

# PROCES IZGRADNJE

## Zakup građevinskog zemljišta

Građevinsko zemljište u vlasništvu države može se zakupiti od lokalne samouprave putem:

1. javnog nadmetanja, ili
2. javnog prikupljanja ponuda putem oglasa.

Zemljište se daje u zakup licu koje je ponudilo najvišu cenu, ali u izuzetnim slučajevima, ono može biti izdato u zakup i uz zakupninu koja je niža od tržišne ili bez plaćanja naknade ukoliko je prethodno pribavljena saglasnost Vlade.

Pored toga, poljoprivredno zemljište može biti pretvoreno u građevinsko, uz odobrenje nadležnih organa i plaćanje naknade za promenu namene zemljišta.

Zakon takođe predviđa privatno vlasništvo nad zemljom tako da je moguća kupovina zemljišta i od privatnih lica.

## Lokacijska dozvola

Lokacijska dozvola je potrebna za izradu tehničke dokumentacije, uključujući i izradu glavnog projekta. Dozvola se izdaje od strane organa lokalne samouprave u roku od 15 dana od dana podnošenja zahteva i važi u periodu od 2 godine, tokom kojeg je investitor u obavezi da podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

## Građevinska dozvola

Nakon pribavljene lokacijske dozvole i pripremljene tehničke dokumentacije (generalni projekat, idejni projekat, glavni projekat, izvođački projekat i projekat izvedenog objekta), u saradnji sa za to registrovanim pravnim licem ili preduzetnikom, investitor može da podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole. Uz zahtev se prilažu i sledeća dokumenta:

1. lokacijska dozvola,
2. glavni projekat, zajedno sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli,
3. dokaz o pravu svojine, odnosno zakupa nad građevinskim zemljištem,
4. dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređenje zemljišta i
5. dokaz o uplati administrativne takse.

Dozvola se izdaje u roku od 8 dana od podnošenja zahteva, a takođe važi 2 godine tokom kojih investitor mora da započne izgradnju objekta.

## **Građenje**

Najkasnije 8 dana pre početka izgradnje, investitor treba da obavesti nadležni organ lokalne samouprave, koji je zadužen za izdavanje građevinske dozvole, o datumu početka, kao i o roku završetka građenja. Pre početka građenja, investitor treba da izvrši i pripremu parcele za izgradnju i da obeleži gradilište tablom koja sadrži zakonski obavezne podatke.

Za vreme izgradnje investitor treba da obezbedi i nadzor nad izvršenjem radova.

## **Upotrebna dozvola**

Upotrebna dozvola se izdaje najkasnije 7 dana nakon prijema nalaza komisije za tehnički pregled objekta koja je utvrdila da je objekat podoban za upotrebu.

Tehnički pregled se vrši po završetku izgradnje, tj. svih radova naznačenih u građevinskoj dozvoli i glavnom projektu. Pregled se može vršiti i uporedo sa izvođenjem radova ukoliko se po završetku izgradnje ne bi mogla izvršiti kontrola izvedenih radova.

Ukoliko se, u cilju utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu, moraju vršiti prethodna ispitivanja i provera instalacija, uređaja, postrojenja, stabilnosti ili bezbednosti objekta, uređaja i postrojenja za zaštitu životne sredine, uređaja za zaštitu od požara ili druga ispitivanja, komisija za tehnički pregled može da predloži nadležnom organu da odobri puštanje objekta u probni rad, pod uslovom da utvrdi da su za to ispunjeni uslovi. Rešenjem o odobravanju puštanja objekta u probni rad utvrđuje se vreme trajanja probnog rada koje ne može biti duže od 1 godine.

## **Upis u katastar**

Završna faza procesa izgradnje predstavlja upis objekta u katastar nepokretnosti ili u registar zemljišnih knjiga koji se nalazi kod nadležnog opštinskog suda ili katastra. Upotrebna dozvola je završni dokument celog postupka izgradnje koji ustanovljava da je objekat završen, podoban za upotrebu i legalan.