

TEMA "VESTI"

ŠTA DA RADITE UKOLIKO NA VAŠEM ZEMLJIŠTU IMATE OBJEKAT BEZ DOZVOLE (2)

Odgovornost je na kupcu

■ Advokati nisu dužni da vrše proveru, ali bi trebalo da upoznaju klijente da kupovinom placa preuzimaju odgovornost na sebe

U izdanju "Vesti" od prošlog vikenda bavili smo se pitanjem da li u Australiji postoji nedozvoljena gradnja i šta treba da uradite ukoliko na svojoj zemlji imate objekat bez dozvole.

U drugom nastavku, istražujemo proceduru legalizacije nedozvoljenih objekata s naglaskom na sam proces i na troškove postupka.

Naš sagovornik Bogdan Vujičić se, između ostalog, godina bavi i ovim problemima.



"Ljubomorni komšija"

■ Ako na placu već imamo objekat bez dozvole, postoji li savet kako može da se izbegne makar prijava od strane "ljubomornog komšije"?

- Prvo, prijavu "ljubomornog komšije" ne možemo izbjeći. Takav će nas prijaviti ako vidi da mi nešto gradimo, bez obzira na to da li imamo odobrenje ili ne. Ljubomora je jača od razuma. Oni prvo prijave, pa onda saznaju da to nije imalo smisla. Ali, srećom nisu svi takvi.

Njegova firma High Design je projektantska kuća koja radi i postupke legalizacije i na komercijalnoj osnovi. Odnosno, svi kojima je potrebna pomoć mogu da se javi Bogdanu u vezi sa legalizacijom objekata koji se nalaze na placu ili u sklopu određene nekretnine.

Pitali smo Bogdana kako može da se sazna da li je sve što je sagrađeno na imanju i registrovano.

- Što se tiče utvrđivanja da li su glavni objekti, odnosno kuće modifikovani ili su prateći objekti napravljeni bez dozvole, potencijalni kupci ili novi vlasnici mogu zatražiti od lokalne opštine evidenciju svih aplikacija koje su uložene da bi se ti isti objekti odobrili. Ako ne postoji plan koji bi pokazivao recimo nekakav "carport" ispred ili pored kuće, onda je to signal da je pomoći objekat bespravno napravljen i kao takav predstavlja problem.

■ Zar nije dužnost advokata da pri kupovini pravno zaštiti klijenta/kupca?

- Moram da priznam da nisam siguran šta je pravi odgovor i trebalo bi pitati advokate koji se bave prenosom vlasništva. Mislim da advokati nisu dužni da vrše takvu vrstu provere. Znam da je mojim klijentima bilo predloženo od strane advokata da to sami urade. Oni koji nisu,

ne rade najviše iz razloga jer misle da ako je to neko drugi napravio onda oni ne mogu da snose krivicu. A to je apsolutno pogrešno. Advokati bi trebalo da upoznaju kupce da kupovinom nekretnina preuzimaju odgovornost za bilo kakvu fizičku izmenu na placu koju su napravili prethodni vlasnici. To bi verovatno motivisalo kupce da

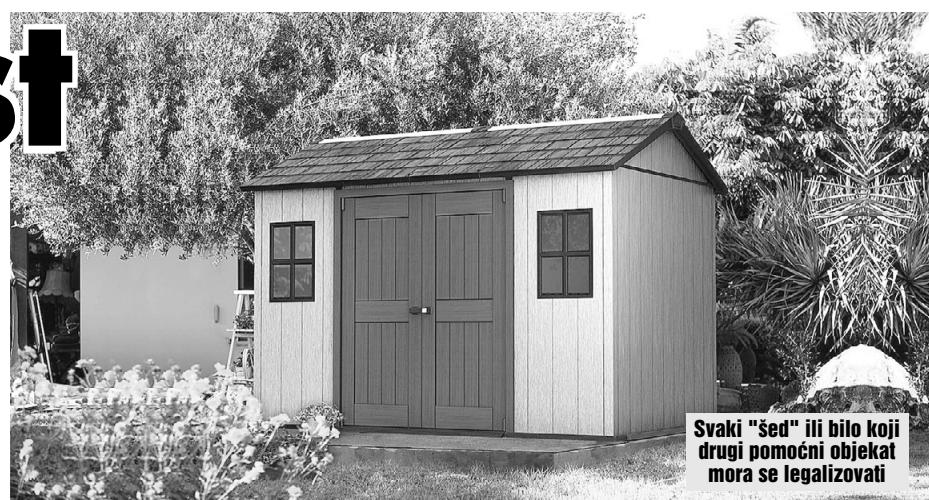
kupcu. To vam je kao da kazete policijacu da kad ste se uključili u neku ulicu nije bio znak za brzinu prvih 100 metara, pa ste vozili 200 km/h dok niste došli do prvog znaka i videli da je ograničenje 60 km/h. Smatram da je ova tema veoma bitna za sve članove naše zajednice, a mislim i da je ovdašnji sistem previše tih oko ovih uredbi ili odgovornosti. Kao da opštine misle da mi svi znamo da se ne sme kupiti nelegalna gradnja i ne upozoravaju na to.

■ Koje korake treba preduzeti da bi se pokrenuo proces legalizacije objekta za koji vlasnik zemljišta utvrdi da nije registrovan?

- U takvim situacijama može se uložiti aplikacija za legalizaciju. Ako možete da dokažete da takav objekat i dalje odgovara svim urbanističkim pravilima i da je napravljen tako da zadovoljava građevinske kodekse (Building Code of Australia), onda će opština odobriti postojanje takvog objekta koji će time postati trajno legalizovan.

■ Ukoliko neko želi da napravi određeni objekat na svom placu, da li je potrebno da se najpre izradi projekat ili je dovoljno otici do opštine i popuniti obrazac?

- Danas je to mnogo više od samih formulara. Uz planove se



Svaki "šed" ili bilo koji drugi pomoći objekat mora se legalizovati

Cena rušenja zavisi od više faktora

■ Koliko košta proces uklanjanja objekta koji nam nije potreban i nije registrovan, a ipak se nalazi na našem zemljištu?

- Svaka takva aktivnost košta različito. Cena rušenja zavisi od veličine objekta, od tipa materijala od kojeg je sagradjen, od terena, odnosno od pristupa objektu, odnosno da li su u izgradnji korišćeni materijali kao što je recimo azbest.

mora obezbediti i prateća dokumentacija za predloženi objekat kao što su planovi za odvod kišnice, planovi koji pokazuju nove zelene površine i koje drveće predlažemo. Zatim, izveštaj za uštedu energije, urbanistički izveštaj koji kvalifikuje takav objekat, sabirne rezervore za sakupljanje kišnice i drugo. Ako placevi imaju dodatne karakteristike, kao na primer ako se nalaze u područjima podložnim poplavama ili su kuće u blizini šuma ili je reč o istorijski zaštićenim objektima, kao i ukoliko se zemljište nalazi u kritičnoj zoni aerodroma, onda morate izraditi i dodatne izveštaje, koji moraju pokazati nadležnim u opštini da je projektant imao sve okolnosti u vidu i da je sve implementirano u njegov dizajn - objašnjava Bogdan Vujičić.

M. VLAŠIĆ

Kraj



Bogdan Vujičić

samoinicativno izvrše provere i da se prvo detaljno informišu šta zapravo kupuju - objašnjava Bogdan Vujičić.

■ Iako je reč o pravnom pitanju, činjenica je da ako nešto nismo znali, to nas ne oslobođa odgovornosti.

- Naravno. Odgovornost je na

