

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Na koji način se može ukloniti legalni objekat, a da nije sklon padu niti se želi izgradnja drugog objekta? Dakle, zahtev se odnosi na uklanjanje legalnog objekta. Primer: dobijanje prazne parcele.

Odgovor:

Uklanjanju objekta, osim u slučaju izvršenja inspekcijskog rešenja, može se pristupiti samo na osnovu dozvole o uklanjanju objekta. Zahtev za uklanjanje objekta podnosi se organu jedinice lokalne samouprave, nadležnom za poslove građevinarstva. Uz zahtev se dostavlja: projekat rušenja sa tehničkom kontrolom, dokaz o svojini na objektu i uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.). Dozvola o uklanjanju objekta izdaje se rešenjem u roku od 8 dana.

Po izvršenom uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, mora se izvršiti uređenje zemljišta i odvoz građevinskog otpada, u skladu sa posebnim propisima.

Pitanje postavljeno: 02.07.2015.

Generalno, koji deo '\posla\' nosi građevinski inspektor u celokupnom postupku sačinjavanja Programa rušenja objekata? Odnosno, da li je građevinski inspektor dužan samo da sačini Plan rušenja prema Pravilniku i uz Dopis proslediti nadležnom Organu (prema stavu 2, člana 171.) sa priloženim svim Rešenjima o rušenju sa Zaključkom o izvršenju? Ko odlučuje o redosledu uklanjanja, odnosno, datumima početka uklanjanja objekata?

Odgovor:

Shodno čl.183. Zakona o planiranju i izgradnji, građevinski inspektor donosi **rešenje o uklanjanju objekta**, u slučajevima propisanim ovim zakonom.

Pravilnikom nije regulisano da građevinski inspektor sačinjava Program i Plan uklanjanja objekta, već Organ nadležan za poslove građevinske inspekcije.

Shodno čl. 3. Pravilnika o postupku donošenja i sadržini programa uklanjanja objekta („Sl. glasnik RS“, br.27/015), organ nadležan za poslove građevinske inspekcije sačinjava **Program uklanjanja objekta** i odgovara za njegovo izvršenje, u skladu sa zakonom.

Shodno čl.4 ovog pravilnika, organ nadležan za poslove građevinske inspekcije sačinjava **Plan uklanjanja objekta** na osnovu službene evidencije o svim izvršnim rešenjima za uklanjanje objekata, odnosno delova objekata.

Shodno čl.8. tač. 7) Pravilnika o postupku donošenja i sadržini programa uklanjanja objekta („Sl. glasnik RS“, br.27/015), program uklanjanja objekta sadrži, između ostalog, datum početka izvršenja uklanjanja objekta.

Pitanje postavljeno: 03.07.2015.

Član 167, Stav 1: Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinarstva odobriće rešenjem, po službenoj dužnosti ili na zahtev zainteresovanog lica, uklanjanje objekta, odnosno

njegovog dela, za koji utvrdi da je usled dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost i da predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja. Član 168, Stav 1: Uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, osim u slučaju izvršenja inspekcijskog rešenja, može se pristupiti samo na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela. Stav 2: Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se: 1. projekat rušenja sa tehničkom kontrolom; 2. dokaz o svojini na objektu 3. uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.). Stav 3: Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije. Član 169, stav 3: Ako se rekonstrukcija objekta ne završi u utvrđenom roku nadležni organ će naložiti, odnosno odobriće rešenjem, po službenoj dužnosti ili na zahtev zainteresovanog lica, uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela. PITANJE: Obzirom da se uklanjanje objekta vrši na osnovu dozvole o uklanjanju sa projektom rušenja, u slučaju kada se vrši uklanjanje po službenoj dužnosti, ko plaća projekat rušenja i šta se u tom slučaju smatra urednom dokumentacijom

Odgovor:

Ukoliko se misli na troškove izvršenja inspekcijskog rešenja, shodno **čl.171.** Zakona o planiranju i izgradnji:

Troškovi izvršenja inspekcijskog rešenja padaju na teret izvršenika.

Ako izvršenik sam ne sprovede izvršenje rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, rešenje će se izvršiti preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili preduzetnika, u skladu sa ovim zakonom, na teret izvršenika.

Troškovi izvršenja inspekcijskog rešenja padaju na teret budžeta nadležnog organa, do naplate od izvršenika.

Ukoliko nadležni organ nema potrebna sredstva za izvršenje inspekcijskog rešenja, zainteresovana strana može obezbediti troškove izvršenja do naplate od strane izvršnog dužnika.

Pitanje postavljeno: 16.07.2015.

Odeljenje za privredu i imovinsko-pravne poslove (kao organ nadležan za poslove građevinarstva), donelo je rešenje o uklanjanju dotrajalog objekta (prethodno je građevinski inspektor doneo rešenje o zabrani korišćenja tog objekta). Rešenje je postalo izvršno, a pitanja glase: -KO donosi zaključak o dozvoli izvršenja? -KO sprovodi ovo izvršenje, pošto se nacrt pravilnika o postupku donošenja i sadržini programa uklanjanja objekata odnosi na INSPEKCIJSKA rešenja, a ne na rešenja organa nadležnog za poslove građevinarstva?

Odgovor:

Shodno čl.168. Zakona o planiranju i izgradnji, dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije.

Shodno čl.167. i 168. ovog zakona, donosilac rešenja jeste nadležni organ jedinice lokalne

samouprave, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, odnosno ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva.

Shodno čl.170. stav 1. ovog zakona, uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela može da **vrši** privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, koji su upisani u odgovarajući registar za građenje objekata, odnosno za izvođenje radova.

Uklanjanjem objekta iz stava 1. ovog člana rukovodi odgovorni izvođač radova.

Po izvršenom uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, mora se izvršiti uređenje zemljišta i odvoz građevinskog otpada, u skladu sa posebnim propisima.

Shodno čl.171.

Rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, koje se donosi na osnovu ovog zakona, **izvršava** republički, pokrajinski, odnosno organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinske inspekcije.

Organ nadležan za poslove građevinske inspekcije, sačinjava program uklanjanja objekata i odgovara za njegovo izvršenje.

Troškovi izvršenja inspeksijskog rešenja padaju na teret izvršenika.

Ako izvršenik sam ne sprovede izvršenje rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, rešenje će se izvršiti preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili preduzetnika, u skladu sa ovim zakonom, na teret izvršenika.

Troškovi izvršenja inspeksijskog rešenja padaju na teret budžeta nadležnog organa, do naplate od izvršenika.

Ukoliko nadležni organ nema potrebna sredstva za izvršenje inspeksijskog rešenja, zainteresovana strana može obezbediti troškove izvršenja do naplate od strane izvršnog dužnika.

Na zahtev organa nadležnog za poslove građevinske inspekcije, nadležna policijska uprava će, u skladu sa zakonom, pružiti policijsku pomoć radi omogućavanja izvršenja rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela.

Građevinski inspektor, po izvršenom uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela sačinjava zapisnik o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, koji se dostavlja i organu nadležnom za poslove katastra nepokretnosti.

Pitanje postavljeno: 08.06.2015.

Da li postoji obrazac za Zahtev za uklanjanje - rušenje objekta, ili se koristi isti onaj koji se koristio pre stupanja na snagu novog Zakona.

Odgovor:

Zakonom i podzakonskim aktima nije poseban obrazac za Zahtev za uklanjanje objekta, već njegovu formu određuje organ nadležan za izdavanje dozvole za uklanjanje objekta.

Pitanje postavljeno: 04.08.2015.

Ukoliko se objekat ruši na osnovu rešenja izdatog od strane službe za građevinarstvo a na osnovu podnetog zahteva od strane vlasnika objekta. Pitanje je: Ko je nadležan da provede brisanje objekta u RGZ u službi za katastar ukoliko to vlasnici objekta koji je srušen ne žele da urade?

Odgovor:

Shodno čl.171. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, građevinski inspektor, po izvršenom uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela sačinjava zapisnik o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, koji se dostavlja i organu nadležnom za poslove katastra nepokretnosti, koji sprovodi odgovarajuće evidentiranje (brisanje) objekta.

Pitanje postavljeno: 17.08.2015.

Da li mogu pisanim putem od opštinske uprave da tražim da se o svom trošku izvrši uklanjanje prozora, s obzirom da sam usmenim putem dobio negativan odgovor.

Odgovor:

Shodno čl.171. Zakona o planiranju i izgradnji:

Rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, koje se donosi na osnovu ovog zakona, izvršava republički, pokrajinski, odnosno organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinske inspekcije.

Organ nadležan za poslove građevinske inspekcije, sačinjava program uklanjanja objekata i odgovara za njegovo izvršenje.

Troškovi izvršenja inspeksijskog rešenja padaju na teret izvršenika.

Ako izvršenik sam ne sprovede izvršenje rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, rešenje će se izvršiti preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili preduzetnika, u skladu sa ovim zakonom, na teret izvršenika.

Troškovi izvršenja inspeksijskog rešenja padaju na teret budžeta nadležnog organa, do naplate od izvršenika.

Ukoliko nadležni organ nema potrebna sredstva za izvršenje inspeksijskog rešenja, zainteresovana strana može obezbediti troškove izvršenja do naplate od strane izvršnog dužnika.

Na zahtev organa nadležnog za poslove građevinske inspekcije, nadležna policijska uprava će, u skladu sa zakonom, pružiti policijsku pomoć radi omogućavanja izvršenja rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela.

Građevinski inspektor, po izvršenom uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela sačinjava zapisnik o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, koji se dostavlja i organu nadležnom za poslove katastra nepokretnosti.

Pitanje postavljeno: 14.09.2015.

Koja je dodatna dokumentacija, pored one koja je predviđena čl.168. ZOPI potrebna u slučaju rušenja benzinske stanice, koja se usput rečeno nalazi u neposrednoj blizini reke ?

Odgovor:

Shodno čl.168. Zakona o planiranju i izgradnji, uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, osim u slučaju izvršenja inspekcijskog rešenja, može se pristupiti samo na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela.

Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se :

- 1) projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- 2) dokaz o svojini na objektu
- 3) uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana, kada je donosilac rešenja ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, ne može se izjaviti žalba, ali se tužbom može pokrenuti upravni spor, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja.

Pitanje postavljeno: 15.09.2015.

Prema članu 61. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja tehničke kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta, potrebno je da uradim samo projekat rušenja - uklanjanja objekta. Ne radi se posle toga nikakav projekat već se samo uklanja objekat koji je statički nestabilan. Potrebno mi je da znak kako se naziva taj projekat u prilogu br. 9. U tački 3 se stavlja vrsta tehničke dokumentacije : projekat uklanjanja objekta. Međutim u tački jedan priloga broj 9 mi nije jasno kako se zove taj projekat jer ne mogu da ga povežem ni sa jednim imenom , nije ni arhitektonski projekat a ni projekat konstrukcije. Napominjem da kroz projekat prilazem grafičke priloge koji imaju površine postojećih prostorija, i potrebno je da utvrdim površine postojećeg objekta koje se posle rušenja ne mogu više utvrditi.

Odgovor:

Shodno čl.26. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. glasnik RS“, br.23/2015), tehnička dokumentacija sadrži projekte koji se izrađuju u delovima, prema oblastima, odnosno, sadržaju. Projekti su u tehničkoj dokumentaciji označeni rednim brojem i obavezno složeni u sveske, prema sledećim oblastima i redosledu:

broj "1": arhitektura;

broj "2": konstrukcija i drugi građevinski projekti (2/1 konstrukcija, 2/2 saobraćajnice, itd.);

broj "3": hidrotehničke instalacije;

broj "4": elektroenergetske instalacije;

broj "5": telekomunikacione i signalne instalacije;

broj "6": mašinske instalacije;

broj "7": tehnologija;

broj "8": saobraćaj i saobraćajna signalizacija;

broj "9": spoljno uređenje sa sinhron-planom instalacija i priključaka, pejzažna arhitektura i hortikultura;

broj "10": pripremni radovi (rušenje, zemljani radovi, obezbeđenje temeljne jame).

Shodno stav.6. čl.26. ovog pravilnika, u slučaju da tehnička dokumentacija ne sadrži sve projekte navedene u stavu 2. ovog člana, priloženi projekti ne menjaju redni broj projekta prema oblastima.

Pitanje postavljeno: 27.08.2015.

Da li postoji situacija kada se ne vrši tehnička kontrola projekta rušenja ?

Odgovor:

Shodno čl.168. Zakona o planiranju i izgradnji, uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, osim u slučaju izvršenja inspeksijskog rešenja, može se pristupiti samo na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela.

Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se :

- 1) projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- 2) dokaz o svojini na objektu
- 3) uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana, kada je donosilac rešenja ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, ne može se izjaviti žalba, ali se

tužbom može pokrenuti upravni spor, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja.

Shodno navedenom, s obzirom da drugačije nije određeno, mora se vršiti tehnička kontrola projekta rušenja.

Pitanje postavljeno: 31.08.2015.

Ako u maloj opštini postoji odeljenje za inspeksijske poslove sa jednim građevinskim inspektorom, koji organ Opštinske uprave je organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinske inspekcije koji izvršava rešenja o uklanjanju objekata a koji predstavljaju opasnost po život i zdravlje ljude odnosno sačinjava program uklanjanja objekata i odgovara za njegovo izvršenje, ukoliko se smatra da to nije građevinski inspektor.

Odgovor:

Shodno čl.171. Zakona o planiranju i izgradnji, rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, koje se donosi na osnovu ovog zakona, izvršava republički, pokrajinski, odnosno organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinske inspekcije.

Organ nadležan za poslove građevinske inspekcije sačinjava program uklanjanja objekata i odgovara za njegovo izvršenje.

Pitanje postavljeno: 28.09.2015.

Kuću kraj mene je kupio investitor, započeo je rušenje a postoji zajednički zid između naših kuća. U pitanju je predratna gradnja gde su kuće u ulici zbijene jedna uz drugu i uglavnom imaju zajedničke noseće zidove. Interesuje me na koji pravni način mogu da zaštitim svoj zid i svoje temelje? Koliko sam razumeo građevinska inspekcija nije nadležna za ovu oblast. Da li postoji mogućnost da podnesem zahtev za projekat o obezbeđivanju temelja našeg objekta?

Odgovor:

Građevinska inspekcija jeste dužna da proverava da li je izvođač radova preduzeo mere za bezbednost susednih objekata, te je potrebno obratiti se organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za poslove građevinske inspekcije.

U skladu sa čl.152. stav 7. tač. 3) Zakona o planiranju i izgradnji, odgovorni izvođač radova dužan je da obezbeđuje sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susednih objekata i saobraćajnica).

Shodno čl. 175. stav 1. tač. 7) Zakona o planiranju i izgradnji, građevinski inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li je izvođač radova preduzeo mere za bezbednost objekta, susednih objekata, saobraćaja, okoline i zaštitu životne sredine.

Shodno čl.178. tač. 5) Zakona o planiranju i izgradnji, ako građevinski inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora utvrdi da se korišćenjem objekta dovodi u opasnost život i zdravlje ljudi, bezbednost susednih objekata, bezbednost okoline ili ugrožava životna sredina, **naložice izvođenje potrebnih radova**, odnosno zabraniti korišćenje objekta, odnosno dela objekta.

U skladu sa čl.209. tačka 7) ovog zakona, novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara ili kaznom zatvora do 30 dana kazniće se za prekršaj odgovorno službeno lice u nadležnom organu uprave ako ne preduzme propisane mere u vršenju inspeksijskog nadzora (čl. 173. i 175);

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka podnosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Pitanje postavljeno: 14.10.2015.

Molim vas da nam date odgovor na sedeće pitanje:Ko je,, Organ nadležan za poslove građevinske inspekcije", koji u smislu člana 3. Pravilnika o postupku donošenja i sadržini programa uklanjanja objekata („Sl. glasnik RS” , br. 27/2015), sačinjava Program i odgovara za njegovo izvršenje u skladu sa zakonom : 1. Gradska uprava, 2. Odeljenje za inspeksijske poslove ili 3. Odsek građevinske inspekcije\

Odgovor:

Ko sačinjava Program uklanjanja objekta - zavisi od internog uređenja JLS, što se utvđuje odlukom o gradskoj/opštinskoj upravi i nadležnostima pojedinih organizacionih jedinica. U tom smislu, organ nadležan za poslove građevinske inspekcije bi svakako trebalo bude sastavni deo Gradske uprave, bez obzira na internu podelu poslova između organizacionih jedinica u Gradskoj upravi.

Pitanje postavljeno: 08.02.2016.

Na koji način se podnosi zahtev za uklanjanje (rušenje) objekta za koji se u skladu sa članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji izdaje posebna dozvola, s obzirom da ovaj obrazac ne postoji

Odgovor:

Zakonom i podzakonskim aktima nije definisan poseban obrazac za Zahtev za uklanjanje objekta, već njegovu formu određuje organ nadležan za izdavanje dozvole za uklanjanje objekta.

Pitanje postavljeno: 15.04.2016.

Poštovani. Živimo u jedinstvenoj prizemnoj zgradi za kolektivno stanovanje na jedinstvenoj parceli na kojoj smo po završetku procesa konverzije dobili pravo svojine. Odredjeni investitor je kupio sve stanove osim našeg i podneo zahtev za upis na parceli. Rekao nam je da naš stan ne želi da kupi jer smo mi poslednji u nizu tako da mu '\t'aj stan nije ni potreban'\'. Citiram: '\Mi ćemo da rušimo, Vas ćemo da zaobidjemo a vi nas posle tužite.\' Naš stan je legalno uknjižen, redovno plaćamo porez a sada smo dobili i Rešenje o konverziji. Zanima nas da li je investitor u pravu i da li je na jedinstvenoj parceli i jedinstvenoj stambenoj jedinici zaista moguće srušiti sve stanove a nas '\zaobići'\ pošto smo poslednji u nizu ? S\obzirom da je u pitanju veoma stara gradnja i jedinstven niz stanova, u slučaju da se samo započene sa rušenjem naš stan bi automatski pao i život bi nam bio ugrožen. Molimo Vas za odgovor.

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji propisana su dva slučaja u kojima je moguće uklanjanje

objekta, i to:

1. ukoliko se utvrdi da je usled dotrajalosti ili većih oštećenja objekta ili dela objekta ugrožena njegova stabilnost i da predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja (član 167. stav 1. Zakona) ili
2. ukoliko vlasnik objekta, odnosno dela objekta izdejstvuje izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno dela objekta (član 168. Zakona).

U slučaju kada je usled dotrajalosti ili većih oštećenja objekta ili dela objekta ugrožena njegova stabilnost i predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja, pre donošenja rešenja o uklanjanju neophodno je da nadležni građevinski inspektor donese rešenje o zabrani njegovog korišćenja, odnosno upotrebe. U tom slučaju, organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinarstva donosi rešenje o uklanjanju objekta po službenoj dužnosti ili na zahtev zainteresovanog lica, bez obzira na to da li postoji saglasnost vlasnika objekta za rušenje. Pritom, rešenje o uklanjanju objekta može se izvršiti samo ako su prethodno rešena pitanja smeštaja korisnika objekta (osim u slučaju kada se uklanjanje objekta odobrava na zahtev vlasnika koji taj objekat koristi). Kao rešeno pitanje smeštaja korisnika objekta smatra se obezbeđivanje nužnog smeštaja, saglasno članu 167. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji.

U slučaju kada vlasnik objekta, odnosno dela objekta pokreće postupak za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, uz zahtev se mora podneti:

- 1) projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- 2) **dokaz o svojini na objektu;**
- 3) uslove, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.)

Imajući u vidu da, prema opisu iz Vašeg pitanja, investitor nema vlasništvo nad svim stanovima u stambenoj zgradi, pa samim tim ni nad objektom u celini, nisu se stekli uslovi za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta u celini. Investitor bi eventualno mogao da podnese zahtev za uklanjanje dela objekta nad kojim ima pravo svojine, ukoliko je to izvodljivo u tehničkom smislu.

Pitanje postavljeno: 27.05.2016.

mozete li nam dati odgovor na pitanje sta je potrebno za dobijanje dozvole za rusenje objekta na kojem su kao drzaoci upisani jedno pravno lice i grad? Naime, zahtev za rusenje bi podneo pravno lice, pa nas zanima a vezano za uslov o dokazu prava svojine, da li je dovoljan list nepokretnosti gde se vide drzaoci i saglasnost grada o rusenju objekta?

Odgovor:

Pitanje uklanjanja objekta na zahtev zainteresovanog lica propisano je članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji.

Citiranim članom Zakona propisano je da se uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, može pristupiti samo na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela. Uz zahtev za

izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

- projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- dokaz o **svojini** na objektu;
- uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Iz Vašeg pitanja može se zaključiti da na predmetnom objektu postoji sudržavina (pravnog lica i jedinice lokalne samouprave), ali nije navedeno ko je vlasnik objekta čije uklanjanje se traži. Iz odredaba člana 168. Zakona o planiranju i izgradnji nedvosmisleno proizlazi da je neophodno dostaviti dokaz o svojini na objektu, što znači da bi vlasnik morao da bude podnosilac zahteva za uklanjanje objekta.

Ukoliko su pravno lice i jedinica lokalne samouprave suvlasnici objekta o kome je reč, kao dokaz o svojini na objektu dovoljno je priložiti izvod iz lista nepokretnosti u kome je to konstatovano (uz saglasnost jedinice lokalne samouprave za uklanjanje objekta, ako je podnosilac zahteva pravno lice).

Pitanje postavljeno: 07.06.2016.

U budućnosti je planirana izgradnja novog objekta na parceli na kojoj se nalazi legalan postojeći objekat. Uklanjanje postojećeg objekta je predviđeno zbog izgradnje novog objekta na istoj parceli, kao i zbog plaćanja dela Doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između novog objekta koji planira da se gradi i postojećeg objekta koji se uklanja. Pitanje: Da li bi se u slučaju uklanjanja postojećeg objekta na osnovu Dozvole o uklanjanju objekta, a van postupka objedinjene procedure za izdavanje građevinske dozvole za novi objekat, izgubila korisna površina uklonjenog objekta, koja bi se mogla upotrebiti za smanjenje plaćanja Doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta za novi objekat, koji bi se gradio u budućnosti?

Odgovor:

Članom 97. stav 10. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, **u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji**, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Izgradnja objekta propisana je članom 2. tačka 30. Zakona o planiranju i izgradnji kao skup radnji koji obuhvata: prethodne radove, izradu i kontrolu tehničke dokumentacije, **pripremne radove za građenje**, građenje objekta i stručni nadzor u toku građenja objekta. Članom 2. tačka 28. Zakona **pripremni radovi** definisani su kao radovi koji prethode građenju objekta i, između ostalog, **obuhvataju rušenje postojećih objekata na parceli**.

Izgradnja objekata se, u skladu sa odredbama člana 133. i 134. Zakona o planiranju i izgradnji, **vrši na osnovu građevinske dozvole, koja se izdaje u postupku objedinjene procedure**, saglasno članu 8. stav 1. Zakona.

Članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji propisan je postupak za uklanjanje objekta (odnosno njegovog dela) **na osnovu dozvole o uklanjanju objekta**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da investitor ima pravo

da plati doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja, isključivo ukoliko se rušenje postojećeg objekta sprovodi u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, na osnovu izdate građevinske dozvole (u postupku objedinjene procedure).

Pitanje postavljeno: 18.07.2016.

Imam staru kucu izgradjenu 1950 godine u prigradskom naselju, Sta mi je potrebno od dokumentacije da ovu kucu srusim do temelja i zidam novu, zbog toga, sto je kuca stara i nije od cvrstog materijala, kuca ima oko 80 kvadrata, plac je 20 ari.

Odgovor:

Postupak uklanjanja objekta na zahtev zainteresovanog lica regulisan je članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji. Citiranim članom Zakona propisano je da se uklanjanju objekta može pristupiti samo na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, pri čemu se uz zahtev za uklanjanje prilaže sledeća dokumentacija:

- projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- dokaz o svojini na objektu
- uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Zahtev se podnosi organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za poslove građevinarstva, a dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije.

Pitanje postavljeno: 19.07.2016.

Komsija je na delu moje parcele izgradio svinjac .Gradjevinski inspektor je doneo resenje o uklanjanju tog svinjca cije izvršenje ne odlaze zalba.Koji je postupak i rok u kome inspekcija u klanja takve objekte u praksi.?

Odgovor:

Članom 183. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da u rešenju o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, građevinski inspektor određuje rok u kome je investitor dužan ukloniti objekat ili njegov deo. Istim rešenjem građevinski inspektor određuje da li je pre uklanjanja objekta, odnosno dela objekta potrebno uraditi projekat rušenja, kao i način izvršenja putem druge osobe u slučaju da investitor to sam ne učini u roku određenom rešenjem o uklanjanju.

Troškovi izvršenja inspeksijskog rešenja padaju na teret izvršenika. Na zahtev organa nadležnog za poslove građevinske inspekcije, nadležna policijska uprava, u skladu sa zakonom, pruža policijsku pomoć radi omogućavanja izvršenja rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela. Građevinski inspektor, po izvršenom uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela sačinjava zapisnik o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, koji se dostavlja i organu nadležnom za poslove katastra nepokretnosti.

Pozivni centar ne raspolaže podacima o trajanju postupka uklanjanja objekata u praksi.

Pitanje postavljeno: 12.08.2016.

U kojoj grupi zahteva se podnosi za izdavanje rešenja o uklanjanju objekta

Odgovor:

Podnošenje zahteva za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta nije deo postupka objedinjene procedure, odnosno ne vrši se kroz Centralni informacioni sistem (CIS).

Uklanjanje objekta regulisano je članovima 167-171. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)). U slučaju da je rušenje deo projekta pripremnih radova za izgradnju objekta, tada je sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu, u skladu sa članom 26. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)). U tom slučaju, zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se kroz centralni informacioni sistem, a u skladu sa članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ([ovde](#)).

Pitanje postavljeno: 05.09.2016.

Postvana! Posedujem kucu koja je gradjena 60_ih godina .Gradjena je punom ciglom a umesto maltera je korisceno blato sto je bilo tada u projektu i predvidjeno.Posto planiram da srusim postojecu kucu i na istom mestu izgradim novi objekat sa istom rasporedom po predhodnom projektu . Sta mi je potrebno od dokumentacije pripremiti za pocetak radova .Napominjem da objekat ima projekat,građevinsku dozvolu i upotrebnu dozvolu

Odgovor:

Za izgradnju novog objekta potrebno je prvo pribaviti lokacijske uslove za konkretnu katastarsku parcelu, a potom, na osnovu pribavljenih lokacijskih uslova, i novu građevinsku dozvolu, u postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

U okviru zahteva za izdavanje građevinske dozvole podnosilac zahteva je dužan i da unese podatke o tome da li na predmetnoj katastarskoj parceli već postoje neki objekti i njihovoj površini, kao i tome da li će se postojeći objekti zadržati, rušiti, ili delimično rušiti a delimično zadržati.

S obzirom na to da je rušenje deo projekta pripremnih radova za izgradnju objekta, sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu je i projekat rušenja, u skladu sa članom 26. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata.

Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#). Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Članom 97.stavom 10. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Pitanje postavljeno: 16.09.2016.

naime vlasnik placa sam ja, a od oca sam ga dobio na poklon, ali je na placu ostao nelegalno sagradjena drvena supa od 7m2 pa u listu nepokretnosti stoji teret na ocevo ime. Ako bi ja uklonio taj objekat, da li se iz lista nepokretnosti brise teret na oca ?

Odgovor:

Ukoliko je objekat izgrađen nelegalno, on ne može biti evidentiran u katastru nepokretnosti. Samim tim, uklanjanjem objekta, teret koji je upisan u listu nepokretnosti neće biti brisan, jer je najverovatnije reč o nekom drugom teretu.

Napominjemo da se tereti koji su upisani u listu nepokretnosti ne brišu po automatizmu uklanjanjem objekta na koji se teret odnosi, već je neophodno sprovesti odgovarajući postupak u skladu sa odredbama Zakona o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 - Odluka US RS i 96/15).

Pitanje postavljeno: 21.09.2016.

Pitanje: postovani,imam neobicnu situaciju koju nisam uspeo da nadjem u pitanjima drugih.Konkretno imam tri gradjevinske parcele ,sve se granice jedna sa drugom sa trecim i sve tri nose razlicite katasterske brojeve.Njih bi trebalo da objedinim u jednu ali po generalnoj regulaciji plana grada Cacka ,deo jedne parcele mi oduzima grad jer je preko nje prosao put,davno ,ali grad koristi a nije izvršio konverziju tj.nije platio iako sam uredno podneo zahtev pre cetiri godine.samim tim bi i grad trebao da izvrši parcelaciju tih površina.Vise puta sam isao i obećavano mi je ali nista.Sta da radim? Drugo pitanje se odnosi na objekte koji se nalaze na tim katastarskim parcelama.Posedujem tri objekta od kojih jedan poseduje odobrenje za gradnju iz 1968 god dok su druga dva objekta samo ucrtana imaju vlasnika sva tri ali nisu legalizovani.Predati su zahtevi za legalizaciju ali posto su objekti stari ja sam hteo da ih srusim i objedinim u novi objekat koji bih radio kao montaznu kucu.jedan objekat bih iyemstio sa svojega mesta tj.bio bi pomeren nekih pet metara.Sta mi je potrebno od papira i na koji nacin da sve ovo sto sam zymislio sprovedem u delo.Inace temelji za novi objekat su gotovi vec oko desetak godina ali zbog novca to tada nisam uradio.Ya sva tri objekta se uredno placaju porezi i sva tri imaju svoje prikljucke struje i vode.

Odgovor:

Vaše prvo pitanje ne odnosi se na pružanje dodatnih informacija i pojašnjenja u vezi sa primenom Zakona o planiranju i izgradnji, već predstavlja molbu za davanje pravnog saveta. Pozivni centar nije namenjen za davanje pravnih saveta, kao ni za instrukcije za postupanje u konkretnim slučajevima, pa iz tog razloga nismo u mogućnosti da Vam odgovorimo na postavljeno pitanje.

Kada je reč o rušenju postojećih objekata, postoje dva načina na koje je to moguće izvesti.

Jedan od načina je da se rušenje postojećih objekata realizuje u okviru pripremnih radova za izgradnju novog/novih objekata. Saglasno članu 137. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, pripremnih radova se izvode na osnovu građevinske dozvole za izgradnju objekta. U tom slučaju, izvođenje pripremnih radova (rušenje postojećih objekata) mora biti obuhvaćeno tehničkom dokumentacijom za izgradnju novog objekta/novih objekata, odnosno projektom za građevinsku

dozvolu. Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs> u okviru sekcije „Propisi“.

Drugi način je da se uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, sprovede na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela. Postupak za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, propisan je članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji. Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

- projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- dokaz o svojini na objektu;
- uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije.

Pitanje postavljeno: 27.09.2016.

Postovanje Ovako,radi se o objektu koji se nekada koristio za stanovanje,medjutim poslednjih 10 godina ne,zbog urusavanja istog. Objekt je stare gradnje,od letvi,blata,prekovka pokrivena ceramidom,i krajnje nebezbedan,po okolinu jer je u neposrednoj blizini puta. Problem je sto isti objekat ima dva ulaza,a samim tim i dva vlasnika,jedan vlasnik zeli srusiti svoj deo i podici novi,dok drugi vlasnik nece. Da napomenem,zajednicki je krov,i predgradni zid i objekat je izgradjen pre 1939 i samim tim je upisan i ucrtan. Da li postoji nacin da se objekt ukloni iako nema saglasnosti sa jedne vlasnicke strane, jer je ocito nebezbedan i sklon padu,kao i izvodjenje radova na drugoj polovini objekta u okvirima istog tj.u vlasništvu druge strane vlasnika objekta?

Odgovor:

Članom 167. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da će organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinarstva odobriti rešenjem, **po službenoj dužnosti ili na zahtev zainteresovanog lica**, uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, za koji utvrdi da je usled dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost i da predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja.

Pritom, rešenje kojim se odobrava uklanjanje objekta ili njegovog dela može se izdati ako je nadležni građevinski inspektor prethodno doneo rešenje o zabrani korišćenja, odnosno upotrebe objekta, a može se izvršiti ako su prethodno rešena pitanja smeštaja korisnika objekta, osim u slučaju kada se uklanjanje objekta odobrava na zahtev vlasnika koji taj objekat koristi. Kao rešeno pitanje smeštaja korisnika objekta smatra se obezbeđivanje nužnog smeštaja.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, rešenje kojim se odobrava uklanjanje objekta, odnosno dela objekta iz razloga propisanih članom 167. Zakona može biti doneto na zahtev zainteresovanog lica, ali i po službenoj dužnosti, pod uslovom da je građevinski inspektor prethodno doneo rešenje o zabrani njegovog korišćenja.

Pitanje postavljeno: 30.09.2016.

Suprug hoće da kupi plac sa starom kućom. Hteli bi da kuću srušimo i napravimo izložbeni salon. Treba li da se plati neka naknada za rušenje te kuće.

Odgovor:

Rušenje postojećih objekata je moguće izvesti na jedan od dva načina.

Prvi je da se rušenje postojećih objekata realizuje u okviru pripremnih radova za izgradnju novog/novih objekata. Saglasno članu 137. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, pripremljeni radovi se izvode na osnovu građevinske dozvole za izgradnju objekta. U tom slučaju, izvođenje pripremnih radova (rušenje postojećih objekata) mora biti obuhvaćeno tehničkom dokumentacijom za izgradnju novog objekta/novih objekata, odnosno projektom za građevinsku dozvolu. Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs> u okviru sekcije „Propisi“.

Drugi način je da se uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, sprovede na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela. Postupak za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, propisan je članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji. Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

- projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- dokaz o svojini na objektu;
- uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije.

U oba slučaja, neophodno je platiti odgovarajuću taksu za podnošenje zahteva.

Pitanje postavljeno: 11.10.2016.

Poštovani, Nadležna Gradska uprava je, po zahtevu Investitora, donela Rešenje o rušenju postojećeg objekta na građevinskoj parceli, što je uslov za izgradnju novog objekta. Na ovo Rešenje o rušenju postojećeg objekta, uložena je žalba, te je predmet pred drugostepenim organom. Žalba na ovo Rešenje je uložena sa Rešenjem suda kojim je određena privremena mera prema Investitoru, te mu se zabranjuje bilo kakvo raspolaganje nepokretnim i pokretnim stvarima, u smislu otuđenja, prodaje, poklona, izdavanja u zakup i zalog. Među stvarima za koje je određena privremena mera je i građevinska parcela i objekat predviđen za rušenje. Na osnovu ovog Rešenja koje je doneo sud, stavljena je zabeležba u prepisu lista nepokretnosti u SKN (zabeležba spora, odnosno drugog postupka koji se vodi pred sudom ili vršiocem javnih ovlašćenja (za ishod može imati upis prava)). Nakon ovoga Investitor podnosi zahtev za izdavanje Rešenja o građevinskoj dozvoli za izgradnju objekta. Nadležna gradska uprava Zaključkom odbacuje zahtev zbog neispunjenja formalnih uslova za postupanje po zahtevu. Jedan od tih formalnih uslova koji nije ispunjen je i neregulisano

uklanjanje postojećeg objekta (postupak po žalbi je pred drugostepenim organom i po istoj još uvek nije odlučeno). Po prigovoru Investitora Gradsko veće, kao drugostepeni organ, poništio je Zaključak Gradske uprave. Pitanje glasi: da li nadležna Gradska uprava može izdati građevinsku dozvolu za izgradnju objekta na predmetnoj parceli, iako je određena privremena mera zabrane bilo kakavog raspolaganja, a takođe i postupak po žalbi na Rešenje o rušenju nije okončan pred drugostepenim organom?

Odgovor:

Rušenje, odnosno uklanjanje postojećih objekata na parceli može biti sastavni deo pripremnih radova koji prethode građenju objekta, saglano definiciji iz člana 2. tačka 28) Zakona o planiranju i izgradnji, a može biti i predmet posebnog postupka, shodno članovima 168 - 170. Zakona. Iz Vašeg pitanja proizlazi da je u konkretnom slučaju pokrenut poseban postupak za uklanjanje objekta, koji je trenutno pred drugostepenim organom, na osnovu žalbe koja je podneta.

Dokumentacija koju je potrebno priložiti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole definisana je članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Takođe, članom 8đ stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da tokom sprovođenja objedinjene procedure nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju, pri čemu je u stavu 2. tačka 4) istog člana propisano da proveru ispunjenosti formalnih uslova (između ostalog) obuhvata proveru da li je uz zahtev, odnosno prijavu priložena sva dokumentacija propisana Zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu Zakona.

Citiranim odredbama Zakona i Pravilnika nije propisano da nadležni organ prilikom provere ispunjenosti formalnih uslova po zahtevu za izdavanje upotrebne dozvole vrši proveru da li je u toku sudski ili drugi postupak u vezi sa parcelom na kojoj je planirana gradnja. Iz tog razloga smo mišljenja da upis zabeležbe spora u katastru nepokretnosti nije razlog za odbacivanje zahteva za izdavanje građevinske dozvole iz formalnih razloga.

Međutim, kada je reč o postupku koji se trenutno vodi pred drugostepenim organom, a odnosi se na uklanjanje postojećeg objekta na parceli, ukazujemo na odredbe člana 134. Zakona o opštem upravnom postupku, kojima je regulisano prethodno pitanje. Naime, na pitanja koja su predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji primenjuju se odredbe tog zakona, podzakonskih akata donetih na osnovu zakona, kao i odredbe drugih zakona pod uslovom da njima nisu na drugačiji način uređena pitanja koja su predmet uređivanja Zakona o planiranju i izgradnji. Mišljenja smo da način regulisanja prethodnog pitanja iz člana 134. Zakona o opštem upravnom postupku nije u suprotnosti sa načinom na koji su uređena pitanja koja su predmet uređivanja Zakona o planiranju i izgradnji. Shodno tome, mišljenja smo da bi nadležni organ trebalo da prekine postupak po zahtevu za izdavanje građevinske dozvole do okončanja drugostepenog postupka po zahtevu za uklanjanje, kao prethodnog pitanja, bez čijeg se rešenja ne može rešiti po zahtevu za izdavanje građevinske dozvole.

Pitanje postavljeno: 27.10.2016.

Interesuje me koje su sve potrebne dozvole odnosno svi potrebni papiri kako bi se izvelo rusenje kuce i na istom placu sazidala nova porodicna kuca? Posto moja majka ima plodouzivanje na kuci koja bi se trebala rusiti, da li to predstavlja problem kod dobijanja dozvola ,odnosno ,da li se sa

njenom saglasnošću može bez problema resiti sve ili je potrebno sa kuće ukloniti plodouživanje?

Odgovor:

Rušenje postojećih objekata je moguće izvesti na jedan od dva načina.

Prvi je da se rušenje postojećih objekata realizuje u okviru pripremnih radova za izgradnju novog/novih objekata. Saglasno članu 137. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, pripremi radovi se izvode na osnovu građevinske dozvole za izgradnju objekta. U tom slučaju, izvođenje pripremnih radova (rušenje postojećih objekata) mora biti obuhvaćeno tehničkom dokumentacijom za izgradnju novog objekta/novih objekata, odnosno projektom za građevinsku dozvolu. Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs> u okviru sekcije „Propisi“.

Članom 135. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji ima **odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu**. U skladu sa čl.135.st.2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Drugi način je da se uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, sprovede na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela. Postupak za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, propisan je članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji. Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

- projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- dokaz o svojini na objektu;
- uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije.

Pitanje postavljeno: 28.11.2016.

Kakva je procedura kod rusenja jednog dela stare kuće, i na tom mestu izgradnja novog dela? I kako se to naziva. Da li se to naziva adaptacija?

Odgovor:

Rušenje postojećih objekata je moguće izvesti na jedan od dva načina.

Prvi je da se rušenje postojećih objekata realizuje u okviru pripremnih radova za izgradnju novog/novih objekata. Saglasno članu 137. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, pripremi radovi se izvode na osnovu **građevinske dozvole** za izgradnju objekta. U tom slučaju, izvođenje pripremnih radova (rušenje postojećih objekata) mora biti obuhvaćeno tehničkom dokumentacijom za izgradnju

novog objekta/novih objekata, odnosno projektom za građevinsku dozvolu. Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, potrebno je pribaviti lokacijske uslove, u skladu sa čl.6. navedenog pravilnika. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs> u okviru sekcije „Propisi“. Članom 135. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu. U skladu sa čl.135.st.2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Drugi način je da se uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, sprovede na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela. Postupak za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, propisan je članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji. Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

- projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- dokaz o svojini na objektu;
- uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije. U ovom slučaju, nakon uklanjanja objekta, za izgradnju novog objekta, potrebno je pribaviti prvo lokacijske uslove, a zatim i građevinsku dozvolu.

Pitanje postavljeno: 28.12.2016.

Vlasnik sam objekta-kuće koji je ozakonjen ove godine u postupku po Zakonu o ozakonjenju objekata. Imam nameru da taj objekat uklonim i na istoj parceli izgradim veći objekta, takodje kuću. Da li u ovom slučaju imam pravo na umanjenje doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, imajući u vidu da u postupku ozakonjenja nije plaćen doprinos?

Odgovor:

Ne, s obzirom da nije reč o objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom, odnosno o objektu za koji je u redovnom postupku izdata građevinska i upotrebna dozvola.

Članom 97.st.10.Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Pitanje postavljeno: 08.09.2016.

Da li je potrebno odobrenje nadležnih organa za rušenje dela ulične ograde(visina betonske osnove je 60 cm+gornji deo 100cm izrađen od betonskih stubova I polja između njih od metala I drveta) za koju postoje UTU uslovi I građevinska dozvola da bi se u istom polju napravila još jedna kapija(pored

postojeće) za ulazak u dvorište? Na tom delu ima dva suvlasnika.

Odgovor:

Rušenje postojećeg objekta je moguće izvesti na jedan od dva načina.

Prvi je da se rušenje postojećeg objekta realizuje u okviru pripremnih radova za izgradnju novog/novih objekata. Saglasno članu 137. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, pripremni radovi se izvode na osnovu građevinske dozvole za izgradnju objekta. U tom slučaju, izvođenje pripremnih radova (rušenje postojećeg objekta) mora biti obuhvaćeno tehničkom dokumentacijom za izgradnju novog objekta/novih objekata, odnosno projektom za građevinsku dozvolu. Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, potrebno je pribaviti lokacijske uslove, u skladu sa čl.6. navedenog pravilnika. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs> u okviru sekcije „Propisi“.

Drugi način je da se uklanjanje objekta sprovede na osnovu dozvole o uklanjanju objekta. Postupak za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, propisan je članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji. Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

- projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- dokaz o svojini na objektu;
- uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije.

Pitanje postavljeno: 01.12.2016.

Komsija je na delu moje parcele izgradio svinjac i betonsku ogradu. Gradjevinska inspekcija donela je Resenje o rusenju istih u roku od 30 dana i bez prava na zalbu tj. zalba ne odlaze izvršenje . Pitam, da li mogu ja , kao vlasnik parcele, srusiti taj svinjac i ogradu o svom trosku, a da ne odgovaram po Zakonu tj. da me taj komsija ne tereti ?

Odgovor:

Članom 183. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da građevinski inspektor donosi rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, u slučajevima propisanim Zakonom i njime određuje rok u kome je **investitor** dužan ukloniti objekat ili njegov deo. Takođe, građevinski inspektor istim rešenjem određuje da li je pre uklanjanja objekta, odnosno dela objekta potrebno uraditi projekat rušenja, kao i **način izvršenja putem druge osobe u slučaju da investitor to sam nije učinio u roku određenom rešenjem o uklanjanju.**

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, objekat za koji je građevinski inspektor doneo rešenje o uklanjanju može ukloniti samo investitor, odnosno eventualno drugo lice, ali isključivo na način koji odredi inspektor u svom rešenju, i to pod uslovom da investitor to sam ne učini u roku određenom rešenjem o uklanjanju.

Pitanje postavljeno: 02.12.2016.

Ako građevinski inspektor naloži rješenjem uklanjanje objekta i odredi u rješenju rok da investitor o svom trošku izvrši uklanjanje objekta, zatim u kontroli izvršenja rješenja investitor ne postupi prema rješenju. Može li inspektor poslati investitoru zaključak o izvršenju rješenja i dati mu još roka, i da li je obavezan napisati prekršajni nalog?

Odgovor:

Izvršenje rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela regulisano je članom 171. Zakona o planiranju i izgradnji. Navedenim članom propisano je da troškovi izvršenja inspekcijskog rešenja padaju na teret izvršenika. **U slučaju da izvršenik sam ne sprovede izvršenje rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, rešenje će se izvršiti preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili preduzetnika, na teret izvršenika.** Troškovi izvršenja inspekcijskog rešenja padaju na teret budžeta nadležnog organa, do naplate od izvršenika.

Pitanje postavljeno: 11.10.2016.

Nadležna Gradska uprava je, po zahtevu Investitora, donela Rešenje o rušenju postojećeg objekta na građevinskoj parceli, što je uslov za izgradnju novog objekta. Na ovo Rešenje o rušenju postojećeg objekta, uložena je žalba, te je predmet pred drugostepenim organom. Žalba na ovo Rešenje je uložena sa Rešenjem suda kojim je određena privremena mera prema Investitoru, te mu se zabranjuje bilo kakvo raspolaganje nepokretnim i pokretnim stvarima, u smislu otuđenja, prodaje, poklona, izdavanja u zakup i zalog. Među stvarima za koje je određena privremena mera je i građevinska parcela i objekat predviđen za rušenje. Na osnovu ovog Rešenja koje je doneo sud, stavljena je zabeležba u prepisu lista nepokretnosti u SKN (zabeležba spora, odnosno drugog postupka koji se vodi pred sudom ili vršiocem javnih ovlašćenja (za ishod može imati upis prava)). Nakon ovoga Investitor podnosi zahtev za izdavanje Rešenja o građevinskoj dozvoli za izgradnju objekta. Nadležna gradska uprava Zaključkom odbacuje zahtev zbog neispunjenja formalnih uslova za postupanje po zahtevu. Jedan od tih formalnih uslova koji nije ispunjen je i neregulisano uklanjanje postojećeg objekta (postupak po žalbi je pred drugostepenim organom i po istoj još uvek nije odlučeno). Po prigovoru Investitora Gradsko veće, kao drugostepeni organ, poništio je Zaključak Gradske uprave. Pitanje glasi: da li nadležna Gradska uprava može izdati građevinsku dozvolu za izgradnju objekta na predmetnoj parceli, iako je određena privremena mera zabrane bilo kakvog raspolaganja, a takođe i postupak po žalbi na Rešenje o rušenju nije okončan pred drugostepenim organom?

Odgovor:

Rušenje, odnosno uklanjanje postojećih objekata na parceli može biti sastavni deo pripremnih radova koji prethode građenju objekta, saglano definiciji iz člana 2. tačka 28) Zakona o planiranju i izgradnji, a može biti i predmet posebnog postupka, shodno članovima 168 - 170. Zakona. Iz Vašeg pitanja proizlazi da je u konkretnom slučaju pokrenut poseban postupak za uklanjanje objekta, koji je trenutno pred drugostepenim organom, na osnovu žalbe koja je podneta.

Dokumentacija koju je potrebno priložiti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole definisana je članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Takođe, članom 8đ stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da tokom sprovođenja objedinjene procedure nadležni organ isključivo vrši

proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju, pri čemu je u stavu 2. tačka 4) istog člana propisano da proveru ispunjenosti formalnih uslova (između ostalog) obuhvata proveru da li je uz zahtev, odnosno prijavu priložena sva dokumentacija propisana Zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu Zakona.

Citiranim odredbama Zakona i Pravilnika nije propisano da nadležni organ prilikom provere ispunjenosti formalnih uslova po zahtevu za izdavanje upotrebne dozvole vrši proveru da li je u toku sudski ili drugi postupak u vezi sa parcelom na kojoj je planirana gradnja. Iz tog razloga smo mišljenja da upis zabeležbe spora u katastru nepokretnosti nije razlog za odbacivanje zahteva za izdavanje građevinske dozvole iz formalnih razloga.

Međutim, kada je reč o postupku koji se trenutno vodi pred drugostepenim organom, a odnosi se na uklanjanje postojećeg objekta na parceli, ukazujemo na odredbe člana 134. Zakona o opštem upravnom postupku, kojima je regulisano prethodno pitanje. Naime, na pitanja koja su predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji primenjuju se odredbe tog zakona, podzakonskih akata donetih na osnovu zakona, kao i odredbe drugih zakona pod uslovom da njima nisu na drugačiji način uređena pitanja koja su predmet uređivanja Zakona o planiranju i izgradnji. Mišljenja smo da način regulisanja prethodnog pitanja iz člana 134. Zakona o opštem upravnom postupku nije u suprotnosti sa načinom na koji su uređena pitanja koja su predmet uređivanja Zakona o planiranju i izgradnji. Shodno tome, mišljenja smo da bi nadležni organ trebalo da prekine postupak po zahtevu za izdavanje građevinske dozvole do okončanja drugostepenog postupka po zahtevu za uklanjanje, kao prethodnog pitanja, bez čijeg se rešenja ne može rešiti po zahtevu za izdavanje građevinske dozvole.

Pitanje postavljeno: 23.01.2017.

Zajedno sa suprugom kupili smo kucu, gde na istoj parceli se nalazi pomocni objekat od nekih 60kvm izgradjen 30-40-tih godina (stara gradnja) gde je poceo plafon da opada (trska,blato) obijekat nema hidro izolaciju tako da je vlaga do prozora a uz to je jos zidano sa ne pečenim ciglama(čerpić)...popravljanje tog objekta ne znam gde bi nas dovelo. S\obzirom da je objekat uknjizen i ucrtan u kopiji plana sto smo izvadili iz katastra.Šta je nama potrebno od papira da taj isti objekat srušimo i izgradimo iz temenja isti takav samo sa savremenim materijalima?

Odgovor:

Rušenje postojećih objekata je moguće izvesti na jedan od dva načina.

Prvi je da se rušenje postojećih objekata realizuje u okviru pripremnih radova za izgradnju novog/novih objekata. Saglasno članu 137. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, pripremnih radovi se izvode na osnovu **građevinske dozvole** za izgradnju objekta. U tom slučaju, izvođenje pripremnih radova (rušenje postojećih objekata) mora biti obuhvaćeno tehničkom dokumentacijom za izgradnju novog objekta/novih objekata, odnosno projektom za građevinsku dozvolu. Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, potrebno je pribaviti lokacijske uslove, u skladu sa čl.6. navedenog pravilnika. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs> u okviru sekcije „Propisi“. Članom 135. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu. U skladu sa čl.135.st.2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u

javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Drugi način je da se uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, sprovede na osnovu **dozvole o uklanjanju objekta**, odnosno njegovog dela, nakon čega bi se ishodovala posebno građevinska dozvola za izgradnju objekta. Postupak za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, propisan je članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji. Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

- projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- dokaz o svojini na objektu;
- uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije. U ovom slučaju, nakon uklanjanja objekta, za izgradnju novog objekta, potrebno je pribaviti prvo lokacijske uslove, a zatim i građevinsku dozvolu.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta

Članom 97.st.10. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Pitanje postavljeno: 03.05.2017.

Komsija je na delu mog placa izgradio svinjac. Posle resenja gradjevinske inspekcije o rusenju, doslo je i resenje Ministarstva kao drugostepenog organa gde se potvrđuje rusenje i ono je konacno u upravnom postupku. Sta sada preduzima gradjevinska inspekcija u postupku izvršenja svog resenja i koji su rokovi za okoncanje mog problema ?

Odgovor:

Članom 183. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **građevinski inspektor** donosi rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela u slučajevima propisanim Zakonom i **određuje rok** u kome je investitor dužan ukloniti objekat ili njegov deo. U stavu 3. istog člana propisano je da građevinski inspektor rešenjem o uklanjanju objekta određuje i **način izvršenja putem druge osobe u slučaju da investitor to sam nije učinio u roku određenom rešenjem o uklanjanju**.

Ukoliko u konkretnom slučaju investitor nije uklonio objekat u roku određenom rešenjem o uklanjanju, građevinski inspektor je ovlašćen da zahteva izvršenje na način koji je utvrđen u rešenju o uklanjanju objekta (za slučaj da investitor sam to ne učini).

Pitanje postavljeno: 16.03.2017.

Sestra i ja smo svlasnici na parceli kao i na porodicnoj kuci koja je na istoj izgradjena (u katastru zavedeno po 1|2 i na parceli, kao i na objektu). Posto je kuca u veoma losem stanju i mora se rusiti,

sestra je saglasna sa tim, kao i da je na tom mestu sebi sazidam novu kucu.. Koliko sam shvatila, po Zakonu je dovoljna njena saglasnost da bi se kuca srusila, ali nije mi jasno, (posto dolazim do suprotnih informacija), da li ja mogu dobiti svu potrebnu dokumentaciju za izgradnju nove stambene zgrade samo uz sestrinu saglasnost, naravno propisno overenu. Takodje me zanima da li se posle mogu uknjiziti u katastar kao jedini vlasnik. Zadnja informacija koju sam dobila je da se to moze regulisati samo ako napravimo kao da je sestra meni prodala svoju polovinu, platim porez i da na taj nacin moze da se sve uknjizi na mene. Moze li se to sprovesti Ugovorom o poklonu (posto sestra hoce da se odrekne svoje polovine u moju korist?) S druge strane, procitala sam na nekom od sajtova gde sam trazila sta mi sve treba za dobijanje gradjevsinske dozvole, da, pored svega ostalog treba saglasnost suvlasnika. Iz toga sam zakljucila da bi sestrina saglasnost bila dovoljna za dobijanje gradjevsinske dozvole. Sada mi vise nije jasno sta zapravo treba uraditi da ne bih kasnije imala problema oko dobijanja sve potrebne dokumentacije, koja je i ovako preobimna. Molim vas da mi resite ove dileme. Mozda je bitno da naglasim da zivim u Zrenjaninu. Naglasila bih samo jos da treba da podnesem i Zahtev za konverziju, pa mi recite da li mozda nesto moze da se uradi i u okviru toga vezano za moje pitanje, ili se konverzija vrši nevezano sa svim ostalim sto me zanima. Da ne zaboravim, moja majka ima pravo plodouzivanja. Da li i tu nesto treba posebno uraditi? Meni ne smeta i da se to ne brise iz katastra, ali mi je bitno da sve bude u skladu sa Zakonom da bih izbegla kasnije nepotrebne probleme. Hvala unapred

Odgovor:

Uklanjanje dotrajalog postojećeg objekta je moguće sprovesti na dva načina.

Prvi način podrazumeva sprovođenje postupka u skladu sa odredbama članova 167 - 171. Zakona o planiranju i izgradnji. Članom 167. Zakona propisano je da organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinarstva odobrava rešenjem, po službenoj dužnosti **ili na zahtev zainteresovanog lica**, uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, za koji utvrdi da je usled dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost i da predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja. Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

- projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- dokaz o svojini na objektu
- uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Drugi način za uklanjanje postojećeg objekta je u okviru pripremnih radova za izgradnju novog objekta, koji prema definiciji iz člana 2. tačka 28) Zakona o planiranju i izgradnji prethode građenju objekta i obuhvataju, između ostalog, **rušenje postojećih objekata na parceli**.

Bez obzira na koji način se vrši uklanjanje postojećeg objekta, neophodno je da budu rešeni imovinsko-pravni odnosi na parceli i postojećem objektu. Članom 135. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže se i **overena saglasnost tih lica**.

Ukoliko neko lice ima pravo plodouživanja na postojećem objektu, pre uklanjanja objekta neophodno je izvršiti brisanje tog prava iz evidencije katastra nepokretnosti, za šta je neophodna saglasnost tog lica, i to u formi javnobeležničkog zapisa, saglasno članu 85. Zakona o javnom beležništvu („Službeni

glasnik Republike Srbije“ broj 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 - dr. zakon, 93/2014 - dr. zakon, 121/2014, 6/2015 i 106/2015).

Kada je reč o svojinsko-pravnom režimu objekta koji bi bio izgrađen na mestu postojećeg objekta, jedan od vlasnika bi mogao biti isključivi vlasnik tog objekta samo ukoliko bi mu drugi ustupio pravo svojine na osnovu ugovora o poklonu ili ugovora o kupoprodaji.

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti o kakvoj konverziji je reč u konkretnom slučaju.

Pitanje postavljeno: 20.03.2017.

Posedujem kucu gde sam vlasnik 1/1.Kucu bih hteo srusiti i na istom placu sazidao bih novu kucu. U listu nelokretnosti mi pise da na nepokretnosti odnosno kuci imam pravo svojine,dok na zemljistu pise da je pravo koriscenja.Da li je potrebno pre dobijanja bilo kakvih dozvola za rusenje stare i zidanja nove kuce uraditi konverziju zemljista iz prava koriscenja u pravo svojine?

Odgovor:

Da, potrebno je prethodno izvršiti pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu.

Pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu regulisano je čl.102. Zakona o planiranju i izgradnji, koji možete pronaći [ovde](#).

Rušenje postojećih objekata je moguće izvesti na jedan od dva načina.

Prvi je da se rušenje postojećih objekata realizuje u okviru pripremnih radova za izgradnju novog/novih objekata. Saglasno članu 137. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, pripremni radovi se izvode na osnovu građevinske dozvole za izgradnju objekta. U tom slučaju, izvođenje pripremnih radova (rušenje postojećih objekata) mora biti obuhvaćeno tehničkom dokumentacijom za izgradnju novog objekta/novih objekata, odnosno projektom za građevinsku dozvolu. Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, potrebno je pribaviti lokacijske uslove, u skladu sa čl.6. navedenog pravilnika. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs> u okviru sekcije „Propisi“. Članom 135. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu. U skladu sa čl.135.st.2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Drugi način je da se uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, sprovede na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, nakon čega bi se ishodovala posebno građevinska dozvola za izgradnju objekta. Postupak za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, propisan je članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji. Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

- projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;

- dokaz o svojini na objektu;

- uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije. U ovom slučaju, nakon uklanjanja objekta, za izgradnju novog objekta, potrebno je pribaviti prvo lokacijske uslove, a zatim i građevinsku dozvolu.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta

Članom 97.st.10. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Pitanje postavljeno: 15.02.2017.

Hocu da pitam imam staru kucu koja je izgradjena 70te ja hocu da rusim tu staru kucu da uzgradim novu istu takvu kucu ja imam dozvolu za staru kucu sad da bih rusio staru i izgradio novu kucu treba mi nova dozvola za izgradnju kuce ili mogu sa starom dozvolom da uzgradim novu istu kucu

Odgovor:

Ukoliko želite da na mestu stare kuće zidate novu, za izgradnju novog objekta potrebno je prvo da pribavite lokacijske uslove, pribavite rešenje o građevinskoj dozvoli, platite doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta a potom podnesete i prijavu radova. Zahtevi za sve ove postupke podnose se u elektronskom sistemu CEOP.

Ukoliko se rešite da gradite novi objekat, imate pravo na umanjenje dopinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za potrebe izgradnje srazmerno površini starog objekta ukoliko je isti upisan u evidenciji kod Katastra sa oblikom prava: svojina ili sa zabeležbom: „objekat preuzet iz zemljišnih knjiga“ ili „objekat izgrađen pre propisa“.

Pitanje postavljeno: 06.04.2017.

Poštovani, molim Vas da mi precizno odgovorite, Živim u X grad, druga zona). Vlalsnik sam placa 1/1 od 199.m2 , ZEMLJIŠTE POD OBJEKTIMA I UZ OBJEKTE JE PRIVATNA SVOJINA 1/1, na placu su porodična kuća u osnovi 87m2, pomoćna zgrada (odvojen objekat kao šupa i letnja kuhinja)23m2 i garaža 13 m2 ukupno 123m2 iskorištenosti u osnovi.Svi objekti imaju građevinsku dozvolu kao i projekte. MOJE PITANJE ZA VAS JE; DA LI MOGU DA DOBIJEM DOZVOLU ZA GRADNJU ZAMENSKE GRAĐEVINE ZA POMOĆNU ZGRADU OD 23m2 u OSNOVI STIM DA BI STARU POSTOJEĆU PORUŠIO I UKLONIO A NA ISTOM MESTU SA ISTIM DIMENZIJAMA URADIO TJ SAGRADIO NOVU BEZ PROMENE U GABARITU I VOLUMENU.NAPOMENA stara pomoćna zgrada je dotrajala i postoji mogućnot urušavanja i mogućih povreda.U urbanizmu u u objedinjenom odelenju kažu da ne može jer je ranije već prešla iskorištenost placa 40%. Nije mi logično da se nemože skloniti objekat koji je dotrajao i da se uradi nov i kvalitetan sa istim dimenzijama bez imalo

odstupanja. MOLIM VAS DA MI ODGOVORITE POSTOJI LI ZAKONSKA REGULATIVA ZA IZDAVANJE DOZVOLE ZAMJENSKE GRADNJE I POD KOJIM USLOVIMA

Odgovor:

Stranica nije namenjena za davanje instrukcija za postupanje u konkretnim slučajevima.

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Rušenje postojećih objekata je moguće izvesti na jedan od dva načina.

Prvi je da se rušenje postojećih objekata realizuje u okviru pripremnih radova za izgradnju novog/novih objekata. Saglasno članu 137. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, pripremni radovi se izvode na osnovu građevinske dozvole za izgradnju objekta. U tom slučaju, izvođenje pripremnih radova (rušenje postojećih objekata) mora biti obuhvaćeno tehničkom dokumentacijom za izgradnju novog objekta/novih objekata, odnosno projektom za građevinsku dozvolu. Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, potrebno je pribaviti lokacijske uslove, u skladu sa čl.6. navedenog pravilnika. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs> u okviru sekcije „Propisi“. Članom 135. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu. U skladu sa čl.135.st.2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Drugi način je da se uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, sprovede na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, nakon čega bi se ishodovala posebno građevinska dozvola za izgradnju objekta. Postupak za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, propisan je članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji. Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

- projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- dokaz o svojini na objektu;
- uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 8 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije. U ovom slučaju, nakon uklanjanja objekta, za izgradnju novog objekta, potrebno je pribaviti prvo lokacijske uslove, a zatim i građevinsku dozvolu.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta

Članom 97.st.10. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor koji uklanja postojeći

objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Pitanje postavljeno: 03.02.2017.

Kome i na koji način da se obratim kako bi se uklonio urušeni stambeni objekat koji je naslonjen na moj stambeni objekat i koji prouzrokuje štetu na mom stambenom objektu. Napomena: Nerešeni imovinsko-pravni odnosi na urušenom objektu i nedostupnost naslednika istog.

Odgovor:

Članom 167. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da će organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinarstva odobriti rešenjem, po službenoj dužnosti ili na zahtev zainteresovanog lica, uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, za koji utvrdi da je usled dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost i da predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja. Pritom, u stavu 2. istog člana propisano je da se rešenje može izdati ako je nadležni građevinski inspektor prethodno doneo rešenje o zabrani korišćenja, odnosno upotrebe objekta, dok je u stavu 3. propisano da se rešenje može izvršiti ako su prethodno rešena pitanja smeštaja korisnika objekta (osim u slučaju kada se uklanjanje objekta odobrava na zahtev vlasnika koji taj objekat koristi).
