

ИЗМЕ НА РЕШЕЊА О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

Законски основ:

Поступак је регулисан чл. 141 и 142 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 68/2019) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Службени гласник РС бр. 73/2019).

Сврха административног поступка:

Ако у току изградње, односно извођења радова, настану измене у односу на издату грађевинску дозволу, сматра се свако одступање од положаја, димензије, намене и облика објекта као и других параметара и услова утврђених у грађевинској дозволи, главни пројекат, односно пројекат за грађевинску дозволу, односно у изводу из пројекта или дође до промене инвеститора у току градње, инвеститор је дужан да обустави градњу и поднесе захтев за измену грађевинске дозволе.

Надлежност и временски оквир:

По закону, измену решења о грађевинској дозволи врши Секретаријат за урбанизам, обједињену процедуру и изградњу града, Одсек обједињене процедуре у року од **8 дана** од дана подношења захтева у колико се захтев подноси због измене инвеститора, а ако се захтев подноси због измене у односу на издату грађевинску дозволу, главни пројекат, односно пројекат за грађевинску дозволу, рок за решавање је **5 радних дана** од дана подношења уредне документације.

Подношење захтева:

Поступак сепокреће подношењем захтева надлежном органу искључиво у електронској форми односно попуњавањем захтева за измену решења о грађевинској дозволи кроз централни информациони систем Агенције за привредне регистре посредством следећег линка <https://ceor.apr.gov.rs/eregistrationportal/a> захтев мора бити потписан квалификованим електронским потписом.

Потребна документација:

1. Нови пројекат за грађевинску дозволу или сепарат измена пројекта за грађевинску дозволу, са изводом из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, ако се измена тражи због измене пројекта за грађевинску дозволу.

2. Доказ о стицању, односно губитку одговарајућег права на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља, ако се измена тражи због промене инвеститора и то:

- Ако се објекат у изградњи налази на земљишту које је у приватној својини, уз захтев се доставља уговор о куповини грађевинског земљишта, односно објекта у изградњи, закључен у облику јавнобележничког записа, односно други правни основ о стицању права својине на грађевинском земљишту, односно објекту у изградњи, са доказом о плаћеном одговарајућем порезу у складу са законом којим се уређују порези на имовину, односно доказом да промет грађевинског земљишта, односно објекта у изградњи није предмет опорезивања у складу са законом којим се уређују порези на имовину.

-Ако се објекат у изградњи налази на грађевинском земљишту у јавној својини, а носилац издате грађевинске дозволе је закупац на том земљишту, уз захтев се подноси

извод из евиденције непокретности и правима на њима са уписаним правом закупа на име новог власника објекта у теретном листу. Уз захтев за упис права закупа на грађевинском земљишту на име новог власника објекта у изградњи, доставља се уговор о куповини објекта у изградњи, закључен у облику јавно бележничког записа, односно други правни основ о стицању права својине на објекту у изградњи, са доказом о плаћеном одговарајућем порезу у складу са законом којим се уређују порезина имовину, односно доказом да промет објекта у изградњи није предмет опорезивања у складу са законом којим се уређују порези на имовину и уговор са власником грађевинског земљишта у јавној својини о измени уговора о закупу, у складу са овим законом.

-Ако је предмет издате грађевинске дозволе надзиђивање, односно претварање заједничких просторија у стан или пословни простор, уз захтев се подноси уговор о куповини објекта у изградњи, односно други правни основ стицања права својине на објекту у изградњи, који је судски оверен и са доказом о плаћеном одговарајућем порезу у складу са законом којим се уређују порези на имовину, односно доказом да промет објекта у изградњи није предмет опорезивања закона којим се уређују порези на имовину и уговор закључен са скупштином, односно саветом зграде, у складу са посебним законом.

-Ако је предмет издате грађевинске дозволе реконструкција постојећег објекта, уз захтев се подноси извод из јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима са уписаним правом својине на објекту за који је издата грађевинска дозвола о реконструкцији.

-Као одговарајуће право на земљишту или објекту може се приложити и правноснажно решење о наслеђивању, као и решење о статусној промени привредног друштва из кога се на неспоран начин може утврдити правни континуитет подносиоца.

3. Уговор између инвеститора и финансијера, ако се измена тражи због уноса финансијера у то решење односно сагласност финансијера за његово брисање из решења о грађевинској дозволи, ако се измена тражи због брисања финансијера из тог решења.

4. Изјашњење инвеститора о начину плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, ако се измена тражи због промене начина плаћања доприноса.

Уз захтев је потребно приложити и следеће доказе о уплатама:

1. Захтев – општа такса на поднесак

Сврха уплате: Републичка административна такса
Прималац: Буџет Републике Србије
Број жиро рачуна: 840-742221843-57
Модел: 97
Позив на број: 50-016
Износ: 380,00 динара

2. Централна евиденција обједињене процедуре

Сврха уплате: Централна евиденција обједињене процедуре
Прималац: Агенција за привредне регистре
Број жиро рачуна: 840-29770845-52
Модел: 97
Позив на број: Генеришите позив на број

Износ:

- за класе објеката из категорије А и Б 3.000,00 динара;
- за класе објеката из категорије В и Г 5.000,00 динара;

3. За решење по захтеву за утврђивање испуњености услова којим се одобрава изградња објекта или извођење радова

Сврха уплате: Републичка административна такса
Прималац: Буџет Републике Србије
Број жиро рачуна: 840-742221843-57
Модел: 97
Позив на број: 50-016

Износ:

(Тарифни број 165 Закона о републичким административним таксама)

- за објекат категорије А - 550,00 динара
- за објекат категорије Б - 4.470,00 динара
- за објекат категорије В - 6.700,00 динара
- за објекат категорије Г - 6.700,00 динара

Информација:

Сва акта у обједињеној процедури достављају се у форми електронског документа, у пдф формату, потписаном квалификованим електронским потписом.

Изузетно, техничка документација се доставља и у двтг или дwf формату, без обавезе дигиталног потписивања.

Када је прописана овера техничке документације, односно делова техничке документације, од стране пројектне организације, као и одговорног, односно главног пројектанта, потписом и печатом пројектне организације, односно личне лиценце, електронски документ, поред тога што се потписује квалификованим електронским потписом одговорног лица пројектне организације, односно одговорног, односно главног пројектанта садржи и дигитализовани печат пројектне организације, односно личне лиценце.

Ако је документ сачињен искључиво у папирној форми, у обједињеној процедури се доставља електронски документ у PDF формату настао дигитализацијом тог изворног документа, који је потписан квалификованим електронским потписом којим се потврђује истоветност електронског документа са изворним документом од стране:

- 1) овлашћеног лица органа који је по закону надлежан за оверу преписа; или
- 2) органа власти који је дигитализацију обавио у вршењу својих надлежности и овлашћења, односно правног лица или предузетника који је дигитализацију обавио у обављању својих делатности, у складу са законом којим се уређује поступање са електронским документом у правном промету, управним, судским и другим поступцима.

Ако се захтев подноси преко пуномоћника, уз захтев се прилаже скенирана копија (дигитализовани примерак) пуномоћја, која не мора бити оверена од стране органа који је по закону надлежан за оверу, с тим што надлежни орган може накнадно тражити да му се достави оверено пуномоћје, ако посумња у његову истинитост.

ПРЕГЛЕД ПРОЦЕДУРА У ОБЈЕДИЊЕНОЈ ПРОЦЕДУРИ:

Корак бр. 1 Попуњавање и упућивање захтева за издавање решења о измени грађевинске дозволе кроз централни информациони систем Агенције за привредне регистре (ЦИС АПР-а), који мора бити електронски потписан од стране инвеститора или његовог пуномоћника, и прилагање потребне документације у електронској форми уз тај захтев.

Корак бр. 2 Прослеђивање захтева и приложене документације преко ЦИС АПР-а надлежном органу - Секретаријату за урбанизам, обједињену процедуру и изградњу града, Одсек обједињене процедуре.

Корак бр. 3 По пријему захтева Одсек обједињене процедуре проверава испуњеност формалних услова за поступање по захтеву. Ако нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, одсек захтев за издавање решења о измени грађевинске дозволе одбацује закључком у року од 5 радних дана од дана подношења захтева, уз навођење разлога за такву одлуку. Против закључка подносилац захтева може изјавити приговор градском већу града Кикинда, у року од 3 дана од дана достављања закључка. Ако подносилац захтева у року од десет дана од пријема закључка, а најкасније 30 дана од дана његовог објављивања на интернет страници надлежног органа www.kikinda.org.rs, поднесе нов, усаглашен, захтев и отклони све недостатке, не доставља се документација поднета уз захтев који је одбачен, нити се поново плаћа административна такса.

Корак бр. 4 Ако су испуњени формални условиза даље поступање по захтеву, Одсек у обједињеној процедури проверава да ли су подаци наведени у изводу из пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским документом односно сепаратом, уколико се измена тражи због одступања у току грађења. Уколико ти подаци нису у складу са важећим планским документом односно сепаратом, доноси се решење којим се одбија захтев за измену решења о грађевинској дозволи, уз навођење забрана и ограничења садржаних у планском документу односно сепарату.

Корак бр. 5 Ако су подаци наведени у изводу из пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским документом односно сепаратом, надлежни орган проверава да ли су ти подаци у складу са важећим локацијским условима, уколико се измена тражи због одступања и току грађења. Уколико ти подаци нису у складу са важећим локацијским условима, доноси се закључак којим се одбацује захтев за измену решења о грађевинској дозволи, а подносилац захтева се упућује да прибави нове локацијске услове односно да затражи измену важећих локацијских услова.

Корак бр. 6 Ако су испуњени наведени услови и ако су решени имовинско-правни односи Одсек обједињене процедуре доноси решење о измени решења о грађевинској дозволи у року од **8 дана** од дана подношења захтева (уколико се захтев подноси због измене инвеститора), односно у року од **5 радних дана** од дана пријема уредне документације (уколико се захтев подноси због измена у току грађења).

Корак бр. 7. Одлука по захтеву за измену решења о грађевинској дозволи се уноси у ЦИС АПР-а чиме се омогућава подносиоцу захтева њено преузимање, а затим се објављује на сајту града Кикинда, www.kikinda.org.rs.