlasništva ili pravo korištenja zemljišta radi građenja, odnosno pravo građenja.
- (2) U slučaju iz prethodnog stava ovog člana, postupak po zahtjevu za legalizaciju će se prekinuti sve dok se postupak iz prethodnog stava ne okonča pravosnažnom odlukom.

- (3) Izuzetno od odredbi stava 2 ovog člana, Odjeljenje će donijeti djelimično rješenje kojim utvrđuje da li bespravno izgrađena građevina ispunjava uslove iz člana 7, odnosno člana 8 ovog zakona, pod uslovom da je bespravno izgrađena građevina izgrađena na zemljištu u vlasništvu Brčko distrikta na kome ne postoji pravo korištenja radi građenja, odnosno pravo građenja nekog trećeg lica, osim pravnih lica u vlasništvu Brčko distrikta.
- (4) Ukoliko Odjeljenje rješenjem iz prethodnog stava utvrdi da bespravno izgrađena građevina ispunjava uslove iz člana 7, odnosno člana 8 ovog zakona, ugovorom između Brčko distrikta i vlasnika bespravno izgrađene građevine osnovat će se pravo građenja u korist vlasnika bespravno izgrađene građevine.
- (5) Ugovorom iz prethodnog stava uredit će se svi imovinsko-pravni odnosi, uključujući i naknadu za osnivanje prava građenja, čija visina će biti određena u skladu s kriterijima utvrđenim od Skupštine Brčko distrikta.
- (6) Pravo građenja iz stava 4 ovog člana bit će osnovano na građevinskoj parceli čija veličina ispunjava minimum urbanističko-tehničkih uslova određenih rješenjem iz stava 3 ovog člana.
- (7) Odjeljenje donosi rješenje o legalizaciji u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora iz stava 4 ovog zakona.

Član 13

- (1) Odjeljenje će donijeti rješenje o rušenju bespravno izgrađene građevine ukoliko:
 - a) ovlašteno lice ne podnese zahtjev za legalizaciju u roku propisanom ovim zakonom;
 - b) Odjeljenje odbaci zahtjev za legalizaciju;
 - c) Odjeljenje odbije zahtjev za legalizaciju jer nisu ispunjeni uslovi predviđeni članom 7, članom 8 i članom 15 ovog zakona.
- (2) Postupak rušenja bespravno izgrađene građevine iz prethodnog stava sprovest će se u skladu s važećim propisima Brčko distrikta.

Član 14

Odjeljenje će naložiti rekonstrukciju, odnosno djelimično rušenje bespravno izgrađene građevine iz prethodnog stava, ukoliko se na taj način može postići uklapanje takve bespravno izgrađene građevine u raspored i sistem objekata područja na kome se nalazi.

III. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 15

- (1) Naknade koje je podnosilac zahtjeva obavezan da plati u postupku legalizacije utvrđuju se u skladu s važećim propisima Brčko distrikta.
- (2) Ukoliko bespravno izgrađena građevina ispunjava uslove predviđene članom 7, odnosno članom 8 ovog zakona, Odjeljenje će pozvati podnosioca zahtjeva za legalizaciju da u roku od 30 dana dostavi Odjeljenju dokaz da je plaćena naknada iz prethodnog stava, odnosno da je zaključen ugovor iz člana 17 ovog zakona.
- (3) Ukoliko podnosilac zahtjeva za legalizaciju ne dostavi dokaz iz prethodnog stava u predviđenom roku, Odjeljenje će odbiti zahtjev za legalizaciju.

Član 16

Podnosilac zahtjeva za legalizaciju, kome je izdato rješenje o legalizaciji, plaća 50% od utvrđenog iznosa naknade za uređenje građevinskog zemljišta, ukoliko ukupan prihod po članu domaćinstva vlasnika bespravno izgrađene građevine iznosi manje od 100 KM mjesečno.

Član 17

- (1) Podnosilac zahtjeva za legalizaciju kome je izdato rješenje o legalizaciji može platiti naknadu za uređenje građevinskog zemljišta odjednom u cijelom iznosu, ili u 24 jednake rate s rokom otplate od dvije godine.
- (2) Ugovorom o otplaćivanju odredit će se uslovi plaćanja, način plaćanja i sredstva osiguranja, ukoliko dođe do obročnog plaćanja.
- (3) Podnosilac koji izabere da naknadu iz prethodnog stava plati odjednom ima pravo na popust u iznosu od 40% od iznosa naknade koju je dužan da plati.
- (4) Sredstva koja će se prikupiti u toku procesa legalizacije u budžetu Brčko distrikta, usmjeravat će se namjenski i to 50% za nastavak projekta sanacije, rekonstrukcije i izgradnje stambenih objekata, a 50% za izgradnju infrastrukture na području Brčko distrikta BiH.

IV. IZRADA PLANOVA

Član 18

Skupština Brčko distrikta će u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona usvojiti odgovarajuće prostorno-planske dokumente za urbana područja Brčko distrikta koja nisu obuhvaćena takvim dokumentima, a na kojima se nalaze bespravno izgrađene građevine.

Član 19

Izrada prostorno-planskih dokumenata iz prethodnog člana ovog zakona, kao i izmjena prostorno-planskih dokumenata predviđena članom 10 ovog zakona, bit će obavljena na način koji omogućava izdavanje rješenja o legalizaciji za što veći broj bespravno izgrađenih građevina.

V. EVIDENCIJA BESPRAVNO IZGRAĐENIH GRAĐEVINA

Član 20

- (1) Odjeljenje će sačiniti evidenciju bespravno izgrađenih građevina u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (2) Odjeljenje će evidenciju iz stava 1 ovog člana izraditi na osnovu podataka utvrđenih aerofotogrametrijskim snimkom predviđenim stavom 4 člana 2 ovog zakona.
- (3) Aerofotogrametrijsko snimanje iz prethodnog stava izvršit će se najkasnije u roku od 20 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 21

- (1) Odjeljenje će sačiniti evidenciju bespravno izgrađenih građevina za koje bude izdato rješenje o legalizaciji u skladu sa odredbama ovog zakona.
- (2) Odjeljenje će bespravno izgrađene građevine iz prethodnog stava ucrtati u postojeću plansku dokumentaciju.
- (3) Evidencija iz stava 1 ovog člana sačinjava se u toku postupka legalizacije.

VI. JAVNOST PROVOĐENJA POSTUPKA LEGALIZACIJE

Član 22

- (1) Odjeljenje je u svakom trenutku dužno da informiše podnosioca zahtjeva o svim činjenicama vezanim za njegov predmet.

- (2) Šef Odjeljenja propisuje način ostvarivanja obaveze iz prethodnog stava odmah po stupanju na snagu ovog zakona.

Član 23

Odjeljenje je o sprovođenju ovog zakona dužno podnositi izvještaj Skupštini Brčko distrikta svaka 3 mjeseca.

VII. KAZNENE ODREDBE

Član 24

Novčanom kaznom do 1.000 KM kaznit će se graditelj bespravno izgrađene građevine, odnosno njegov pravni sljedbenik, ako u roku određenom rješenjem Odjeljenja ne poruši ili ne ukloni bespravno izgrađenu građevinu.

Član 25

- (1) Novčanom kaznom do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj pravno i fizičko lice koje izvodi radove na izgradnji građevine ili radove na građevini iz stava 4 člana 2 ovog zakona.
- (2) Novčanom kaznom do 5.000 KM kaznit će se odgovorno lice u pravnom licu za prekršaj iz prethodnog stava.

Član 26

- (1) Novčanom kaznom do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj pravno lice, ako uzme u zakup ili dâ u zakup bespravno izgrađenu građevinu ili prostorije bespravno izgrađene građevine.
- (2) Novčanom kaznom do 5.000 KM kaznit će se odgovorno lice u pravnom licu za prekršaj iz prethodnog stava.

Član 27

- (1) Novčanom kaznom do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj pravno lice koje bez odobrenja nadležnog odjeljenja izvrši priključenje bespravno izgrađene građevine na kanalizacionu, vodovodnu, električnu ili telegrafsko – telefonsku mrežu.
- (2) Za prekršaj iz prethodnog stava pojedinac će se kazniti novčanom kaznom do 1.000 KM, a odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom do 5.000 KM.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Član 28

- (1) Nadležna inspekcija će zapečatiti sve bespravno izgrađene građevine na kojima započeti radovi nisu završeni u roku od 8 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (2) Nadležna inspekcija će donijeti rješenje o rušenju svake građevine čija gradnja započne, odnosno građevine na kojoj se započeta gradnja nastavi, nakon stupanja na snagu ovog zakona, a bez prethodno pribavljenog odobrenja za građenje.
- (3) Kao izuzetak od odredbi iz stava 1 i stava 2 ovog člana, nadležna inspekcija će odobriti radove neophodne za zaštitu bespravno izgrađene građevine od propadanja.
- (4) Gradonačelnik uređuje način na koji će se vršiti pečačenje bespravno izgrađenih građevina iz stava 1 ovog člana.

Član 29

Gradonačelnik, odnosno šef Odjeljenja će donijeti podzakonske akte predviđene ovim zakonom odmah po stupanju na snagu ovog zakona.

Član 30

Zakon o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina stupio je na snagu 24. oktobra 2003. godine, a njegove izmjene i dopune: 18. februara 2004. godine, 7. septembra 2004. godine i 17. jula 2007. godine.