

ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ЗВОРНИК



Г Р А Д  
ЗВОРНИК

## ВОДИЧ ЗА ИНВЕСТИТОРЕ

УПУТСТВО О РАДЊАМА КОЈЕ ТРЕБА ПРЕДУЗЕТИ И ДОКУМЕНТАЦИЈИ  
КОЈУ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИБАВИТИ РАДИ ДОБИЈАЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА,  
ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ КОД НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА

## I УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

### 1.1. ПРЕДРАДЊЕ КОЈЕ ТРЕБА ПРЕДУЗЕТИ

#### 1. ПРВИ КОРАК - ИМОВИНСКО – ПРАВНИ ОДНОСИ

Прије промета (куповине) непокретности инвеститор треба да изврши провјеру код надлежног органа да ли су ријешени имовинско-правни односи.

За непокретности које са налазе на подручју града Зворник провјера се врши у Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове Бања Лука, Подручна јединица Зворник јер наведена управа води јавну евиденцију о непокретностима по старом и новом операту.

Ријешени имовинско – правни односи у погледу неке непокретности - земљишта подразумијевају да је физичко или правно лице власник и посједник непокретности са удјелом 1/1, те да нема уписаних заложних права - хипотека на некретности.

Чињеница да су ријешени имовинско-правни односи и да нема уписаних заложних права, нити терета друге врсте се доказује сљедећом документацијом:

- земљишнокњижним извадком за предметну локацију (у наведеном документу мора бити наведено да је одређено лице власник непокретности са удјелом 1/1),
- посједовним листом за предмету локацију (у наведеном документу мора бити наведено да је одређено лице посједник непокретности са удјелом 1/1) и

- потврдом о извршеној идентификацији парцела (којом се доказује да одређена парцела уписана у зк извадак одговара некој парцели уписаној у посједовни лист, нпр да парцели означеној по новом операту као к.п. број 32 одговара катастарска честица број 65 уписана у зк извадак) или
- листом непокретности уколико је успостављен катастар непокретности за катастарску општину на чијем подручју се налази земљиште.

Површине непокретности уписаних у земљишнокњижни извадак и уписаних у посједовни лист морају бити уједначене (нпр. површина парцеле уписане у зк извадак је 200 м<sup>2</sup> толика треба да је површина одговарајуће парцеле уписане у посједовни лист).

Нпр. уколико је лице М.Н. власник земљишта са удјелом 1/1 и посједник земљишта са удјелом 1/1 ријешени су имовинско-правни односи.

#### НАПОМЕНА:

**Ријешени имовинско-правни односи су један од услова за издавање грађевинске дозволе. Уколико имовинско-правни односи нису ријешени не може се издати грађевинска дозвола.**

#### 2. ДРУГИ КОРАК- УВИД У ПРОСТОРНО – ПЛАНСКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ

Уколико су имовинско-правни односи на локацији ријешени, прије промета-куповине непокретности инвеститор треба да изврши и увид у просторно-планску документацију за предметну локацију са циљем да дође до

информација о томе шта се може градити на предметној локацији.

Законом о уређењу простора и грађењу је прописано да заинтересовано лице има право да прије подношења захтјева надлежном органу за издавање локацијских услова за изградњу објекта код истог провјери чињеницу да ли је на локацији на којој би градило објекат уопште дозвољена градња.

Орган који располаже информацијама о могућности изградње објекта на некој локацији је Одјељење за просторно уређење.

Уколико је изградња дозвољена инвеститор треба да провјери који тип објекта се може градити, који су вертикални и хоризонтални габарити објекта и ког облика и површине је грађевинска парцела и који коефицијент изграђености је планом одређен за предметну локацију.

Провјера напријед наведеног (да ли је изградња дозвољена, који тип објекта се може градити, спратност и хоризонтални габарити будућег објекта, облик и површина грађевинске парцеле, коефицијент изграђености) се врши код Одјељења за просторно уређење, тако што службено лице изврши увид у важећи плански документ у чијем обухвату се налази локација будуће изградње објекта.

Ради правилног поступања и заштите интереса инвеститора било би потребно/пожељно да се инвеститор обрати надлежном Одјељењу за просторно уређење поднеском-захтјевом којим ће тражити извод из плана за локацију на којој би градило објекат са легендом и

приказом облика и површине грађевинске парцеле и информацију о томе какав тип објекта се може градити у складу са планом, који су хоризонтални и вертикални габарити предвиђеног објекта и колики је коефицијент изграђености за наведену локацију.

Уколико је изградња објекта предвиђена планом даље спровођење поступка зависи од тога да ли је локација изградње објекта у обухвату стратешког документа просторног уређења (нпр. Просторни план, Урбанистички план) или је у обухвату спроведбеног документа просторног уређења (нпр. Регулациони план, план парцелације).

### **3. ПРОМЕТ – КУПОВИНА НЕКРЕТНИНЕ**

Непокретност треба прометовати-купити само у случају да су ријешени имовинско-правни односи и да је одговарајућим планом предвиђена изградња објекта за чију је изградњу купац-инвеститор заинтересован.

Супротно поступање би могло купца да изложи потенцијалним ризицима који би се могли огледати у сљедећем:

- права трећих лица,
- управни и судски поступци,
- немогућност издавања грађевинских дозвола, као и додатним трошковима који би се могли огледати у следећем:
- трошкови управног и судског поступка,
- губитци због немогућности изградње објекта и слично.

Уговор о промету-куповини непокретности мора бити нотарски обрађен и овјерен.

Након обраде и овјере уговора од стране Нотара уговор уз захтјев треба предати Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове ради књижења, односно ради провођења истог у јавну евиденцију.

### **НАПОМЕНА:**

**Напријед наведено је веома битно јер се својина стиче укижењем уговора у евиденцију, а не самим закључењем уговора.**

## **II ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

Поступак издавања локацијских услова дефинисан је одредбама Закона о уређењу простора и грађењу ("Службени гласник Републике Српске", број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19).

Наведеним позитивним прописом су таксативно наведени објекти за које локацијске услове издаје Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију Бања Лука, члан 60. став 2. Закона.

За издавање локацијских услова за све друге објекте надлежна је јединица локалне самоуправе, односно Одјељење за просторно уређење (службено лице ће одмах по запримању захтјева за издавање локацијских услова указати инвеститору на чињеницу ко је надлежан за спровођење поступка и дати му упутства за даље поступање).

### **1.1. ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА КАДА ЈЕ ЛОКАЦИЈА У ОБУХВАТУ СПРОВЕДБЕНОГ**

## **ПРОСТОРНО-ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

Уколико је локација будуће изградње у обухвату спроведбеног просторно – планског документа инвеститор уз захтјев за издавање локацијских услова прилаже следећу документацију:

- копију катастарског плана за парцелу на којој жели да гради објекат (наведени документ издаје Републичка управа за геодетске и имовинско – правне послове Бања Лука, Подручна јединица Зворник и накнада за издавање истог износи од 15 до 18 КМ) и
- урбанистичко – техничке услове о могућности изградње објекта које израђује правно лице које посједује лиценцу за израду документа просторног уређења (уколико инвеститор има намјеру да гради индивидуални стамбени објекат или индивидуални стамбено-пословни објекат бруто грађевинске површине до 400м<sup>2</sup> урбанистичко – техничке услове може израдити и орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове просторног планирања ако запошљава најмање једног дипломираног инжењера архитектуре са лиценцом за израду документа просторног уређења, у случају када урбанистичко-техничке услове израђује овлашћено правно лице износ накнаде за њихову израду зависи од типа и површине објекта и различит је од једног до другог правног лица)
- доказ о легалности постојећег објекта уколико је ријеч о доградњи, надоградњи и промјени намјене постојећег објекта,
- доказ о извршеној уплати административне

таксе (према важећој одлуци Града Зворник наведена такса износи 20,00 КМ и уплаћује се на начин да инвеститор купи градску таксу у наведеном износу и преда је уз захтјев),

- доказ о извршеној уплати накнаде на име стварних трошкова поступка (према важећој одлуци Града Зворник наведена накнада износи 72,00 КМ уколико се објект гради у граду Зворник, насељеним мјестима Дивич, Економија, Улице, Каракај, 54,00 КМ уколико се објект гради у неком од осталих насељених мјеста на подручју града Зворник и 45,00 КМ уколико се ради о изградњи помоћног објекта).

У поступак се не укључују власници сусједних непокретности нити се од надлежних органа управе, привредних друштава и јавних предузећа прибављају сагласности на локацију, а што је у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу.

Уколико катастарска парцела на којој инвеститор има намјеру да гради објект не представља по свом облику и површини грађевинску парцелу дефинисану спроведбени планом (нпр. Регулационим планом је дефинисана грађевинска парцела на начин да у свом саставу има поред парцеле инвеститора и парцеле других лица) у поступак издавања локацијских услова се морају укључити и лица (физичка и правна) чије некретнине према плану такође чине дио грађевинске парцеле.

Без сагласности свих лица која су власници некретнина које према плану чине једну грађевинску парцелу не могу се издати

локацијски услови.

Уколико је поднијети захтјев комплетан рок за издавање локацијских услова је 15 дана.

Локацијски услови важе до измјене важећег или доношења новог документа просторног уређења који је био основа за издавање локацијских услова (Законом није одређен рок важења у смислу да важе годину дана и слично).

**НАПОМЕНА: У издатим локацијским условима прописале се коју документацију је инвеститор дужан да достави уз захтјев за издавање грађевинске дозволе.**

## **1.2. ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА КАДА ЈЕ ЛОКАЦИЈА У ОБУХВАТУ СТРАТЕШКОГ ПРОСТОРНО-ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

Уколико је локација будуће изградње у обухвату стратешког просторно – планског документа инвеститор уз захтјев за издавање локацијских услова прилаже следећу документацију:

- копију катастарског плана за парцелу на којој жели да гради објект са назначеним граничарима (наведени документ издаје Републичка управа за геодетске и имовинско – правне послове Бања Лука, Подручна јединица Зворник и накнада за издавање истог износи од 15 до 18КМ, уколико са на копији назначавају граничари накнада за издавање износи око 30 КМ) и
- стручномишљењеиурбанистичко–техничке услове о могућности изградње објекта

које израђује правно лице које посједује лиценцу за израду докумената просторног уређења (уколико инвеститор има намјеру да гради индивидуални стамбени објекат или индивидуални стамбено-пословни објекат бруто грађевинске површине до 400m<sup>2</sup> стручно мишљење и урбанистичко – техничке услове може израдити и орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове просторног планирања ако запошљава најмање једног дипломираног инжењера архитектуре са лиценцом за израду докумената просторног уређења, у случају када урбанистичко-техничке услове израђује овлашћено правно лице износ накнаде за њихову израду зависи од типа и површине објекта и различит је од једног до другог правног лица),,

- доказ о легалности постојећег објекта уколико је ријеч о доградњи, надоградњи и промјени намјене постојећег објекта,
- електро сагласност на локацију (издаје је надлежно електродистрибутивно предузеће, не плаћа се такса на захтјев),
- комунална сагласност (издаје је надлежно привредно друштво које управља јавном водоводном мрежом),
- телекомуникациона сагласност (издаје је привредно друштво АД "Телекомуникације Републике Српске" Бања Лука, Извршна јединица Зворник),
- доказ о извршеној уплати административне таксе (према важећој одлуци Града Зворник наведена такса износи 20,00 КМ и уплаћује се на начин да инвеститор купи градску таксу у наведеном износу и преда је уз захтјев),

- доказ о извршеној уплати накнаде на име стварних трошкова поступка (према важећој одлуци Града Зворник наведена накнада износи 72,00 КМ уколико се објекат гради у граду Зворник, насељеним мјестима Дивич, Економија, Улице, Каракај, 54,00 КМ уколико се објекат гради у неком од осталих насељених мјеста на подручју града Зворник и 45,00 КМ уколико се ради о изградњи помоћног објекта, накнада се уплаћује на жиро-рачун Града Зворник, број: 555-00602001655-29, врста прихода 722521, буџетска организација 0119160).

У поступак се укључују власници сусједних непокретности, а што је у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу. О планираној изградњи власници сусједних објеката и парцела дају изјаве на записник код органа или се достављају органу са овјереним потписима.

Да ли ће се у поступку издавања локацијских услова тражити и друге сагласности (нпр. водне смјернице, противпожарна сагласност на локацију, сагласност АД Зворник-стан Зворник и слично) зависи од саме локације изградње, постојећих инсталација и типа објекта (нпр. уколико је предмет изградње бензинста станица у поступку локацијских услова се морају тражити и водне смјернице и противпожарна сагласност на локацију).

Уколико је поднијети захтјев комплетан рок за издавање локацијских услова је 15 дана.

Локацијски услови важе до измјене важећег

или доношења новог документа просторног уређења који је био основа за издавање локацијских услова (Законом није одређен рок важења у смислу да важе годину дана и слично).

У издатим локацијским условима прописале се коју документацију је инвеститор дужан да достави уз захтјев за издавање грађевинске дозволе.

### **1.3.ИЗДАВАЊЕ УВЈЕРЕЊА ДА СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ НИСУ ПРОМИЈЕНИЛИ**

Ако инвеститор у року од годину дана од дана издавања локацијских услова не поднесе захтјев за издавање грађевинске дозволе, прије подношења захтјева за издавање дозволе дужан је прибавити увјерење да издати локацијски услови нису промијењени.

Инвеститор је уз захтјев за издавање увјерења дужан да приложи и доказ о извршеној уплати накнаде на име издавања увјерења у износу од 20,00 КМ (наведени износ се уплаћује на жиро-рачун Града, број: 555-00602001655-29, врста прихода 722521, буџетска организација 0119160).

### **1.4.ИЗМЈЕНА И ДОПУНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

Уколико инвеститор након издатих локацијских услова има намјеру да гради објекат друге

намјене, других хоризонталних и вертикалних габарита и другог положаја на парцели, дужан је да надлежном органу поднесе захтјев за измјену и допуну локацијских услова у коме ће навести у ком дијелу жели да измијени и допуну издате локацијске услове.

У току поступка инвеститор ће по налогу надлежног органа доставити неопходну документацију за спровођење поступка.

Инвеститор је уз захтјев за измјену и допуну локацијских услова дужан да приложи и доказ о извршеној уплати административне таксе у износу од 20,00 КМ (наведени износ се уплаћује на жиро-рачун Града, број: 555-00602001655-29, врста прихода 722131, буџетска организација 9999999).

## **III ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА**

### **1.1. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ**

Грађевинску дозволу за изградњу објеката на подручју јединице локалне самоуправе издаје орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове грађење (Одјељење за просторно уређење).

Наведени орган јединице локалне самоуправе није надлежан за издавање грађевинске дозволе за изградњу објеката на подручју јединице локалне самоуправе, уколико се ради о објектима који су у надлежности Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију Бања Лука, члан 60. став 2. Закона

о уређењу простора и грађењу (службено лице органа јединице локалне самоуправе ће упознати инвеститора у поступку издавања локацијских услова да ли је орган јединице локалне самоуправе надлежан или не и даће упутство о даљим радњама у поступку).

Након издавања локацијских услова инвеститор треба да прикупља документацију потребну за издавање грађевинске дозволе.

У издатим локацијским условима се наводи коју документацију инвеститор треба да достави уз захтјев за издавање грађевинске дозволе.

## **1.2. ПРЕПОРУКЕ ЗА ПОСТУПАЊЕ**

Препоручује се да инвеститори након добијања локацијских услова најприје предузму активности на прибављању следеће документације и то:

- Доказа о ријешеним имовинско-правним односима (због не ажурности јавне евиденције о некретнинама-земљишту поступци утврђивања власништва трају дужи временски период и изискују одређена материјална средства),
- Главног пројекта и ревизије главног пројекта,
- Рјешења о накнади на име ренте и накнади на име уређења градског грађевинског земљишта и
- Еколошке дозволе из разлога што је потребно радити студију утицаја на животну

средину и што јавни увид у поступак издавања еколошке дозволе траје мјесец дана (напријед наведено је условно јер се еколошке дозволе прибављају само за објекта типа производне хале, бензинске станице или слично).

## **1.3. УКЉУЧИВАЊЕ ВЛАСНИКА СУСЈЕДНИХ НЕКРЕТНИНА У ПОСТУПАК**

Уколико је локација на којој ће се градити објекат у обухвату неког стратешког просторно-планског документа (Урбанистички план или Простори план) власници сусједних некретнина морају бити укључени у поступак издавања грађевинске дозволе и мора им бити омогућено да заштита своја права (напријед наведено се остварује на начин да се власницима сусједних непокретности предочи спис предмета и узму изјаве на записник на лицу мјеста или у сједишту органа или се достављају органу са овјереним потписима).

Уколико је локација на којој ће се градити објекат у обухвату спроведбеног просторно-планског документа власници сусједних некретнина се не укључују у поступак.

Изузетно од напријед наведеног поступиће се уколико катастарска парцела на којој инвеститор има намјеру да гради објекат не представља по свом облику и површини грађевинску парцелу дефинисану спроведбени планом (нпр. Регулационим планом је дефинисана грађевинска парцела на начин да у свом саставу има поред парцеле инвеститора



и парцеле других лица).

У том случају иако је локација у обухвату спроведбеног планског документа у поступак издавања грађевинске дозволе се морају укључити и лица (физичка и правна) чије некретнине према плану такође чине дио грађевинске парцеле.

**НАПОМЕНА: Без сагласности свих лица која су власници некретнина које према плану чине једну грађевинску парцелу не може се издати грађевинска дозвола.**

#### **1.4. РЈЕШЕЊЕ О НАКНАДИ НА ИМЕ РЕНТЕ И НАКНАДИ НА ИМЕ УРЕЂЕЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

Након издавања локацијских услова и израде техничке документације (главни пројекат) од стране овлашћеног правног лица инвеститор треба да надлежном органу Градске-општинске управе (Одјељењу за стамбено-комуналне послове и послове саобраћаја) поднесе захтјев да му се утврди накнада на име ренте и накнада на име уређења градског грађевинског земљишта.

Уз захтјев за утврђивање накнада на име ренте и накнада на име уређења градског грађевинског земљишта, инвеститор прилаже сљедеће :

- издате локацијске услове,
- главни пројекат и
- ревизију главног пројекта.

- уколико се на локацији будуће изградње налази постојећи објекат уз захтјев прилаже и доказ о легалности постојећег објекта (грађевинску, употребу дозволу или рјешење о утврђивању легалности),
- уколико се земљиште на коме ће се градити објекат у јавној евиденцији води као њива, ливада или воћњак уз захтјев се прилаже и рјешење о пољопривредној сагласности.
- доказ о извршеној уплати накнаде на име издавања рјешење у износу од 25,00 КМ (жиро рачун Града, број: 555-006-02001655-29, врста прихода 722521, буџетска организација 0119160).

#### **НАПОМЕНА:**

**Доказ о легалности постојећег објекта се прилаже јер се за корисну површину легалног објекта на парцели умањују накнада на име ренте и накнада на име уређења градског грађевинског земљишта, а рјешење о пољопривредној сагласности се доставља јер се за уплаћени износ за издавање пољопривредне сагласности умањује рента коју би инвеститор требао да уплати.**

Износ накнаде на име ренте зависи од :

- корисне површине објекта који ће се градити (утврђује се увидом у пројекат),
- просјечне, коначне, грађевинске цијене једног метра квадратног корисне површине стамбеног или пословног простора на подручју јединице локалне самоуправе (усваја је локална скупштине сваке године до 31.03. за наредну годину и тренутно износи 785 КМ) и

- од чињенице у којој зони градског грађевинског земљишта се налази земљиште на коме инвеститор жели да гради објекат (сходно важећој Одлуци постоје шест зона градског грађевинског земљишта).

Висина рента у првој зони износи 6% од просјечне цијене, у другој зони 5%, у трећој зони 4%, у четвртој зони 3%, у петој зони 2% и у шестој зони 1% ( за изградњу производних и сличних објеката, таксативно наведених у Одлуци о уређењу простора и грађењу рента се умањује за проценат, осим у шестој зони гдје је умањење за 0,5%).

(нпр. Накнада на име ренте за изградњу објекта у првој зони градског грађевинског земљишта износи 6% од просјечне цијене која износи 785 КМ у овом тренутку, тако да је рента за објекат у првој зони 47,10 КМ/м<sup>2</sup> корисне површине објекта).

Износ накнаде на име уређења градског грађевинског земљишта зависи од корисне површине објекта (утврђује се увидом у пројекат) и инфраструктуре која постоји на парцели и у близини парцеле.

Сходно напријед наведеном није могуће без спровођења управног поступка тачно утврдити износ накнаде (износ накнаде зависи од предмета до предмета).

Без уплате утврђених износа накнаде на име ренте и накнаде на име уређења градског грађевинског земљишта инвеститору се не може издати грађевинска дозвола.

Изузетно од напријед наведеног инвеститор

може са јединицом локалне самоуправе у вези плаћања утврђених накнада закључити уговор о одложеном плаћању истих на временски период највише до десет година.

Уговор мора бити обезбијеђен банкарском гаранцијом.

Уговор о одложеном плаћању сматра се доказом да је регулисано плаћање утврђених накнада и на основу истог се може издати грађевинска дозвола.

**НАПОМЕНА:** Уколико инвеститор има намјеру да гради објекат на земљишту које није градско грађевинско земљиште накнада на име ренте и накнада на име уређења се не обрачунавају.

## 1.5. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ПОТРЕБНА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Уз захтјев за издавање грађевинске дозволе инвеститор треба да достави следећу документацију:

1. **Доказ о ријешеним имовинско-правним односима** - земљишнокњижни извадак, посједовни лист и потврда о идентификацији парцела или лист непокретности уколико је успостављен катастар непокретности за катастарску општину на чијем подручју се налази земљиште. (наведену документацију издаје Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Зворник),
2. **Главни пројекат** (израђује га правно лице које има одговарајућу лиценцу),

3. **Ревизија главног пројекта** (израђује га правно лице које има одговарајућу лиценцу),
  4. **Пољопривредну сагласност** - уколико је земљиште на коме се планира изградња објекта у јавној евиденцији уписано као њива, ливада или пашњак, у супротном се наведена сагласност не прибавља (захтјев за доношење рјешења о пољопривредној сагласности се подноси надлежном Одјељењу у склопу Градске/општинске управе и таксира се са 12,00 КМ, а накнада која се плаћа на име доношења рјешење зависи од површине парцеле и класе земљишта),
  5. **Противпожарну сагласност на техничку документацију** (захтјев се подноси Полицијској управи у Зворнику и таксира се са таксом од 70,00 КМ до 290,00 КМ зависно од врсте објекта, уз захтјев се прилаже главни пројекат, ревизија главног пројекта и локацијски услови),
  6. **Електроенергетску сагласност на техничку документацију** (захтјев се подноси надлежном електродистрибутивном предузећу РЈ Електродистрибуција Зворник и таксира се зависно од типа објекта који ће се градити са таксом која се креће од 58,50 КМ до 93,60 КМ, уз захтјев се прилаже главни пројекат, ревизија главног пројекта и локацијски услови),
  7. **Телекомуникациону сагласност** - уколико се ради о изградњи објекта у обухвату спроведбеног плана (захтјев се подноси АД Телекомуникације Републике Српске, Бања Лука, ИЈ Зворник, уз захтјев за прилаже копија катастарског плана, ситуационо локациона скица и локацијски услови),
  8. **Комуналну сагласност** (захтјев се подноси надлежном предузећу које управља јавним водоводом, уз захтјев се прилаже главни пројекат, ревизија главног пројекта и локацијски услови, уз захтјев се уплаћује такса у износу од 58,50 КМ),
  9. **Рјешење надлежног органа о висини накнаде на име ренте и накнаде на име уређења градског грађевинског земљишта** (захтјев се подноси Одјељењу за стамбено-комуналне послове у склопу Градске управе, уз захтјев се прилаже главни пројекат, локацијски услови, ревизија главног пројекта, грађевинска дозвола за постојећи објекат-ако постоји и пољопривредна сагласност-ако је издата, уз захтјев се уплаћује накнада у износу од 25,00 КМ, жиро-рачун Града, број: 555-006-02001655-29, врста прихода 722521, буџетска организација 0119160),
  10. **Геомеханички елаборат** (за све објекте преко 400 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине и чија висина прелази 15 m) и
  11. **Доказ о извршеној уплати накнаде на име ренте и накнаде на име уређења градског грађевинског земљишта.**  
(документација се прилаже у виду оригинала или у виду овјерене копије).
- Након комплетирања захтјева надлежни орган доноси рјешење којим се издаје грађевинска дозвола.

Рок за издавање грађевинске дозволе је 15 дана од дана пријема захтјева уз који је приложена прописана документацијом.

Инвеститор мора да започне са изградњом објекта у року од три године од дана када је рјешење о издавању грађевинске дозволе постало извршно, у противном грађевинска дозвола престаје да важи.

**НАПОМЕНА:** Инвеститори све потребне информације о томе која документација је неопходна у поступку издавања грађевинске дозволе могу добити у канцеларији број 62 Градске управе Зворник.

## 1.6. ИЗМЈЕНА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Инвеститор је дужан да поднесе захтјев за измјену или допуну грађевинске дозволе ако послје издавања грађевинске дозволе намјерава извршити измјене или допуне у техничкој документацији, односно главном пројекту, или ако током грађења жели да изврши измјене у односу на издату грађевинску дозволу или главни пројекат које утичу на положај, намјену, конструкцију, опрему, заштиту животне средине или стабилност, функционалност, димензије, односно спољни изглед објекта.

Ако се измјене и допуне односе на положај, промјену намјене, заштиту животне средине или стабилност, функционалност, димензије, спољни изглед објекта, инвеститору се претходно издаје допуна односно измјена локацијских услова, под условом да се

наведене промјене могу ускладити са документом просторног уређења на основу којег су постојећи локацијски услови издати.

Ако инвеститор у току грађења жели да изврши измјене у односу на издату грађевинску дозволу или главни пројекат, дужан је да обустави радове до прибављања измјена или допуна грађевинске дозволе.

**НАПОМЕНА:** У току цијелог поступка странка путем телефона број: **056-232-247** може добити информацију о статусу предмета.

## 1.7. ИСКОЛЧАВАЊЕ ОБЈЕКТА

Након што рјешење о издавању грађевинске дозволе постане коначно и извршно, а прије почетка грађења инвеститор је дужан надлежном органу јединице локалне самоуправе (Одјељење за просторно уређење) поднијети захтјев за исколчавање објекта.

Уз захтјев се доставља следећа документација:

- Локацијски услови,
- Ситуационо-локациона скица,
- Грађевинска дозвола ,
- Техничка документација на увид,
- Снимак геометра,
- Доказ о извршеној уплати накнаде у износу од 50,00 КМ (жиро рачун Града, број: 555-00602001655-29, врста прихода 722521, буџетска организација 0119160).

По обављеном увиђају на лицу мјеста надлежни орган израђује записник о исколчавању објекта.

## 1.8. ПРИЈАВА ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ИНСПЕКЦИЈИ

Након ископчавања објекта инвеститор је дужан да пријави радове урбанистичко-грађевинској инспекцији најкасније осам дана прије почетка грађења.

Уз пријаву се прилаже следећа документација:

- Грађевинска дозвола,
- Записник о ископчавању објекта,
- Уговор о вршењу надзора,
- Уговор о грађењу.

Након пријаве радова надлежној инспекцији инвеститор може започети са грађењем објекта.

## 1.9. ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

Радове на грађењу објекта (осим грађења индивидуалних стамбених и индивидуалних стамбено-пословних објеката бруто грађевинске површине до 200 m<sup>2</sup>) изводе правна лица која имају одговарајућу лиценцу издату од стране Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију.

Извођач радова је дужан да пријави градилиште у складу са прописима о заштити на раду инспекцији рада најкасније седам дана прије почетка радова.

Обавеза извођача је да на градилишту има:

- Лиценцу за грађење,

- Рјешење о именовању одговорног лица на градилишту,
- Уговор о ангажовању надзорног органа,
- Одговарајућу лиценцу за вршење стручног надзора,
- Уговор о грађењу,
- Грађевинску дозволу,
- Главни пројекат,
- Грађевински дневник,
- Књигу инспекција,
- Документацију о испитивању уграђеног материјала, производа и опреме према програму испитивања из пројекта,
- Записник о ископчавању објекта,
- Записник о контроли темеља,
- Шему организације градилишта и
- Грађевинску књигу за објекте за које је уговорена обавеза њеног вођења.

Извођач радова је одговоран за квалитет извођења радова и дужан је да инвеститору и пројектанту укаже на евентуалне грешке у пројекту и захтјева од њих да грешке отклоне, те да уколико не отклоне грешку исту пријави урбанистичко-грађевинској инспекцији и до коначне одлуке обустави радове.

Извођач је дужан да предузме мјере да приликом извођења радова на градилишту не буду угрожени безбједност објеката, живот и здравље лица, саобраћај, сусједни објекти и животна средина.

## 1.10. ПРОВЈЕРА ИСКОПА И ТЕМЕЉА ОБЈЕКТА

Након што је започео са грађењем објекта (извео радове на ископу и темељу објекта) инвеститор је дужан поднијети захтјев надлежном органу (Одјељење за просторно уређење) да исти провјери да ли су ископ и темељи објекта изведени у складу са записником о ископчавању.

О извршеној провјери сачињава се записник.

## IV УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА

### 1.1. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Изграђени објекат се не може почети користити односно ставити у употребу прије него што надлежни орган рјешењем изда употребну дозволу, на основу претходно извршеног техничког прегледа објекта.

Орган надлежан за издавање одобрења за употребу је орган управе који је издао грађевинску дозволу.

Захтјев за издавање употребне дозволе подноси инвеститор, односно власник објекта или његов правни сљедник када заједно са надзорним органом утврди да је објекат или његов дио изграђен у складу са грађевинском дозволом.

Захтјев се подноси након што извођач обавијести инвеститора да је грађење објекта завршено.

Захтјев може поднијети и извођач уколико захтјев не поднесу инвеститор, власник објекта или његов правни сљедник.

### 1.2. ПРЕПОРУКЕ ЗА ПОСТУПАЊЕ

Препоручује се да инвеститори након завршетка радова на изградњи објекта најприје предузму активности на прибављању следеће документације и то:

- Енергетског сертификата (издаје га Фонда за заштиту животне средине Републике Српске, на основу извјештаја овлашћеног правног лица којег ангажује инвеститор).

Разлог за препоруку је садржан у чињеници да су два правна субјекта укључена у процес издавања сертификата (овлашћено правно лице које врши испитивања и сачињава извјештај о томе и Фонд који издаје сертификат) и да су законом одређени рокови за поступање оба субјекта.

**НАПОМЕНА:** Енергетски сертификат се не прибавља за потребе техничког прегледа објекта наведених у члану 96. став 1. Закона о уређењу простора и грађењу ("Службени гласник Републике Српске", број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19).

### 1.3. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ПОТРЕБНА ЗА ИЗДАВАЊЕ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

Уз захтјев за издавање употребне дозволе

инвеститор треба да достави следећу документацију:

1. **Грађевинску дозволу,**
2. **Главни пројекат** на основу кога је издата грађевинска дозвола и извођени радови на изградњи објекта,
3. **Пројекат изведеног стања у два примјерка** (уколико су у току извођења радова вршене измјене у главном пројекту, а које су у складу са грађевинском дозволом),
4. **Потврду о извршеном геодетском снимању објекта** (издаје је Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове на основу снимка изведеног стања објекта)
5. **Противпожарну сагласност на изведене мјере заштите од пожара** (захтјев се подноси Полицијској управи у Зворнику и таксира се са таксом од 70,00 КМ до 290,00 КМ зависно од врсте објекта, уз захтјев се прилаже главни пројекат, ревизија главног пројекта и локацијски услови),
6. **Стручни налаз о прегледу и испитивању електроенергетских инсталација** (израђује га овлашћено правно лице и накнада за издавање истог зависи од типа објекта и различита је од једног до другог правног лица),
7. **Енергетски сертификат зграде** (издаје га Фонд за заштиту животне средине, на основу извјештаја овлашћеног правног лица)
8. **Увјерење** да је измирена обавеза по основу прикључења објекта на јавни водовод (захтјев се подноси надлежном предузећу које управља јавним водоводом, уз захтјев се прилаже грађевинска дозвола и не таксира се),

9. **Изјаве извођача радова,**

10. **Изјаве надзорних органа,**

11. **Доказ о извршеној уплати административне таксе** у износу од 50,00 КМ за помоћне, индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено-пословне објекте бруто грађевинске површине до 400 m<sup>2</sup> и 100,00 КМ за остале објекте.

**НАПОМЕНА:** Уколико је потребна и друга документација службено лице органа ће дати упуте ради поступања).

#### 1.4.ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД ОБЈЕКТА

Технички преглед објекта се мора обавити најкасније у року од 15 дана од дана подношења комплетног захтјева за издавање употребне дозволе.

Технички преглед обавља стручна комисија коју рјешењем формира орган који је издао грађевинску дозволу, у року од три дана од дана пријема комплетног захтјева.

Технички преглед се може повјерити и правно лицу.

Инвеститор је дужан да на техничком прегледу обезбеди присуство учесника у грађењу и да Комисија достави на увид следећу документацију:

- Грађевинску дозволу,
- Доказе о квалитету изведених радова,
- Документацију о извршеним испитивањима и резултатима тестирања носивости конструкције, ако се посебним прописима

тестирање захтјева,

- Грађевински дневник,
- Грађевинску књигу, за оне објекте за које је уговорена обавеза њеног вођења,
- Књигу инспекција и другу документацију.

О обављеном техничком прегледу Комисија сачињава записник. У року од осам дана од дана техничког прегледа Комисија је дужна да сачини извјештај о обављеном техничком прегледу у писаној форми у коме ће дати стручно мишљење да ли се објекат који је био предмет прегледа може користити, да ли постоје недостаци које треба отклонити или да се грађевина поруши услед недостатака који се не могу отклонити.

Накнаду за рад Комисије сноси инвеститор.

## 1.5. ДОНОШЕЊЕ РЈЕШЕЊА

Рјешење о издавању употребне дозволе надлежни орган доноси уколико је Комисија која је вршила технички преглед објекта у свом извјештају дала стручно мишљење да се објекат може користити.

**НАПОМЕНА:** У току цијелог поступка странка

може добити информације о статусу захтјева за издавање грађевинске дозволе може добити путем телефона број: 056-232-247 може добити информацију о статусу предмета.

## У УКЊИЖБА ОБЈЕКТА

Након издавања употребне дозволе инвеститор треба да се обрати надлежном органу са захтјевом за упис - укњижбу изграђеног објекта у јавну евиденцију.

Орган надлежан за укњижбу објекта је Републичка управа за геодетске и имовинско – правне послове Бања Лука, Подручна јединица Зворник.

**НАПОМЕНА:** Странка може у току цијелог поступка добити информације о статусу захтјева за издавање грађевинске дозволе путем телефона број: 056/232-247 или лично у Одјељењу за просторно уређење у канцеларији бр. 62, контакт особа Данило Зекић, ССС за управно-правне послове.



Г Р А Д  
ЗВОРНИК

РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ГРАД ЗВОРНИК  
УЛ. СВЕТОГ САВЕ 124  
75400 ЗВОРНИК  
тел. 056 232 251  
e-mail [zvornik@teol.net](mailto:zvornik@teol.net)  
[www.gradzvornik.org](http://www.gradzvornik.org)