

Pitanje postavljeno: 05.05.2015.

Možete li da mi protumačite članove 70. i 105. i 106. Zakona, koji govore o zemljištu za redovnu upotrebu i uspostavljanju jedinstva nepokretnosti? U opštini Boljevac donet je Plan detaljne regulacije naselja Rtanj novembra 2014. godine i sada postoje uslovi za određivanje zemljišta za redovnu upotrebu vlasnicima objekata i stanova u naselju Rtanj. Vlasnici objekata odnosno stanova su fizička lica, a vlasnik zemljišta uglavnom je Opština Boljevac, zatim RTB Bor i Republika Srbija, korisnik JP „Srbijašume“. Objekti su jednospratni i dvospratni. Vlasnici objekata žele da im se odredi zemljište za redovnu upotrebu objekta. Podrazumeva se da bi više vlasnika objekta tj. suvlasnici postali i suvlasnici zemljišta za redovnu upotrebu. U većini slučajeva u pitanju su tzv. parcele-objekti, tj. parcela predstavlja samo zemljište ispod objekta, tako da je potrebno uraditi projekat preparcelacije da bi se odredilo zemljište za redovnu upotrebu, odnosno potrebno je od drugih parcela odvojiti deo površine, kako bi se odredilo zemljište za redovnu upotrebu objekata, a u skladu sa pravilima uređenja, građenja i preparcelacije iz Plana. U pojedinim situacijama nisu u pitanju parcele - objekti, već se objekti nalaze na jednoj ili na više parcela (čak i na dve katastarske opštine), a kada bi se odredilo zemljište za redovnu upotrebu projektom preparcelacije, od više delova katastarskih parcela bi se formirala jedna koja bi činila zemljište za redovnu upotrebu objekta. Pitanja: Da li u tim slučajevima fizička lica (vlasnici objekata tj. stanova) plaćaju zemljište za redovnu upotrebu vlasniku zemljišta (Opštini Boljevac) ili ne plaćaju i da li se plaća svo zemljište (i ispod i oko objekta)? Koje odredbe Zakona treba primeniti?

Odgovor:

Pitanje konverzije zemljišta u naselju Rtanj

Iz pitanja proizlazi da se radi o stambenim zgradama koje su legalno sazidane, jer je navedeno da su pitanje sticanja zemljišta pokrenuli vlasnici stanova, pa oni pravo na konverziju ostvaruju bez naknade u skladu sa članom 102. Zakona, uz obavezu parcelacije u skladu sa članom 106. Zakona, koji bliže uređuje principe uspostavljanja jedinstva nepokretnosti.

Ako je pak reč o objektima koji su u postupku legalizacije, konverzija se ostvaruje uz naknadu u skladu sa čl. 70 i 105. Zakona, a parcelacije se vrši u skladu sa principima iz člana 106. Zakona. U tom slučaju treba voditi računa da li postoje uslovi za legalizaciju propisani članom 3. Zakona o legalizaciji ("Sl. glasnik RS", br. 95 od 31. oktobra 2013, 117/14), jer se u suprotnom objekat ne može legalizovati pa se ne može ostvariti ni pravo na konverziju zemljišta koje se nalazi ispod tog objekta.

Član 70. Zakona se nalazi u odeljku koji uređuje parcelaciju, a uređuje pitanje preparcelacije-formiranja građevinske parcele, mimo standarda propisanih za građevinske parcele (mala površine), u cilju uspostavljanja jedinstva nepokretnosti, za delove parcela na kojima se nalaze objekti koji su u postupku legalizacije, a građeni su na tuđem zemljištu. Ako postoje uslovi za legalizaciju takvih objekata, Zakon dozvoljava formiranje parcele ispod objekta, a vlasnik objekta pokreće postupak propisan članom 70. Zakona, u kome postaje vlasnik novoformirane parcele uz plaćanje tržišne cene dotadašnjem korisniku, odnosno vlasniku.

Čl. 105. i 106. Zakona se nalaze u odeljku koji uređuje konverziju. Član 105. Zakona takođe uređuje pitanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta, koje se određuje u slučaju objekata u postupku legalizaciji, dok član 106. bliže uređuje principe uspostavljanja jedinstva nepokretnosti i u slučaju ako su objekti iz legalizacije i u svim drugim slučajevima.

Iako stvara konfuziju to što se čl. 70, 105. i 106. Zakona nalaze u različitim delovima zakona, a uređuju istu materiju, oni su u potpunoj saglasnosti i međusobno se dopunjuju, s tim što član 106, omogućuje preparcelaciju u cilju uspostavljanja jedinstva nepokretnosti i uslučaju kada na jednoj parceli postoji više legalno sagrađenih objekata. Taj član u stavu 6. izričito propisuje da se prilikom izrade projekta parcelacije za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice u sudskom postupku, ne moraju se primenjivati odredbe o minimalnoj površini građevinske parcele, o pristupu javnoj saobraćajnoj površini, visini i udaljenju objekata, koji su propisani planskim dokumentom za tu zonu. Dale, po tim odredbama vlasnik legalno izgrađenog dvorišnog objekta može tražiti da mu se prizna pravo na parcelu ispod objekta, a legalizovanog objekta to pravo ostvaruje, ali uz plaćanje tržišne cene za zemljište.

Pitanje postavljeno: 06.05.2015.

Da li se spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika, kao i spajanje susednih parcela na kojima je isto lice vlasnik ili dugoročni zakupac na osnovu ranijih propisa, iz člana 68. Zakona o planiranju i izgradnji, odnosi na građevinske parcele za koje je ranije rađen projekat preparcelacije i da li je potrebno da Odeljenje za urbanizam izdaje potvrdu da je spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika u skladu sa prostornim odnosno planom generalne regulacije (iako piše da se spajanje vrši na osnovu elaborata geodetskih radova), obzirom na to da imamo zahtev za takve potvrde od Službe za katastar nepokretnosti?

Odgovor:

U skladu sa članom 66. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, „Uz zahtev za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije podnosi se dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za sve katastarske parcele i projekat preparcelacije, odnosno parcelacije potvrđen od strane organa nadležnog za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave, čiji sastavni deo je projekat geodetskog obeležavanja.“ Prema tome, potrebno je.

Ukoliko su ispunjeni navedeni uslovi, može se provesti preparcelacija, bez obzira na ranije projekte parcelacije ili preparcelacije na građevinskoj parceli.

Pitanje postavljeno: 06.05.2015.

Kako postoji nedoumica u primeni navedenog stava 6. Člana 135. Zakona o planiranju i izgradnji, a kojim se predviđa da se za izvođenje radova na nadziđivanju, kao dokaz o odgovarajućem pravu na objektu, prilaže ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom, potrebno je da nam u što krećem roku dostavite Vaše mišljenje i to da li se pod posebnim zakonom smatra Zakon o održavanju stambenih zgrada i da li se pod „nadziđivanjem“ podrazumevaju radovi iz čl. 18. pomenutog Zakona o održavanju stambenih zgrada (radovi na sanaciji ravnog krova odnosno krovne konstrukcije kojom se, saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata, može izgraditi, odnosno adaptirati novi stan) jer navedenim zakonom nije propisana mogućnost nadziđivanja jedne ili više etaža, već samo sanacija postojećeg ravnog krova ili krovne konstrukcije. Napominjem da ukoliko se radi o ugovoru iz pomenutog čl. 18. Zakona o održavanju stambenih zgrada, stavom 3. Istog člana, predviđa se da se ugovor zaključuje u pismenoj formi i overava u sudu, te da je sud u skladu sa Zakonom o javnom beležništvu, izgubio tu nadležnost.

Odgovor:

Pod posebnim zakonom smatra se Zakon o održavanju stambenih zgrada i pod nadziđivanjem podrazumevaju se radovi iz čl. 18. Zakona o održavanju stambenih zgrada, kojim je predviđena mogućnost saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata, da skupština zgrade može doneti odluku kojom „...se može izgraditi, odnosno adaptirati novi stan“. Tačno je da je sud je izgubio nadležnost, i da do formalne promene ove odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada, potrebno je overiti ugovor u skladu sa Zakonom o javnom beležništvu. Međutim, Ustavni sud je doneo Odluku (objavljena u Sl. Gl. RS br. 27/2011 od 20.04.2011. godine) kojom je utvrdio da se odredbe člana 18. stav 1. u delu koji glasi „saglašnošću vlasnika i drugih posebnih delova zgrada kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrada“ nisu u saglasnosti sa Ustavom i potvrđenim međunarodnim ugovorima, tako da je gore citirana odredba prestala da važi danom objavljivanja Odluke Ustavnog suda u Sl. Gl. RS. Dakle, po oceni Suda, odluke o pitanjima koje se odnose na promenu namene zajedničke nedeljive svojine mogu se donositi pod uslovom da svi etažni vlasnici imaju pravo jednakog odlučivanja o načinu korišćenja zajedničkih delova zgrade, kao i pravo na delotvornu zaštitu u slučaju da odlukom skupštine zgrade bude izigran cilj zbog koga je pravo na prenamenu zajedničkih delova zgrade zakonom ustanovljeno.

Pitanje postavljeno: 06.05.2015.

Ako je objekat merno-regulacione stanice izgrađena na gradskoj parceli ali isključivo novčanim sredstvima privrednog društva, (ovo nema značaja, ali napominjemo da su ulaganja preduzeća daleko veća u odnosu na vrednost zemljišta - 52 kvadratna metra). Sada treba da se MRS prenese u svojinu JP "Srbijagas", na osnovu ugovora koji je potpisan između dva privredna društva. Kako da to izvedemo, imajući u vidu da je Grad dobio i građevinsku i upotrebnu dozvolu za objekat, na osnovu vlasništva nad parcelom. A Grad ne želi i ne može da prenese i zemljište. Objekat hoće da preda. Početak isporuke gasa za novoizgrađenu kotlarnicu vezan je za trenutak prenosa MRS - u svojinu - kao osnovno sredstvo, na javno preduzeće.

Odgovor:

S obzirom na činjenicu da je reč o objektu u svojini grada, a da se primopredaja vrši sa javnim preduzećem čiji je osnivač Republika Srbija, pitanje primopredaje bi trebalo rešiti zaključenjem ugovora kojim se ustupa pravo upravljanja i korišćenja merno - regulacione stanice javnom preduzeću.

Pitanje postavljeno: 06.05.2015.

Petar Petrović je VLASNIK (izvršena konverzija) katastarskih parcela 25 i 26. Obe parcele su građevinsko zemljište u gradu U..... Vlasnik želi da promeni oblik svojih parcela bez formiranja građevinske parcele za izgradnju, zbog rešavanja nekih svojih imovinskih odnosa. Parcela broj 25 je površine 333 m², a parcela broj 26 je površine 440 m². PITANJE: Da li može na osnovu člana 68. zakona o planiranju i izgradnji da se izvrši korekcija granice kat. parcela 25 i 26 i to tako da se kat. parceli 25 doda 224 m² od parcele 26, a prema dostavljenoj slici? Još jednom napominjem da se radi o korekciji granice KATASTARSKIH parcela BEZ FORMIRANJA građevinske parcele. Katastarska parcela 31 je površine 350m² i njen korisnik je Petar Petrović. Katastarska parcela 32 je površine 300m² i njen korisnik je Marko Marković. Žele da formiraju JEDNU građevinsku parcelu (dobili su ponudu od investitora za izgradnju poslovno stanambene zgrade), ali žele da ostanu suvlasnici na novoformiranoj GRAĐEVINSKOJ parceli. Pitanje: Da li na osnovu člana 68. Zakona o planiranju i izgradnji može da se izvrši ispravka granica susednih parcela tako da se formira jedna građevinska

parcela, ali da korisnici novoformirane građevinske parcele ostanu dosadašnji korisnici, ali u realnom udelu shodno površinama svojih parcela koje su uneli u građevinsku parcelu. (znači novoformirana parcela 31 imaće površinu 650 m², ali će se na njoj voditi pravo korišćenja u REALNOM UDELU Petra Petrovića 350/650, a Marka Markovića 300/350)? Napomena: Ova pitanja su postavljena kol centru za primenu Zakona o planiranju i izgradnju 06.05.2015. u 14:28 , ali radi uspešnijeg prezentovanja pitanja šaljem i ovim putem.

Odgovor:

Potrebno je prethodno uraditi projekat parcelacije za parcelu koja se deli, pa nakon toga kroz postupak geodetskog elaborata uraditi spajanje dve susedne parcele istog vlasnika.

Nije moguće na osnovu člana 68. izvršiti spajanje dve parcele različitih vlasnika. To je moguće uraditi kroz projekat preparcelacije.

Pitanje postavljeno: 06.05.2015.

Imam pitanje u vezi čl. 102 zakona, konkretno izuzeci iz stava 9. Tačka 2: „lica nosioce prava korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini koje je stečeno radi izgradnje u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2013. godine, ili na osnovu odluke nadležnog organa?

Odgovor:

Pravo i uslovi za pretvaranje prava korišćenja građevinskog zemljišta u pravo svojine za lica iz stava 9. ovog člana uređuju se posebnim zakonom, koji tek treba da bude donet.

Pitanje postavljeno: 07.05.2015.

Na koji način mogu da legalizujem garažu za koju imam staru građevinsku dozvolu, a izvršena je rekonstrukcija zbog dotrajalosti? U opštini kažu da je nemoguće dobiti dozvolu jer su promenjeni gabariti. Šta uraditi?

Odgovor:

To je regulisano odredbama zakona o legalizaciji obejkata (Sl.GL. br. 95/2013, 117/2014), i nije predmet odredbi Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji iz decembra 2014. godine.

Pitanje postavljeno: 08.05.2015.

Pitanje u vezi uredbe o tehničkim i drugim zahtevima za čelik za armiranje betona, donete 25.04. primenjuje se od 15.05. Ovom uredom predviđeni su uslovi koje mora čelik za armiranje betona da ispunjava kada se pusti u promet. Određeni su neki zahtevi u pogledu njihovog hemijskog sastava, i mehaničkih osobina, i ko može da daje te isprave o usaglašenosti. Do imenovanja tela za izdavanje sertifikata, te isprave može da daje proizvođač. Ono što je problem - pitanje kada uvozimo čelik iz inostranstva, na koji način se to obezbeđuje i ko je nadležan za davanje ove deklaracije usaglašenosti sa ovom uredbom?

Odgovor:

Pitanje usaglašenosti proizvoda iz uvoza regulisano je Pravilnikom o načinu stavljanja znakova usaglašenosti na proizvode, kao i upotrebi znakova usaglašenosti. Članom 9. Pravilnika propisano je da na proizvod iz uvoza Srpski znak usaglašenosti može da se stavi na osnovu rešenja nadležnog ministra kojim je priznato važenje inostrane isprave, odnosno znaka usaglašenosti ili na osnovu izvoda iz registra o važenju inostranih isprava i znakova usaglašenosti u Republici Srbiji, kao i u slučaju inostranih isprava i znakova usaglašenosti koji važe u Republici Srbiji na osnovu potvrđenog međunarodnog sporazuma. Takođe, Srpski znak usaglašenosti može da se stavi na proizvod iz uvoza i na osnovu Potvrde o usaglašenosti koju izdaje imenovano telo za ocenjivanje usaglašenosti ili na osnovu izvoda iz evidencije tog tela o izdatim potvrdama o usaglašenosti, ako je to propisano tehničkim propisom. Na proizvod koji je usaglašen sa propisanim zahtevima i za koje je to propisano tehničkim propisom stavlja se SE znak u skladu sa uredbom kojom se uređuje oblik, izgled i sadržaj znaka usaglašenosti.

Pitanje postavljeno: 11.05.2015.

Podnet je zahtev za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli. 1992. godine je doneto rešenje, tada nisu važili rokovi za građevinsku dozvolu od pet godina kao danas, već je bilo neograničeno. Onda je došlo do izmene tog rešenja 2010. ili 2012. usled promene investitora, a sada dolazi do izmene tog istog rešenja usled promene gradnje. To je po članu 142. Da li mi stavljamo van snage ta stara rešenja i sad ovo važi ili ne? To pitam zbog tog roka, jer je ona prethodna važila neograničeno, a po novom zakonu važi pet godina. Da li se, kada se donese rešenje o izmeni rešenja, staro rešenje stavlja van snage?

Odgovor:

Započeti postupci za rešavanje zahteva podnetih do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaću se po propisima po kojima su započeti.

Svaki sledeći zahtev podnosi se shodno odredbama novog zakona.

Pitanje postavljeno: 11.05.2015.

Da li je moguće imati pomoćne objekte bez glavnog na poljoprivrednom zemljištu (za koje nije plaćena prenamena) površine 800, 900 i 700m²? Rešenje o građevinskoj dozvoli za izgradnju pomenutih pomoćnih objekata je izdato 2011. godine - da li je uopšte moguće da se na osnovu ovoga izda rešenje? Obzirom da nije moguće graditi pomoćne objekte, ukoliko nema glavnog prema zakonu?

Odgovor:

Pomoćni objekat je definisan članom 2. tačka 24. Zakona o planiranju i izgradnji, kao objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene. Saglasno navedenoj definiciji, glavni objekat ne mora biti sagrađen u momentu izgradnje pomoćnog objekta. Površina pomoćnog objekta nije definisana, pa u tom smislu ne postoje ograničenja.

Pitanje postavljeno: 13.05.2015.

Da li se za dobijanje privremene građ.dozvole za privremene devijacije državnih puteva (koje nisu predviđene glavnim projektom) tokom izvođenja radova izvodi projekat za građevinsku dozvolu (PGD) ili idejni projekat (IDP)? Ako se izvodi idejni projekat da li se nakon njega radi i projekat za građevinsku dozvolu?

Odgovor:

U skladu sa čl. 147. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, na postupak izdavanja privremene građevinske dozvole i njenu sadržinu primenjuju se odredbe koje se odnose na izdavanje rešenja iz čl.145 ovog zakona.

U skladu sa čl.16 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Sl. Glasnik RS“, br.23/2015), za potrebe pribavljanja rešenja o odobrenju za izvođenje radova iz člana 145. Zakona izrađuje se idejni projekat.

Pitanje postavljeno: 14.05.2015.

Da li je moguće propisati pravilo kojim pismom se pišu kategorije objekata ćirilicom ili latinicom?

Odgovor:

U skladu sa Zakonom o službenoj upotrebi jezika i pisma, u službenoj upotrebi je ćiričko pismo, pod čime se smatra i pismeno opštenje organa i organizacija sa strankama odnosno građanima.

Pitanje postavljeno: 20.05.2015.

Da li inženjer,projektant kao pojedinac i po kom zakonu mora biti osiguran od profesionalne odgovornosti, i da li Investitor može da zahteva neograničenu sumu osiguranja? Isto pitanje važi i za pravno lice, za koga je u skladu sa Pravilnikom o uslovima osiguranja od profesionalne odgovornosti (Sl.Gl. RS br.40/2015), obavezna minimalna suma osiguranja od profesionalne odgovornosti 50.000 evra, može Investitor da zahteva neograničeno veću sumu osiguranja ?

Odgovor:

Shodno Pravilniku o uslovima osiguranja od profesionalne odgovornosti („Sl.Glasnik RS“, br.40/2015) „suma osiguranja koju Ugovarač mora obavezno obezbediti Ugovorom, iznosi minimalno 50.000 Eura u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan isplate, za privredna društva, odnosno druga pravna lica.“

Sva odstupanja na veći iznosa su moguća ukoliko se investitor i vršilac izrade tehničke dokumentacije o tome sporazumeju u toku realizacije ugovora.

Pitanje postavljeno: 22.06.2015.

Poštovani, interesuje me sledeće: Za projektovanje podzemne KDS mreže u naseljenom mestu (kopanje rova, polaganje kabla u zaštitne cevi i zatrpavanje istih) koja je odgovarajuća licenca

projektanta. Naime da li je potrebna posebno licenca projektanta za zemljane radove a posebna za tehnički deo vezan za telekomunikacije ili taj ceo projekat može da uradi projektant sa licencom broj 353.

Odgovor:

Shodno čl.10. Odluke o vrstama licenci koje izdaje Inženjerska komora Srbije, u opisu delatnosti nosioca licence **353** (Odgovorni projektant telekomunikacionih mreža i sistema), između ostalog, propisana je „izrada projekata telekomunikacionih mreža i sistema, mesne, regionalne, magistralne, vazdušne, kablovske, (KDS, Optika, ATC, SDH, PDH, RR sistemi, Mobilna telefonija, SAT sistemi), i dr.“

Obzirom da nije precizirano da se izrada projekata KDS mreže odnosi isključivo na podzemne, odnosno nadzemne mreže, mišljenja smo da nosilac licence 353 (Odgovorni projektant telekomunikacionih mreža i sistema), može da vrši izradu projekta podzemne KDS mreže.

Pitanje postavljeno: 23.06.2015.

Za vreme elementarnih nepogoda (npr poplave), kao i radi otklanjanja štetnih posledica od tih nepogoda (npr voda odnela most), članom 143. Zakona - Posebni slučajevi građenja, odnosno izvođenja radova bez pribavljene građevinske dozvole -data je mogućnost da se građenju objekta, odnosno izvođenju pojedinih radova može pristupiti i bez pribavljene građevinske dozvole. S obzirom da je za potrebe izvođenja radova na građenju mosta neophodno da se uradi PROJEKAT ZA IZVOĐENJE, da li je u tom slučaju potrebno i svrsishodno raditi PROJEKAT ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU? Na osnovu kog dokumenta se u ovom slučaju počinje sa radovima, kojim radovima i kada - s obzirom da je dat rok od godinu dana za pribavljanje građevinske dozvole od prestanka opasnosti koje su prouzrokovale njegovo građenje?

Odgovor:

Da. S obzirom da u roku od godinu dana investitor mora da pribavi građevinsku dozvolu, koja se shodno čl.135. Zakona o planiranju i izgradnji izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu, potrebno je vršiti izradu projekta za građevinsku dozvolu.

U zavisnosti od vrste objekta koji se gradi, odnosno radova koji se izvode, vrši se izrada projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta u slučaju građenja objekata, odnosno izvođenja radova iz člana 145.

Pitanje postavljeno: 10.06.2015.

Moje pitanje tiče se izdavanja izvođačkih licenci sa završenim spec.struk.studijama. 2009 god.završio sam osnovne strukovne studije i od tada radim u struci. 2012 god. završio sam specijalističke strukovne studije. U članu 151. stoji da: Građenjem objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave može rukovoditi i lice koje ima završene specijalističke strukovne studije, odgovarajuće struke, odnosno smeru, položen stručni ispit, najmanje pet godina radnog iskustva i sa važećom licencom. Inženjerska komora kao dokaz o dužini radnog staža u struci traži potvrdu od preduzeća u kojem je lice zaposleno, ili fotokopiju radne knjižice. Pošto imam pet godina

rada u struci, položen stručni ispit sa specijalističkim strukovnim studijama smatram da nema razloga da mi se ne izda licenca 700. Međutim Komora zakon tumači tako da je potrebno pet godina od dana diplomiranja kao uslov za sticanje licence 700. Smatram da to nije u redu i da smo ovakvim stavom oštećeni svi koji radimo u struci, a moje je mišljenje da i u Zakonu stoji da imamo pravo na izdavanje licence ili ja grešim? Bio bih vam izuzetno zahvalan na odgovoru, jer mi je stvarno bitno da znam da li imam pravo na tu licencu sada, jer mi je zbog posla neophodna?

Odgovor:

Shodno članu 151. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji, licencu za odgovornog izvođača radova može da stekne lice sa stečenim visokim obrazovanjem odgovarajuće struke, odnosno smeru, na studijama drugog stepena ili sa stečenim visokim obrazovanjem na studijama prvog stepena odgovarajuće struke, odnosno smeru, položenim stručnim ispitom i najmanje tri godine radnog iskustva sa visokim obrazovanjem na studijama drugog stepena, odnosno pet godina radnog iskustva **sa visokim obrazovanjem na studijama prvog stepena**, sa stručnim rezultatima na građenju objekata.

Pitanje postavljeno: 16.06.2015.

Prema čl. 1 Pravilnika o osiguranju od profesionalne odgovornosti se odnosi na privredna društva, pravna lica i preduzetnike. Da li osoba koja je imenovana kao odgovorni projektant treba da bude osigurana od profesionalne odgovornosti i po kom osnovu.

Odgovor:

U skladu sa čl. 129a Zakona o planiranju i izgradnji, privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, koje obavlja poslove izrade i kontrole tehničke dokumentacije, odnosno koje je izvođač radova, vršilac stručnog nadzora ili tehničkog pregleda, mora biti osigurano od odgovornosti za štetu koju može prouzročiti drugoj strani, odnosno trećem licu.

Shodno čl.2. Pravilnika o osiguranju od profesionalne odgovornosti, privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje obavlja poslove izrade i kontrole tehničke dokumentacije, odnosno koje je izvođač radova, vršilac stručnog nadzora ili tehničkog pregleda, mora biti osigurano od odgovornosti za štetu prilikom pružanja profesionalnih usluga koju može imati druga strana, odnosno treće lice u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja.

Pitanje postavljeno: 16.06.2015.

Prema čl.2 privredno društvo, pravno lice, ili preduzetnik mora biti osiguran od profesionalne odgovornosti. Kako se to dokazuje i ko to proverava ? Kako se to sprovodi u praksi? Koji nadležni organ i po kom osnovu može da ne prihvati tehničku dokumentaciju izrađenu od privrednih društava, pravnih lica i preduzetnika koji nisu osigurani?

Odgovor:

U skladu sa čl. 129a Zakona o planiranju i izgradnji, privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, koje obavlja poslove izrade i kontrole tehničke dokumentacije, odnosno koje je izvođač radova, vršilac stručnog nadzora ili tehničkog pregleda, mora biti osigurano od odgovornosti za štetu

koju može pričiniti drugoj strani, odnosno trećem licu.

Shodno čl.2. Pravilnika o osiguranju od profesionalne odgovornosti, privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje obavlja poslove izrade i kontrole tehničke dokumentacije, odnosno koje je izvođač radova, vršilac stručnog nadzora ili tehničkog pregleda, mora biti osigurano od odgovornosti za štetu prilikom pružanja profesionalnih usluga koju može imati druga strana, odnosno treće lice u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja.

Dokaz da je privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik osigurano od profesionalne odgovornosti se dokazuje ugovorom o osiguranju od profesionalne odgovornosti. Shodno čl.3. Pravilnika, lice odnosno preduzetnik iz člana 2. ovog pravilnika, osiguranje od profesionalne odgovornosti obezbeđuje zaključenjem ugovora o osiguranju od profesionalne odgovornosti, sa društvom registrovanim za ovu vrstu osiguranja.

Ugovorom se bliže uređuju međusobna prava i obaveze, kao i postupanje u slučaju naplate štete u svakom pojedinačnom osiguranom slučaju.

Shodno čl. 175. Zakona o planiranju i izgradnji, građevinski inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li:

1) privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje gradi objekat, odnosno lice koje vrši stručni nadzor, odnosno lica koja obavljaju pojedine poslove na građenju objekata, ispunjavaju propisane uslove;

Shodno čl. 212. Zakona o planiranju i izgradnji, novčanom kaznom od 500.000 do 2.000.000 dinara kazniće se za prekršaj privredno društvo ili drugo pravno lice koje obavlja poslove izrade i kontrole tehničke dokumentacije, odnosno koje je izvođač radova, vršilac stručnog nadzora ili tehničkog pregleda, ako nije osigurano od odgovornosti za štetu (član 129a).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u privrednom društvu ili drugom pravnom licu novčanom kaznom od 20.000 do 100.000 dinara.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 100.000 do 500.000 dinara.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. ovog člana podnosi nadležni građevinski inspektor.

Pitanje postavljeno: 18.06.2015.

Da li "Glavni projekat poboljšanja kolovozne konstrukcije" izrađen prema članu 59. Zakona o javnim putevima treba da se usaglašava sa izmenama Zakona o planiranju i izgradnji? Takođe, isto je pitanje i za projekat "Tehnička dokumentacija ojačanja kolovozne konstrukcije" izrađen prema članu 59. Zakona o javnim putevima. Oba projekta imaju isti sadržaj osim što je jedan nazvan tehnička dokumentacija a drugi glavni projekat. Da li projekat samo zbog naziva "Glavni projekat" mora da se usaglašava?

Odgovor:

Nadležnost za održavanje se određuje u zavisnosti od kategorije puta o kome se radi. A svakako se primenjuje čl.145, odnosno da se „izvođenje radova na uređenju saobraćajnica u okviru postojeće regulacije ulica vrši na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova, koje izdaje organ nadležan za izdaavnje građevinske dozvole.“

Radovi na redovnom i periodičnom održavanju javnog puta izvode se shodno članovima 58. i 59. Zakona o javnim putevima.

Pitanje postavljeno: 02.07.2015.

Tokom sprovođenja Projekta "Pokretanje Nove regionalne deponije u Pančevu" izdata su dva Rešenja o investicionom održavanju od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinske i stambeno-komunalne poslove Gradske uprave grada Pančeva: Prvo Rešenje iz septembra 2014. godine odnosilo se na kompletne radove potrebne da deponija postane operativna (raznorodni radovi na pregledu i popravci opreme (mašinske, ppz, vik), popravkama drenažnih cevi na telu deponije, ugradnji geotekstila, nabavci opreme za laboratoriju, ugradnji opreme u sistem za prečišćavanje otpadnih voda, bežičnom povezivanju kompleksa sa internetom, povezivanju vage na poslovni program preduzeća "Largo", građevinskim radovima na dezobarijeri i sitnijim popravkama objekata). - Drugo Rešenje iz maja 2015. godine odnosilo se na ugradnju nedostajuće količine šljunka iznad folije na telu deponije (izdato je kao zasebno, jer je nedostatak šljunka utvrđen tek nakon sprovođenja radova na telu deponije). Po zaključku iz Pokrajinskog sekretarijata za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu životne sredine, od JKP "Higijena" Pančevo se očekuje da ishoduje Upotrebnu dozvolu za izvršene radove po ovim Rešenjima. Molimo Vas za tumačenje da li je moguće da dobijemo jednu Upotrebnu dozvolu na osnovu dva (ili više) izdatih Rešenja o investicionom održavanju?

Odgovor:

Shodno članu 117. Zakona o upravnom postupku, koji se odnosi na spajanje stvari u jednom postupku:

(1) Ako se prava ili obaveze stranaka zasnivaju na istom ili sličnom činjeničnom stanju i na istom pravnom osnovu i ako je organ koji vodi postupak u pogledu svih predmeta stvarno nadležan, može se pokrenuti i voditi jedan postupak i onda kad se radi o pravima i obavezama više stranaka.

(2) Pod istim uslovima jedna stranka ili više stranaka mogu u jednom postupku ostvarivati i više različitih zahteva.

(3) O vođenju jednog postupka u slučajevima iz st. 1. i 2. ovog člana organ će doneti poseban zaključak. Protiv tog zaključka može se izjaviti žalba, osim ako je zaključak doneo drugostepeni organ.

Takođe u skladu sa čl.145. stav 7. i 8. Zakona o planiranju i izgradnji:

Po završetku izgradnje, odnosno izvođenju radova, za objekte iz stava 1. ovog člana, po zahtevu investitora, nadležni organ može izdati upotrebnu dozvolu.

Pravnosnažno rešenje iz stava 2. ovog člana, za objekte koji se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima mogu upisati u javnu

evidenciju, kao i za promenu namene objekta, odnosno dela objekta bez izvođenja radova, predstavlja osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, a ako je za predmetni objekat, odnosno izvođenje radova izdata i upotrebna dozvola po zahtevu investitora, osnov za upis u javnu knjigu predstavlja pravnosnažno rešenje iz stava 2. ovog člana i pravnosnažno rešenje o upotrebnoj dozvoli.

Shodno čl.117. Zakona o upravnom postupku i čl.145. Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da je moguće dobiti jednu upotrebnu dozvolu na osnovu dva izdata rešenja.

Pitanje postavljeno: 27.07.2015.

Da li pravo na naknadu imaju lica koja su u radnom odnosu u nadležnom organu jedinice lokalne samouprave koji sprovodi postupak stručne kontrole i postupak javnog uvida a kojima nije u opisu posla obavljanje poslova iz delokruga rada komisije iz člana 13. Pravilnika

Odgovor:

Zakon ne reguliše na koji način će se obavljati navedeni poslovi, to je na nivou organizacije jedinice lokalne samouprave.

Zakon reguliše da se Odlukom o gradskoj upravi vrši raspodela poslova iz nadležnosti jedinice lokalne samouprave. Podela o pojedinačnim zaduženjima se vrši Odlukom o sistematizaciji radnih mesta u okviru nadležnog organa.

Pitanje postavljeno: 20.07.2015.

Da li lice koje ima licencu odgovornog projektanta, a radi u organu uprave koji izdaje građevinske dozvole jedne opštine, može da radi i overava projekte za teritorije drugih opština (regulisano u skladu sa Zakonom o radu kao dopunski rad)?

Odgovor:

Da, jer odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (kao ni drugim važećim propisima) nije uvedeno ograničenje u pogledu angažovanja odgovornog projektanta koji radi u jednoj jedinici lokalne samouprave za obavljanje nekih poslova objedinjene procedure u drugoj jedinici lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 22.07.2015.

Sa kojom licencom se može raditi elaborat i glavni projekat protivpožarne zaštite.

Odgovor:

Shodno Pravilniku o polaganju stručnog ispita i uslovima za dobijanje licence i ovlašćenja za izradu Glavnog projekta zaštite od požara i posebnih sistema i mera zaštite od požara, na osnovu uverenja o položenom stručnom ispitu koje izdaje Ministarstvo unutrašnjih poslova, podnosi se zahtev za izdavanje licence koju izdaje Ministarstvo unutrašnjih poslova.

Pitanje postavljeno: 22.07.2015.

Naš osnivač i naše matično preduzeće u svom proizvodnom programu između ostalih proizvoda ima i protivpožarna vrata koja su sertifikovana prema Evropskim normama i za koja posedujemo važeće ateste i sertifikate izdate u Nemačkoj. Kako nam je za potrebe distribucije tih proizvoda na tržištu Republike Srbije neophodno rešenje o priznavanju inostranih isprava o usaglašenosti, molimo Vas da nam dostavite informacije o neophodnoj dokumentaciji, načinu njenog dostavljanja, kao i visini takse koja mora da se uplati.

Odgovor:

U skladu sa Uredom o načinu priznavanja inostranih isprava i znakova usaglašenosti ("Službeni glasnik RS", broj 98/09):

Član 1.

Ovom uredbom uređuje se način priznavanja važenja u Republici Srbiji isprava o usaglašenosti koje izdaju inostrana tela za ocenjivanje usaglašenosti (u daljem tekstu: inostrane isprave) i znakova usaglašenosti izdatih u inostranstvu (u daljem tekstu: inostrani znakovi usaglašenosti).

Član 2.

Inostrane isprave jesu: sertifikat, izveštaj o ispitivanju, deklaracija o usaglašenosti, uverenje o kontrolisanju ili drugi dokument kojim se potvrđuje usaglašenost proizvoda sa zahtevima inostranog tehničkog propisa.

Inostrani znakovi usaglašenosti jesu: SE znak i drugi znakovi usaglašenosti koji se stavlja na proizvod u skladu zahtevima inostranog tehničkog propisa.

Član 3.

Inostrana isprava ili znak usaglašenosti koji je izdat u skladu sa potvrđenim međunarodnim sporazumom čiji je potpisnik Republika Srbija, važi u Republici Srbiji.

Na traženje pravnih ili fizičkih lica, ministarstvo u čijem delokrugu je priprema i donošenje tehničkih propisa kojima se uređuju zahtevi za proizvode na koje se odnosi inostrana isprava, odnosno znak usaglašenosti (u daljem tekstu: nadležno ministarstvo), daje mišljenje o postojanju potvrđenog međunarodnog sporazuma iz stava 1. ovog člana, odnosno da li je određena inostrana isprava ili znak usaglašenosti izdat u skladu sa tim sporazumom.

Član 4.

Ako inostrana isprava ili znak usaglašenosti nije izdat u skladu sa sporazumom iz člana 3. stav 1. ove uredbe, postupak za priznavanje važenja inostrane isprave, odnosno znaka usaglašenosti pokreće se, pre stavljanja proizvoda na tržište ili upotrebu u Republici Srbiji, na osnovu zahteva za priznavanje koji podnosi inostrani proizvođač ili njegov zastupnik, odnosno uvoznik (u daljem tekstu: podnosilac

zahteva).

Zahtev iz stava 1. ovog člana podnosi se nadležnom ministarstvu.

Podnosilac zahteva snosi troškove postupka priznavanja koji obuhvataju troškove za rad Komisije za priznavanje važenja inostranih isprava i znakova usaglašenosti iz člana 7. ove uredbe (u daljem tekstu: Komisija).

Član 5.

Zahtev iz člana 4. ove uredbe sadrži:

- 1) poslovno ime, odnosno naziv i adresu sedišta i pravnu formu podnosioca zahteva;
- 2) vrstu inostrane isprave, odnosno znaka usaglašenosti, čije priznavanje se traži;
- 3) naziv države u kojoj je izdata inostrana isprava, odnosno znak usaglašenosti;
- 4) naziv inostranog tehničkog propisa na osnovu koga je izdata inostrana isprava, odnosno na osnovu koga je stavljen znak usaglašenosti, kao i naziv službenog glasila u kome je taj propis objavljen;
- 5) vrstu, odnosno naziv proizvoda i druge podatke radi bliže identifikacije proizvoda na koji se odnosi inostrana isprava, odnosno znak usaglašenosti;
- 6) poslovno ime, odnosno naziv i adresu sedišta i pravnu formu pravnog subjekta koji je izdao inostranu ispravu, odnosno stavio znak usaglašenosti na proizvod;
- 7) naziv države u kojoj je imenovano ili ovlašćeno telo za ocenjivanje usaglašenosti koje je izdalo inostranu ispravu;
- 8) naziv organa koji je imenovao, odnosno ovlastio telo za ocenjivanje usaglašenosti iz tačke 7) ovog člana;
- 9) druge podatke od značaja za priznavanje važenja inostrane isprave, odnosno znaka usaglašenosti.

Član 6.

Uz zahtev iz člana 5. ove uredbe podnose se sledeći dokazi:

- 1) kopija izvoda iz registra privrednih subjekata za podnosioca zahteva, overena od strane nadležnog organa, kao i overeni prevod tog izvoda na srpski jezik od strane ovlašćenog sudskog tumača, ako je podnosilac zahteva inostrani proizvođač;
- 2) originalnu inostranu ispravu ili njenu kopiju overenu od strane inostranog nadležnog organa, kao i overeni prevod te isprave na srpski jezik od strane ovlašćenog sudskog tumača;
- 3) kopiju originalnog teksta tehničkog propisa iz člana 5. tačka 4) ove uredbe i overeni prevod tog propisa na srpski jezik od strane ovlašćenog sudskog tumača;
- 4) kopiju izvoda iz registra privrednih subjekata za lice iz člana 5. tačka 6) ove uredbe, overenu od strane inostranog nadležnog organa, kao i overeni prevod tog izvoda na srpski jezik od strane

ovlašćenog sudskog tumača;

5) kopiju akta o imenovanju, odnosno ovlašćivanju ili drugog odgovarajućeg dokumenta, koji je izdao organ iz člana 5. tačka 8) ove uredbe, overenu od strane inostranog nadležnog organa, kao i overeni prevod tog akta na srpski jezik od strane ovlašćenog sudskog tumača;

6) dokaz o plaćenju republičkoj administrativnoj taksi, u skladu sa zakonom;

7) drugi dokazi kojima se potvrđuju navodi iz zahteva.

Član 7.

Ispunjenost uslova za priznavanje važenja inostrane isprave utvrđuje Komisija koju, za oblast jednog ili više tehničkih propisa, obrazuje ministar nadležnog ministarstva (u daljem tekstu: nadležni ministar).

Komisiju sačinjavaju najmanje tri člana, od kojih je najmanje jedan predstavnik nadležnog ministarstva, predstavnik Akreditacionog tela Srbije i predstavnik iz reda stručnjaka iz oblasti koja je uređena odgovarajućim srpskim tehničkim propisom.

Članovi Komisije mogu imati zamenike.

Po potrebi, u rad Komisije mogu se uključiti i drugi stručnjaci, izvan nadležnog ministarstva, za oblast koja je uređena odgovarajućim srpskim tehničkim propisom.

Radom Komisije rukovodi predstavnik nadležnog ministarstva.

Član 8.

Komisija na osnovu podnetog zahteva za priznavanje i priloženih dokaza, utvrđuje da li:

1) zahtevi iz inostranog tehničkog propisa obezbeđuju najmanje isti stepen zaštite bezbednosti života i zdravlja ljudi, zaštite životinja i biljaka, zaštite životne sredine, zaštite potrošača i drugih korisnika i zaštite imovine, koji su određeni zahtevima odgovarajućeg srpskog tehničkog propisa;

2) zahtevi iz inostranog tehničkog propisa koje inostrano telo za ocenjivanje usaglašenosti mora da ispuni da bi sprovodilo postupak ocenjivanja usaglašenosti proizvoda, obezbeđuju najmanje isti stepen ispunjenosti zahteva koji su utvrđeni odgovarajućim srpskim tehničkim propisom za imenovano, odnosno ovlašćeno telo za ocenjivanje usaglašenosti.

Član 9.

Komisija na osnovu podnetog zahteva za priznavanje, priloženih dokaza i utvrđenih činjenica, utvrđuje da li inostrana isprava, odnosno znak usaglašenosti, ispunjava uslove iz člana 8. ove uredbe.

Nadležni ministar, na predlog Komisije, donosi rešenje o priznavanju važenja inostrane isprave, odnosno znaka usaglašenosti, ako je utvrđeno da inostrana isprava, odnosno znak usaglašenosti ispunjava propisane uslove.

Nadležni ministar, na predlog Komisije, donosi rešenje kojim se odbija zahtev za priznavanje, ako je utvrđeno da inostrana isprava, odnosno znak usaglašenosti, ne ispunjava propisane uslove.

Predlozi iz st. 2. i 3. ovog člana, moraju biti obrazloženi.

Član 10.

Nadležni ministar donosi rešenje o priznavanju važenja inostrane isprave, odnosno znaka usaglašenosti po prethodno pribavljenom mišljenju ministarstva nadležnog za poslove koji se odnose na tehničke propise.

Uz zahtev za davanje mišljenja iz stava 1. ovog člana, nadležno ministarstvo dostavlja predlog rešenja o priznavanju važenja inostrane isprave, odnosno znaka usaglašenosti, sa obrazloženjem. Ministarstvo iz stava 1. ovog člana dužno je da mišljenje pismeno dostavi nadležnom ministarstvu u roku od deset dana od dana prijema zahteva za davanje mišljenja.

Ako mišljenje ne bude dostavljeno u roku iz stava 3. ovog člana, smatra se da nije bilo primedaba.

Član 11.

Rešenje iz člana 10. ove uredbe važi do isteka roka važenja inostrane isprave, ako je taj rok utvrđen u ispravi.

Ako u inostranoj ispravi nije utvrđen rok važenja, rešenje o priznavanju važenja inostrane isprave važi najduže tri godine od dana njegovog donošenja.

Član 12.

Rešenje iz člana 10. stav 1. ove uredbe, sadrži naročito:

- 1) vrstu inostrane isprave, odnosno znaka usaglašenosti;
- 2) poslovno ime, odnosno naziv i adresu sedišta pravnog subjekta koji je izdao inostranu ispravu, odnosno stavio znak usaglašenosti na proizvod;
- 3) naziv države u kojoj je izdata inostrana isprava, odnosno stavljen znak usaglašenosti;
- 4) naziv inostranog tehničkog propisa na osnovu koga je izdata inostrana isprava, odnosno stavljen znak usaglašenosti, kao i naziv i broju službenog glasila u kome je taj propis objavljen; 5) vrstu, odnosno naziv proizvoda i druge podatke radi bliže identifikacije proizvoda na koji se odnosi inostrana isprava, odnosno znak usaglašenosti;
- 6) rok važenja rešenja.

Član 13.

Rešenje iz člana 12. ove uredbe, nadležno ministarstvo dostavlja ministarstvu nadležnom za vođenje registra inostranih isprava i znakova usaglašenosti koji važe u Republici Srbiji radi upisa u taj registar, u skladu sa zakonom kojim se uređuju tehnički zahtevi za proizvode i ocenjivanju usaglašenosti i propisom donetim na osnovu tog zakona.

Za nove isporuke proizvoda iz uvoza, za koji je rešenje o priznavanju inostranih isprava i znakova usaglašenosti upisano u registar iz stava 1. ovog člana, nije potrebno podnositi novi zahtev za priznavanje.

Pri uvozu proizvoda iz stava 2. ovog člana, kao dokaz o važenju inostranih isprava i znakova usaglašenosti koje prate taj proizvod, koristi se odgovarajući izvod iz registra iz stava 1. ovog člana.

Pitanje koje se odnosi na takse je regulisano odredbama Zakona o republičkim administrativnim taksama, i nije predmet Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 21.08.2015.

Poštovani, imenovanjem glavnog projektanta prema članu 128a Zakona, u cilju izrade glavne sveske i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu, da li se zadire u autorska prava kada je odgovorni projektant drugo pravno ili fizičko lice. Konkretno, da li je izrađena tehnička dokumentacija (bilo koje vrste) autorsko delo odgovornog projekanta, tj. da li imenovani glavni projekat koji nije tokom izrade bio i odgovorni projekat sme da izrađuje glavnu svesku i izvod iz projekta. Ovakvo pitanje je posledica nedorečenosti Zakona kao i izuzetno različitih tumačenja od strana svih struka (lokalni nivo) na nivou opštine i ostalih zainteresovanih u postupku izrade tehničke dokumentacije i izhodoavanja dozvola.

Odgovor:

To nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već je predmet Zakona o autorskom i srodnim pravima.

Član 38. Zakona o autorskom i srodnim pravima

Ako vlasnik građevine kao materijalizovanog primerka dela arhitekture ima nameru da vrši određene izmene na građevini obavezan je da preradu dela prvo ponudi autoru ako je dostupan. Autor je dužan da se o ponudi vlasnika građevine izjasni u roku od 30 dana od dana prijema ponude.

Pitanje postavljeno: 25.08.2015.

Kako se računaju indeksi zauzetosti i izgrađenosti, ukoliko je predmet zahteva izgradnja pomoćnog objekta na parceli na kojoj je izgrađen stambeni objekat koji ima građevinsku, ali ne i upotrebnu dozvolu i nije evidentiran u službi za katastar nepokretnosti? Da li se u tom slučaju površina stambenog objekta koristi prilikom obračuna indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti ili ne, imajući u vidu činjenicu da ne postoji upotrebna dozvola kao dokaz da je objekat izgrađen prema izdatoj građevinskoj dozvoli?

Odgovor:

U konkretnom slučaju, s obzirom da za glavni objekat nije izdata upotrebna dozvola, odnosno da nije evidentiran u službi za katastar nepokretnosti, u indeks izgrađenosti i zauzetosti ne obračunava se površina glavnog stambenog objekta.

Shodno čl.2. tač.13) i 14) Zakona o planiranju i izgradnji:

13) *indeks zauzetosti* parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima;

14) *indeks izgrađenosti* parcele jeste odnos (količnik) bruto razvijene građevinske površine

izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele;

Shodno čl.158. Zakona o planiranju i izgradnji, objekat za koji je u skladu sa ovim zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može se koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli.

S obzirom da je za objekat u konkretnom slučaju potrebno pribaviti upotrebnu dozvolu, ukupan indeks izgrađenosti i zauzetosti glavnog i pomoćnog objekta ne sme prelaziti indeks izgrađenosti i zauzetosti propisan planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 23.10.2015.

Poštovani, molim vas da mi odgovorite da li niže navedeni radovi na opštinskim putevima spadaju pod radove koji su predviđeni kao investiciono održavanje, ukoliko ne, o kakvoj vrsti radova se radi i koja je Zakonom predviđena procedura za dobijanje odobrenja, građevinske dozvole za iste. Radovi su: izrada sloja tucanika i ispitivanje nosivosti, izrada asfaltnog sloja za izravnjanje BNS22, izrada asfaltnog sloja BNHS16, izrada i proširenje nasipa, iskop kanala, izrada armirano betonskih propusta sa krilnim zidovima, izrada armirano betonskog potpornog zida. Molio bih vas za hitnost i unapred hvala.

Odgovor:

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o radovima navedenim u čl. 58. i 59. Zakona o javnim putevima, njihovo izvođenje se vrši prema tehničkoj dokumentaciji koja se izrađuje u skladu sa Zakonom o javnim putevima, tehničkim propisima i standardima i koja sadrži: opšti deo, projektni zadatak, tehnički opis, situacioni plan, uzdužni profil, poprečne profile, detalje potrebne za izvođenje radova, projekat saobraćajne signalizacije i opreme, opis radova sa predmerom i predračunom, projekat regulisanja saobraćaja za vreme izvođenja radova i tehničku kontrolu tehničke dokumentacije.

U slučaju da je u konkretnom slučaju reč o radovima na rekonstrukciji, primenjuju se odredbe Zakona o planiranju i izgradnji i Zakona o javnim putevima.

Čl.58.

Radovi na redovnom održavanju javnog puta jesu naročito:

- 1) pregled, utvrđivanje i ocena stanja puta i putnog objekta;
- 2) mestimično popravljavanje kolovozne konstrukcije i ostalih elemenata trupa puta;
- 3) čišćenje kolovoza i ostalih elemenata puta u granicama zemljišnog pojasa;
- 4) uređenje bankina;
- 5) uređenje i očuvanje kosina nasipa, useka i zaseka;
- 6) čišćenje i uređenje jarkova, rigola, propusta i drugih delova sistema za odvodnjavanje puta;
- 7) popravka putnih objekata;

- 8) postavljanje, zamenjivanje, dopunjavanje i obnavljanje saobraćajne signalizacije;
- 9) čišćenje saobraćajne signalizacije;
- 10) postavljanje, zamenjivanje, dopunjavanje i obnavljanje opreme puta i objekata i opreme za zaštitu puta, saobraćaja i okoline;
- 11) čišćenje opreme puta i objekata i opreme za zaštitu puta, saobraćaja i okoline;
- 12) košenje trave i uređivanje zelenih površina na putu i zemljišnom pojasu;
- 13) čišćenje snega i leda sa kolovoza javnog puta i saobraćajnih površina autobuskih stajališta, parkirališta, bankina, rigola.

Član 59.

Radovi na periodičnom održavanju javnog puta obuhvataju: ojačanje kolovozne konstrukcije, rehabilitaciju i pojačano održavanje.

Radovi na ojačanju kolovozne konstrukcije jesu naročito:

- 1) postavljanje šljunčanog, odnosno tucaničkog zastora na neasfaltiranim putevima;
- 2) obrada površine kolovoznog zastora ili zaptivanje;
- 3) nanošenje novog asfaltnog sloja po celoj širini kolovoza određene nosivosti;
- 4) korekcija oblika postojećeg zastora ili kolovoza.

Radovi na rehabilitaciji javnog puta jesu naročito:

- 1) selektivno obnavljanje, zamena i pojačanje dotrajalih kolovoznih zastora i promena poprečnih nagiba kolovoza na javnom putu, odnosno njegovom delu;
- 2) zamena složenih dilatacionih sprava, izolacije, kolovoza, ograda, slivnika, ležišta, oštećenih sekundarnih elemenata i dotrajalih pešačkih staza na mostovima, nadvožnjacima, podvožnjacima i vijaduktima;
- 3) obnavljanje antikorozivne zaštite čeličnih konstrukcija mostova, nadvožnjaka, podvožnjaka i vijadukata;
- 4) zamena deformisanih, dotrajalih i privremenih propusta za vodu;
- 5) postavljanje nove saobraćajne signalizacije na javnom putu, odnosno njegovom delu.

Radovi na pojačanom održavanju javnog puta (poboljšanje javnog puta), jesu naročito:

- 1) ublažavanje pojedinih uzdužnih nagiba i ispravka pojedinih krivina;
- 2) proširenje kolovozne konstrukcije, bankina i ostalih elemenata trupa puta na kraćim delovima puta;

- 3) proširenje raskrsnica u nivou;
- 4) zamena drenažnih sistema i hidroizolacije u tunelima i sanacija ili zamena tunelske obloge;
- 5) saniranje klizišta i odrona;
- 6) sanacija i izrada potpornih, obložnih i portalnih zidova;
- 7) zamena ili izrada drenažnog sistema za odvodnjavanje podzemnih voda sa javnog puta i putnog objekta;
- 8) postavljanje nove opreme puta i novih objekata i opreme za zaštitu puta, saobraćaja i okoline na javnom putu, odnosno njegovom delu.

Radovi iz st. 2, 3. i 4. ovog člana izvode se prema tehničkoj dokumentaciji koja se izrađuje u skladu sa ovim zakonom, tehničkim propisima i standardima i koja sadrži: opšti deo, projektni zadatak, tehnički opis, situacioni plan, uzdužni profil, poprečne profile, detalje potrebne za izvođenje radova, projekat saobraćajne signalizacije i opreme, opis radova sa predmerom i predračunom, projekat regulisanja saobraćaja za vreme izvođenja radova i tehničku kontrolu tehničke dokumentacije.

Tehničku dokumentaciju iz stava 5. ovog člana, pre početka izvođenja radova na ojačanju, rehabilitaciji i pojačanom održavanju javnog puta overava Ministarstvo za državne puteve, a za opštinske puteve i ulice opštinski odnosno gradski organ nadležan za poslove saobraćaja.

Overa iz stava 6. ovog člana prestaje da važi ako se radovi ne započnu u roku od godinu dana od dana izvršene overe.

Ministarstvo, ili opštinski, odnosno gradski organ nadležan za poslove saobraćaja, obrazuje komisiju za tehnički pregled izvedenih radova na periodičnom održavanju javnog puta i izdaje akt o prijemu tih radova.

Pitanje postavljeno: 21.10.2015.

Izradio sam porodično stambenu zgradu u gradu na građevinskom zemljištu sa građevinskom dozvolom, upotrebnu dozvolu nemam. Na placu imam pravo korišćenja. Kuća i plac kod katastra se vode na moje ime. Interesuje me: Da li mogu da izvršim konverziju za plac i to od prava korišćenja u pravo svojine. Da li bi trebalo da platim određenu sumu novca za tu transakciju i koliko bi to bilo ? Koja bi dokumenta pored zahteva trebalo da priložim.

Odgovor:

Članom 102. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje u korist lica koje je upisano kao vlasnik objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli, odnosno u vlasništvu lica koje je upisano kao nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli na neizgrađenom građevinskom zemljištu. U tom slučaju, pravo korišćenja na građevinskom zemljištu pretvara se u pravo svojine bez naknade, pri čemu se pravo stiče danom stupanja na snagu zakona (17. decembar 2014. godine), a upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti.

Na osnovu opisa situacije koji ste dali, zaključujemo da u Vašem slučaju treba primeniti citiranu odredbu Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 12.10.2015.

Koliki je minimalni garantni rok za linijske infrastrukturne objekte - za nadzemnu elektronsku komunikacionu mrežu koja je realizovana na drvenim impregnisanim stubovima?

Odgovor:

Pravilnikom o minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata odnosno radova („Sl. glasnik RS“, br.93/2011) ne propisuju se minimalni garantni rokovi za navedenu vrstu objekata, pa se primenjuje opšti garantni rok, u trajanju od 2 godine.

Pitanje postavljeno: 09.10.2015.

Da li je za objekat, kuću arhitekte Jovana Ilkića, ulica Miloša Pocerce br. 32 u Beogradu koji je proglašen za kulturno dobro, nadležno Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture ili je nadležna Gradska opština za donošenje građevinske dozvole po čl. 135 i rešenja po čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji?

Odgovor:

U konkretnom slučaju bi bilo neophodno izvršiti uvid u status predmetnog objekta, u smislu stepena zaštite kao kulturnog dobra. Ukoliko je reč o nekom stepenu zaštite navedenom u članu 133. Stav 2. tačka 9) Zakona o planiranju i izgradnji, građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture. Reč je o sledećim objektima: objekti u granicama nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog značaja i kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne i prirodne baštine, objekti u zaštićenoj okolini kulturnih dobara od izuzetnog značaja sa određenim granicama katastarskih parcela i objekata u zaštićenoj okolini kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne i prirodne baštine, objekti u zaštićenim područjima u skladu sa aktom o zaštiti kulturnih dobara

Pitanje postavljeno: 08.10.2015.

Da li je prilikom izdavanja rešenja o odobrenju za izgradnju po članu 145., za izgradnju ograde, neophodna prenamena zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko, ako na toj parceli postoji objekat sagrađen pre donošenja propisa i prostornim planom se parcela nalazi u građevinskom reonu na kom je dozvoljena gradnja objekta tog tipa. parcela je na selu u seoskom naselju.

Odgovor:

Potrebno je izvršiti uvid u planski dokument.

Pravila građenja u planskom dokumentu definišu koji objekti se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu, odnosno da li je promenjena namena poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Pitanje postavljeno: 08.10.2015.

Da li je prilikom izgradnje poljoprivrednih objekata i objekata u funkciji poljoprivrede, na zemljištu gde je to planom predviđeno, neophodna prenamena iz poljoprivrednog u građevinsko.

Odgovor:

Potrebno je izvršiti uvid u planski dokument.

Pravila građenja u planskom dokumentu definišu da li je dozvoljeno građenje poljoprivrednih objekata, odnosno objekata u funkciji poljoprivrede na poljoprivrednom zemljištu.

Takođe, planskim dokumentom je definisana promena namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Pitanje postavljeno: 08.10.2015.

Da li se prilikom izgradnje objekata na poljoprivrednom zemljištu vrši prenamena kompletne katastarske parcele kada se grade objekti različitih namena, ili samo deo ispod objekta ili minimum površine koja je definisana planom za građevinsku parcelu. Nemoguće je vršiti parcelaciju poljoprivrednog zemljišta na osnovu prostornog plana u površini manjoj od 50 ari po zakonu u poljoprivredi, tako kažu u katastru, a nema rezona vršiti prenamenu parcele od 50 ari ako se na njoj gradi objekat 100 kvadrata u osnovi.

Odgovor:

Pravila građenja u planskom dokumentu određuju koji objekti se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu.

U slučaju da je u konkretnom slučaju reč o objektima koji se ne mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu u skladu sa planskim dokumentom, ukoliko je planskim dokumentom promenjena namena poljoprivrednog u građevinsko zemljište, vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole.

Shodno čl.27. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, obradivo poljoprivredno zemljište ne može da se usitni na parcele čija je površina manja od pola hektara.

Pitanje postavljeno: 05.10.2015.

Molim da mi odgovorite da li privredno društvo ili drugo pravno lice, koje poseduje licencu za izvođenje radova I053M1, može da izvodi mašinske radove i na objektima za koje se, prema Pravilniku („Sl. glasnik RS“ broj 24/2015), zahteva licenca I052M1?

Odgovor:

Da, mišljenja smo da privredno društvo koje poseduje licencu za izvođenje radova I053M1 može da izvodi mašinske radove i na objektima za koje se zahteva licenca I052M1, s obzirom da su propisani isti uslovi za obe licence, odnosno najmanje dva lica sa licencom 430 (odgovorni izvođač radova

termotehnike, termoenergetike, procesne i gasne tehnike).

Shodno čl.10. PRAVILNIKA O NAČINU, POSTUPKU I SADRŽINI PODATAKA ZA UTVRĐIVANJE ISPUNJENOSTI USLOVA ZA IZDAVANJE LICENCE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE I LICENCE ZA GRAĐENJE OBJEKATA ZA KOJE GRAĐEVINSKU DOZVOLU IZDAJE MINISTARSTVO, ODNOSNO AUTONOMNA POKRAJINA, KAO I O USLOVIMA ZA ODUZIMANJE TIH LICENCI („Sl.glasnik RS“, br.24/2015):

- Za licencu - izvođenje termotehničkih, termoenergetskih, procesnih i gasnih instalacija za termoelektrane - toplane električne snage 10 MW i više (I053M1): najmanje dva lica sa licencom 430 (odgovorni izvođač radova termotehnike, termoenergetike, procesne i gasne tehnike);

- Za licencu - izvođenje termotehničkih, termoenergetskih, procesnih i gasnih instalacija za termoelektrane snage 10 MW i više (I052M1): najmanje dva lica sa licencom 430 (odgovorni izvođač radova termotehnike, termoenergetike, procesne i gasne tehnike);

Pitanje postavljeno: 05.10.2015.

Mora li se platiti prenamena zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko pre donošenja rešenja o davanju u zakup parcele u svojini grada u skladu sa članom 100 tačka 2 zakona o planiranju i izgradnji?

Odgovor:

Da.

Pitanje postavljeno: 02.10.2015.

Interesuje me da li postoji mogućnost da državni organ kupi poljoprivredno zemljište (njivu) od fizičkog lica i pod kojim uslovima?

Odgovor:

Da.

To nije regulisano Zakonom o planiranju i izgradnji, već Zakonom o javnoj svojini.

Shodno čl.29. Zakona o javnoj svojini, nepokretne stvari pribavljaju se u javnu svojinu i otuđuju iz javne svojine, polazeći od tržišne vrednosti nepokretnosti, koju je procenio poreski, odnosno drugi nadležni organ, u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda, ako zakonom nije drukčije određeno.

Pribavljanjem nepokretnih stvari, u smislu stava 1. ovog člana, smatra se i razmena nepokretnosti i izgradnja objekata.

Nepokretne stvari se mogu pribavljati u javnu svojinu besteretnim pravnim poslom (nasleđe, poklon ili jednostrana izjava volje), kao i eksproprijacijom na osnovu posebnog zakona.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, nepokretne stvari se mogu pribaviti ili otuđiti neposrednom pogodbom, ali ne ispod od strane nadležnog organa procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti (kod otuđenja), odnosno ne iznad te vrednosti (kod pribavljanja), ako u konkretnom slučaju to predstavlja jedino moguće rešenje. Predlog akta, odnosno akt o ovakvom raspolaganju mora da sadrži obrazloženje iz koga se može utvrditi postojanje ovih okolnosti.

Pitanje postavljeno: 13.08.2015.

U naselju Altina 1 projektovan je distributivni gasovod, razvodni gasovod i merno-regulaciona stanica. Gasovodi su tretirani po članu 145. tako da je za svaki od njih izrađen Idejni projekat, a merno-regulaciona stanica je zidani objekat tako da se za nju moraju tražiti lokacijski uslovi, izrađivati projekat za građevinsku dozvolu i sve ostalo što sledi. To znači da se naša dokumentacija sastoji od tri dela: Idejnog projekta za distributivni gasovod, Idejnog projekta za razvodni gasovod i Idejnog rešenja za merno-regulacionu stanicu. Radi lakše izrade projekta prvo smo izradili Idejni projekat za distributivnu gasovodnu mrežu i predali ga u nadležnoj instituciji, gde smo dobili odgovor da ćemo biti odbijeni pošto nije odrađena merno-regulaciona stanica i razvodni gasovod i oni to nikad nisu tako izdavali (što im je prikazano u samom projektu i biće obrađeno u drugom Idejnom projektu, odnosno projektu za građevinsku dozvolu). Na osnovu ovoga sledi pitanje da li je bitan redosled ishodovanja dokumentacije za izgradnju (prvo razvodni gasovod pa merno-regulaciona stanica i zatim distributivna gasovodna mreža ili je moguće izraditi dokumentaciju za distributivnu gasovodnu mrežu pa razvodni gasovod pa zatim merno-regulacionu stanicu)?

Odgovor:

Nije moguće dati precizan odgovor bez uvida u konkretna idejna rešenja, jer se ne može sagledati predstavljena problematika (npr. da li predviđeni razvodni gasovod služi samo za snabdevanje preko ove MRS ili predstavlja nezavisni deo mreže). Na osnovu iznetih podataka čini se da sve navedeno predstavlja jednu celinu, pa bi u tom slučaju trebalo pristupiti pribavljanju lokacijskih uslova za razvodni gasovod, merno regulacionu stanicu i distributivni gasovod na osnovu jednog sveobuhvatnog idejnog rešenja. Nakon pribavljanja lokacijskih uslova se onda može pristupiti realizaciji bilo kroz jednu sveobuhvatnu građevinsku dozvolu (sa mogućnošću fazne realizacije) ili parcijalno - kroz pribavljanje građevinske dozvole za MRS, a za delove gasovodne mreže kroz pribavljanje rešenja po članu 145. Zakona.

Pitanje postavljeno: 02.11.2015.

Postovani , molim Vas objasnite mi razliku izmedju tehnoloskog objekta i gradjevinskog objekta? Koja je potrebna dokumtacija za izgradnju tehnoloskog objekta (kamenolom- usipni kos,transpotne trake, seperacija kamena....)? Dali je za kolsku vagu nadzemnu potrebna dozvola za izgradnju?

Odgovor:

Zakonom o planiranju i izgradnji nije predviđen „tehnološki“ objekat. Iz opisa objekata u pitanja zaključujemo da je reč o objektima regulisanim zakonom kojim se uređuje rudarstvo, odnosno rudarskim objektima, postrojenjima i uređajima. Postupak u vezi sa izgradnjom tih objekata regulisan je Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima.

Pitanje postavljeno: 03.11.2015.

Članom 69, stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" br. 72/09, 81/09 - ispr, 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14 i 145/14) propisano je da se objekti iz stava 1 istog člana a to su objekti iz člana 2. tačka 26) i 27) Zakona o planiranju i izgradnji, elektroenergetski i elektronski objekti ili komunikacione mreže i uređaji, mogu graditi i na poljoprivrednom zemljištu, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede. Pitanje: Ukoliko se izdaje građevinska dozvola ili rešenje kojim se odobrava izvođenje radova za neki od navedenih objekata, čija je izgradnja predviđena odgovarajućim planskim dokumentom na poljoprivrednom zemljištu, da li je potrebno pored pribavljanja saglasnosti ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede, izvršiti i promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko, bez obzira da li je za izgradnju navedenih objekata potrebno da se formira posebna parcela u skladu sa članom 69.stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" br. 72/09, 81/09 - ispr, 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14 i 145/14). U postupku sprovođenja objedinjene procedure, čija je obaveza (investitora ili uprave koja izdaje odobrenje za izgradnju) pribavljanje saglasnosti ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Odgovor:

Citiranom odredbom Zakona o planiranju i izgradnji nije propisano da je neophodno izvršiti prenamenu zemljišta kod izgradnje elektroenergetskih i elektronskih objekata ili komunikacione mreže i uređaja na poljoprivrednom zemljištu, iz čega se može zaključiti da je dovoljno samo prethodno pribaviti saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Pribavljanje svih mišljenja i uslova u postupku objedinjene procedure je obaveza nadležnog organa.

Pitanje postavljeno: 05.11.2015.

1982.godine na osnovu Resenja o davanju zemljišta na trajno koriscenje SO-e iz 1976.godine katastarska parcela je upisana u posedovni list kao drustvena svojina na ime mog pokojnog komsije u dva puta vecoj površini (0,0495 ha)od one koja stoji u navedenom Resenju (0,236 ha) iz kojih razloga Sluzba nije mogla utvrditi.? 1993. godine na osnovu Ostavinskog resenja katastarska parcela je po podacima iz prethodnog posedovnog lista (0,0495ha) upisana u novi posedovni list koji se vodi na ime naslednika pokojnog komsije ponovo u dva puta vecoj površini (0,0495 ha)od one koja stoji u navedenom Resenju (0,236 ha). Sluzba je sve ovo konstatovala i dala mi odgovor u pisanom obliku na moj zahtev. Molim Vas odgovorite mi: Da li Sluzba za katastar nepokretnosti po sluzbenoj duznosti mora da ispravi svoju gresku u unosenu podataka i definise mere i granice sporne parcele u skladu sa Resenjem o dodeli zemljišta iz 1976. godine ili se postupak treba povesti kod nadleznog suda za utvrdjivanje istih.

Odgovor:

Ispravku svih tehničkih grešaka treba vršiti po službenoj dužnosti, saglasno odredbama Zakona o opštem upravnom postupku, odnosno nema potreba da se u tom cilju vodi poseban sudski postupak (izuzev u situaciji kada je neko pravo prethodno pogrešno utvrđeno).

Pitanje postavljeno: 08.02.2016.

Da li prilikom pretvaranja zemljišta (poljoprivrednog u građevinsko) može da se parcela podeli i da se neki određeni deo pretvori iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište?

Odgovor:

Nije moguće.

Kada se planskim dokumentom u konkretnom slučaju izvrši promena namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište, to se odnosi na celu parcelu.

Namena cele parcele mora biti u skladu sa planskim dokumentom.

Pitanje parcelacije je zaseban postupak od postupka promene namene zemljišta, regulisan odredbama člana 65. Zakona o planiranju i izgradnji. ([ovde](#))

Takođe, shodno čl.27. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, obradivo poljoprivredno zemljište ne može da se usitni na parcele čija je površina manja od pola hektara.

Pitanje postavljeno: 08.02.2016.

Pod koji klasifikacioni broj i kategoriju spadaju reklamne oznake na fasadi i kako se ishoduje građevinska dotvola za reklamne oznake do 6,00 m² a kako za reklamne oznake preko 6,00 m²

Odgovor:

To nije regulisano Zakonom o planiranju i izgradnji.

Nadležnost za izdavanje odobrenja za postavljanje objekata i sredstava za oglašavanje je definisana statutom lokalne samouprave.

U skladu sa tim potrebno je da se obratite nadležnom organu.

Pitanje postavljeno: 04.01.2016.

Poštovani, od lokalne samouprave sam u 2013. godini tražio lokacijsku dozvolu radi rekonstrukcije, dogradnje i nadgradnje postojećeg stambenog objekta, ali sam odbijen iz razloga što moja parcela ne čini građevinsku parcelu jer ne izlazi na ulicu, odnosno saobraćajnu površinu, već frontom izlazi na zemljište pružnog pojasa. Napominjem da na parceli postoji legalno izgrađena kuća koja taj prilaz koristi 70 godina (izgrađena je pre donošenja propisa o gradnji). Šta da radim da bih na parceli mogao da gradim, jer ja ne mogu uticati na izradu planova detaljne regulacije koji su trebali biti doneti još 2011 godine. Unapred zahvalan

Odgovor:

Članom 2. tačka 20. Zakona o planiranju i izgradnji definisano je da je **građevinska parcela** deo građevinskog zemljišta, **sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini**, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju. Ukoliko u konkretnom slučaju katastarska parcela ne čini građevinsku

parcelu, neophodno je formirati parcelu.

Formiranje građevinske parcele definisano je članovima 65 - 67. Zakona o planiranju i izgradnji. Članom 65. stav 1. Zakona propisano je da se na većem broju katastarskih parcela može obrazovati jedna ili više građevinskih parcela na osnovu projekta preparcelacije, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, obrazovaće se na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje. Projekat preparcelacije izrađuje ovlašćeno privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje je upisano u odgovarajući registar. Sastavni deo projekta preparcelacije, odnosno parcelacije je i projekat geodetskog obeležavanja. Izradom projekta preparcelacije rukovodi odgovorni urbanista arhitektonske struke, a potvrđuje ga organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma, u roku od 10 dana.

Pitanje postavljeno: 05.01.2016.

Da li je investitor u obavezi da placa porez za neprodate stanove u zgradi a koju je napravio pre 5 godina? niko ne zivi u tom stanu ,investitor nikakve racune ne placa ,kao da taj stan ne postoji.Da ne govorim da ne postuje odluke Sk.stanara to je druga tema.Da li je to moguće i kome da se obratimo za ove propuste?

Odgovor:

Pozivni centar je namenjen za dobijanje dodatnih informacija i pojašnjenja u cilju boljeg razumevanja i pravilne primene Zakona o planiranju i izgradnji. Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji.

U zavisnosti od vrste obaveza koje se ne poštuju, možete se obratiti Ministarstvu unutrašnjih poslova, odnosno nadležnom sudu.

Pitanje postavljeno: 11.01.2016.

Kako postupiti u slučaju zahteva za postavljanje prenosive trafike za prodaju roba i pružanje usluga na građevinskoj parceli (na regulacionoj liniji ili unutar parcele) tj. van površine javne namene?

Odgovor:

Član 146. Zakona o planiranju i izgradnji propisuje nadležnost jedinice lokalne samouprave za obezbeđivanje i uređenje postavljanja i uklanjanja manjih montažnih objekata privremenog karaktera **na javnim i drugim površinama.**

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o površini koja se može podvesti pod „javne i druge površine“, jedinica lokalne samouprave odgovarajućom odlukom reguliše postavljanje i uklanjanje manjih montažnih objekata, pa bi trebalo postupiti u skladu sa odredbama te Odluke. Ukoliko je reč o površini koja je u privatnom vlasništvu, jedinica lokalne samouprave nema nadležnost za postupanje u tom slučaju.

Pitanje postavljeno: 11.01.2016.

Kako postupiti u slučaju zahteva za postavljanje drvenih baraka bez temelja, kamp kućica, kontejnera i sličnih objekata na građevinskim parcelama u naselju, vikend zonama i vinogradarsko-voćarskim zonama atara, koji nisu „građevine spojene sa tlom“ , a koriste se kao trafike, vinogradarske kućice za smeštaj alata, poljoprivrednih proizvoda i privremeni boravak u toku rada na njivi ?

Odgovor:

Član 146. Zakona o planiranju i izgradnji propisuje nadležnost jedinice lokalne samouprave za obezbeđivanje i uređenje postavljanja i uklanjanja manjih montažnih objekata privremenog karaktera **na javnim i drugim površinama.**

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o površini koja se može podvesti pod „javne i druge površine“, jedinica lokalne samouprave odgovarajućom odlukom reguliše postavljanje i uklanjanje manjih montažnih objekata, pa bi trebalo postupiti u skladu sa odredbama te Odluke.

Pitanje postavljeno: 11.01.2016.

Kako razmatrati zahtev za postavljanje bilborda ili reklamnih natpisa/putokaza van površine javne namene tj. na građevinskim parcelama fizičkih lica i njivama ?

Odgovor:

Postavljanje oglasnih plakata i panoa nije predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o oglašavanju („Službeni glasnik republike Srbije“ broj 79/05 i 83/14). Prema članu 25. Zakona o oglašavanju, oglasni pano se može postaviti na javnim površinama na osnovu dozvole nadležnog organa, dok su članom 26. Zakona propisani slučajevi u kojima je dozvoljeno oglašavanje na plakatu postavljenom na javnoj površini. Prema članu 27. Zakona o oglašavanju, na površinama koje nisu javne, postavljanje plakata dozvoljeno je samo uz saglasnost vlasnika, odnosno korisnika te površine.

Pitanje postavljeno: 19.01.2016.

Da li smo za objekat spratnosti P+7 u obavezi da projektujemo više lifova, ili jedan koji zadovoljava standarde pristupačnosti?

Odgovor:

Shodno čl.8. st.2. Pravilnika o izmenama i dopunama Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (ovde), najveći broj stanova po liftu je 30.

Shodno čl.8.st.3. ovog pravilnika, najmanje jedan lift u stambenoj zgradi mora da zadovolji standarde pristupačnosti.

Pitanje postavljeno: 22.03.2016.

Kako mogu da proverim da li je na mojoj parceli dozvoljena promena namene iz poljoprivrednog u građevinsko? Gde mogu naći informacije o proceduri za promenu namene parcele? Hvala.

Odgovor:

Potrebno je izvršiti uvid u planski dokument.

Saglasno članu 88. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, promena namene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište vrši se ukoliko je takva promena predviđena planskim dokumentom. Vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Pitanje postavljeno: 28.03.2016.

Interesuje me koji su uslovi za ogradjivanje poljoprivrednog zemljišta. Zapravo radi se o tome da komšija sa kojim se granicim i čije je zemljište kao i moje bilo poljoprivredno a sada je on to zemljište prebacio u građevinsko, hoće da ogradi. Da li može da ogradu stavi tačno na medju ili mora da se pomeri i koliko od medje postoje moje ostaje poljoprivredno a pritom sam usadi i voćnjak pre 10 godina.

Odgovor:

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.

Pitanje postavljeno: 28.03.2016.

Članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da \

Odgovor:

U skladu sa čl.2.st.4. Uredbe o lokacijskim uslovima, kada se radi o rekonstrukciji postojeće infrastrukturne mreže sa zapaljivim i gorivim tečnostima, kao o zapaljivim gasovima, odnosno izgradnji priključka na ove mreže, imalac javnih ovlašćenja koji je i investitor radova, uz zahtev za izdavanje rešenja iz člana 145. Zakona, prilaže i uslove u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija, u skladu sa članom 16. ove uredbe, koje može pribaviti i van objedinjene procedure.

Ne, Zakonom o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetih na osnovu ovog zakona nije propisano pribavljanje saglasnosti u pogledu mera zaštite od požara na idejni projekat, već na projekat za izvođenje.

Kada je za objekte propisano pribavljanje saglasnosti u pogledu mera zaštite od požara, saglasnost se pribavlja na projekat za izvođenje, **pre izdavanja upotrebne dozvole.**

U skladu sa čl.123.st.5. Zakona o planiranju i izgradnji, za objekte za koje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara pribavlja saglasnost na tehnički dokument, pre izdavanja upotrebne dozvole pribavlja se saglasnost na projekat za izvođenje.

U skladu sa čl.37. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ([ovde](#)), kada je zakonom kojim se uređuje zaštita od požara utvrđena obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara, investitor dostavlja nadležnom organu glavni projekat zaštite od požara, izrađen u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara i projekat za izvođenje, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije.

Takođe, za izvođenje radova na izgradnji gasnih priključaka na izgrađenu gasnu mrežu iz čl.145. Zakona nije propisana obaveza izrade projekta za izvođenje.

Pitanje postavljeno: 29.03.2016.

Prilikom postupka za izdavanje građevinske dozvole, po članu 16., tačka 9 \"Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem\" (\"Službeni glasnik\" RS broj 113/2015, od 30.12.2015., gde i kako je definisana obaveza propisanog plaćanja naknade za promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog, odnosno šumskog u građevinsko, pre izdavanja građevinske dozvole?

Odgovor:

Promena namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište uređena je članom 88. Zakona o planiranju i izgradnji, koji možete pronaći [ovde](#).

Član 88.

Kada se planskim dokumentom promeni namena poljoprivrednog u građevinsko zemljište, organ nadležan za donošenje planskog dokumenta je dužan da u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu

tog dokumenta, organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dostavi akt koji sadrži popis katastarskih parcela kojima je promenjena namena.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti.

Poljoprivredno zemljište kojem je planskim dokumentom promenjena namena u građevinsko, do privođenja zemljišta nameni može se koristiti za poljoprivrednu proizvodnju.

Rešenje iz stava 2. ovog člana dostavlja se vlasniku zemljišta, ministarstvu nadležnom za poslove poljoprivrede i nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana donošenja rešenja.

Vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Ako je promena namene, odnosno vrste zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko izvršena na

osnovu zakona, planskog dokumenta ili odluke nadležnog organa do 15. jula 1992. godine, odnosno do dana stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni glasnik RS", broj 49/92), ne plaća se naknada za promenu namene zemljišta, bez obzira što je kao kultura određene klase tog zemljišta upisana njiva, vinograd, voćnjak, livada, pašnjak, trstik-močvara ili neplodno zemljište.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra dužan je da, po dobijanju akta iz stava 1.

ovog člana u roku od 60 dana upiše zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene

zemljišta, za zemljište kome je namena promenjena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište posle roka utvrđenog u stavu 6. ovog člana.

Naknada za promenu namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište ne plaća se prilikom izgradnje objekata od značaja za Republiku Srbiju, kao i za izgradnju objekata javne namene u skladu sa programom uređivanja građevinskog zemljišta kada je obveznik plaćanja Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave.

Vlada, na predlog ministarstva nadležnog za poslove građevinarstva, utvrđuje projekte za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju

Promena namene šumskog u građevinsko zemljište uređena je čl.89. Zakona o planiranju i izgradnji.

Član 89.

Kada se planskim dokumentom promeni namena šumskog u građevinsko zemljište, organ nadležan za donošenje plana je dužan da u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu planskog dokumenta,

ministarstvu nadležnom za poslove šumarstva i organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dostavi akt koji sadrži popis katastarskih parcela kojima je promenjena namena.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene šumskog zemljišta-šume, u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti.

Vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena iz šumskog u građevinsko zemljište dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuju šume.

Promena namene iz šumskog u građevinsko zemljište sadržana u planskom dokumentu se smatra

opštim interesom u skladu sa članom 10. Zakona o šumama ("Službeni glasnik RS", br. 30/10 i 93/12).

Od dana stupanja na snagu planskog dokumenta kojim je izvršena promena namene šumskog

zemljišta u građevinsko zemljište, vlasnik takvog zemljišta ostvaruje sva prava vlasnika na građevinskom zemljištu, u skladu sa ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 29.03.2016.

Prilikom podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole po Pravilniku o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Službeni glasnik RS" broj 113/2015), član 16, šta se podrazumeva pod dokazom o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu, u smislu Zakona (pravnosnažno rešenje o eksproprijaciji, odnosno administrativnom prenosu, list nepokretnosti...)?

Odgovor:

U skladu sa čl.16.st.3.tač)1 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu u smislu Zakona, osim ako je to pravo upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom, odnosno ako je Zakonom propisano da se taj dokaz ne dostavlja.

Obzirom da nadležni organ u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavlja list nepokretnosti za nepokretnost koja je predmet zahteva, u skladu sa čl.19. Pravilnika, podnosilac zahteva ne prilaže ovaj dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu u slučaju da je to pravo upisano u javnoj knjizi.

U skladu sa čl.135. Zakona o planiranju i izgradnji, za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata, kao dokaz o odgovarajućem pravu smatra se i pravnosnažno ili konačno rešenje o eksproprijaciji, zaključen ugovor o pravu službenosti u skladu sa ovim zakonom, zaključen ugovor o zakupu na zemljištu u privatnoj svojini, kao i drugi dokazi propisani članom 69. ovog zakona.

Za izgradnju komunalne infrastrukture u regulaciji postojeće saobraćajnice, u skladu sa faktičkim stanjem na terenu, ne dostavlja se dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu, odnosno objektu.

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, a ako se izvode radovi na nadziđivanju, prilaže se i ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.

Za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu na kome je kao nosilac prava korišćenja upisano lice iz člana 102. stav 9. ovog zakona, uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se izvod iz lista nepokretnosti sa upisanim pravom korišćenja u korist podnosioca zahteva.

Pitanje postavljeno: 29.03.2016.

Prilikom podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole po članu 16. "Pravilnika o postupku objedinjene procedure elektronskim putem" ("Službeni glasnik RS" broj 113/2015), traži se da se prilože i uslovi iz tačke 8 (Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na distributivni, odnosno prenosni sistem el.energije...). Na koje objekte se odnose ovi uslovi?

Odgovor:

Uslove za projektovanje i priključenje objekata na distributivni, odnosno prenosni sistem električne energije, kao i na distributivni, odnosno sistem za transport prirodnog gasa ne pribavlja nadležni organ u postupku objedinjene procedure, već investitor u skladu sa zakonom kojim se uređuje energetika, u skladu sa čl.14.st.4. i čl.18.st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima, koju možete pronaći [ovde](#).

U skladu sa čl.14.st.4. Uredbe o lokacijskim uslovima, izuzetno od člana 29. stav 2. ove uredbe, za objekte koji su u funkciji proizvodnje, prenosa i distribucije električne energije, kao i za druge

objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, uslove za projektovanje i priključenje u pogledu priključenja na distributivni, odnosno prenosni sistem električne

energije, ne pribavlja nadležni organ u okviru objedinjene procedure, već investitor u skladu sa zakonom kojim se uređuje energetika.

Takođe, u skladu sa čl.18.st.2. Uredbe, izuzetno od člana 29. stav 2. ove uredbe, za objekte koji su u funkciji transporta, distribucije i proizvodnje prirodnog gasa, odnosno biogasa, kao i za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, uslove za projektovanje i priključenje u pogledu priključenja na distributivni sistem, odnosno na sistem za transport prirodnog gasa ne pribavlja nadležni organ u okviru objedinjene procedure, već investitor u skladu sa zakonom kojim se uređuje energetika.

Pitanje postavljeno: 30.03.2016.

Poštovani, interesuje me procedura za izgradnju trafostanice. Na pr. ukoliko preduzeće poseduje halu u koju hoće da otpočne neku proizvodnju i potrebna mu je trafostanica. Kakva je procedura? Da li se elektronski podnosi zahtev za lokacijske uslove ili ne? Ukoliko treba, da li opštinski organ podnosi nadležnoj distribuciji uslove za priključenje ili to radi pravno lice? Kakva je procedura ukoliko lice već poseduje tehničke uslove za priključenje? Da li za izgradnju trafostanica, s obzirom, da podpadaju pod član 145. zakona o izgradnji potrebno podneti snimanje temelja? Takođe, da li je potrebno da prilikom prijave radova priložimo i rešenje o izgradnji objekta i da li treba da bude pravosnažno?

Odgovor:

Za izgradnju trafostanice potrebno je podneti zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Za potrebe izrade idejnog projekta za izgradnju trafostanice potrebno je pre podnošenja zahteva za izdavanje rešenja pribaviti lokacijske uslove.

Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

U skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i Uredbom o lokacijskim uslovima, nadležni organ u postupku objedinjene procedure pribavlja uslove za projektovanje i priključenje od imaooca javnih ovlašćenja.

Jedini izuzetak kada se uslovi za projektovanje i priključenje objekta koji su u funkciji proizvodnje, prenosa i distribucije električne energije pribavljaju direktno od imaooca javnih ovlašćenja, a ne u postupku objedinjene procedure, je za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, a to je propisano članom 14. stav 4. Uredbe o lokacijskim uslovima.

Da, za izgradnju trafostanica po članu 145. Zakona potrebno je podneti izjavu o završetku izrade temelja, u skladu sa čl.34. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim

putem.

Prilikom podnošenja prijave radova ne podnosi se rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona. U skladu sa čl.34. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, zz izjavu o završetku izrade temelja izvođač radova obavezno podnosi geodetski snimak izgrađenih temelja, izrađen u skladu sa propisima kojim se uređuje izvođenje geodetskih radova.

Pitanje postavljeno: 30.03.2016.

Da li postoji mogućnost da stranka kroz CEOP podnese zahtev za rušenje objekata na osnovu člana 168. Zakona o planiranju i izgradnji?

Odgovor:

Ne.

Podnošenje zahteva za rušenje objekta ne vrši se u postupku objedinjene procedure, pa samim tim se podnošenje zahteva ne vrši kroz Centralni informacioni sistem.

U skladu sa čl.2.st.1.tač.4) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, objedinjena procedura jeste skup postupaka i aktivnosti koje sprovodi nadležni organ u vezi sa izgradnjom, dogradnjom ili rekonstrukcijom objekata, odnosno izvođenjem radova, a koji uključuju izdavanje lokacijskih uslova, izdavanje građevinske dozvole, odnosno rešenja iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: Zakon), prijavu radova, prijavu završetka izrade temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, izdavanje upotrebne dozvole, obezbeđenje priključenja na infrastrukturnu mrežu, upis prava svojine na izgrađenom objektu i izmenu akata koji se pribavljaju u ovoj proceduri, kao i pribavljanje uslova za projektovanje, odnosno priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu, pribavljanje saglasnosti na tehničku dokumentaciju i pribavljanje isprava i drugih dokumenata koje izdaju imaoци javnih ovlašćenja, a uslov su za izgradnju objekata, odnosno za izdavanje lokacijskih uslova, građevinske i upotrebne dozvole iz njihove nadležnosti.

Pitanje postavljeno: 31.03.2016.

Da li Predsednik Komisije za planove može biti diplomirani građevinski inženjer sa licencama 310 i 410, a da u istoj opštini postoji lice sa licencom 200 za odgovornog urbanistu koje je kvalifikovano za obavljanje poslova Predsednika Komisije za planove;

Odgovor:

Ne, potrebno je da predsednik Komisije, kao i članovi Komisije imaju odgovarajuću licencu za obavljanje stručnih poslova u oblasti planiranja, uređenja prostora i izgradnje.

U skladu sa čl.52. st.2. Zakona o planiranju i izgradnji, predsednik i članovi Komisije imenuju se iz reda stručnjaka za oblast prostornog planiranja i urbanizma i drugih oblasti koje su od značaja za obavljanje stručnih poslova u oblasti planiranja, uređenja prostora i izgradnje, sa odgovarajućom licencom, u skladu sa ovim zakonom.

Članom 2. i 3. Odluke o vrstama licenci koje izdaje Inženjerska komora Srbije ([ovde](#)), propisane su licence za odgovornog planera i urbanistu, koji mogu obavljati stručne poslove u oblasti planiranja,

uređenja prostora i izgradnje.

Pitanje postavljeno: 31.03.2016.

Da li Predsednik Komisije za planove može biti lice koje je, prema podacima sa sajta APR, 100% vlasnik firme sa šifrom delatnosti 7112 - Inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje, a koja je registrovana u istoj opštini, odnosno da li je dotična osoba u sukobu interesa;

Odgovor:

S obzirom da Zakonom o planiranju i izgradnji nije propisano drugačije, predsednik komisije može biti lice koje je vlasnik firme sa navedenom šifrom delatnosti.

Pitanje postavljeno: 31.03.2016.

Da li Predsednik Komisije za planove može biti lice koje je, prema podacima sa sajta APR, 100% vlasnik firme sa šifrom delatnosti 7112 - Inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje, a koja je registrovana u istoj opštini, odnosno da li je dotična osoba u sukobu interesa;

Odgovor:

S obzirom da Zakonom o planiranju i izgradnji nije propisano drugačije, predsednik komisije može biti lice koje je vlasnik firme sa navedenom šifrom delatnosti.

Pitanje postavljeno: 31.03.2016.

Da li Članovi Komisije za planove mogu biti lica bez izdatih licenci od strane Inženjerske komore Srbije;

Odgovor:

Ne.

U skladu sa čl.52. st.2. Zakona o planiranju i izgradnji, predsednik i članovi Komisije imenuju se iz reda stručnjaka za oblast prostornog planiranja i urbanizma i drugih oblasti koje su od značaja za obavljanje stručnih poslova u oblasti planiranja, uređenja prostora i izgradnje, sa odgovarajućom licencom, u skladu sa ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 31.03.2016.

Da li Članovi Komisije za planove mogu biti lica zaposlena u organu jedinice lokalne samouprave zaduženom za izdavanje lokacijskih uslova i građevinskih dozvola;

Odgovor:

S obzirom da Zakonom o planiranju i izgradnji nije propisano drugačije, članovi komisije mogu biti zaposlena u organu jedinice lokalne samouprave zaduženom za izdavanje lokacijskih uslova i građevinskih dozvola.

Pitanje postavljeno: 31.03.2016.

Da li Članovi Komisije za planove mogu biti lica zaposlena u javnom preduzeću čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave.

Odgovor:

S obzirom da Zakonom o planiranju i izgradnji nije propisano drugačije, članovi komisije mogu biti zaposlena u javnom preduzeću čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 31.03.2016.

Poštovani, da li postoji neki registar da bi se preduzeća (doo) sa šifrom pretežne inženjerske delatnosti morala da registruju i tako dobila neku vrstu licence u cilju obavljanja tehničkog prijema zgrada?

Odgovor:

Potrebno je da preduzeće bude evidentirano u Agenciji za privredne registre (APR).

U APR se evidentira samo pretežna delatnost privrednog društva, a privredni subjekt može da obavlja i sve ostale delatnosti (osim ukoliko za njih potrebna posebna dozvola ili saglasnost).

Privredno društvo ili drugo pravno lice može da obavlja tehnički pregled, pod uslovom da je u tehničkom smislu osposobljeno za to, i da ima odgovarajuće licence za vrste radova koje su izvršene.

Pitanje postavljeno: 14.02.2016.

Moj otac i njegov kolega su bili investitori objekta od 6 stanova, ukupne površine osnove 120m², 2008 godine. Objekat je dobio upotrebnu dozvolu sa P, P+1, PK, odnosno 3 etaže, sa po 2 stana na svakoj, ukupno 360m² ukupne stambene površine, odnosno oko 300m² korisne stambene površine. U projektu izvedenog stanja, na osnovu koga je dobivena upotrebna dozvola, postoji i tavanski prostor, površine osnove oko 60m², koji je na četvrtoj etaži i koji je prilikom projektovanja zgrade zamišljen da u budućnosti bude prenamenjen u stan. Ima arhitektonski zamišljene 3 prostorije (dnevna soba, spavaca soba, kupatilo), i već ima izvedene prozore i vodovodnu i kanalizacionu mrežu, kao i glavni dovodni vod za struju, do zadnje etaže. Da li je za prenamenu ovog tavanskog prostora u stambeni, potrebno izdavanje građevinske dozvole ili je potrebna samo prijava radova nadležnom organu, s obzirom da će građevinski radovi biti adaptacione prirode (podopolagacki i zidooblagacki radovi, kao i strujni razvod), bez diranja konstruktivnih elemenata zgrade, niti izlaženje iz postojeći gabarita zgrade.

Odgovor:

Na pretvaranje tavanskog prostora (koji predstavlja zajednički deo stambene zgrade) u stambeni prostor ne primenjuje se član 145. Zakona o planiranju i izgradnji kao u slučaju kada se radi o prenameni stambenog prostora (izgrađenog u skladu sa zakonom) u poslovni prostor ili poslovnog u stambeni ili adaptaciji.

U ovom konkretnom slučaju potrebno je u redovnom postupku kroz elektronski sistem objedinjene procedure pribaviti prvo, lokacijske uslove kako bi se utvrdilo da li postoje mogućnosti ili ograničenja za pretvaranje tavanskog u stambeni prostor ili ne.

Zatim je potrebno rešiti imovinske odnose, odnosno pribaviti odgovarajuće saglasnosti od stanara - vlasnika stanova u stambenoj zgradi u skladu sa odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada, potom podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole a nakon ravnosnažnosti rešenja o građevinskoj dozvoli, podneti i prijavu radova.

Sve ove zahteve možete podneti ovde: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/Public/Home>.

Uz zahtev u zavisnosti od toga da li se radi o izdavanju lokacijskih uslova, građevinske dozvole ili prijave radova podnosi se dokumentacija iz člana 6., 16. i 31. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (Sl. glasnik RS br. 113/2015).

Pitanje postavljeno: 15.02.2016.

Da li je moguće produžiti rok važenja rasenja za koje se ne izdaje građevinska dozvola? Ako je moguće na koji

Odgovor:

Zakonom o planiranju i zgradnji nije predviđen rok važenja rešenja o odobrenju izvođenja radova na koje se primenjuje član 145. tog zakona, tako da niti ima mogućnosti niti je potrebno produžavati rok važenja tog rešenja. Potrebno je podneti prijavu radova u elektronskom sistemu objedinjene procedure ovde [ovde https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/Public/Home](https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/Public/Home), i nakon toga započeti sa izvođenjem radova na koje se odnosi predmetno rešenje.

Pitanje postavljeno: 03.03.2016.

Da li možete da date tumačenje člana Zakona koji se odnosi na površine javne namene, odnosno člana 2, stav 6 i 22a. Naime, da li su "površine javne namene prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene", odnosi i na objekte javne namene u drugim oblicima svojine, s obzirom da u tekstu između -objekata javne namene i javnih površina, stoji "ILI", tj. da li se "...za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.);", pored javnih površina, odnosi i na objekte javne namene, što bi značilo da objekti javne namene u drugim oblicima svojine nisu na površini javne namene.

Odgovor:

Površina javne namene u smislu odredbi Zakona o planiranju, je svaki prostor koji je planskim dokumentom predviđen za uređenje ili izgradnju objekata javne namene i javnih površina. Objekti javne namene (objekti komunalne infrastrukture, bolnice i druge javne ustanove i sl.) i javne površine (javni putevi, mostovi, tuneli, granični prelazi, ulice, trgovi, parkovi i sl.) su svi objekti za čiju izgradnju je u smislu odredbi Zakona o eksproprijaciji potrebno da Vlada RS donese rešenje o utvrđivanju javnog interesa.

Ove objekte Zakon o javnoj svojini određuje kao dobra u opštoj upotrebi (čl. 10 Zakona o javnoj svojini). Ova dobra mogu biti u javnoj svojini Republike, Pokrajine ili Jedinice lokalne samouprave s

tim što se posebnim zakonom uređuje način njihovog korišćenja i upravljanja (npr. Zakon o javnim putevima).

Mreže (infrastrukturni linijski objekti: elektromreža, komunalni infrastrukturni objekti i dr.) su u smislu Zakona o javnoj svojini dobra od opšteg interesa koja takođe mogu biti u svojini Republike, Pokrajine i Jedinice lokalne samouprave. Postoje i neke mreže koje nisu u javnoj svojini (npr. optički i telekomunikacioni vodovi), za izgradnju tih mreža ne utvrđuje se javni interes ali se najčešće ovi vodovi izvode na javnoj površini (npr. u regulaciji saobraćajnice) i ta okolnost je bitna kod rešavanja imovinskopravnih odnosa radi sticanja odgovarajućeg prava za izgradnju.

Pitanje postavljeno: 04.03.2016.

Živim u Beogradu, Opština Zvezdara, na trećem spartu, u potkrovlju. Zgrada ima ukupno 10 stanova + 3 stana (garaže pretvorene u stanove) i svi su useljeni. Na mojem trećem spratu se nalazi još jedan stan slične kvadrature oko 60 kvadrata. Zajedno sa komšijom sa trećeg sprata razmišljali smo o nadogradnji zgrade za jedan ili dva sprata. S obzirom da smo i ja i komšija u potkrovlju (gde je pola stana pod kosim krovom i kod mene i komšije) nadogradnja bi podrazumevala iseljenje naša dva stana, kako bi se postigla puna visina i za naše stanove kao i stanove na budućim spratovima. Interesuje me da li je stupio na snagu neki novi zakon o uslovima za nadogradnju, nadziđivanje ili sl., odnosno koliko je potpisa (saglasnosti) stanara potrebno prema važećim zakonima i koje dozvole su neophodne za navedene aktivnosti, kao i da li postoji obaveza ugradnje lifta obzirom da će zgrada ako bude nadgradjena imati spratnost 4 i više sprata.

Odgovor:

Na sticanje prava na pretvaranje tavanskog prostora ili nadziđivanje stambene zgrade primenjuje se Zakon o održavanju stambenih zgrada (Sl. glasnik RS br. 44/95, 46/98, 1/2001 – Odluka USRS, 101/2005 – dr. zakon, 27/2011 – odluka US i 88/2011) i odgovarajuće odredbe Zakona o planiranju i izgradnji.

U skladu sa čl. 18 i 21 Zakona o održavanju stambenih zgrada, pretvaranje tavanskog prostora u stambeni ili nadogradnja može se vršiti samo ukoliko su ispunjena 2 uslova: prvo, ukoliko je Skupština zgrade većinom od ukupnog broja članova donela odluku o tome i drugo, ukoliko je sa stambenom zgradom zaključen i overen pred organom nadležnim za overu ugovor o regulisanju međusobnih odnosa sa investitorom radova.

Pre preduzimanja bilo kakvih radnji u vezi navedenih radova potrebno je od organa nadležnog za izdavanje građevinskih dozvola pribaviti informaciju o lokaciji kako bi se utvrdili podaci o mogućnostima i ograničenjima gradnje na osnovu važećeg planskog dokumenta. Informaciju o lokaciji nadležni organ izdaje van elektronskog sistema objedinjene procedure.

Sve ostale zahteve shodno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji koji se odnose na izvođenje predmetnih radova potrebno je podneti elektronskim putem kroz Centralnu evidenciju objedinjene procedure ovde:

<https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/Protected/Home>

Prvo je potrebno podneti zahtev za lokacijske uslove uz koji je potrebno priložiti dokumentaciju iz člana 6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (Sl. glansik

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

RS br. 113/2015) a potom i zahtev za građevinsku dozvolu i potrebnu dokumentaciju (čl. 16 Pravilnika), prijavu radova (čl. 31 Pravilnika) i na kraju zahtev za izdavanje upotrebne dozvole sa potrebnom dokumentacijom (čl. 42 Pravilnika).

Sva dokumentacija koja se prilaže uz zahtev mora biti sačinjena u digitalizovanoj kopiji, potpisana od strane odgovarajućeg lica elektronskim kvalifikovanim sertifikatom u odgovarajućem formatu u skladu sa Uputstvom - Formatu elektronskih dokumenata tehničke dokumentacije i njihovo dostavljanje u CEOP-u - koje je dostupno na sledećem linku:

<http://gradjevinskedozvole.rs/Files/00309/Uputstvo-formati-elektronskih-dokumenata-tehnicke-dokumentacije-i-dostavljanje-u-CEOP-u.pdf>

U vezi pitanja koje se odnosi na eventualnu ugradnju lifta, shodno čl. 1a st. 3 Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015) u slučaju kada se radi o dogradnji odnosno nadziđivanju stambene zgrade ne postoji obaveza projektovanja a samim tim ni izgradnje lifta.

Pitanje postavljeno: 04.03.2016.

Na kući koja je napravljena 1926.g. izvršena je deoba. Jedna strana je dobila lokal u prizemlju, a druga strana sprat kuće i tavan (potkrovlje) što jasno piše u ostavinskom rešenju. Ja sam nasledio gornji sprat i tavan. Tavan hoću da preuredim u stambeni prostor. Šta mi treba od dokumentacije?

Odgovor:

Ukoliko je deoba po vašim rečima izvršena samo u ostavinskom rešenju a ne i promenom u evidenciji prava na nepokretnostima koju vodi RGZ Služba za katastar nepokretnosti, potrebno je istu u skladu sa čl. 74 Zakona o državnom premeru i katastru sprovesti i kod Katastra i pribaviti shodno čl. 135. st. 6 Zakona o planiranju i izgradnji saglasnost suvlasnika objekta.

Na pretvaranje tavanskog prostora u stambeni prostor u stambenoj zgradi izgrađenoj u skladu sa zakonom (izdata građevinska i upotrebna dozvola i izvršena etažna i fizička deoba) shodno čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji podnosi se zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova.

Zahtev se podnosi u elektronskom sistemu objedinjene procedure:

<https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/Protected/Home>

Uz zahtev se dostavlja dokumentacija označena u čl. 28 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure (Sl. glasnik RS br. 113/2015) u digitalizovanoj kopiji potpisana kvalifikovanim elektronskim sertifikatom odgovarajućeg lica u formatu propisanom Uputstvom - Formatu elektronskih dokumenata tehničke dokumentacije i njihovo dostavljanje u CEOP-u - koje je dostupno na sledećem linku:

<http://gradjevinskedozvole.rs/Files/00309/Uputstvo-formati-elektronskih-dokumenata-tehnicke-dokumentacije-i-dostavljanje-u-CEOP-u.pdf>

Pitanje postavljeno: 04.03.2016.

U toku sam procedure za dobijanje gradjevinske dozvole za nekretninu (poslovno-stambeni objekat),

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

pa me zanima da li imam neke olaksice prilikom placanja dozvole, s obzirom da je ovo prva nekretnina na moje ime? Napominjem da do sada nisam posedovala nijednu nekretninu na svoje ime, a negde sam procitala da mogu ostvariti neki popust ukoliko gradim kucu prvi put na svoje ime.

Odgovor:

Osim u slučaju kupovine prvog stana (radi rešavanja stambene potrebe kupca prvog stana i članova njegovog domaćinstva) kada je u skladu sa važećim poreskim propisima predviđena mogućnost oslobođenja od obaveze plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava odnosno povraćaj PDV-a (ukoliko se stan kupuje od investitora), u našem pravnom sistemu nije predviđena takva mogućnost za izgradnju objekta bez razlike da li se radi o stambenom ili stambeno-poslovnom objektu.

Izgradnja objekata je regulisana Zakonom o planiranju i izgradnji i odgovarajućim podzakonskim aktima, i osim umanjenja od 30% u slučaju jednokratnog plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta koji je investitor dužan da uplati pre početka izvođenja radova na izgradnji objekta, nije predviđena nijedna druga olakšica za investitora.

Pitanje postavljeno: 04.03.2016.

Na koji način mogu u elektronskom sertifikatu ukloniti JMBG?

Odgovor:

U digitalnom sertifikatu moguće je ne samo ukloniti JMBG već i umesto teksta koji je obično prikazan, importovati grafički svojeručni potpis vlasnika digitalnog sertifikata. Kako digitalne sertifikate izdaju različita sertifikaciona tela ova podešavanja zavise od rešenja za koje se sertifikaciono telo opredelilo.

Predlažemo da se u vezi ovih podešavanja obratite vašem IT administratoru ili sertifikacionom telu koje je izdalo digitalni sertifikat.

Pitanje postavljeno: 26.01.2016.

Poštovani, molimo Vas da nam pomognete oko rešavanja pitanja konverzije: Na katastarskoj parceli nalaze se objekti na kojima su u Listu nepokretnosti kao vlasnici objekta upisana privredna društva (tri objekta), a na ostalima je kao vlasnik upisano društveno preduzeće koje je likvidirano. U toku likvidacionog postupka bivši radnici društvenog preduzeća su dobili Rešenje pa će oni biti upisani kao vlasnici tih objekata. Problem je što je na zemljištu i dalje kao korisnik upisano društveno preduzeće koje je likvidirano, a javna svojina je Republike Srbije. Naše pitanje je: Ko podnosi zahtev za konverziju prava korišćenja u pravo svojine i koji je postupak da se izvrši konverzija u ovom slučaju? Za to su zainteresovana privredna društva vlasnici objekta na toj parceli.

Odgovor:

Član 105. Zakona propisuje da vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta, koji nije upisan kao nosilac prava korišćenja na građevinskom zemljištu na kome je taj objekat, odnosno deo objekta izgrađen, stiče pravo svojine na katastarskoj parceli na kome je taj objekat izgrađen, u cilju uspostavljanja jedinstva nepokretnosti. Propisano je i da se, u slučaju kada je više objekata različitih vlasnika izgrađeno na jednoj katastarskoj parceli, jedinstvo nepokretnosti uspostavlja po sprovedenom postupku parcelacije, tako da se za svaki objekat posle parcelacije formira posebna katastarska parcela, kao i da se parcelacija sprovodi se na osnovu saglasnosti vlasnika postojećih objekata.

Član 102. Zakona o planiranju izgradnji uređuje "konverziju" bez naknade. Stavom 9. tačka 1) ovog člana su od prava na besplatnu konverziju izričito izuzeta privredna društva na koja su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje privatizacija, stečajni i izvršni postupak, kao i njihove pravne sledbenike, tako da radnici likvidiranog preduzeća, čak i kada bi u postupku likvidacije stekli pravo svojine na objektu, ne bi mogli ostvariti pravo na konverziju bez naknade. Ova činjenica može stimulatивно uticati na dogovor oko preparcelacije.

Imajući u vidu navedeno, pomenuta privredna društva bi prvo trebala da sa vlasnicima navedenog objekta, koji je pripadao likvidiranom društvu, postignu dogovor oko preparcelacije predmetne parcele, kako bi nakon toga iskoristili pravo na konverziju na novoformiranim parcelama, koje im "pripadnu" kao vlasnicima objekata, bilo da ostvaruju to prava bez ili uz naknadu.

Član 106. stav 7. Zakona izričito propisuje da se odredbe koje uređuju razvrgnuće suvlasničke zajednice primenjuju i na lica iz člana 102. stav 9 Zakona, a to su sigurno pomenuti radnici, a možda i privredna društva, ako su kupljena u postupku privatizacije, stečaja i izvršnog postupka. Bez obzira na to što nemaju pravo na besplatnu "konverziju", ta lica imaju pravo na preparcelaciju zajedničke parcele.

Imajući u vidu princip uspostavljanja jedinstva nepokretnosti, garantovan članom 106 Zakona, jasno je da bi bilo suprotno zakonu omogućiti "konverziju" - pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine u korist likvidiranog društva na koje je upisano pravo korišćenja zemljišta u javnoj svojini, odnosno u korist radnika ako postanu vlasnici tog objekta, pre prethodne preparcelacije tog zemljišta. Ovo naročito imajući u vidu da su objekti ostalih privrednih društva upisani u javne knjige.

Pitanje postavljeno: 24.01.2016.

Vaše pitanje je izuzetno obimno, ali ne sadrži sve informacije za davanje preciznog odgovora, pa ćemo pokušati da odgovorimo u granicama sagledanih opcija. Priključenje objekta na infrastrukturu se vrši kroz objedinjenu proceduru samo ako su lokacijski uslovi izdati u objedinjenoj proceduri, bez obzira na to da li se to desilo pre stupanja na snagu odredbi o obaveznosti sprovođenja elektronske procedure (tokom 2015. godina) ili nakon toga (od 01.01.2016. godine). Dakle, ako je vaš objekat izgrađen na osnovu lokacijskih uslova pribavljenih u objedinjenoj proceduri, podnosite nadležnom organu u elektronskoj formi, kroz Centralni Informacioni Sistem, zahtev da vas J.P.

"Toplifikacija" priključi na sistem centralnog grejanja, a to preduzeće je dužno da vas u narednih 15 dana priključuje na svoju infrastrukturu, ako je projekta izveden u skladu sa lokacijskim uslovima. Insistiranje na bilo kakvoj dodatnoj saglasnosti od strane J.P. "Toplifikacija" bilo bi izričito suprotno članu 8b stav 9. Zakonu o planiranju i izgradnji i čl. 41. stav 1. Pravilniku o sprovođenju objedinjene procedure elektronskim putem, jer je to preduzeće svoju saglasnost za priključenje već dalo kroz uslove za projektovanje i priključenje, koje je sastvani deo lokacijskih uslova u skladu sa kojima se izgradio objekat. Po članu 40. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem uz zahtev za priključenje objekta na infrastrukturu prilaže se separat iz projekta izvedenog objekta, odnosno iz projekta za izvođenje ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, sa tehničkim opisom i grafičkim priložima, kojim se prikazuje predmetni priključak i sinhron plan svih priključaka. Ako je objekat izveden u skladu sa građevinskom dozvolom i projektom

za izvođenje, imalac javnih ovlašćenja je dužan da u roku od 15 dana od dana podnošenja zahteva za priključenje izvrši priključenje vašeg objekta na svoju infrastrukturu i da vas o tome obavesti preko nadležnog organa, uz dostavu fakture u skladu sa konačnim obračunom naknade za priključenje objekta na odgovarajuću infrastrukturu. Ako je lokacijskim uslovima predviđeno ispunjenje dodatnih uslova za priključenje tog objekta na infrastrukturu, priključenje će se izvršiti ako su ispunjeni ti uslovi. Međutim, ranije izgrađeni objekti se ne priključuju na infrastrukturu kroz objedinjenu proceduru, jer za njih nisu ni izdavani uslovi za projektovanje i priključenje, niti je izvršena rezervacija kapaciteta. U tim slučajevima je prepušteno samim investitorima da ishoduju priključenje svog objekta na infrastrukturu, u postupcima pred imaocima javnih ovlašćenja, bez posredovanja organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole. Dakle, na te slučajeve se ne primenjuje ni pojednostavljena procedura priključenja objekta na infrastrukturu, niti skraćeni rokovi za postupanje imaoca javnih ovlašćenja. Drugim rečima, u ovom slučaju se procedura nije promenila, osim ako su se promenili propisi koji uređuju oblast poslovanja samog imaoca javnih ovlašćenja.

Odgovor:

Imajući u vidu da svojinu na nepokretnosti-objektu stiče investitor gradnjem tog objekta u skladu sa zakonom 21. Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa, jasno je da se izmena građevinske dozvole, po osnovu promene investitora u toku gradnje, može izvršiti samo u delu te dozvole, za objekte za koje nije izdata upotrebna dozvola. U suprotnom bi se kroz promet građevinske dozvole dozvolio promet već izgrađenih objekata, što bi dovelo i do pravne nesigurnosti na tržištu nepokretnosti.

Obzirom da je izdavanjem upotrebne dozvole za neke od objekata iz građevinske dozvole ista u tom delu konzumirana, jasno je da u tom delu građevinska dozvola ne može da bude izmenjena.

Pogrešno je tumačenje odredbe člana 141. stav 1. Zakona, da novi investitor ne može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole nakon isteka roka od 15 dana od dana prometa građevinske dozvole. Naime, ovaj rok nije prekluzivan jer nije izričito propisan gubitak prava na izmenu građevinske dozvole ako taj rok nije ispoštovan.

Pitanje postavljeno: 11.03.2016.

Da li je potrebno uneti sve brojeve katastarskih parcela ako je rec o linijskom objektu duzine 83km? Ako je potrebno da se unesu svi brojevi katastarskih parcela na koji nacin se to radi? P.S. u Glavnoj svesci je prilozen spisak svih parcela po katastraskim opstinama.

Odgovor:

Ne.

Kod linijskih objekata koji se prostiru preko većeg broja parcela, prilikom popunjavanja zahteva, u koraku Podaci o lokaciji, nije neophodno uneti podatke za svaku parcelu, već se mogu uneti podaci najmanje o jednoj katastarskoj parceli na svakoj katastarskoj opštini, za početnu parcelu svake deonice koja prolazi kroz pojedinu katastarsku opštinu, u kom slučaju se u kasnijem koraku predviđenom za prilaganje dokumentacije, kroz opciju "Ostala dokumenta" obavezno mora priložiti poseban elektronski potpisani dokument u pdf. formatu sa tabelarnim prikazom svih parcela sa podacima o opštini, katastarskoj opštini, broju i podbroju za svaku parcelu.

Pitanje postavljeno: 24.03.2016.

Na višeporodičnom stambenom objektu P+2 je 2007.god. dograđen treći sprat sa odobrenjem za gradnju a 2009.god. je izdata upotrebna dozvola. Stanovi su prodati i u upotrebi su. Radovi na fasadi do danas nisu završeni (nisu postavljene olučne vertikale, drvena oplata sa strehe nije demontirana, na zidovima trećeg sprata nije urađena fasada). Pitanje: kako da postupi građevinski inspektor u ovom slučaju.

Odgovor:

U slučaju da je investitor izgradnje i dalje vlasnik predmetnog objekta, građevinski inspektor bi trebalo investitoru da naloži preduzimanje neke od mera propisane čl.176-179. Zakona o planiranju i izgradnji.

Ukoliko su stanari u međuvremenu postali vlasnici stanova, odnosno zajedničkih delova stambene zgrade, građevinski inspektor bi trebalo njima da naloži preduzimanje neke od mera propisane Zakonom o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 01.04.2016.

Pitanje je u vezi čl. 130[s3] stav 4 Zakona o planiranju i izgradnji („Sl.glasnik RS“ br.72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 - odluka US i 24/11, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014 i 145/2014) - Podnet je zahtev za izmenu namene jedne katastarske parcele, da li smo prilikom donošenja odluke o prvoj izmeni PPO Knić (po stupanju na snagu pomenutog Zakona) u obavezi da uvrstimo izradu uređajnih osnova za sva sela (u našem slučaju za 27 sela jer imamo UO . za samo 8 sela.) kako bi sadržinu PPO uskladili sa odredbama važećeg Zakona o planiranju i izgradnji .

Odgovor:

Da, ukoliko je u konkretnom slučaju reč o selima koja nemaju donet planski dokument sa detaljnošću koja je potrebna za izdavanje lokacijskih uslova i sastavni je deo prostornog plana jedinice lokalne samouprave, odnosno o selima za koja nije predviđena izrada planskog dokumenta, u skladu sa čl.20a Zakona o planiranju i izgradnji.

U skladu sa čl.20. st.1. tač.6) Zakona o paniranju i izgradnji, prostorni plan jedinice lokalne samouprave sadrži naročito uređajne osnove za sela.

U skladu sa čl.20a Zakona, uređajna osnova za selo se izrađuje obavezno za sela koja nemaju donet planski dokument sa detaljnošću koja je potrebna za izdavanje lokacijskih uslova i sastavni je deo prostornog plana jedinice lokalne samouprave, odnosno donosi se za sela za koja nije predviđena izrada planskog dokumenta.

Kad se uređajna osnova za selo izrađuje pre ili nakon donetog prostornog plana njihova izrada i donošenje se vrši u skladu sa odredbama ovog zakona koje se odnose na izradu i donošenje urbanističkog plana.

Pitanje postavljeno: 04.04.2016.

da li se ekonomski objekat može graditi na dve susedne katastarske parcele istog vlasnik uz uslov da se pre uknjižbe objekta izvrši spajanje parcela ili se može usloviti izdavanje upotrebne dozvole za ekonomski objekat koji se ne priključuje na infrastrukturu.

Odgovor:

Da, uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje tih parcela u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

U skladu sa čl.53a st.2. Zakona o planiranju i izgradnji, lokacijski uslovi se mogu izdati i za više katastarskih parcela, uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje tih parcela u skladu sa ovim zakonom.

Spajanje susednih parcela istog vlasnika vrši se u skladu sa čl.68. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 07.03.2016.

U stambenoj zgradi investor je deo garaznog prostora prodao drugom coveku koji je poceo sa radovima za pretvaranje garaznog prostora u proizvodni pogon. Srusio je stepenice (secenje betonskih stepenica je trajalo dva dana) i pokusao da probusi otvor na betonskom zidu. Stanari zgrade su ga u tome sprecili I pozvali komunalnu policiju. Komunalna policija je izašla vrlo brzo na lice mesta I zabranila da radove izvodi u vreme odmora?!! Gospodin navodno ima svu potrebnu dokumentaciju (niko je nije video) I nema nikakvu saglasnost stanara za izvodjenje bilo kakvih radova na rekonstrukciji ili adaptaciji I sanaciji a cini se da nema ni bilo kakav projekat ili elaborat Koliko smo naculi planira se proizvodnja silikonskih privezaka pa kod nas stanara postoji opravdana zabrinutost da cemo u buducem periodu biti izlozeni otrovnim isparenjima I zapaljivom materijalu u nasoj zgadi. Molimo vas za pomoc I odgovor na pitanje... Da li moguće organizovati proizvodnju u garaznom prostoru u stambenoj zgradi? Koji su mehanizmi da se ovo spreci?

Odgovor:

Potrebno je obratiti se organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole na čijoj teritoriji se nalazi objekat, radi provere da li je u konkretnom slučaju pribavljena odgovarajuća dozvola.

Takođe, ukoliko je građevinska dozvola u konkretnom slučaju pribavljena u periodu od 1.januara 2016. godine, moguće je proveriti podatke o toku svakog pojedinačnog predmeta na Objavama kroz Centralni informacioni sistem, kome možete pristupiti [ovde](#), u skladu sa čl.55.st.1. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

U skladu sa čl.55. st.1. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (koji možete pronaći [ovde](#)), podaci o toku svakog pojedinačnog predmeta, kao i akta nadležnih organa za koja je propisano da se objavljuju na internet stranici nadležnog organa, javno su dostupni u elektronskom obliku, preko internet strane nadležnog organa i Agencije za privredne registre svim zainteresovanim licima, radi uvida i preuzimanja, u obimu u kome se obezbeđuje zaštita autorskog prava, poslovne tajne i podataka o ličnosti.

Nadležni organ će omogućiti zainteresovanim licima uvid u ostale podatke, akta i dokumentaciju

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

koja je dostavljena, odnosno pribavljena u postupku objedinjene procedure u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita autorskog prava, poslovne tajne i podataka o ličnosti.

Takođe, u skladu sa čl.175. st.1.tač.2) i 4) Zakona o planiranju i izgradnji, građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li je za objekat koji se gradi, odnosno za izvođenje radova izdata građevinska dozvola i potvrđena prijava o početku građenja, odnosno izdato rešenje iz člana 145. ovog zakona, kao i da li se objekat gradi prema izdatoj građevinskoj dozvoli i projektu za izvođenje, odnosno tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdato rešenje iz člana 145. ovog zakona.

Član 176. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)) propisuje sledeće mere u slučaju da se građenje vrši suprotno Zakonu:

U skladu sa čl.176.st.1.tač.1)Zakona o planiranju i izgradnji, u vršenju inspekcijskog nadzora građevinski inspektor je ovlašćen da naredi rešenjem obustavu radova i uklanjanje objekta ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole, odnosno ako se objekat gradi suprotno lokacijskim uslovima, odnosno građevinskoj dozvoli, odnosno potvrdi o prijavi radova.

U skladu sa čl.176.st.1.tač.2)Zakona o planiranju i izgradnji, u vršenju inspekcijskog nadzora građevinski inspektor je ovlašćen da naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno vraćanje u prvobitno stanje, ako se objekat gradi, odnosno izvode radovi bez rešenja iz člana 145. ovog zakona.

U skladu sa čl.176.st.1.tač.2)Zakona o planiranju i izgradnji, u vršenju inspekcijskog nadzora građevinski inspektor je ovlašćen da naloži rešenjem obustavu radova i odredi rok koji ne može biti duži od 60 dana za pribavljanje, odnosno izmenu građevinske dozvole, ako se objekat ne gradi prema građevinskoj dozvoli, odnosno projektu za izvođenje, a ako investitor u ostavljenom roku ne pribavi, odnosno izmeni građevinsku dozvolu, da naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela.

Takođe, radi provere da li je namena objekta u konkretnom slučaju u skladu sa pravilima građenjima u planskom dokumentu, potrebno je obratiti se nadležnom organu radi uvida u planski dokument.

U skladu sa čl.173. st.1.tač.3) Zakona o planiranju i izgradnji, urbanistički inspektor, u vršenju inspekcijskog nadzora, ima pravo i dužnost da proverava da li su lokacijski uslovi izdati u skladu sa planskim dokumentom.

Shodno čl.174.st.1.tač.2) ovog Zakona, u vršenju inspekcijskog nadzora urbanistički inspektor je ovlašćen da podnese prigovor nadležnom organu na izdate lokacijske uslove, odnosno urbanistički projekat, u roku koji ne može biti duži od 30 dana od dana izdavanja lokacijskih uslova, odnosno potvrđivanja urbanističkog projekta, ako utvrdi da ti akti nisu u skladu sa zakonom, odnosno planskim dokumentom i o tome obavesti investitora.

Pitanje postavljeno: 08.03.2016.

Da li je odredbama Zakona o planiranju i izgradnji utvrđeno obavezno članstvo (i sve obaveze koje iz toga proističu) u Inženjerskoj komori Srbije, licima kojima je IKS, na osnovu prenesenog ovlašćenja, izdala licencu ? Ako nije, da li je takvu obavezu, pravno, moguće utvrditi podzakonskim aktom ili npr opštim aktom komore ?

Odgovor:

Ne.

Obavezu članstva nije moguće utvrditi podzakonskim aktima ili opštim aktima komore, jer navedena obaveza nije utvrđena Zakonom.

Pitanje postavljeno: 27.04.2016.

u Pravilniku o uslovima, sadžini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada u članu 10 stoji: \"Energetski razred za postojeće zgrade, nakon izvođenja radova na rekonstrukciji, dogradnji, obnovi, adaptaciji, sanaciji i energetske sanaciji, mora biti poboljšan najmanje za jedan razred.\" Pitanje: Da li to znači da ukoliko postojeći objekat zadovoljava energetski razred C on, nakon sanacije, adaptacije, dogradnje... mora da zadovolji jedan razred više, odnosno da zadovolji razred B?

Odgovor:

Da.

U skladu sa čl.10.st.5. Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada („Sl. glasnik RS“, br.69/2012), energetski razred za postojeće zgrade, nakon izvođenja radova na rekonstrukciji, dogradnji, obnovi, adaptaciji, sanaciji i energetske sanaciji, mora biti poboljšan najmanje za jedan razred.

Pitanje postavljeno: 06.04.2016.

Da li je potrebna građevinska dozvola ili neka druga dozvola za izvođenje tornja za vađenje nafte na eksploatacionom polju za koje postoji saglasnost ministarstva? Ko je nadležan za izdavanje dozvole i šta je sve potrebno za njeno ishodovanje?

Odgovor:

U skladu sa čl.1.st.2. Zakona o planiranju i izgradnji, odredbe ovog zakona ne odnose se na planiranje i uređenje prostora, odnosno izgradnju i uklanjanje objekata koji se u smislu zakona kojim se uređuje odbrana smatraju vojnim kompleksima, odnosno vojnim objektima, kao i na izgradnju objekata koji se u smislu zakona kojim se uređuje rudarstvo smatraju rudarskim objektima, postrojenjima i uređajima.

Pitanje postavljeno: 06.04.2016.

Poštovani, jel u zgradi spratnosti P+2+Pk treba projektovati lift po najnovijoj izmeni i dopuni Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada?

Odgovor:

Ugradnja lifta vrši se u skladu sa odredbama Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova, koji možete pronaći [ovde](#).

Pitanje postavljeno: 08.04.2016.

Imamo slučaj legalizovanog skladišnog objekta vlasnika „D“ na k.p. u vlasništvu države, a uz saglasnost jedinog korisnika parcele „Z“ koji na istoj k.p. ima 15 objekata za skladištenje i obradu žita. I 15 objekata vlasnika „Z“ i 1 objekat vlasnika „D“ su upisani u katastarsku evidenciju. Vlasnik objekta „D“ podnosi zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele u skladu sa čl. 70. stav 3. tačka 2) Zakona o planiranju i izgradnji. Sa urbanističkog stanovišta ne postoje uslovi za parcelaciju. Vlasnik objekta „D“ ima pravo prigovora opštinskom veću (član 70. stav 8). Ne znamo šta dalje: 1) Šta na prigovor može da odgovori opštinsko veće ako je nadležni organ dao negativno mišljenje ? 2) Da li se posle negativnog mišljenja i odbijanja prigovora od strane opštinskog veća izdaje i negativno rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta ? 3) Šta može da uradi Ministarstvo po žalbi na negativno Rešenje opštinskog organa ? 4) U vezi sa stavom 14. Člana 70. postojeća parcela je formirana pre 11.09.2009. ali nije jasno kakvo je to pravo stekao vlasnik „D“ u postupku određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta ? Uopšte uzev Zakon ne daje izlaz iz ovakve situacije.

Odgovor:

Na rešavanje drugostepenog organa po prigovoru shodno se primenjuju odredbe članova 229-235. Zakona o opštem upravnom postupku koje se odnose na rešavanje drugostepenog organa po žalbi.

Član 229.

- (1) Ako je žalba nedopuštena, neblagovremena ili izjavljena od neovlašćenog lica, a prvostepeni organ je propustio da je zbog toga odbaci, odbaciće je organ koji je nadležan za rešavanje po žalbi.
- (2) Ako žalbu ne odbaci, drugostepeni organ uzima predmet u rešavanje.
- (3) Drugostepeni organ može odbiti žalbu, poništiti rešenje u celini ili delimično, ili ga izmeniti.

Član 230.

- (1) Drugostepeni organ će odbiti žalbu kad utvrdi da je postupak koji je rešenju prethodio pravilno sproveden i da je rešenje pravilno i na zakonu zasnovano, a žalba neosnovana.
- (2) Drugostepeni organ će odbiti žalbu i kad nađe da je u prvostepenom postupku bilo nedostataka, ali da oni nisu mogli imati uticaja na rešenje upravne stvari.
- (3) Kad drugostepeni organ nađe da je prvostepeno rešenje zasnovano na zakonu, ali zbog drugih razloga a ne zbog onih koji su u rešenju navedeni, on će u svom rešenju izložiti te razloge, a žalbu odbiti.

Član 231.

- (1) Ako drugostepeni organ utvrdi da je u prvostepenom postupku učinjena nepravilnost koja čini rešenje ništavim oglašiće takvo rešenje ništavim, kao i onaj deo postupka koji je sproveden posle te nepravilnosti.
- (2) Ako drugostepeni organ utvrdi da je prvostepeno rešenje doneo nenadležan organ, poništiće to

rešenje po službenoj dužnosti i dostaviti predmet nadležnom organu na rešavanje.

Član 232.

(1) Kad drugostepeni organ utvrdi da su u prvostepenom postupku odlučne činjenice nepotpuno ili pogrešno utvrđene, da se u postupku nije vodilo računa o pravilima postupka koja su od uticaja na rešenje stvari, ili da je dispozitiv pobijanog rešenja nejasan ili je u protivrečnosti sa obrazloženjem, on će dopuniti postupak i otkloniti navedene nedostatke sam ili preko prvostepenog organa ili zamoljenog organa. Ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu činjenica utvrđenih u dopunjenom postupku upravna stvar mora rešiti drukčije nego što je rešena prvostepenim rešenjem, on će svojim rešenjem poništiti prvostepeno rešenje i sam rešiti upravnu stvar.

(2) Ako drugostepeni organ nađe da će nedostatke prvostepenog postupka brže i ekonomičnije otkloniti prvostepeni organ, on će svojim rešenjem poništiti prvostepeno rešenje i vratiti predmet prvostepenom organu na ponovni postupak. U tom slučaju, drugostepeni organ je dužan svojim rešenjem da ukaže prvostepenom organu u kom pogledu treba dopuniti postupak, a prvostepeni organ je dužan u svemu da postupi po drugostepenom rešenju i da, bez odlaganja, a najdocnije u roku od 30 dana od dana prijema predmeta, donese novo rešenje. Protiv novog rešenja stranka ima pravo na žalbu.

Član 233.

(1) Ako drugostepeni organ utvrdi da su u prvostepenom rešenju pogrešno ocenjeni dokazi, da je iz utvrđenih činjenica izveden pogrešan zaključak u pogledu činjeničnog stanja, da je pogrešno primenjen pravni propis na osnovu koga se rešava upravna stvar, ili ako nađe da je na osnovu slobodne ocene trebalo doneti drukčije rešenje, on će svojim rešenjem poništiti prvostepeno rešenje i sam rešiti upravnu stvar.

(2) Ako drugostepeni organ utvrdi da je rešenje pravilno u pogledu utvrđenih činjenica i u pogledu primene zakona, ali da se cilj zbog koga je doneseno može postići i drugim sredstvima povoljnijim za stranku, izmeniće prvostepeno rešenje u tom smislu.

Član 234.

(1) Drugostepeni organ može povodom žalbe izmeniti prvostepeno rešenje u korist žalioca i mimo zahteva postavljenog u žalbi, a u okviru zahteva postavljenog u prvostepenom postupku ako se time ne vredi pravo trećih lica.

(2) Drugostepeni organ može povodom žalbe izmeniti prvostepeno rešenje na štetu žalioca, ali samo iz nekog od razloga predviđenih u čl. 253, 256. i 257. ovog zakona.

Član 235.

(1) Odredbe ovog zakona koje se odnose na prvostepeno rešenje shodno se primenjuju i na rešenja koja se donose po žalbi.

(2) U obrazloženju drugostepenog rešenja moraju se oceniti i svi navodi žalbe. Ako je prvostepeni organ u obrazloženju svog rešenja pravilno ocenio navode koji se u žalbi iznose, drugostepeni organ može se pozvati na razloge prvostepenog rešenja.

U skladu sa čl.70.st.11. Zakona o planiranju i izgradnji, rešenjem o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu i formiranju građevinske parcele, utvrđuje se prestanak prava korišćenja, odnosno prava svojine dotadašnjeg korisnika, odnosno vlasnika građevinskog zemljišta i pravo vlasnika objekta da pravo svojine na građevinskom zemljištu stekne neposrednom pogodbom, po tržišnoj ceni, u skladu sa ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 12.04.2016.

Postovani, molim vas da mi odgovorite na sledece pitanje: Za objekat kolektivnog stanovanja koji pripada kalsifikaciji B, a za koji je probavljeno: 1. Lokacijski uslovi 2. Građevinska dozvola Da li je potrebno za gasnu instalaciju koja se nalazi unutar objekta tzv.UNUTRASNJA GASNA INSTALACIJA, pored vec izdate Građevinske dozvole pribavljati posebno za ovaj deo instalacije ODOBRENJE ZA GRADNJU. Napomena: Za Objekte klasifikacije B, pri podnosanju tehnicke dokumentacije za pribavljanje GRADEVINSKE DOZVOLE u okviru arhitektonskog projekta dostavljeni su tehnicki opisi unutrašnjih instalacija.Zakon za Objekte klasifikacije B, ne trazi dostavljanje projekata unutrašnjih instalacija. Molim vas da mi date dalje instrukcije, jer u razgovorima sa osobljem iz SRBIJAGASA, isti tvrde da je potrebno nezavisno od izdate Građevinske dozvole, traziti odobrenje za izvođenje radova za UNUTRASNJU GASNU INSTALACIJU (koja se nalazi unutar objekta klasifikacije B)

Odgovor:

Ne, za unutrašnju gasnu instalaciju za koju je dat tehnički opis u projektu za građevinsku dozvolu za objekat kategorije B na osnovu koga je ishodovana građevinska dozvola, nije potrebno naknadno podnositi zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova.

Ukoliko je građevinska dozvola ishodovana na osnovu projekta za građevinsku dozvolu za objekat kategorije B, koju čini pored projekta arhitekture i projekta konstrukcije, tehnički opis svih instalacija, uključujući i tehnički opis unutrašnjih gasnih instalacija, za ugradnju unutrašnjih gasnih instalacija nije potrebno naknadno pribavljati rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona.

U skladu sa čl.52. st.1. tač.2) Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)), projekat za građevinsku dozvolu za objekte kategorije "B" čine projekat arhitekture i projekat konstrukcije objekta, kao i tehnički opisi svih instalacija.

Pitanje postavljeno: 06.06.2016.

Izgradnja stubne betonske trafo stanice (kategorija objekta G, klasifikacija 22420) na određenoj katastarskoj parceli (seosko područje). Pitanje: Da li je potrebno izvršiti promenu namene zemljišta katastarske parcele iz poljoprivrednog u zemljište na kome je dozvoljena izgradnja? U koliko je potrebna promena namene koliko je to površina s obzirom da je za ovu vrstu objekta potrebna površina od 2m2?

Odgovor:

Objekti u konkretnom slučaju se mogu graditi i na poljoprivrednom zemljištu, u skladu sa čl.69. st.6. Zakona o planiranju i izgradnji.

U skladu sa čl.69. st.6. Zakona o planiranju i izgradnji, linijski infrastrukturni objekti i komunalna infrastruktura, elektroenergetski i elektronski objekti ili komunikacione mreže i uređaji, mogu se graditi i na poljoprivrednom zemljištu, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede. Za potrebe izgradnje navedenih objekata na poljoprivrednom zemljištu, mogu se primenjivati odredbe ovog zakona koje se odnose na preparcelaciju, parcelaciju i ispravku granica susednih parcela, kao i odredbe o odstupanju od površine ili položaja predviđenih planskim dokumentom u skladu sa stavom 1. ovog člana.

Pitanje postavljeno: 09.05.2016.

Možete li da nam dostavite ugledni primer Registra objedinjenih procedura koji bi registrator opštine trebalo da vodi (član 50. i član 53. Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem)?

Odgovor:

S obzirom da je u Centralnom informacionom sistemu od 1. januara 2016. godine obezbeđena javna dostupnost podataka o toku svakog pojedinačnog predmeta, mišljenja smo da registrator nema obavezu propisanu čl. 53. st.1. tač.2) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Pitanje postavljeno: 11.02.2016.

Interesuje me da li elektroinženjeri sa licencama 353 mogu da projektuju elektroinstalacije niskog napona kao što su elektroinstalacije kuća, zgrada I drugih manjih objekata?

Odgovor:

Članom 10. Odluke o vrstama licenci koje izdaje Inženjerska komora Srbije propisan je opis delatnosti koje obavlja odgovorni projektant telekomunikacionih mreža i sistema sa licencom 353.

U skladu sa čl.10. ove odluke, lice sa licencom 353 može vršiti izradu sledećih projekata:

- Telekomunikacionih mreža i sistema, mesne, regionalne, magistralne, vazdušne, kablovske, (KDS, Optika, ATC, SDH, PDH, RR sistemi, Mobilna telefonija, SAT sistemi), i dr.;
- Pristupnih mreža (ISDN, ADSL, Primarna i sekundarna kablovska mreža) i dr.;
- Instalacija za distribuciju RA i TV programa, i sistemi ZAS i KDS.;
- Telefonskih, računarskih instalacija i mreža, strukturno kabliranje za stambene i poslovne objekte i dr.;
- Interfonskih i videointerfonskih sistema, video nadzor, internu TV, detekciju gasa i dojavu požara, tehničko obezbeđenje objekta, evidenciju i kontrolu pristupa i dr.;
- Telemetrije, upravljanja procesima i sistemima u industriji, elektroprivredi, vazdušnom, drumskom, rečnom i železničkom saobraćaju i dr.;
- Upravljanja elektromotornim, i drugim (hidrauličnim i pneumatskim) pogonima, merenja i regulacija na stambenim, poslovnim, industrijskim i javnim objektima i dr.;

- Upravljanja elektromotornim pogonima sa energetske pretvaračima i povratnim spregama po raznim veličinama, višemotornim pogonima (do 35 KV) u raznim industrijskim pogonima (valjaonice, industrija papira, rudnici, površinski kopovi, itd.);
- Upravljanja sistemima i postrojenjima sa centralnim i distribuiranim sistemima upravljanja (PLC);
- Upravljanja i regulacija industrijskih i drugih procesa;
- Mernih sistema raznih namena;
- Napajanja i NN elektroenergetski razvod (do 1000 V naizmeničnog napona, odnosno 1500 V jednosmernog napona), instalacija uzemljenja i gromobranske zaštite za napred navedene objekte;
- Telekomunikacionih mreža i sistema za nuklearne objekte i druge objekte koji služe za proizvodnju nuklearne energije, nuklearnog goriva i radioizotopa, za uskladištenje radioaktivnih otpadnih materija, kao i u naučno-istraživačke svrhe u oblasti nuklearne tehnike
- Telekomunikacionih mreža i sistema za objekte za proizvodnju i preradu nafte i gasa, međunarodne i magistralne gasovode i naftovode za transport, gasovode nazivnog radnog nadpritiska preko 16 bar, skladišta nafte, gasa i naftnih derivata kapaciteta preko 500 tona i magistralne i regionalne toplodalekovode
- Telekomunikacionih mreža i sistema za objekte bazne i prerađivačke hemijske industrije, crne i obojene metalurgije, objekte za preradu kože i krzna, objekte za preradu kaučuka, objekte za proizvodnju celuloze i papira i objekte za preradu nemetalnih minerala
- Telekomunikacionih mreža i sistema za hidroelektrane i termoelektrane snage 10 MVA i veće;
- Telekomunikacionih mreža i sistema za objekte kulturnih dobara od nacionalnog i međunarodnog značaja i objekte u njihovoj zaštićenoj okolini i druga zaštićena dobra od nacionalnog i međunarodnog značaja, u skladu sa zakonom;
- Telekomunikacionih mreža i sistema za postrojenja i uređaje za uklanjanje otpada spaljivanjem i hemijskim postupcima, kao i za objekte za proizvodnju, skladištenje i uništavanje opasnih materija i skladištenje i uništavanje štetnih materija i otpada koji ima svojstvo opasnih materija;
- Telekomunikacionih mreža i sistema za aerodrome za javni vazdušni saobraćaj:
 - Objekti visokogradnje na aerodromskom kompleksu (putnički terminali, robni terminali, vazduhoplovne baze - hangari, objekti infrastrukture i objekti za radio-navigacionu opremu);
 - Objekti niskogradnje na aerodromskom kompleksu (poletno-sletne staze, rulne staze, pristanišne platforme, hangarske platforme);
- Telekomunikacionih mreža i sistema za mehanizovana teretna i javna putnička pristaništa;
- Telekomunikacionih mreža i sistema za autoputeve, magistralne i regionalne puteve i saobraćajne priključke na autoputeve, magistralne i regionalne puteve i dr.;
- Telekomunikacionih mreža i sistema za putne objekte (mostove i tunele) i dr.;
- Telekomunikacionih mreža i sistema za javne železničke infrastrukture i priključke;
- Telekomunikacionih mreža i sistema za objekte na železničkim prugama (mostovi i tuneli);
- Telekomunikacionih objekata u sistemima veza koji su međunarodnog i magistralnog značaja i za telekomunikacione objekte koji se grade na teritoriji dve ili više opština, zaključno sa glavnim kapacitetima.

Pitanje postavljeno: 13.04.2016.

Kako da postupi građevinski inspektor u sledećem slučaju: - na višeporodičnom stambenom objektu P+2 dograđen je treći sprat i izgrađena krovna konstrukcija. Za dograđeni treći sprat izdata je upotrebna dozvola Svi stanovi na trećem spratu su prodani i vlasnici ih koriste. Radovi na fasadi nisu završeni (oplata na delu strehe nije demontirana, nedostaju olučne vertikale, fasadni zidovi trećeg sprata nisu omalterisani).

Odgovor:

U skladu sa **čl.210. tač. 3)** Zakona o planiranju i izgradnji, novčanom kaznom od 50.000 do 100.000 dinara ili kaznom zatvora do 30 dana kazniće se za prekršaj odgovorno službeno lice u nadležnom organu uprave ako izda upotrebnu dozvolu protivno propisima (član 158).

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. ovog člana podnosi regulator, odnosno organ nadležan za sprovođenje objedinjene procedure ako regulator nije imenovan u skladu sa članom 8v ovog zakona.

U skladu sa **čl.209. tač.7)** 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).

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. tač. 7) ovog člana podnosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

U skladu sa **čl.175. tač.6)** Zakona, građevinski inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li izvršeni radovi, odnosno materijal, oprema i instalacije koji se ugrađuju odgovaraju zakonu i propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

Takođe, **175. tač.11)** Zakona, građevinski inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li je tehnički pregled izvršen u skladu sa zakonom i propisima donetim na osnovu zakona.

Shodno **čl.176.st.3.** Zakona o planiranju i izgradnji, kada građevinski inspektor utvrdi da je postupanje lica sa odgovarajućom licencom u suprotnosti sa propisima, odnosno pravilima struke, dužan je da o tome obavesti nadležni organ i organizaciju koja je izdala licencu radi utvrđivanja odgovornosti.

Građevinski inspektor podnosi prekršajnu, odnosno krivičnu prijavu i inicira postupak oduzimanja licence glavnom projektantu, odnosno odgovornom projektantu koji je potpisao tehnički dokument ili je potvrdio taj dokument, ako u postupku nadzora utvrdi da taj dokument nije u skladu sa ovim zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu ovog zakona.

Nadležni organ i organizacija iz stava 3. ovog člana dužni su da podnosioca obaveštenja obaveste o preduzetim merama u roku od 30 dana od podnošenja obaveštenja, kao i da mu dostave primerak odluke donete u postupku po prijavi, radi informisanja.

Pitanje postavljeno: 13.04.2016.

Suvlasnik sam parcele i ostali hoće da rade parcelaciju s tim da ja ne mogu dobiti samostalnu parcelu zato što mi je plac širok 10m,pa moram da budem na parceli sa komsijom,sto ja neću da

pristanem da li postoji mogućnost da ja dobijem posebno parcelu bez obzira sto mi je plac uzi u odnosu na ostale parceve da napomenem ima nas 11 na toj parceli i svi smo izgradili kuće u kojima sada zivimo i sa tim smo resili stambeno pitanje i u procesu smo legalizacije. Ima interna parcelacija po kojoj smo svi kupovali parcele, nemajući više novca kupila sam taj plac koji je ostao jedini u toj parceli. Da li postoji mogućnost da ja svoj plac parcelisem da bude moj 1/1, kao sto sad daju da legalizujemo bespravno izgradjen objekat i da li oni mogu bez mene raditi parcelaciju.

Odgovor:

Nije moguće izvršiti parcelaciju u konkretnom slučaju ako to nije u skladu sa uslovima za parcelaciju utvrđenim u planskom dokumentu, odnosno ukoliko nije u skladu sa podzakonskim aktom kojim se uređuju pravila parcelacije, regulacije i izgradnje u slučaju da planski dokument nije donet.

U skladu sa čl.65.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji, na većem broju katastarskih parcela može se obrazovati jedna ili više građevinskih parcela na osnovu projekta preparcelacije, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, obrazovaće se na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje.

Pitanje postavljeno: 14.04.2016.

Da li je potrebno izvršiti prenamenu poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište za izgradnju poljoprivrednog objekta (ostava za pcelarski pribor) posto na parceli gde cuvam pcele uredno sam prijavio poljoprivredno gazdinstvo? I da li je dozvoljena gradnja takvog objekta na poljoprivrednom zemljištu? Hvala unapred!

Odgovor:

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.

Pravila građenja u planskom dokumentu definišu koji objekti se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu.

Pitanje postavljeno: 14.04.2016.

Koliko i kome se plaća prenamena njive u građevinsku parcelu. Inače radi se o građevinskom zemljištu. Dobio sam informaciju da je usvojen DUP za taj deo i da li to znači da te njive automatski postaju građevinske psrece. Ja sam vlasnik 1/1 6ari placa na kome bih uz dozvolu pravio kuću.

Odgovor:

To je regulisano Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

Uskladu sa čl.25. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta plaća se naknada.

Naknada za promenu namene plaća se jednokratno u iznosu od 50% tržišne vrednosti obradivog poljoprivrednog zemljišta na dan podnošenja zahteva za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta, odnosno 20% tržišne vrednosti građevinskog zemljišta za promenu namene iz člana 23. stav 1. tačka 3) ovog zakona.

Obavezu plaćanja, kao i visinu naknade za promenu namene rešenjem utvrđuje opštinska, odnosno gradska uprava, na zahtev zainteresovanog lica ili po nalogu poljoprivrednog inspektora.

Uz zahtev iz stava 3. ovog člana podnosi se:

- 1) dokaz o vlasništvu, odnosno pravu korišćenja obradivog poljoprivrednog zemljišta;
- 2) kopija plana katastarske parcele;
- 3) izvod iz odgovarajućeg urbanističkog plana o nameni katastarske parcele;
- 4) saglasnost Ministarstva za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta za slučajeve iz člana 23. tač. 1) i 2) ovog zakona.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu.

Sredstva ostvarena od naknade za promenu namene u visini od 60% prihod su budžeta Republike Srbije, a u visini od 40% prihod su budžeta jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi obradivo poljoprivredno zemljište čija se namena menja i koriste se za realizaciju godišnjeg programa zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta koji donosi nadležni organ te jedinice lokalne samouprave.

U skladu sa čl.88. Zakona o planiranju i izgradnji, kada se planskim dokumentom promeni namena poljoprivrednog u građevinsko zemljište, organ nadležan za donošenje planskog dokumenta je dužan da u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu tog dokumenta, organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dostavi akt koji sadrži popis katastarskih parcela kojima je promenjena namena.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti.

Poljoprivredno zemljište kojem je planskim dokumentom promenjena namena u građevinsko, do privođenja zemljišta nameni može se koristiti za poljoprivrednu proizvodnju.

Rešenje iz stava 2. ovog člana dostavlja se vlasniku zemljišta, ministarstvu nadležnom za poslove poljoprivrede i nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana donošenja rešenja.

Vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Pitanje postavljeno: 15.04.2016.

Zanima me,kako je moguće da već preko 15 godina u polovini zgrade.koja nema upotrebnu dozvolu

(nije priključena na vodovod, kanalizaciju, el. energiju) bez ikakvih problema rade advokatske kancelarije, butici, agencije, kafici...??? Ovo isto pitanje je postavljeno i lokalnim razno-raznim nadležnim inspektorima! Nikada nije bilo odgovora niti ikakve intervencije. Vlasnici lokala u pomenutom objektu su lokalni advokati, sticenci raznih inspektora. Nijedna inspekcija ne reaguje čak ni kriminalistička. Kome se obratiti? Hvala.

Odgovor:

U skladu sa čl. 172. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)), nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, vrši Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture.

Inspekcijski nadzor vrši nadležno ministarstvo preko inspektora u okviru delokruga utvrđenog zakonom.

Odredbama čl. 209 i 211. Zakona o planiranju i izgradnji propisane su odgovarajuće mere koje se preduzimaju ukoliko nadležni inspektor ne postupa u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji:

Član 209.

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:

- 1) ne dostavi u propisanom roku potrebne podatke i uslove za izradu planskog dokumenta (član 46);
- 2) ne izda lokacijske uslove, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu u propisanom roku (čl. 8d, 53, 56, 136. i 158);
- 3) ne organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta (član 63);
- 4) ne dostavi zahtev građevinskoj inspekciji za uklanjanje objekta za koji je izdata privremena građevinska dozvola (član 147);
- 5) ne sačini program i ne sprovede izvršenje uklanjanja objekta (član 171);
- 6) ne omogući urbanističkom odnosno građevinskom inspektoru potpun i nesmetan uvid u raspoloživu dokumentaciju (čl. 173. i 175);
- 7) ne preduzme propisane mere u vršenju inspekcijskog nadzora (čl. 173. i 175);
- 8) ne dostavi u propisanom roku podatke o objektima izgrađenim bez građevinske dozvole (član 200).

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. tač. 7) ovog člana podnosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Član 211.

Novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj nadležni inspektor koji u slučajevima iz čl. 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182. i 198. ovog zakona ne donese rešenje, odnosno ne izda naredbu u primerenom roku, koji ne može biti duži od sedam dana od dana saznanja za učinjeni prekršaj.

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Pitanje postavljeno: 19.04.2016.

Na predavanjima o objedinjenoj proceduri smo obavesteni da za linijske objekte (polaganje optičkog kabla kroz njive pored puta) ne moramo imati saglasnost vlasnika već samo na početnoj i krajnjoj tački polaganja. Interesuje me u kom zakonu to piše ili je to samo predlog zakona. Unapred zahvalan

Odgovor:

Članom 69. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)) su određeni posebni slučajevi formiranja građevinske parcele za linijske infrastrukturne objekte i komunalnu infrastrukturu.

U skladu sa čl.69. st.3. Zakona o planiranju i izgradnji, za objekte iz člana 2. tač. 26) i 27), elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, koji se sastoje iz podzemnih i nadzemnih delova, građevinska parcela formira se za nadzemne delove tih objekata (glavni objekat, ulazna i izlazna mesta, revizionna okna i sl.), dok se za podzemne delove tog objekta u trasi koridora ne formira posebna građevinska parcela.

U skladu sa članom 2. tač. 26) i 27) Zakona:

26) *linijski infrastrukturni objekat* jeste javni put, javna železnička infrastruktura, elektroenergetski vod, naftovod, produktovod, gasovod, objekat visinskog prevoza, linijska infrastruktura elektronskih komunikacija, vodovodna i kanalizaciona infrastruktura i sl. koji može biti nadzemni ili podzemni, čija izgradnja je predviđena odgovarajućim planskim dokumentom;

27) *komunalna infrastruktura* jesu svi objekti infrastrukture za koje rešenje za izvođenje radova, odnosno građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave;

Takođe, Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je donelo Mišljenje o primeni odredbe člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji, koje možete pronaći [ovde](#).

Pitanje postavljeno: 08.04.2016.

Šta se prilaže kao dokaz o odgovarajućem pravu na objektu za pretvaranje zajedničke prostorije stambene zgrade za kolektivno stanovanje u stambeni prostor? Da li je to Ugovor sačinjen saglasno odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada (za koji je potrebna saglasnost većine od ukupnog broja članova skupštine zgrade) i/ili overena saglasnost svih vlasnika posebnih delova zgrade saglasno čl.135. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji?

Odgovor:

Odredba člana 135. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji odnosi se na situaciju kada je reč o

izvođenju radova na građevinskom zemljištu ili objektu u vlasništvu više lica.

Prema odredbi člana 19. stav 2. Zakona o osnovama svojinskopравnih odnosa ("Službeni list SFRJ" broj 6/80 i 36/90 i "Službeni list SRJ" broj 29/96, 1/03, 52/04, 115/05 i 19/09), vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine na zajedničkim delovima zgrade i uređajima u zgradi, ali **nemaju pravo zajedničke svojine na zgradi u celini (kao objektu)**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o osnovama svojinskopравnih odnosa, mišljenja smo da bi prilikom prilaganja dokaza o odgovarajućem pravu na objektu za izvođenje radova na pretvaranju zajedničke prostorije stambene zgrade za kolektivno stanovanje u stambeni prostor trebalo postupiti u skladu sa članom 21. stav 1. i 3. Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni glasnik RS" broj 44/95, 46/98 i 88/11), odnosno da bi trebalo priložiti odluku skupštine zgrade o pretvaranju zajedničkih prostorija u stambeni prostor, donetu većinom od ukupnog broja članova skupštine zgrade.

Pitanje postavljeno: 19.04.2016.

U periodu oko 1960 izgrađen je dalekovod 35 kV, bez dozvole. Investitor, ima u planu rekonstrukciju mreže. Molimo Vas za instrukcije-smernice... Mi smo mišljenja, da se rešenja o rekonstrukciji, sanaciji, adaptaciji..., mogu izdati za objekte koji imaju dozvolu o izgradnji. Mislimo da ne možemo izdati rešenje za rekonstrukciju, ako objekat ne poseduje dozvolu o izgradnji. Na koji način da prevaziđemo problem. Ne želimo da kočimo investiciju, koja nam svima znači, a sa druge strane, kako izdati rešenje o rekonstrukciji, za objekat koji nema dozvolu-građevinsku, ni upotrebnu?

Odgovor:

Za izvođenje radova na rekonstrukciji izdaje se rešenje o odobrenju izvođenja radova, saglasno članu 145. Zakona o planiranju i izgradnji.

U stavu 2. citiranog člana propisano je da se rešenje o odobrenju izvođenja radova izdaje investitoru koji **ima odgovarajuće pravo u skladu sa članom 135. ovog zakona**, koji dostavi idejni projekat u skladu sa podzakonskim aktom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije prema klasi objekta, a uredio je odnose sa jedinicom lokalne samouprave u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i platio odgovarajuću administrativnu taksu.

Članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji (na koji se upućuje u članu 145. stav 2. Zakona) propisano je da se pod odgovarajućim pravom smatra pravo svojine, pravo zakupa, kao i druga prava propisana zakonom.

Ukoliko investitor, uz zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova, dostavi dokaz da poseduje neko od prava propisanih odredbama Zakona o planiranju i izgradnji u pogledu rešenih imovinsko-pravnih odnosa (kao i ostalu dokumentaciju propisanu članom 145. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem), stekli su se zakonski uslovi za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova. U suprotnom, ne postoji pravni osnov da nadležni organ izda predmetno rešenje.

Pitanje postavljeno: 19.05.2016.

u pitanju je isti objekat koji se nalazi u staroj Zgradi (gradjena izmedju dva rata) na velikoj parceli

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

koja ima 9 vlasnika (svaki stan je 1/1), sve u nizu i prizemlju. Pitam: koliko je vlasnika potrebno da se saglasi (50 ili 100%) da bih ja svoj stan pretvorila u poslovni prostor sa otvaranjem vrata umesto postojećeg prozora? Hvala unapred na savetu, da znam da li da kupujem nekretninu ili ne.

Odgovor:

Za predmetnu promenu namene stambenog u poslovni prostor potrebno je pribaviti saglasnost većine od ukupnog broja članova skupštine zgrade, odnosno više od 50%.

Pre svega, potrebno je proveriti da li je nova namena objekta u konkretnom slučaju u skladu sa planskim dokumentom.

U slučaju da jeste, prilikom prilaganja dokaza o odgovarajućem pravu na objektu za promenu namene stambenog u poslovni prostor treba postupiti u skladu sa članom 21. stav 1. i 3. Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni glasnik RS" broj 44/95, 46/98 i 88/11), odnosno potrebno je priložiti odluku skupštine zgrade o pretvaranju zajedničkih prostorija u stambeni prostor, donetu većinom od ukupnog broja članova skupštine zgrade.

Shodno čl.17. Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 44/95, 46/98, 1/2001 - odluka USRS, 101/2005 - dr. zakon, 27/2011 - odluka US i 88/2011):

Skupština zgrade može punovažno odlučivati ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Skupština zgrade većinom glasova prisutnih članova skupštine zgrade donosi odluke koje se odnose na tekuće održavanje zgrade.

Skupština zgrade, saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade, donosi odluke koje se odnose na investiciono održavanje zgrade.

Smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici stanova i drugih posebnih delova u zgradi daju pismenu saglasnost, a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 23.05.2016.

Da li je potrebno izvršiti prenamenu iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište za izgradnju ekonomskog ili poljoprivrednog objekta na parceli na kojoj nema osnovnog objekta (parcela na kojoj bi se gradio objekat oslanjajući se na parcelu sa osnovnim stambenim objektom)

Odgovor:

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.

Pravila građenja u planskom dokumentu definišu koji objekti se mogu graditi na poljoprivrednom

zemljištu.

Pitanje postavljeno: 11.05.2016.

Molio bih vas da mi pojasnite koja je procedura po novim propisima za dobijanje dozvole za uklanjanje (rušenje) prizemnog objekta. Na parceli se neće ništa novo graditi, investitor samo želi da ukloni postojeći trosni prizemni objekat. U opštini gde se parcela nalazi, kažu da u sistemu objedinjene procedure ne postoji mogućnost izdavanje dozvole na projekat rušenja, već da se mora ići na građevinsku dozvolu (od lokacijskih uslova na dalje). Objekat je uknjižen.

Odgovor:

Podnošenje zahteva za uklanjanje objekta ne vrši se u postupku objedinjene procedure, osim u slučaju kada uklanjanje objekta prethodi izgradnji novog objekta, odnosno kada se vrši na osnovu projekta za građevinsku dozvolu (projekat pripremljenih radova).

Uklanjanje objekta vrši se u skladu sa čl. 167-171. Zakona o planiranju i izgradnji, koji možete pronaći [ovde](#).

U skladu sa čl.168. Zakona, 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.

Pitanje postavljeno: 11.05.2016.

Molim Vas da mi pojasnite nejasnoće vezane za izdavanje vodnih akata u objedinjenoj proceduri. U više navrata nakon postavljenih pitanja od strane imalaca JO je naznačeno da se vodna saglasnost i vodna dozvola pribavljaju van objedinjene procedure ako je to u vodnim uslovima naznačeno. Po Zakonu o vodama pribavljanje VS i VD je obavezno, tako da se u Rešenju o VU obavezno navodi njihovo ishodovanje. Stoga Vas molim da mi pojasnite tu situaciju

Odgovor:

Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture i Ministarstvo poljoprivrede i zaštite životne sredine, u skladu sa čl.47. Zakona o državnoj upravi („Sl.glasnik RS“ br.79/2005, 101/2007, 95/2010 i 99/2014), saradjući u zajedničkim pitanjima koja se tiču primene Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2012, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014) i Zakona o vodama („Sl.glasnik RS“ br. 30/10 i 93/12) donose Uputstvo o načinu postupanja nadležnih organa i imalaca javnih ovlašćenja koji sprovode objedinjenu proceduru u pogledu vodnih akata u postupcima ostvarivanja prava na gradnju, koje možete pronaći [ovde](#).

U skladu sa ovim Uputstvom, vodna saglasnost i vodna dozvola pribavljaju se van objedinjene procedure, u skladu sa Zakonom o vodama. Ovim uputstvom propisano je da vodna saglasnost na tehničku dokumentaciju nije uslov za izdavanje građevinske dozvole i izdavanje upotrebne dozvole, odnosno da vodna dozvola nije uslov za izdavanje upotrebne dozvole.

Pitanje postavljeno: 12.05.2016.

Postovani u velikoj sam nedoumici.Pri samom sam zavrsetku stambenog objekta (kuce) i mucu me jedan problem.Kuca se radi sa svim potrebnim dozvolama i papirima.Problem koji me mucu jeste taj,sto mi je u projektu predvidjena izolacija debljine pet cm a ja zelim zbog vece energetske efikasnosti da stavim izolaciju debljine 8 cm.Samim tim bi prosirio vanjske mere zidova za 6-7 cm i mucu me da li ce mi to stvarati problem pri pregledu komisije za tehnicki pregled objekta koji ce se raditi pre izdavanja upotrebne dozvole i samog uknjizenja objekta u katastar ili kako god.

Odgovor:

Ne.

Shodno čl.2. tač. 3) Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 61/2011) bruto razvijena građevinska površina jeste zbir površina svih nadzemnih etaža zgrade, merenih u nivou podova svih delova objekta - spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama). U bruto građevinsku površinu ne računaju se površine u okviru sistema dvostrukih fasada, staklenika, površine koje čine termički omotač zgrade u brutorazvijenu građevinsku površinu ne obračunava se kod heterogenih zidova debljina termoizolacije preko 5 cm, a kod homogenih zidova debljina zida veća od 30 cm uz postizanje, ovim pravilnikom propisanih uslova energetske efikasnosti zgrada.

Pitanje postavljeno: 25.05.2016.

Zanima nas procedura oko RUŠENJA JEDNOG OBJEKTA (porodična stambena kuća) na parceli sa 3 istovetna objekta. Imamo urađen projekat rušenja objekta. Na APR-u nismo našli zahtev za konkretnu namenu-rušenje objekta (već smo elektronski slali za upotrebnu dozvolu, prijavu radova, temelje...) Iz uprave za planiranje nas upućuju na građevinsku inspekciju ili elektronsko podnesenij zahteva ??? Kako ispravno da sprovedemo proceduru i dobijemo rešenje za rušenje ?

Odgovor:

Ne, objedinjenom procedurom nije obuhvaćen postupak uklanjanja objekta.

Uklanjanje objekta regulisano je članovima 167-171. [Zakona o planiranju i izgradnji](#). 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](#). 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](#).

Pitanje postavljeno: 14.04.2016.

zanima me da li preduzece moze da se javi na tender za izvodjenje radova po projektnoj dokumentaciji koju je to preduzece prethodno izradilo?

Odgovor:

To nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već odredbama Zakona o javnim nabavkama.

Članom 23. stav 1. Zakona o javnim nabavkama propisano je da **lice koje je učestvovalo u planiranju javne nabavke, pripremi konkursne dokumentacije ili pojedinih njenih delova**, i sa njim povezano lice **ne može nastupati kao ponuđač ili kao podizvođač ponuđača**, niti može saradivati sa ponuđačima ili podizvođačima prilikom pripremanja ponude.

Iz citirane odredbe Zakona o javnim nabavkama proizlazi da pravno lice koje je izradilo projektну dokumentaciju ne može nastupiti kao ponuđač u javnoj nabavci za izvođenje radova definisanih tom dokumentacijom.

Pitanje postavljeno: 14.04.2016.

Da li je za postavljanje video nadzora na raskrsnici puteva, na postojećim objektima svetlosne signalizacije, potrebno izdati akt nadležnog organa u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i na osnovu kojeg člana?

Odgovor:

Postavljanje sistema video nadzora za vršenje kontrole i neposrednog regulisanja saobraćaja na putevima nije predmet regulisanja odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već odredaba Zakona o policiji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 6/16).

Članom 30. stav 2. tačka 9. Zakona o policiji propisano je da **u policijske poslove spada**, između ostalog, regulisanje, kontrola, pružanje pomoći i **nadzor u saobraćaju na putevima** i drugi poslovi iz propisa o bezbednosti saobraćaja. Članom 245. stav 5. istog Zakona propisano je da **oprema elektronskog i video nadzora prostora** i oprema nadzora telekomunikacija predstavljaju pokretne stvari za posebne namene koje koriste službe Ministarstva unutrašnjih poslova čija nadležnost, organizacija i postupanje ima **bezbednosni ili poverljivi karakter**. Članom 11. tačka 8. Zakona o policiji propisano je da Ministarstvo unutrašnjih poslova **donosi i sprovodi posebne planove o izgradnji, korišćenju i održavanju** internog informacionog sistema i informacione bezbednosti i **sistema video nadzora**.

Imajući u vidu napred navedeno, mišljenja smo da ne postoji pravni osnov da organ nadležan za

izdavanje građevinske dozvole izda akt o postavljanju sistema video nadzora za vršenje kontrole i neposrednog regulisanja saobraćaja na putevima.

Napominjemo da postavljanje bilo koje druge vrste video nadzora nije regulisano pozitivnim propisima Republike Srbije.

Pitanje postavljeno: 07.06.2016.

Poštovani, molim vas da mi odgovorite da li dole navedeni radovi mogu da se tretiraju kao radovi na Redovnom održavanju atarskih (poljskih) puteva, i da li je u tom slučaju za njihovo izvođenje potrebno izraditi samo Elaborat? Ukoliko ne, o kakvoj vrsti radova se radi? Radovi su: Geodetsko snimanje kanala; sečenje šiblja i rastinja sa odvozom; mašinsko skidanje postojećeg sloja prosečne debljine $d=20\text{cm}$; planiranje i valjanje posteljice sa nabijanjem; nabavka, transport i ugradnja drobljenog kamenog agregata.

Odgovor:

Pozivni centar se bavi isključivo odredbama Zakona o planiranju i izgradnji. To je regulisano odredbama Zakona o javnim putevima, koji možete pronaći [ovde](#).

Odredbama čl.58 Zakona o javnim putevima propisani su radovi na redovnom održavanju, dok su čl.59. ovog zakona propisani radovi na periodičnom održavanju, rehabilitaciji i pojačanom održavanju javnog puta.

Član 58.

Radovi na redovnom održavanju javnog puta jesu naročito:

- 1) pregled, utvrđivanje i ocena stanja puta i putnog objekta;
- 2) mestimično popravljavanje kolovozne konstrukcije i ostalih elemenata trupa puta;
- 3) čišćenje kolovoza i ostalih elemenata puta u granicama zemljišnog pojasa;
- 4) uređenje bankina;
- 5) uređenje i očuvanje kosina nasipa, useka i zaseka;
- 6) čišćenje i uređenje jarkova, rigola, propusta i drugih delova sistema za odvodnjavanje puta;
- 7) popravka putnih objekata;
- 8) postavljanje, zamenjivanje, dopunjavanje i obnavljanje saobraćajne signalizacije;
- 9) čišćenje saobraćajne signalizacije;
- 10) postavljanje, zamenjivanje, dopunjavanje i obnavljanje opreme puta i objekata i opreme za zaštitu puta, saobraćaja i okoline;
- 11) čišćenje opreme puta i objekata i opreme za zaštitu puta, saobraćaja i okoline;

12) košenje trave i uređivanje zelenih površina na putu i zemljišnom pojasu;

13) čišćenje snega i leda sa kolovoza javnog puta i saobraćajnih površina autobuskih stajališta, parkirališta, bankina, rigola.

Član 59.

Radovi na periodičnom održavanju javnog puta obuhvataju: ojačanje kolovozne konstrukcije, rehabilitaciju i pojačano održavanje.

Radovi na ojačanju kolovozne konstrukcije jesu naročito:

- 1) postavljanje šljunčanog, odnosno tucaničkog zastora na neasfaltiranim putevima;
- 2) obrada površine kolovoznog zastora ili zaptivanje;
- 3) nanošenje novog asfaltnog sloja po celoj širini kolovoza određene nosivosti;
- 4) korekcija oblika postojećeg zastora ili kolovoza.

Radovi na rehabilitaciji javnog puta jesu naročito:

- 1) selektivno obnavljanje, zamena i pojačanje dotrajalih kolovoznih zastora i promena poprečnih nagiba kolovoza na javnom putu, odnosno njegovom delu;
- 2) zamena složenih dilatacionih sprava, izolacije, kolovoza, ograda, slivnika, ležišta, oštećenih sekundarnih elemenata i dotrajalih pešačkih staza na mostovima, nadvošnjacima, podvošnjacima i vijaduktima;
- 3) obnavljanje antikorozivne zaštite čeličnih konstrukcija mostova, nadvošnjaka, podvošnjaka i vijadukata;
- 4) zamena deformisanih, dotrajalih i privremenih propusta za vodu;
- 5) postavljanje nove saobraćajne signalizacije na javnom putu, odnosno njegovom delu.

Radovi na pojačanom održavanju javnog puta (poboljšanje javnog puta), jesu naročito:

- 1) ublažavanje pojedinih uzdužnih nagiba i ispravka pojedinih krivina;
- 2) proširenje kolovozne konstrukcije, bankina i ostalih elemenata trupa puta na kraćim delovima puta;
- 3) proširenje raskrsnica u nivou;
- 4) zamena drenažnih sistema i hidroizolacije u tunelima i sanacija ili zamena tunelske obloge;
- 5) saniranje klizišta i odrona;
- 6) sanacija i izrada potpornih, obložnih i portalnih zidova;

7) zamena ili izrada drenažnog sistema za odvodnjavanje podzemnih voda sa javnog puta i putnog objekta;

8) postavljanje nove opreme puta i novih objekata i opreme za zaštitu puta, saobraćaja i okoline na javnom putu, odnosno njegovom delu.

Radovi iz st. 2, 3. i 4. ovog člana izvode se prema tehničkoj dokumentaciji koja se izrađuje u skladu sa ovim zakonom, tehničkim propisima i standardima i koja sadrži: opšti deo, projektni zadatak, tehnički opis, situacioni plan, uzdužni profil, poprečne profile, detalje potrebne za izvođenje radova, projekat saobraćajne signalizacije i opreme, opis radova sa predmerom i predračunom, projekat regulisanja saobraćaja za vreme izvođenja radova i tehničku kontrolu tehničke dokumentacije.

Tehničku dokumentaciju iz stava 5. ovog člana, pre početka izvođenja radova na ojačanju, rehabilitaciji i pojačanom održavanju javnog puta overava Ministarstvo za državne puteve, a za opštinske puteve i ulice opštinski odnosno gradski organ nadležan za poslove saobraćaja.

Overa iz stava 6. ovog člana prestaje da važi ako se radovi ne započnu u roku od godinu dana od dana izvršene overe.

Ministarstvo, ili opštinski, odnosno gradski organ nadležan za poslove saobraćaja, obrazuje komisiju za tehnički pregled izvedenih radova na periodičnom održavanju javnog puta i izdaje akt o prijemu tih radova.

Pitanje postavljeno: 07.06.2016.

Moj komsija je na delu moje građevinske parcele izgradio i dograđuje svinjac. Posle moje prijave nadležnom inspektoratu građevinski inspektor nije ni izasao na lice mesta ni izdao resenje o uvidjaju jer je potplacen od tog komsije. Zalio sam se Republickoj inspekciji,odn.Vladi Srbije i dobio dopis koji je i inspektor dobio u kome je nalozeno da on mora da postupi po clanu 175,176 i 181 Zakona o planiranju i izgradnji,ali on nije nista uradio od 04.04.2016.g. Treba li da vam posaljem dokumentaciju mog slucaja ?

Odgovor:

Odredbama čl.209. i 211. Zakona o planiranju propisane su mere u slučaju kada građevinski inspektor ne postupa u skladu sa odredbama ovog zakona.

Potrebno je da se ponovo obratite ministarstvu nadležnom za poslove urbanizma i građevinarstva. Nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, vrši Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, u skladu sa čl.172. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Član 209.

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:

1) ne dostavi u propisanom roku potrebne podatke i uslove za izradu planskog dokumenta (član 46);

- 2) ne izda lokacijske uslove, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu u propisanom roku (čl. 8d, 53, 56, 136. i 158);
- 3) ne organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta (član 63);
- 4) ne dostavi zahtev građevinskoj inspekciji za uklanjanje objekta za koji je izdata privremena građevinska dozvola (član 147);
- 5) ne sačini program i ne sprovede izvršenje uklanjanja objekta (član 171);
- 6) ne omogući urbanističkom odnosno građevinskom inspektor potpuno i nesmetano uvid u raspoloživu dokumentaciju (čl. 173. i 175);
- 7) ne preduzme propisane mere u vršenju inspekcijskog nadzora (čl. 173. i 175);
- 8) ne dostavi u propisanom roku podatke o objektima izgrađenim bez građevinske dozvole (član 200).

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. tač. 1) i 3) ovog člana podnosi nadležni urbanistički inspektor, zahtev iz stava 1. tač. 2) i 4) ovog člana građevinski inspektor, zahtev iz stava 1. tačka 6) ovog člana urbanistički, odnosno građevinski inspektor, a zahtev iz stava 1. tač. 5) i 7) ovog člana organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Član 211.

Novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj nadležni inspektor koji u slučajevima iz čl. 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182. i 198. ovog zakona ne donese rešenje, odnosno ne izda naredbu u primerenom roku, koji ne može biti duži od sedam dana od dana saznanja za učinjeni prekršaj.

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Pitanje postavljeno: 06.05.2016.

Poštovani, potrebno mi je pojašnjenje Mišljenja o primeni odredbe čl. 69 Zakona o planiranju i izgradnji. Ukoliko se ne pribavlja izvod iz lista nepokretnosti i ne postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko pravnih odnosa sa vlasnikom parcele za podzemne delove objekata iz čl. 69. stav1. Zakona, ko sve može biti investitor? (Opština, javna preduzeća, fizička lica...?) Ukoliko se gradi komunalna infrastruktura, da li investitor može biti samo Opština?

Odgovor:

Investitor izgradnje objekata iz člana 26a i člana 27 Zakona o planiranju i izgradnji, obzirom da se radi o objektima javne namene (član 26a Zakona), odnosno o dobrima u opštoj upotrebi (u skladu sa čl. 10 st. 2 i čl. 11 Zakona o javnoj svojini), odnosno objektima od opšteg interesa (čl. 2 Zakon a o komunalnim delatnostima), izuzetno i objektima za vršenje komunalne delatnosti koja je u skladu sa

čl. 2. St. 3 Zakona o komunalnim delatnostima proglašena za delatnost od lokalnog interesa na nivou jedinice lokalne samouprave, od početka primene Zakona o javnoj svojini (6.10.2011.god.) može biti jedino jedinica lokalne samouprave i to po osnovu prava javne svojine na neizgrađenom građevinskom zemljištu ili objektu čija se dogradnja ili rekonstrukcija vrši.

Izuzetno, investitor izgradnje objekata na nivou lokalne samouprave može biti i javno preduzeće čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave pod uslovima iz čl. 44 st. 3 Zakona o javnoj svojini, ali javno preduzeće ne može biti investitor izgradnje:

10. dobara u opštoj upotrebi - javnih puteva označenih u članu 10. st. 7 Zakona o javnoj svojini,
11. dobara od opšteg interesa - mreža iz člana 11 st. 3 Zakona o javnoj svojini koja služe obavljanju privredne delatnosti zbog koje je to javno preduzeće i osnovano od strane jedinice lokalne samouprave (komunalni infrastrukturni objekti za vršenje delatnosti iz čl. 2 Zakona o komunalnim delatnostima).

Titular prava javne svojine (u ovom slučaju jedinica lokalne samouprave) može ovlastiti javno preduzeće čiji je osnivač da u njeno ime i za njen račun vrši investitorske poslove (podnosi zahteve, izrađuje tehničku dokumentaciju, pribavlja ostalu potrebnu dokumentaciju i sl.), ali javno preduzeće ne može biti investitor niti može steći svojinu na objektu koji se gradi, dograđuje ili rekonstruiše, već taj objekat može biti jedino u javnoj svojini osnivača - jedinice lokalne samouprave.

Fizičko lice ne može biti investitor izgradnje ovih objekata. Izuzetno, ukoliko se radi o objektu iz čl. 11 st. 5 Zakona o javnoj svojini, mreži ili delu mreže koji služi isključivo za potrebe jednog ili više lica, u tom slučaju ta mreža kao infrastrukturni objekat (ali ne kao komunalni infrastrukturni objekat) može biti u svojini tih lica, što znači da samo u tom slučaju fizička lica mogu biti investitori izgradnje. Na ova lica i na izgradnju ovih objekata međutim, ne može se primeniti član 69. Zakona o planiranju i izgradnji jer se ne radi o izgradnji komunalnih infrastrukturnih objekata, već se primenjuje opšti režim koji je predviđen Zakonom o planiranju i izgradnji, što znači da ova lica prilikom dobijanja rešenja o građevinskoj dozvoli ili rešenja po članu 145 Zakona o planiranju i izgradnji, moraju imati odgovarajuće pravo na zemljištu u skladu sa čl. 135 tog Zakona.

Pitanje postavljeno: 09.05.2016.

Da li je ispravno da se uradi projekat preparcelacije za formiranje građevinske parcele (parcele ulice) od delova više katastarskih parcela bez definisanja ostatka površina katastarskih parcela ili u projektu moraju učestvovati samo cele katastarske parcele i da li je moguće da ima ostatak parcele ili i ostaci moraju biti građevinske parcele a u suprotnom nije moguće potvrditi takav projekat? I da li nadležni organ treba da kontroliše površine parcela novoformiranih parcela ili to kontroliše RGZ?

Odgovor:

Posebni slučajevi formiranja građevinske parcele propisani su u članu 69. Zakona o planiranju i izgradnji, te kako se iz vašeg pitanja može zaključiti da se radi o izgradnji ulice - javnog puta kao linijskog infrastrukturnog objekta iz čl. 2 tač 26 Zakona o planiranju i izgradnji, to se u tom slučaju ne primenjuju opšta pravila za parcelaciju i preparcelaciju propisana u članu 65 Zakona o planiranju i izgradnji i Praviniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Projekat parcelacije za potrebe izgradnje ulice - javnog puta izrađuje se u skladu sa čl. 69 st. 1 Zakona o planiranju i izgradnji. Ukoliko se radi o linijskom infracructurnom objektu - javnom putu koji se prostire preko teritorije 2 ili više katastaraskih opština, pre izdavanja upotrebne dozvole formira se jedna ili više građevinskih parcela tako da svaka građevinska parcela predstavlja zbir pojedinačnih delova katastarskih parcela unutar granica jedne katastarske opštine.

Pitanje postavljeno: 12.05.2016.

Da li izvođač radova, nakon primopredaje radova investitoru, mora da poseduje tzv. veliku licencu u toku garantnog perioda? Napominjem da je u pitanju garantni period za izgradnju objekta iz člana 133. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji. Naročito, molim za odgovor da li u slučaju da se u toku garantnog perioda pojave neki nedostaci na objektu za čiju izgradnju je građevinsku dozvolu izdalo ministarstvo, da li je za izvođenje radova na otklanjanju ovih nedostataka neophodno da izvođač poseduje veliku licencu? Dalje, da li bi se izvođenju radova na otklanjanju ovih nedostataka pristupilo na osnovu rešenja iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji? Mišljenja smo da ukoliko u pitanju budu radovi na otklanjanju nedostataka izgradjenog objekta, koji po svojoj prirodi predstavljaju sanaciju, rekonstrukciju i sl., da bi se isti izvodili na osnovu rešenja iz člana 145. Zakona, te da za izvođenje ovih radova ne bi bilo potrebno da izvođač poseduje veliku licencu.

Odgovor:

Kako je i za građenje objekata i za izvođenje radova iz čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji na objektima iz čl. 133 istog zakona, shodno čl. 150 st. 2 Zakona, potrebno da izvođač poseduje odgovarajuću licencu ako se radi o objektima za koje građevinsku dozvolu ili rešenje odobrenju izvođenja radova izdaje ministarstvo, i za otklanjanje nedostataka u toku trajanja garantnog roka i za naknadne radove iz člana 145. Zakona potrebno je da izvođač poseduje tzv. veliku licencu.

Pitanje postavljeno: 24.05.2016.

Šta je potrebno da vlasnik parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta kategorije A u okviru seoskog domaćinstva pribavi od JP Nacionalni park koje je korisnik parcele neposredno pored javnog puta kako bi mogao prolaziti do svoje parcele sa javnog puta (neposredno pored javnog puta, a kao putno zemljište, koristi se parcela širine od 0,5 do 6,0m u dužini od oko 100m čiji je korisnik JP Nacionalni park)? Vlasnik parcele ima saglasnost JP NP od 2013.god da može prelaziti preko njihove parcele, ali organ uprave ne prihvata isto za pribavljanje građevinske dozvole. Hvala!

Odgovor:

Potrebno je prvo pribaviti informaciju o lokaciji i utvrditi da li se predmetno zemljište nalazi u regulaciji postojeće saobraćajnice - javnog puta. Ukoliko se ispostavi da je to zemljište u okviru regulacije postojeće saobraćajnice, u tom slučaju parcela na kojoj se planira izgradnja objekta ima izlaz na javnu površinu, iako ta saobraćajnica nije imovinski rešena.

Ukoliko se parcela čiji je korisnik navedeno javno preduzeće nalazi van regulacije postojeće saobraćajnice, u tom slučaju je potrebno pred nadležnim organom titulara prava javne svojine na tom zemljištu pokrenuti postupak za uspostavljanje službenosti prolaza nakon čega je potrebno u teretnom listu Lista nepokretnosti za tu kat. parcelu kod nadležne službe RGZ izvršiti upis tereta - prava službenosti prolaza uspostavljenog u korist investitora izgradnje planiranog objekta.

Pitanje postavljeno: 13.06.2016.

Dobio sam informaciju o lokaciji za parcelu i građevinska linija prelazi preko postojećeg objekta koji je ozakonjen. Da li je moguće izvršiti izgradnju potkrovlja iznad dela objekta koji je van građevinske linije ?

Odgovor:

Ne.

U skladu sa čl.2. tač.10) Zakona o planiranju i izgradnji, *građevinska linija* jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta.

Pitanje postavljeno: 13.06.2016.

komšija u našoj zgradi je počeo da prikuplja potpise od stanara za pretvaranje tavana u stambeni prostor svi su mu potpisali osim komšinice i mene koji smo direktno ugroženi jer se naši stanovi nalaze direktno ispod tavana. Komšija koji želi da investira u tavana prostor i koji želi da ga pretvori u stambeni kaže da on to može da uradi sa 51% potpisa i da se mi tu više ništa ne pitamo. Pa sad mene interesuje da li je sve baš tako kako on kaže s obzirom da je zgrada stara 110 godina i da smo direktno ugroženi.

Odgovor:

Da, za izvođenje radova na pretvaranju zajedničke prostorije stambene zgrade u stambeni prostor treba priložiti odluku skupštine zgrade o pretvaranju zajedničkih prostorija u stambeni prostor, donetu većinom od ukupnog broja članova skupštine zgrade u skladu sa čl.21.st.1 i 3. Zakona o održavanju stambenih zgrada, koji možete pronaći [ovde](#).

U skladu sa čl.21.st.1. Zakona o održavanju stambenih zgrada, skupština zgrade može doneti odluku da se zajedničke prostorije pretvore u stan ili poslovni prostor, ako su za to ispunjeni uslovi po propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata.

Shodno čl.21.st.3. ovog zakona, odluka iz stava 1. ovog člana donosi se većinom od ukupnog broja članova skupštine zgrade.

Pitanje postavljeno: 06.06.2016.

Vlasnik sam objekta (garaža i podrum), koji se delom nalazi na parceli (gradsko građevinsko zemljište-do regionalnog puta) na kojoj su imao prava korišćenja opština i J.P. Objekat je 3 metra udaljen od trotoara, delom izgrađen (ravna ploča), a preostali deo delimično (samo zidovi). Izgrađeni deo je ucrtan u katastru. Navedeni objekat se nalazi uz kuću, a po planu bi trebalo u sklopu kuće za koju postoji plan i građevinska dozvola koja dozvoljava izgradnju garaže i podruma. Da li može da se izvrši otkup zemljišta ispod objekta i koja je procedura završetka izgradnje objekta?

Odgovor:

Članom 102. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je pretvaranje prava korišćenja u pravo

svojine na građevinskom zemljištu bez naknade. U stavu 3. navedenog člana propisano je da se pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje u korist lica koje je upisano kao vlasnik objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli, odnosno u vlasništvu lica koje je upisano kao nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli na neizgrađenom građevinskom zemljištu, osim za lica iz člana 102. stav 9. Zakona. Članom 102. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji obuhvaćena su sledeća lica:

- lica, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu, koja su bila ili jesu privredna društva i druga pravna lica na koja su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje privatizacija, stečajni i izvršni postupak, kao i njihove pravne sledbenike;
- lica nosioce prava korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini koje je stečeno radi izgradnje u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2013. godine, ili na osnovu odluke nadležnog organa;
- lica, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu, čiji je položaj određen zakonom kojim se uređuje sport, kao i udruženja;
- društvena preduzeća, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu;
- lica, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu, na koja se primenjuju odredbe propisa Republike Srbije i bilateralnih međunarodnih ugovora kojima se uređuje sprovođenje Aneksa g Sporazuma o pitanjima sukcesije ("Službeni list SRJ - Međunarodni ugovori", broj 6/02).

Ukoliko ste u katastru nepokretnosti evidentirani kao vlasnik postojećeg objekta, odnosno nosilac prava korišćenja na predmetnoj parceli, stekli ste pravo svojine na zemljištu po samom Zakonu, bez naknade. Ukoliko ste obuhvaćeni krugom lica koji je definisan članom 102. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji, na Vas se primenjuju odredbe Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 64/15). Tekst Zakona možete pronaći [ovde](#).

Ukoliko u katastru nepokretnosti niste evidentirani kao vlasnik postojećeg objekta, niti kao nosilac prava korišćenja na predmetnoj parceli, primenjuju se opšte odredbe o otuđenju građevinskog zemljišta u javnoj svojini, što je predmet regulisanja člana 99. i 100. Zakona o planiranju i izgradnji. U tom slučaju, otuđenje neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini sprovodi se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda javnim oglasom, po tržišnim uslovima, u skladu sa Zakonom.

Pitanje postavljeno: 10.06.2016.

kucu koja je pravljena 1970 godine u seoskoj sredini sam legalizovao i dobio resenje , medjutim kada sam predao u katastar rekli su mi da je nemoguće da se ucrtta kuca dok se zemljiste ne prebaci na gradjevinsko zato sto je zemljiste na kome se nalazi kuca je poljoprivredno zemljiste i kuca se nalazi na dve parcele (jedan deo kuce na jednoj parceli a drugi deo na drugoj) . Parcele su velicine 9 i 30 ari i obe su poljoprivredno zemljiste Moje pitanje glasi da li kompletno zemljiste treba da se prebaci i jedna i druga parcela na gradjevinsko ili je moguće da se naprave dve parcele drugacijeg rasporeda gde je jedna parcela poljoprivredno zemljiste a drugo gradjevinsko . Problem je u tome sto sam kupio kompletan materijal za dogradnju kuce ali ne mogu da podnesem zahtev dozvolu za dogradnju dok se ovo ne resi. Molim Vas da mi kazete kako je najlakse da se ovo resi , da bi mogao da da trazim dozvole. Ovde nije problem da se plate takse koje budem trebao jer drzavi mora da se plati njihovo , nego je problem sto niko nezna kako ovo da se resi.

Odgovor:

Situacija koju ste opisali podrazumeva da je neophodno sprovesti dva administrativna postupka pred nadležnim organima, kako biste bili u mogućnosti da dobijete građevinsku dozvolu za planiranu dogradnju legalizovane kuće.

Najpre je neophodno izvršiti promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko. Članom 24. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj [62/06](#), [41/09](#) i [112/15](#)) propisano je da se zahtev za izdavanje saglasnosti na promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta podnosi Ministarstvu poljoprivrede i zaštite životne sredine. Uz zahtev se dostavljaju:

- dokaz o vlasništvu, odnosno pravu korišćenja obradivog poljoprivrednog zemljišta za koje se traži saglasnost;
- zapisnik poljoprivrednog inspektora o postojećem stanju u pogledu načina korišćenja obradivog poljoprivrednog zemljišta za koje se traži saglasnost;
- dokaz o plaćenju administrativnoj taksi.

Članom 25. Zakona o poljoprivrednom zemljištu propisano je da se za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta plaća naknada, pri čemu obavezu plaćanja, kao i visinu naknade za promenu namene rešenjem utvrđuje opštinska, odnosno gradska uprava, na zahtev zainteresovanog lica. Uz zahtev se podnosi:

- dokaz o vlasništvu, odnosno pravu korišćenja obradivog poljoprivrednog zemljišta;
- kopija plana katastarske parcele;
- izvod iz odgovarajućeg urbanističkog plana o nameni katastarske parcele.

Članom 26. Zakona o poljoprivrednom zemljištu propisano je i da se naknada za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta ne plaća u slučaju izgradnje ili rekonstrukcije porodične stambene zgrade poljoprivrednog domaćinstva u cilju poboljšanja uslova stanovanja članova tog domaćinstva.

Nakon sprovedenog postupka promene namene obradivog poljoprivrednog zemljišta, potrebno je izvršiti spajanje susednih parcela istog vlasnika, saglasno članu 68. Zakona o planiranju i izgradnji. Spajanje susednih parcela istog vlasnika vrši se na osnovu elaborata geodetskih radova, koji se izrađuje se u skladu sa Zakonom o državnom premeru i katastru. Nakon izrade elaborata geodetskih radova, vlasnik parcele podnosi zahtev za ispravku granica parcele Republičkom geodetskom zavodu – Službi za katastar nepokretnosti. Uz zahtev se podnosi i dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima, a troškove ispravke granica parcele snosi vlasnik katastarske parcele.

Pitanje postavljeno: 06.07.2016.

vlasnica sam zemljišta koje je u građevinskom području ali po nameni je poljoprivredno zemljište (njiva 5. klase). Da bih dobila građevinsku dozvolu, za izgradnju stambenog objekta, moram da uradim prenamenu zemljišta (koja novčano iznosi puno). Očigledno da je negde napravljen propust jer mi u porezu za zemljište piše da je građevinsko a u listu nepokretnosti iz katastra, da je poljoprivredno. Molim Vas da mi kazete da li će biti ove godine promena u Zakonu, Pravilniku... pa da se u skladu sa tim prenamena neće više plaćati (bar za stambene objekte manje kvadrature)?

Odgovor:

Pozivni centar ne raspolaže tom informacijom.

Članom 88.st.5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je vlasnik katastarske parcele kojoj je promjenjena namena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište dužan da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište. Takođe, članom 88.st.2.ovog zakona propisano je da organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti.

Član 88.

Kada se planskim dokumentom promeni namena poljoprivrednog u građevinsko zemljište, organ nadležan za donošenje planskog dokumenta je dužan da u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu tog dokumenta, organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dostavi akt koji sadrži popis katastarskih parcela kojima je promjenjena namena.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti.

Poljoprivredno zemljište kojem je planskim dokumentom promjenjena namena u građevinsko, do privođenja zemljišta nameni može se koristiti za poljoprivrednu proizvodnju.

Rešenje iz stava 2. ovog člana dostavlja se vlasniku zemljišta, ministarstvu nadležnom za poslove poljoprivrede i nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana donošenja rešenja.

Vlasnik katastarske parcele kojoj je promjenjena namena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Ako je promena namene, odnosno vrste zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko izvršena na osnovu zakona, planskog dokumenta ili odluke nadležnog organa do 15. jula 1992. godine, odnosno do dana stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni glasnik RS", broj 49/92), ne plaća se naknada za promenu namene zemljišta, bez obzira što je kao kultura određene klase tog zemljišta upisana njiva, vinograd, voćnjak, livada, pašnjak, trstik-močvara ili neplodno zemljište.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra dužan je da, po dobijanju akta iz stava 1. ovog člana u roku od 60 dana upiše zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene zemljišta, za zemljište kome je namena promjenjena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište posle roka utvrđenog u stavu 6. ovog člana.

Naknada za promenu namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište ne plaća se prilikom izgradnje objekata od značaja za Republiku Srbiju, kao i za izgradnju objekata javne namene u skladu sa programom uređivanja građevinskog zemljišta kada je obveznik plaćanja Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave.

Vlada, na predlog ministarstva nadležnog za poslove građevinarstva, utvrđuje projekte za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju.

Pitanje postavljeno: 24.06.2016.

Poštovani, 1. Između stambeno-poslovnog objekta suseda i mog stambeno-poslovnog objekta postojao je ulaz za dvorište suseda, u širini od 2,5 m. Na tom prostoru je sused u celoj širini prislonivši se uz moj objekat u dužini od 13 m od metalne konstrukcije, koju je obložio dvostrukim limom, a između stavio staklenu vunu, sagradio još jedan poslovni objekat. Prijavili smo u toku gradnje građevinskoj inspekciji, koja nas je nakon uvidjaja obavestila da "radi se o pokretnoj metalnoj nastrešnici, što ne spada u nadležnost građevinske inspekcije", pozivajući se pritom na član br. 145 i 133. Šta mi dalje da radimo i kome da se obratimo? 2. Posle Presude Upravnog suda građevinska inspekcija i urbanistička služba nisu htele da donesu rešenja. Kome da se obratimo?

Odgovor:

Potrebno je da se obratite Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, koje vrši nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, u skladu sa čl.172.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

U skladu sa čl.211. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji, novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj nadležni inspektor koji u slučajevima iz čl. 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181 i 182. ovog zakona ne donese rešenje, odnosno ne izda naredbu u primerenom roku, koji ne može biti duži od sedam dana od dana saznanja za učinjeni prekršaj. Članom st.211.st.2. ovog zakona propisano je da će se za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Takođe, shodno čl.209. st.1.tač.7) Zakona o planiranju i izgradnji, 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). Članom 209. st.2. ovog zakona propisano je da će se za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana. Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. tač. 7) podnosi nadležni organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Pitanje postavljeno: 27.06.2016.

Kada je u pitanju dobijanje saglasnosti od stanara za pretvaranje zajedničkih prostorija (konkretno tavanskog prostora) u stambenu jedinicu, interesuje me da li mora postojati 100% saglasnost stanara, ili je dovoljna 51% saglasnosti?

Odgovor:

Prilikom prilaganja dokaza o odgovarajućem pravu na objektu za izvođenje radova na pretvaranju zajedničke prostorije stambene zgrade za kolektivno stanovanje u stambeni prostor potrebno je postupiti u skladu sa članom 21. stav 1. i 3. Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni glasnik RS" broj 44/95, 46/98 i 88/11), odnosno potrebno je priložiti odluku skupštine zgrade o pretvaranju zajedničkih prostorija u stambeni prostor, donetu većinom od ukupnog broja članova skupštine zgrade (više od 50%).

Pitanje postavljeno: 28.06.2016.

Da li investitor koji je gradio objekat za kolektivno stanovanje i koji je vlasnik objekta i zemljišta na kojem se objekat nalazi koji odluči da posle upotrebne dozvole i useljenja stanara nadogradi objekat s obzirom da je reč o objektu sa ravnim krovom, mora da ima saglasnost stanara koji su uknjiženi kao vlasnici etažnih delova zgrade i koji su uknjiženi samo u V listu Katastra nepokretnosti?

Odgovor:

Da.

Na sticanje prava na pretvaranje tavanskog prostora ili nadziđivanje stambene zgrade primenjuje se Zakon o održavanju stambenih zgrada (Sl. glasnik RS br. 44/95, 46/98, 1/2001 - Odluka USRS, 101/2005 - dr. zakon, 27/2011 - odluka US i 88/2011) i odgovarajuće odredbe Zakona o planiranju i izgradnji.

U skladu sa čl. 18 i 21 Zakona o održavanju stambenih zgrada, pretvaranje tavanskog prostora u stambeni ili nadogradnja može se vršiti samo ukoliko su ispunjena 2 uslova: prvo, ukoliko je Skupština zgrade većinom od ukupnog broja članova donela odluku o tome i drugo, ukoliko je sa stambenom zgradom zaključen i overen pred organom nadležnim za overu ugovor o regulisanju međusobnih odnosa sa investitorom radova.

Pre preduzimanja bilo kakvih radnji u vezi navedenih radova potrebno je od organa nadležnog za izdavanje građevinskih dozvola pribaviti informaciju o lokaciji kako bi se utvrdili podaci o mogućnostima i ograničenjima gradnje na osnovu važećeg planskog dokumenta. Informaciju o lokaciji nadležni organ izdaje van elektronskog sistema objedinjene procedure.

Pitanje postavljeno: 16.06.2016.

Zar mogućnost da investitor bira i angažuje Komisiju za vršenje tehničkog pregleda objekta ne predstavlja neku vrstu sukoba interesa? Svakako da ni jedan investitor danas ne razmišlja da mu je u interesu da od Komisije dobije što više primedbi kako bi mu objekat bio što bolji. U praksi se dešava potpuno suprotna stvar - zakon je otvorio vrata "podobnim" Komisijama koje ne primećuju ni jednu lošu stvar na objektu. Ostaje nejasno zašto se srpsko zakonodavstvo ne ugleda na razvijene i uređene države, i prati kontinuitet, nego izlazi u susret lobističkim grupama koje nas spuštaju na nivo na kom nismo bili ni pre 50 godina... Čak i Hrvatska ima vrlo strogo uređen sistem u oblasti tehničkih pregleda koji obavljaju isključivo organi uprave, odnosno Komisije koje ti organi imenuju, što nikako nije prepušteno investitorima.

Odgovor:

Sastav komisije za tehnički pregled objekta regulisan je članovima 155. i 156. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 i 145/14), kao i članovima 16. i 17. Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 27/15 i 29/16).

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji omogućeno je investitorima da po sopstvenom nađenju izaberu vršioca tehničkog pregleda, pri čemu to mora biti komisija ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova, u skladu sa Zakonom i navedenim Pravilnikom.

Međutim, iako investitori imaju slobodu izbora u pogledu poveravanja vršenja poslova tehničkog pregleda (u granicama postavljenim odredbama Zakona i Pravilnika), vršioci tehničkog pregleda u potpunosti snose odgovornost za svoj rad, kao i za eventualne štetne posledice koje iz toga mogu proizaći.

Naime, članom 129a Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **privredno društvo, odnosno drugo pravno lice** ili preduzetnik, koje obavlja poslove izrade i kontrole tehničke dokumentacije, odnosno **koje je** izvođač radova, **vršilac** stručnog nadzora ili **tehničkog pregleda, mora biti osigurano od odgovornosti za štetu koju može pričiniti drugoj strani, odnosno trećem licu.** U vezi sa tim, članom 212. Zakona propisana je **prekršajna novčana kazna u rasponu od 500.000 do 2.000.000 dinara za privredno društvo ili drugo pravno lice** koje obavlja poslove izrade i kontrole tehničke dokumentacije, odnosno **koje je** izvođač radova, **vršilac** stručnog nadzora ili **tehničkog pregleda, ako nije osigurano od odgovornosti za štetu.**

Takođe, članom 6. stav 2. tačka 2. Pravilnika o uslovima osiguranja od profesionalne odgovornosti („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 40/15) propisano je da **suma osiguranja** koju privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje je vršilac tehničkog pregleda mora obavezno obezbediti ugovorom o osiguranju od profesionalne odgovornosti, iznosi **minimalno 50.000 eura** u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan isplate. Pod osiguranjem od profesionalne odgovornosti, u smislu odredaba Pravilnika, smatra se zaštita od posledica stručne greške koja nastane tokom obavljanja poslova za koje je ugovarač (privredno društvo, odnosno drugo pravno lice) registrovan.

Pitanje postavljeno: 15.06.2016.

Da li je vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta koji nije upisan kao nosilac prava korišćenja na građevinskom zemljištu na kome je taj objekat, odnosno deo objekta izgrađen i koji, u smislu člana 105. u vezi sa članom 106. Zakona o planiranju i izgradnji, stiče pravo svojine na katastarskoj parceli na kome je taj objekat izgrađen (u cilju uspostavljanja jedinstva nepokretnosti) dužan da sprovede proceduru utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu u smislu člana 70 Zakona o planiranju i izgradnji pre podnošenja zahteva za upis prava svojine organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra ili će ta procedura biti sprovedena po podnetom zahtevu katastru nepokretnosti?

Odgovor:

U skladu sa članom 70. stav 11. Zakona o planiranju i izgradnji, rešenjem o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu i formiranju građevinske parcele utvrđuje se prestanak prava korišćenja, odnosno prava svojine dotadašnjeg korisnika, odnosno vlasnika građevinskog zemljišta i pravo vlasnika objekta da pravo svojine na građevinskom zemljištu stekne neposrednom pogodbom, po tržišnoj ceni, u skladu sa ovim zakonom.

U skladu sa članom 70. stav 13. ovog Zakona, pravnosnažno rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu i formiranju građevinske parcele je osnov za provođenje promene kod organa

nadležnog za poslove državnog premera i katastra.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, pre podnošenja zahteva za upis prava svojine organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra, neophodno je izdejsstvovati rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu i formiranju građevinske parcele.

Izuzetak od ovog pravila propisan je u članu 105. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji. Prema odredbama citiranog člana, ukoliko se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta propisanim članom 70. Zakona utvrdi da površina katastarske parcele istovremeno predstavlja i zemljište za redovnu upotrebu objekta u skladu sa Zakonom, vlasnik postojećeg objekta stiče pravo svojine na tom građevinskom zemljištu, po tržišnoj ceni, neposrednom pogodbom. U tom slučaju, organ nadležan za imovinsko pravne poslove jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište, jednim rešenjem utvrđuje zemljište za redovnu upotrebu i pravo na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine, u skladu sa ovim zakonom. Po pravosnažnosti predmetnog rešenja, vlasnik objekta u skladu sa Zakonom stiče pravo na upis svojine na građevinskom zemljištu u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Pitanje postavljeno: 29.06.2016.

Da li je prostorni plan opštine dovoljan planski osnov za formiranje građevinske parcele za izgradnju tipske montažno-betonske trafostanice (MBTS) na poljoprivrednom zemljištu? Planirana MBTS je na udaljenosti 5km vazdušne linije od naseljenog mesta. Prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu najmanja parcela koja se može dobiti usitnjavanjem poljoprivrednog zemljišta je pola hektara. Da li to znači da bi za MBTS površine 12m2 prema članu 69 Zakona o planiranju i izgradnji trebalo formirati građevinsku parcelu površine 5000m2 i platiti naknadu za prenamenu poljoprivrednog u građevinsko zemljište? Na osnovu kog planskog dokumenta bi se tada mogla formirati građevinska parcela za MBTS na poljoprivrednom zemljištu, ako se za prenamenu iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište zahteva izvod iz odgovarajućeg urbanističkog plana (PDR za konkretni slučaj ne postoji a GUP i PGR su za naseljena područja)? Planirana MBTS je u funkciji pomoćnog objekta za napajanje naftnih bušotina a investitor ima sporazum o zauzimanju zemljišta za izgradnju MBTS.

Odgovor:

Pitanje ne sadrži dovoljno podataka na osnovu kojih bi se mogao dati sveobuhvatan odgovor, te iz tog razloga upućujemo na sledeće.

U konkretnom slučaju radi se o izgradnji pomoćnog objekta koje je u funkciji naftne bušotine, te iz tog razloga potrebno je pribaviti Lokacijske uslove i potom podneti zahtev za izdavanje rešenja na osnovu člana 145 Zakona o planiranju i izgradnji. Za izgradnju predmetnog objekta, obzirom na specifičnosti samog zemljišta na kojem se planira izgradnja i obzirom na član 69 st. 1 Zakona o planiranju i izgradnji, nije potrebno formirati građevinsku parcelu u smislu odredbi člana 65. I 66. Zakona o planiranju i izgradnji, već se to za slučaj potrebe može učiniti pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu.

Ukazujemo na stav 2 člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji koji reguliše vrstu transformatorskih stanica za koje je izričito propisano da se odredbe Zakona u pogledu formiranja građevinske parcele ne primenjuju, što znači da za izgradnju te vrste objekata nije potrebno formirati građevinsku parcelu.

Ukoliko investitor insistira na izgradnji vrste trafostanice koja je navedena u pitanju, na osnovu podatka da bi se izgradnja planiranog objekta vršila na udaljenosti od 5 km (vazdušno) od naseljenog mesta, može se zaključiti da predmetna lokacija nije u građevinskom području sela, te iz tog razloga preporučujemo investitoru da se shodno čl. 69 st. 6 Zakona o planiranju i izgradnji obrati Ministarstvu za poljoprivredu radi pribavljanja saglasnosti za izgradnju planiranog objekta na predmetnom poljoprivrednom zemljištu. U slučaju dobijanja te saglasnosti nadležnog Ministarstva, neće se primenjivati odredbe Zakona o poljoprivrednom zemljištu o deobi parcela, već će se u smislu čl. 69. St. 6 Zakona o planiranju i izgradnji primenjivati odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, a to znači da se na predmetnom poljoprivrednom zemljištu može formirati nova parcela – građevinska parcela čija bi površina bila manja od one površine koja je propisana Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

Pre pribavljanja ove saglasnosti Ministarstva za poljoprivredu, mišljenja smo da je potrebno da investitor prethodno izvrši sledeće neophodne pripreme i pravne radnje:

1. Da pribavi Informaciju o lokaciji kako bi se utvrdilo koja je namena predmetnog zemljišta i da li je za predmetni prostor predviđeno ili nije predviđeno obavezno donošenje planskog dokumenta nižeg reda ili npr. izrada urbanističko-tehničkog dokumenta – urbanističkog projekta. Ukoliko je prostornim planom predviđena dalja urbanistička razrada tog prostora, potrebno je u tom slučaju inicirati donošenje takvih dokumenata jer tek po njihovim donošenju ispunjeni su uslovi za izgradnju predmetnog i drugih objekata.
2. U slučaju da prostornim planom nije predviđena dalja urbanistička razrada predmetnog prostora potrebno je pribaviti Lokacijske uslove koje nadležni organ izdaje na osnovu važećeg Prostornog plana uz dopunsku primenu pravila građenja propisanih Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl. Glasnik RS br. 22/2015).

Po dobijanju saglasnosti Ministarstva za poljoprivredu za izgradnju predmetnog objekta na planiranoj lokaciji, a pre podnošenja zahteva za izdavanje rešenja po čl. 145. Zakona o planiranju i izgradnji, potrebno je da investitor:

1. reši imovinske odnose na predmetnoj parceli: zaključi ugovor o kupoprodaji dela predmetne parcele sa vlasnikom poljoprivrednog zemljišta ili u smislu čl. 69 st. 8 Zakona o planiranju i izgradnji ugovor o zakupu zemljišta u privatnoj svojini i izvrši upis prava na nepokretnosti u evidenciji koju vodi RGZ SKN,
2. da planiranoj lokaciji za izgradnju obezbedi pristup javnoj površini tako što će zaključiti:
 - ili ugovor o kupovini dela zemljišta
 - ili ugovor o ustanovljavanju službenosti prolaza sa vlasnicima poslužnih dobara i izvršiti upis u evidenciji prava na nepokretnostima koju vodi RGZ SKN (upis prava službenosti u teretnom listu Lista nepokretnosti).

Ukoliko do planirane lokacije postoji poljski – nekategorisani put, u tom slučaju potrebno je od planirane lokacije do tog puta obezbediti pristup.

Što se tiče prenamene poljoprivrednog u građevinsko zemljište u skladu sa odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu, u zavisnosti od vrste namene predmetnog prostora i godine donošenja planskog dokumenta, u smislu odredbi člana 88. stav 6 Zakona o planiranju i izgradnji, potrebno je proveriti da li je ili nije nužno u smislu odredbi Zakona o poljoprivrednom zemljištu pokrenuti i voditi postupak prenamene.

U slučaju pokretanja postupka prenamene u smislu odredbi Zakona o poljoprivrednom zemljištu, uz zahtev sene dostavlja Izvod iz urbanističkog plana odnosno Informacija o lokaciji, već se dostavljaju izdati Lokacijski uslovi i napred navedena saglasnost Ministarstva za poljoprivredu.

Pitanje postavljeno: 27.06.2016.

Poštovani, Gde da dobijemo informaciju koje su zajedničke prostorije u stambenoj zgradi, jer se na Skupštini stanara postavlja pitanje o njihovoj nameni i zloupotrebi?

Odgovor:

Materija koja reguliše pitanje vlasništva prostorija u stambenim zgradama nije predmet odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa („Službeni list SFRJ" broj 6/80 i 36/90 i "Službeni list SRJ" broj 29/96).

Članom 19. stav 2. Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa propisano je da na zajedničkim delovima zgrade i uređajima u zgradi vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine. U članu 6. Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 44/95, 46/98 i 88/11) pobrojani su neki delovi stambene zgrade koji se smatraju zajedničkim delovima zgrade, i to: krovna konstrukcija, krovni pokrivač i drugi elementi krova, lifta sa pripadajućim delovima, protivpožarno stepenište, instalacije i uređaji za zaštitu od požara, gromobran, fasade, stepenište, itd.

Treba napomenuti da skupština zgrade, većinom od ukupnog broja članova skupštine zgrade, može doneti odluku da se zajedničke prostorije pretvore u stan ili poslovni prostor, odnosno odluku o pripajanju tih prostorija susednom stanu, odnosno poslovnoj prostoriji, saglasno članu 18. i 21. Zakona o održavanju stambenih zgrada. Zbog toga u svakom konkretnom slučaju treba proveriti imovinsko - pravni status pojedinih prostorija u okviru stambene zgrade.

Proveru imovinsko - pravnog statusa pojedinih prostorija u okviru stambene zgrade možete izvršiti kod Republičkog geodetskog zavoda - Službe za katastar nepokretnosti koja je teritorijalno nadležna za konkretan objekat.

Pitanje postavljeno: 31.05.2016.

Imamo problem oko određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta pa nam je neophodno tumačenje stava 14 člana 70. Zakona o planiranju i izgradnji: "Ako je građevinska parcela formirana do 11. septembra 2009. godine u skladu sa zakonom, nadležni organ tu činjenicu prihvata kao stečeno pravo u postupku određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta". Kakvo je pravo stečeno formiranjem parcele do 11. septembra 2009, a u postupku određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta? - Postupak izgradnje objekta vlasnika D, za koji se traži određivanje zemljišta za redovnu upotrebu, je započet u redovnoj proceduri 2005. godine na k.p. na kojoj je već postojalo 15 objekata vlasnika Z koji je i korisnik parcele u svojini države. - Radi izgradnje druge faze objekta postojeća k.p. je 2007. god. produžena ali je zadržala isti broj i svih 15+1 objekata je ostalo na njoj. - Sticajem okolnosti predmetni objekat je završio u postupku LEGALIZACIJE i LEGALIZOVAN je 2010 godine u vlasništvo subjekta D na k.p. na kojoj odavno postoji petnaest objekata vlasnika Z. Da li je i kakvo pravo stekao "D" formiranjem nove k.p. odnosno produženjem stare k.p. ISTOG BROJA kada su na istoj parceli ostali i objekti vlasnika "Z" ?

Odgovor:

Na konkretan slučaj ne može se primeniti član 70 st. 14 Zakona planiranju i izgradnji, zato što se ona bližim tumačenjem i sagledavanjem situacije koja je predmet ovog pitanja, može primeniti samo na slučaj kada je na jednoj građevinskoj parceli (formiranoj pre 11.09.2009.god.) izgrađen jedan objekat.

U konkretnom slučaju, na jednoj kat. parceli (verovatno formiranoj kao građevinska parcela) izgrađeno je više objekata različitih vlasnika. Potrebno je u postupku određivanja zemljišta za redovnu upotrebu zgrade odrediti da se za potrebe tog objekta mora izraditi projekat preparcelacije radi formiranja građevinske parcele za taj objekat. Ne treba zanemariti obavezu nadležnog organa da poštuje član 106 Zakona o planiranju i zgradnji zbog kojeg ne može favorizovati jednog vlasnika objekta na štetu ostalih vlasnika objekata prilikom davanja uslova za preparcelaciju radi formiranja građevinske parcele samo za potrebe objekta koji je predmet postupka.

Ukoliko preparcelacijom za taj objekat, ostali vlasnici ne bi imali izlaz na javnu površinu odnosno na ostatku parcele ne bi mogli formirati posebne građevinske parcele za svoje objekte, u tom slučaju treba odbiti zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu zgrade i uputiti stranku da za postupak preparcelacije pribavi saglasnost ostalih vlasnika objekata (član 106 st. 4 Zakona). Ukoliko saglasnost za preparcelaciju ne bude postignuta, stranka može u skladu sa članom 106 st. 5 Zakona o planiranju i izgradnji pokrenuti pred nadležnim sudom vanparnični postupak za razvrgnuće imovinske zajednice. U tom postupku se takođe izrađuje projekat parcelacije ali shodno članu 106 st. 6 Zakona za potrebe razvrgnuća imovinske zajednice ne primenjuju se opšta pravila o parcelaciji odnosno preparcelaciji.

Pitanje postavljeno: 09.06.2016.

U avgustu 2015 godine poslat zahtev Opštini za izdavanje Rešenja o odobrenju za izvođenje radova na rekonstrukciji crpne stanice. Marta 2016 godine dobijamo odbijenicu u kojoj stoji da se površina i spratnost crpne stanice (po projektu) razlikuju u odnosu na podatke u javnim knjigama. Tražeći rešenje razgovarali smo sa: - Organima Opštinske uprave - Katastrom - Kao i sekretarijatom za urbanizam Svuda nam je rečeno da ne možemo menjati podatke u katastru (jedina moguća opcija) jer: - Upotrebna dozvola (izdata 1966 god.) je pravnosnažna i ne možemo je menjati niti dopuniti i - Da zakon o katastru to ne dozvoljava Polazeći od toga da je najbitnije naći rešenje pristajemo da uradimo sve što je do nas, ali sve strane su isključive i mi jednostavno nemamo rešenja za ovu situaciju. Samo da napomenem da nekada Upotrebne dozvole i bilo koje Rešenje nisu sadržali nakakve podatke o parceli i objektu. Da li nam možete pomoći u smislu kome da se obratimo, ili da li je možda i ova situacija predviđena nekim članom zakona.....

Odgovor:

Potrebno je prvo utvrditi da li je odstupanje u pogledu spratnosti nastalo zbog različitih standarda koji su se koristili 1966.god.za označavanje spratnosti i da li je razlika u površini objekta nastala eventualno, zbog novih metoda merenja koji su korišćeni u vreme izrade Katastra. Pri tom je potrebno imati u vidu da postoji određeni opseg dozvoljenog odstupanja koji je regulisan i Pravilnikom o katastarskom premeru i katastru nepokretnosti (Sl. Glansik RS br. 7/2016).

Ukoliko ni ove provere ne daju drugačije rezultate, u tom slučaju očigledno je da je do odstupanja nastalo ili u vreme izgradnje ili nakon toga, što znači da bi u tom slučaju trebalo prvo, u postupku ozakonjenja pribaviti rešenje o ozakonjenju crpne stanice te nakon pravosnažnog upisa u RGZ SKN, pokrenuti u elektronskom sistemu CEOP novi postupak za rekonstrukciju crpne stanice.

Pitanje postavljeno: 14.07.2016.

Dobar dan, nasledili smo plac, i krenuli u proceduru gradnje. Sa Arhitektom smo izradili idejni pa glavni projekat. Dobili smo gradjevinsku dozvolu, pa i pravosnaznu. Prijavili radove. Sada, u toku radova se pojavljuje komsije sa jednim ugovorom, koji je napravljen 1971, u kome pise da "mu je dozvoljeno da otvori prozor ka susednoj parceli", (koju smo mi u medjuvremenu kupili). Po projektu mi njemu taj prozor sada zatvaramo. No, on insistira da taj prozor ostaje kako jeste, i da mi moramo da pomeramo nas objekat, za koji imamo urednu i pravosnaznu gradj. dozvolu. Pitanje: Da li je moguće da mi kao novi vlasnici zemljista, moramo da se obaziremo na jedan ugovor koji je sklopljen pre 40 godine, izmedju tadašnjih vlasnika tih objekata i parcela? DA li je moguće da komsija, iako ima ugovor o otvaranju prozora, ima pravo da nama gleda u dvoriste, pritom se taj prozor nalazi na samoj medji. Hvala na odgovoru!

Odgovor:

Članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu, ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu i koji je dostavio dokaze propisane podzakonskim aktom kojim se bliže uređuje sadržina i način izdavanja građevinske dozvole i platio odgovarajuće administrativne takse. Ukoliko su navedeni uslovi ispunjeni, nadležni organ izdaje građevinsku dozvolu rešenjem, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva. Članom 136. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se na rešenje o građevinskoj dozvoli može izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja. Ukoliko u navedenom roku ne bude izjavljena žalba, rešenje o građevinskoj dozvoli postaje pravosnažno.

Iz Vašeg pitanja proizlazi da je nastupila pravosnažnost rešenja o građevinskoj dozvoli, kao i da je izvršena prijava radova. U tom slučaju, investitor ima pravo da realizuje radove u svemu u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom, a sva treća lica su u obavezi da se uzdrže od bilo kojih aktivnosti kojim ga ometaju u realizaciji njegovih prava.

Ukoliko se neko poziva na ugovor čije odredbe su u suprotnosti sa pravosnažnom građevinskom dozvolom, prava iz takvog ugovora može da ostvaruje na osnovu odluke nadležnog suda donete u odgovarajućem sudskom postupku.

Napominjemo da ostvarivanje prava iz takvog ugovora ne predstavlja materiju koja je regulisana odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona.

Pitanje postavljeno: 22.06.2016.

Probila sam zid iz svog stana u zajednički tavanski prostor da bih sprečila predsednicu kućnog saveta da uz podršku ostalih vlasnika stanova ne dobije taj prostor, jer to je prostor pored mog stana i ja imam pravo prečeg prenosa, a ostali stanari žele da daju predsednici iz zahvalnosti za njen trud. ONI ŽELE DA RASPIŠU KONKURS ZA TAJ PROSTOR PA KO DA VEĆU PONUDU ONI ĆE

NJEMU USTUPITI, DA LI ONI TO MOGU BEZ OBZIRA NA PRAVO PREČEG PRENOSA KOJI JEDINO JA IMAMI NA TAČNU PROCEDURU KOJU ZAKON NALAŽE U TAKVIM SITUACIJAMA (DA SKUPŠTINA STANARA MORA PRVO MENI DA DOSTAVI PISMENU PONUDU, PA TEK AKO JA NISAM ZAINTERESOVANA ONDA MOŽE DRUGIM VLASNICIMA) KOME DA SE OBRATIM ZA ZAKONITOST TAKVE ODLUKE, I ŠTA TREBA DA UČINIM DALJE.

Odgovor:

Pretvaranje u stan ili poslovni prostor zajedničke prostorije ili pripajanje zajedničke prostorije susednom stanu regulisano je Zakonom o održavanju stambenih zgrada (čl. 21 i 22.).

Lice koje smatra da mu je odlukom Skupštine zgrade povređeno neko pravo ili pravni interes, shodno čl. 20 Zakona o održavanju stambenih zgrada, može tu odluku pobijati pred nadležnim sudom.

Pitanje postavljeno: 23.06.2016.

Zanima me da li su mi potrebne dozvole za asfaltiranje trotoara koji je u jako lošem stanju, a koji se nalazi se uz ogradu kuće sagrađene sa svim potrebnim dozvolama i uknjizene! Napominjem da kuća izlazi na 2 ulice i trotoar bih o svom trošku asfaltirao u skladu sa propisima. Takođe me zanima da li imam pravo da postavim metalne stubice kojima ću spreciti parkiranje vozila pored moje ograde, pri čemu ni na koji način prolaz pesaka ne bi bio ograničen, s obzirom da su isti postavljeni na trotoaru oko susedne stambene zgrade?

Odgovor:

Trotoar je sastavni deo saobraćajnice (ulice) čiji je vlasnik jedinica lokalne samouprave. Upravljanje (održavanje, rekonstrukcija, sanacija i sl.) javnim površinama na teritoriji jedinice lokalne samouprave je u nadležnosti pravnog lica kome je kao upravljaču lokalnih puteva i ulica povereno vršenje tih poslova od strane Skupštine jedinice lokalne samouprave i najčešće se radi o JP Direkciji za izgradnju.

Treća fizička lica ne mogu stoga pribavljati na svoje ime bilo kakve dozvole za izvođenje radova na javnim površinama niti po osnovu izvođenja radova mogu sticati bilo kakava prava na javnim površinama a posebno ne mogu samovoljno regulirati režim parkiranja. Predlažemo da se obratite upravljaču puta i ukažete na svoju zainteresovanost da finansirate sanaciju tog dela trotoara.

Pitanje postavljeno: 18.07.2016.

Živim u stanu na zadnjem spratu a iznad je ravan krov i jedan deo je kosi krov. Taj kosi krov je usled nevremena (grada) oštećen i sada prokišnjava. Osiguranje koje plaćam me je odbilo za popravku krova uz obrazloženje da kosi krov ne pripada osiguranom stanu. Interesuje me ko snosi troškove popravke tog kosog krova s obzirom da je taj krov podigao predhodni vlasnik jer je od zajedničke terase proširio stan. Napominjem da je to proširenje uvedeno u katastar i da je imao sve potrebne dozvole i projekat i saglasnost stanara da to može da uradi. Pozdrav i hvala na odgovoru.

Odgovor:

Predmetna materija nije regulisana odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetim na osnovu tog Zakona, već Zakonom o državanju stambenih zgrada.

Naime, članom 6. Zakona o državanju stambenih zgrada ("Službeni glasnik RS" broj 44/95, 46/98 i 88/11) propisano je da **popravka ili zamena krovne konstrukcije, krovnog pokrivača i drugih elemenata krova** (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori) **predstavljaju radove na održavanju stambene zgrade** čijim izvođenjem se sprečava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se obezbeđuje sigurnost korisnika zgrade i okoline. U članu 9. Zakona propisano je da se **radovi na održavanju stambene zgrade izvode na osnovu odluke organa upravljanja stambenom zgradom**, dok **sredstva za održavanje stambene zgrade obezbeđuju vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade**. Članom 24. Zakona o državanju stambenih zgrada regulisano je da **troškove održavanja stambene zgrade snose vlasnici stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade srazmerno učešću površine svojih stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade u površini svih stanova i drugih posebnih delova u zgradi**, prema stvarno učinjenim troškovima.

Pitanje postavljeno: 25.07.2016.

Vlasnik / investitor je na svojoj parceli izgradio stambeno poslovni objekat. U stambenom delu ima 90 stanova, i izgrađeno je 44 parking mesta u nadzemnoj garaži i 33 na katastarskoj parceli oko objekta čiji je investitor vlasnik. Parking mesta u garaži je naplaćivao x eura, dok su parking mesta na građevinskoj parceli bila bez naknade. Posle dve godine investitor je rešio da u zakup 33 parking mesta koja se nalaze na parceli koja služi za redovnu upotrebu objekta po ceni od x eura. Pitanje: Da li investitor ima prava da određenom broju stanara da u zakup 33 parking mesta, a da na taj način liše sve druge vlasnike stanova korišćenja navedenih parking mesta?

Odgovor:

Članom 33. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju propisano je da za parkiranje za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine, i to -jedno parking ili garažno mesto na jedan stan. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici ostalih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine, gde se broj potrebnih parking mesta određuje na osnovu namene i vrste delatnosti. Ipak, pitanje načina korišćenja parking mesta nije pitanje koje je regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata koji se donose na osnovu njih. Parcela koja služi za redovnu upotrebu objekta mogla bi se smatrati zajedničkim dvorištem, koje bi samim tim predstavljala zajedničku imovinu svih vlasnika posebnih delova zgrade, a način njenog korišćenja uređuje se aktom skupštine zgrade.

Pitanje postavljeno: 21.07.2016.

Da li se izgradnjom objekta primarne poljoprivredne proizvodnje na poljoprivrednom zemljištu menja namena poljoprivrednog u građevinsko zemljište?

Odgovor:

Članom 110. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da se građenje objekta vrši na osnovu

građevinske dozvole i tehničke dokumentacije. Članom 135. Zakona propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu, **ima odgovarajuće pravo na zemljištu** ili objektu i koji je dostavio dokaze propisane podzakonskim aktom kojim se bliže uređuje sadržina i način izdavanja građevinske dozvole i platio odgovarajuće administrativne takse. Pod odgovarajućim pravom na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, izgradnja objekata je moguća samo na građevinskom zemljištu. Ukoliko planirate izgradnju objekta primarne poljoprivredne proizvodnje na poljoprivrednom zemljištu, neophodno je prethodno sprovesti promenu namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Postupak promene namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište regulisan je članom 87. Zakona o planiranju I izgradnji, čiji tekst možete pronaći [ovde](#).

Pitanje postavljeno: 07.07.2016.

Stovariste se nalazi na placu pored nekoliko privatnih kuća gde se svakodnevno istovaruje pesak i sljunak iz kamiona od po 30 tona, zatim bagerima ponovo utovaruje u manje kamione pritom zagađujući okolinu izduvnim gasovima, a koeficijent buke prelazi granice dozvoljenosti za naseljeni reon. Vlasnik poseduje stovarisnu dozvolu ali je sporno da li zakonski mogu da se izvode ti radovi na konkretnoj parceli. Da li me možete uputiti, koja je od inspekcija nadležna za izdavanje stovarisne dozvole i kome se obratiti za resavanje ovog problema posto je očigledno prekršen zakon?

Odgovor:

Inspekcija za zaštitu životne sredine na nivou lokalne samouprave je organ nadležan za donošenje upravnih akta i vršenje upravnih radnji u postupku inspeksijskog nadzora u oblasti zaštite životne sredine u okviru poslova poverenih od strane Republike Srbije. Ovaj organ vrši nadzor zagađivača vazduha i nalaže mere za otklanjanje aerozagađenja kao i nadzor u pogledu dozvoljenosti buke.

Prava i dužnosti inspektora zaštite životne sredine u odnosu na konkretnu situaciju na koju se odnosi pitanje, regulisano je u čl. 110 st. 1 tač 4 - 6 Zakona o zaštiti životne sredine.

To znači da je pored utvrđivanja dozvoljenosti nivoa postojeće buke i postojanja aerozagađenja, inspektor dužan i da utvrdi da li se radi o izvođenju radova odnosno objektu za koje je potrebno izraditi ili zahtevati procenu uticaja na životnu sredinu na osnovu Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl. Glasnik RS br. 135/2004 i 36/2009) i Uredbi o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (Sl. Glasnik RS br. 114/2008).

Pitanje postavljeno: 02.08.2016.

Postovani, Posedujem katastarsku parcelu površine 1,70 ha, koja se nalazi u građevinskom području .Kulture tih kat. parcela su njiva i vrt I klase. Prilikom vadjanja potrebnih dokumenata za građevinske dozvole, receno mi je da ja imam ne građevinsko nego poljoprivredno zemljište i da moram platiti naknadu za konverziju iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište. Zasto to mora da se

plati, jer mi u vrsti zemljišta ne pise poljoprivredno, nego zemljište u građevinskom području? Da li sam ja trenutno vlasnik građevinskog ili poljoprivrednog zemljišta?

Odgovor:

Članom 88.st.5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je vlasnik katastarske parcele kojoj je promjenjena namena iz **poljoprivrednog** u građevinsko zemljište dužan da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje **poljoprivredno** zemljište. Takođe, članom 88.st.2.ovog zakona propisano je da organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene **poljoprivrednog** zemljišta u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti.

Član 88.

Kada se planskim dokumentom promeni namena **poljoprivrednog** u građevinsko zemljište, organ nadležan za donošenje planskog dokumenta je dužan da u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu tog dokumenta, organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dostavi akt koji sadrži popis katastarskih parcela kojima je promjenjena namena.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene **poljoprivrednog** zemljišta u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti.

Poljoprivredno zemljište kojem je planskim dokumentom promjenjena namena u građevinsko, do privođenja zemljišta nameni može se koristiti za **poljoprivrednu** proizvodnju.

Rešenje iz stava 2. ovog člana dostavlja se vlasniku zemljišta, ministarstvu nadležnom za poslove **poljoprivrede** i nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana donošenja rešenja.

Vlasnik katastarske parcele kojoj je promjenjena namena iz **poljoprivrednog** u građevinsko zemljište dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje **poljoprivredno** zemljište.

Ako je promena namene, odnosno vrste zemljišta iz **poljoprivrednog** u građevinsko izvršena na osnovu zakona, planskog dokumenta ili odluke nadležnog organa do 15. jula 1992. godine, odnosno do dana stupanja na snagu Zakona o **poljoprivrednom** zemljištu ("Službeni glasnik RS", broj 49/92), ne plaća se naknada za promenu namene zemljišta, bez obzira što je kao kultura određene klase tog zemljišta upisana njiva, vinograd, voćnjak, livada, pašnjak, trstik-močvara ili neplodno zemljište.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra dužan je da, po dobijanju akta iz stava 1. ovog člana u roku od 60 dana upiše zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene zemljišta, za zemljište kome je namena promjenjena iz **poljoprivrednog** u građevinsko zemljište posle roka utvrđenog u stavu 6. ovog člana.

Naknada za promenu namene **poljoprivrednog** u građevinsko zemljište ne plaća se prilikom izgradnje objekata od značaja za Republiku Srbiju, kao i za izgradnju objekata javne namene u skladu sa programom uređivanja građevinskog zemljišta kada je obveznik plaćanja Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave.

Vlada, na predlog ministarstva nadležnog za poslove građevinarstva, utvrđuje projekte za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju.

Pitanje postavljeno: 11.08.2016.

Poštovani, kod opisa za licencu 310 je navedeno da građevinski inženjer može biti projektant arhitektonskog projekta do 300m², da li je u pitanju neto ili bruto površina?

Odgovor:

Reč je o bruto razvijenoj građevinskoj površini.

Shodno čl.2.tač.12) Zakona o planiranju i izgradnji, bruto razvijena građevinska površina jeste zbir površina svih nadzemnih etaža objekta, merenih u nivou podova svih delova objekta - spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama);

-

Pitanje postavljeno: 28.07.2016.

Da li je moguće sprovesti postupak otuđenja građevinskog zemljišta u javnoj svojini za kat. parcele za koje nije prethodno izvršena prenamena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište, uz navođenje u tekstu oglasa da troškove prenamene zemljišta snosi pribavilac? NAPOMENA: U pitanju je parcela u javnoj svojini grada, prema upisu u listu nepokretnosti -zemljište u građevinskom području, a prema načinu korišćenja -pašnjak, a koja se nalazi u području koje je pokriveno urbanističko-planskim aktom, koji je stupio na snagu nakon 15.07.1992.godine.

Odgovor:

Članom 88.st.5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište dužan da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište. Takođe, članom 88.st.2.ovog zakona propisano je da organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti.

Članom 99. Zakona o planiranju i izgradnji regulisana su pitanja u vezi sa otuđenjem, razmenom i davanjem u zakup i pribavljanjem **građevinskog** zemljišta u javnoj svojini. Otuđenje **poljoprivrednog** zemljišta u javnoj svojini nije predviđeno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Izvesno ostupanje od navedenog pravila predviđeno je jedino u članu 83. stav 2. Zakona, kojim je propisano da stupanjem na snagu planskog dokumenta kojim je promenjena namena zemljišta u građevinsko zemljište, vlasnici tog zemljišta stiču prava i obaveze propisane Zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu Zakona, bez obzira na činjenicu što organ nadležan za upis na nepokretnostima i pravima na njima nije sproveo promenu u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i prava.

Ukoliko je u konkretnom slučaju stupio na snagu planski dokument kojim je promenjena namena predmetnog zemljišta u građevinsko zemljište, mišljenja smo da je moguće sprovesti proceduru njegovog otuđenja u skladu sa odredbama člana 99. Zakona o planiranju i izgradnji i Uredbe o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 24/12, 48/15 i 99/15), bez obzira na činjenicu da li je organ nadležan za upis na nepokretnostima i pravima na njima sproveo promenu u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i prava. Ukoliko je predmetno zemljište i dalje evidentirano kao **poljoprivredno**, a pritom nije stupio na snagu planski dokument kojim je promenjena njegova namena u građevinsko zemljište, mišljenja smo da se nisu stekli propisani uslovi za sprovođenje postupka otuđenja tog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 28.07.2016.

Protivu vlasnika susednih parcela, koji nas je smetao, pokrenut je postupak za 2 kat.parcele. U toku trajanja upravnog postupka, nadležna građevinska inspekcija i urbanistička inspekcija u našoj lokalnoj samoupravi, kao i Republička građevinska inspekcija, omogućili su vlasniku ovih parcela da objekat na jednoj parceli završi u potpunosti, a na drugoj da se sagrađe temelji. Pošto je upravni postupak u međuvremenu završen, Upravni sud je poništio važeću investiciono-tehničku dokumentaciju za navedene objekte, pa pošto su Presude Upravnog suda za oba objekta postale pravosnažne i izvršne, nadležni organi pčri lokalnoj samoupravi, više od 2 godine ne žele da donesu Rešenje, niti su hteli da preduzmu neke mere na licu mesta. Potrebno nam je saznanje koja su naša prava u daljem postupku, pošto navedeni organi ne žele da preduzmu nikakve mere. Šta mi možemo da preduzmemno i kome da se obratimo?

Odgovor:

Članom 176. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je:

U vršenju inspekcijskog nadzora građevinski inspektor je ovlašćen da:

1) naredi rešenjem obustavu radova i uklanjanje objekta ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole, odnosno ako se objekat gradi suprotno

lokacijskim uslovima, odnosno građevinskoj dozvoli, odnosno potvrdi o prijavi radova;

1a) naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno vraćanje u prvobitno stanje, ako se objekat gradi, odnosno izvode radovi bez rešenja iz člana 145. ovog zakona;

2) naloži rešenjem obustavu radova i odredi rok koji ne može biti duži od 60 dana za pribavljanje, odnosno izmenu građevinske dozvole, ako se objekat ne gradi prema građevinskoj dozvoli, odnosno projektu za izvođenje, a ako investitor u ostavljenom roku ne pribavi, odnosno izmeni građevinsku dozvolu, da naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela;

3) naloži rešenjem obustavu radova, ako investitor nije zaključio ugovor o građenju, u skladu sa ovim

zakonom;

4) naloži rešenjem obustavu radova i odredi rok koji ne može biti duži od 30 dana za pribavljanje građevinske dozvole, ako utvrdi da je za radove koji se izvode na osnovu rešenja iz člana 145. ovog zakona potrebno pribaviti građevinsku dozvolu, a ako investitor u ostavljenom roku ne pribavi građevinsku dozvolu, da naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela;

5) naloži rešenjem obustavu radova i odredi rok koji ne može biti duži od 30 dana za pribavljanje, odnosno izmenu građevinske dozvole, ako izgrađeni temelji nisu usklađeni sa, građevinskom dozvolom i projektom za izvođenje a ako investitor u ostavljenom roku ne pribavi građevinsku dozvolu, da naloži rešenjem uklanjanje izgrađenih temelja i vraćanje terena u prvobitno stanje;

6) naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela ako je nastavljeno građenje, odnosno izvođenje radova i posle donošenja rešenja o obustavi radova;

7) naloži rešenjem uklanjanje privremenog objekta iz člana 147. ovog zakona protekom propisanog roka;

8) naloži rešenjem investitoru, odnosno vlasniku objekta zabranu daljeg uklanjanja objekta, odnosno njegovog dela, ako se objekat ili njegov deo uklanja bez rešenja o dozvoli uklanjanja objekta, odnosno njegovog dela;

9) naloži rešenjem obustavu radova, ako investitor nije rešenjem odredio stručni nadzor, u skladu sa ovim zakonom;

10) naredi sprovođenje drugih mera, u skladu sa ovim zakonom.

Rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela odnosi se i na delove objekta koji nisu opisani u rešenju o rušenju, a nastali su nakon sastavljanja zabeležbe i čine jednu građevinsku celinu.

Kada građevinski inspektor utvrdi da je postupanje lica sa odgovarajućom licencom u suprotnosti sa propisima, odnosno pravilima struke, dužan je da o tome obavesti nadležni organ i organizaciju koja je

izdala licencu radi utvrđivanja odgovornosti.

Građevinski inspektor podnosi prekršajnu, odnosno krivičnu prijavu i inicira postupak oduzimanja

licence glavnom projektantu, odnosno odgovornom projektantu koji je potpisao tehnički dokument ili je potvrdio taj dokument, ako u postupku nadzora utvrdi da taj dokument nije u skladu sa ovim zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu ovog zakona.

Nadležni organ i organizacija iz stava 3. ovog člana dužni su da podnosioca obaveštenja obaveste o preduzetim merama u roku od 30 dana od podnošenja obaveštenja, kao i da mu dostave primerak odluke donete u postupku po prijavi, radi informisanja.

Pitanje postavljeno: 29.07.2016.

Postovani postavljam vam pitanje u vezi ogradnog zida koji su sagradili komsije prema mojoj parceli i negde na sredini parcele ostavili prolaz u zidu za kapiju koja bi gledala tj. ulazilo bi se u moju parcelu. Potrebno je da mi odgovorite, da li oni imaju pravo da ostavljaju kapiju ka meni a ne prema javnoj površini i kako je to regulisano propisima. Unapred zahvalan.

Odgovor:

Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju propisano je da

Svaka novoformirana građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini ne može

biti manja od 2,50 m. Objekti u privrednim i industrijskim zonama moraju obezbediti protivpožarni put

oko objekata, koji ne može biti uži od 3,5 m, za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6 m za dvosmerno

kretanje vozila.

Pitanje postavljeno: 12.08.2016.

Zanima me koje sve ustanove propisuju uslove za projektovanje ustanova za smeštaj penzionera i drugih starih lica (starački domovi). Da li postoji nakakva kategorizacija u smislu delatnosti (više vrsta zdravstvenih usluga) ili brojnosti (broj korisnika) usled koje uslovi mogu da se razlikuju u smislu zahteva za zdravstvenom negom.

Odgovor:

Pozivni centar se bavi isključivo odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

To je regulisano odredbama Pravilnika o bližim uslovima i standardima za pružanje usluga socijalne zaštite ("Službeni glasnik RS", br. 42/2013), koji donosi Ministar rada, zapošljavanja i socijalne politike na osnovu člana 57. stav 1. Zakona o socijalnoj zaštiti ("Službeni glasnik RS", broj 24/11).

Pitanje postavljeno: 15.08.2016.

Poštovani, Vlasnici stanova u nasoj stambenoj zgradi hoce da prosire postojece terase, okrenute ka unutrašnjem dvoristu. Da li je za to dovoljna saglasnost vlasnika stanova (i drugih posebnih jedinica) koji poseduju vise od polovine ukupne površine u zgradi?

Odgovor:

Članom 135. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu, **ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu** i koji je dostavio dokaze propisane podzakonskim aktom kojim se bliže uređuje sadržina i način izdavanja građevinske dozvole i platio odgovarajuće administrativne takse.

Članom 17. stav 3. Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni glasnik RS" broj 44/95, 46/98 i 88/11) propisano je da skupština zgrade, saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade, donosi odluke koje se odnose na investiciono održavanje zgrade (o kojima se radi u konkretnom slučaju).

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada, prilikom prilaganja dokaza o odgovarajućem pravu na objektu za izvođenje predmetnih radova trebalo bi priložiti odluku skupštine zgrade o izvođenju ovih radova, **donetu saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade.**

Pitanje postavljeno: 16.09.2016.

postovani. imam ucrtanu staru kucu od 80m2, koja bi trebala da se srusi pa da se zida nova. moje pitanje je sledece. ako se odlucim da pravim kucu od 100m2, da li moram da platim naknadu za gradsko gradjevinsko zemljiste i za vec postojećih 80m2 ili samo za dodatnih 20m2. unapred zahvalan.

Odgovor:

Potrebno je da platite doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planirate da gradite i objekta koji uklanjate, u skladu sa čl.97.st.10. Zakona o planiranju i izgradnji (što je u konkretnom slučaju 20m2).

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: 19.08.2016.

Poštovani, obraćamo vam se u cilju rešavanja problema a vezan je za republičku administrativnu taksu za izdavanje upotrebne dozvole. Jasno je da se ova taksa naplaćuje prema zakonu o republičkim administrativnim taksama, tarifnom broju 167, odnosno da ona iznosi 0,2 % u odnosu na predračunsku vrednost objekta, odnosno radova. Za objekte skorije gradnje vrednost ove takse i nije

veliki problem za izračunavanje, ali kod objekta izgrađenih pre nekoliko decenija odnosno sa projektima iz tog vremena imaju predračunsku vrednost računatu u vremenu kada se projekat i radio. Na koji način se kod ovakvih slučajeva određuje republička administrativna taksa? Ukoliko je i uplaćena taksa za koju smatramo da nije realna, na koji način postupamo? Da li samo obaveštavamo podnosioca da iznos uplaćene takse ne odgovara onom propisanom zakonom, ili smo dužni da sami izračunamo ovaj iznos i o tome obavestimo podnosioca? Ukoliko je neophodno da obavestimo podnosioca o iznosu takse ili da ga obavestimo na koji način da obračuna visinu takse, kako izgleda procedura čiji bi cilj bio dobijanje tačnog iznosa republičke administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole za koju je neophodno izvršiti usklađivanje predračunske vrednosti?

Odgovor:

U tarifnom broju 167 Zakona o republičkim administrativnim taksama propisano je da se predračunska vrednost po objektu, odnosno radovima, usklađuje **primenom indeksa potrošačkih cena koji objavljuje republički organ nadležan za poslove statistike**, u periodu od prvog dana narednog meseca od meseca utvrđivanja predračunske vrednosti, do poslednjeg dana meseca koji prethodi mesecu kada je zahtev podnet.

Članom 7. stav 3. Zakona o zvaničnoj statistici („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 104/09) propisano je da je **Republički zavod za statistiku glavni proizvođač i diseminator zvaničnih statističkih podataka**, kao i odgovorni stručni nosilac, organizator i koordinator sistema zvanične statistike u Republici Srbiji. U okviru poslova koji su mu Zakonom povereni, Republički zavod za statistiku objavljuje indekse potrošačkih cena na mesečnom nivou, koji su javno dostupni na zvaničnoj internet stranici Zavoda.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o republičkim administrativnim taksama i Zakona o zvaničnoj statistici, **nadležni organ je dužan da prilikom utvrđivanja usklađene predračunske vrednosti objekta primenjuje indekse potrošačkih cena koji objavljuje Republički zavod za statistiku.**

Ukoliko nadležni organ utvrdi da u konkretnom slučaju uplaćeni iznos takse ne odgovara usklađenoj predračunskoj vrednosti objekta, dužan je da o tome obavesti podnosioca zahteva, kao i da mu prezentuje na koji način, odnosno primenom kojih podataka i načina obračuna je utvrdio usklađenu predračunsku vrednost objekta.

U slučaju da nadležni organ ne raspolaže podacima o indeksima potrošačkih cena za čitav obračunski period, trebalo bi da se obrati Republičkom zavodu za statistiku, radi dobijanja zvaničnih podataka koji mu nedostaju.

Pitanje postavljeno: 05.09.2016.

Gde se nalazi programska opcija za podnošenje zahteva za strucnu kontrolu studije opravdanosti sa idejnim projektom i dostavu studije i projekta za objekat za koji građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo (po cl.133). Lokacijske uslove smo dobili u prethodnoj fazi.

Odgovor:

Postupak stručne kontrole regulisan je odredbama člana 132. Zakona o planiranju i izgradnji i sprovodi se u postupku van objedinjene procedure, odnosno ne vrši se kroz Centralni informacioni

sistem.

Za informacije o dostavljanju idejnog projekta za potrebe stručne kontrole od strane revizione komisije potrebno je da se obratite Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture.

Pitanje postavljeno: 04.08.2016.

Poštovani! Investitor je prodao sve stanove u okviru stambene zgrade, ali i pored činjenice da su svi kupci- vlasnici se uknjižili sa pravom svojine na svojim stanovima, SKN i dalje kao isključivog vlasnika kako stambene zgrade tako i zemljišta na kome je zgrada sagrađena vodi investitora. Shodno čl.104 st.2 vlasnici stanova su tražili od SKN da se upišu kao suvlasnici na parceli a SKN im je poslala dopis da regulišu imovinske odnose sa investitorom i overe ugovore koj Javnog beležnika inače će odbiti zahtev u roku od 15dana jer je neuredan. Pitanje je da li smo mi kupili samo stanove a ne i zajedničke prostorije zgrade, i da li mi to kupovinom stanova nismo kupili zemljište na kome se objekat nalazi? Da li cena m2 stana obuhvata u sebi i cenu za zemljište na kome se nalazi stan? ,Da li vlasnici posebnih delova iako isključivo snose troškove održavanja stambene zgrade i to srazmerno površini svojih stanova u odnosu na ukupnu površinu objekta, nemaju pravo da se uknjiže na stambenoj zgradi, i šta je po tumačenju odredbe 104 st.2 i 3 neophodno da bi se upisali kao suvlasnici na parceli i objektu. Da ponovo ZAKLJUČIMO KUPOPRODAJNI UGOVOR i kupimo zgradu i zemljište?

Odgovor:

Član 104 st. 2 Zakona o planiranju i izgradnji jasno propisuje obavezu RGZ da na zemljištu na kojem je izgrađen objekat izvrši upis prava svojine na građevinskom zemljištu na kojem je objekat u izgrađen u skladu sa zakonom, u korist vlasnika objekta odnosno upisanih vlasnika posebnih delova objekta srazmerno površini posebnog dela čiji su vlasnici.

Ukoliko se radi o građevinskoj parceli na kojoj se nalazi jedan objekat, RGZ je dužan da postupi u skladu sa čl. 121 st. 1. Zakona o državnom premeru i katastru i u skladu sa čl. 137 st. 2 Pravilnika o katastarskom premeru i katastarskom premeru (Sl. glasnik RS br.7/2016), bez obaveze stranke da uz svoj zahtev dostavlja posebnu ispravu obzirom da se upis vrši po osnovu samog zakona (Zakona o planiranju i izgradnji).

Samo ukoliko se na jednoj građevinskoj parceli nalazi više objekata ili se radi o otvorenom stambenom bloku, RGZ ne može da postupi u skladu sa članom 104. St. 2 Zakona o planiranju i izgradnji dok se prethodno u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta (čl. 70 Zakona o planiranju i izgradnji) ne formira građevinska parcela za objekat na koji se odnosi zahtev iz člana 104. st. 2 Zakona o planiranju i izgradnji.

U skladu sa načelom jedinstva nepokretnosti (član 106 Zakona o planiranju i izgradnji), po izvršenom upisu prava vlasnika posebnih delova objekta na građevinskom zemljištu na kojem se nalazi taj objekat, katastarska parcela izgrađenog građevinskog zemljišta, zajedno sa izgrađenim objektom postaje jedinstveni predmet prava svojine.

Pitanje postavljeno: 04.08.2016.

Poštovani, vlasnik sam zgrade koja je izgrađena na zemljištu koje pripada Železnicama Srbije. Za

zgradu i rekonstrukciju iste imam upotrebnu i građevinsku dozvolu iz 1995 godine, na osnovu koje sam istu i rekonstruisao. Na Uverenju koje mi je izdala Opština stoji da mi uz zgradu pripada i 6 ari placa za normalno funkcionisanje. Molim da mi odgovorite koje korake treba da preduzmem da bih tih 6 ari koji mi pripadaju preveo sa Zeleznica na svoje ime.

Odgovor:

Uverenje Opštine u vašem slučaju nije osnov za upis prava na zemljištu u javnoj evidenciji za upis prava na nepokretnostima koju vodi RGZ SKN.

Potrebno je na osnovu čl. 70 st. 3 tač. 2 Zakona o planiranju i izgradnji da podnesete organu nadležnom za imovinskopravne poslove Opštine Aranđelovac zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta ako ste status vašeg objekta rešili u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za izdavanje građevinske dozvole iz 1995.god.ili drugim propisom o leglaizaciji.

Uz zahtev treba da dostavite građevinsku i upotrebnu dozvolu za objekat odnosno rešenje o leglaizaciji, kopiju plana i uverenje RGZ da li je izvršeno geodetsko obeležavanje odnosno formiranje kat. parcele i po kom osnovu kao i druge isprave na čije vas dostavljanje nadležni organ obaveže.

U tom postupku, po prethodnom sprovođenju propisanih radnji i ukoliko su ispunjeni uslovi propisani zakonom, nadležni organ donosi rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta i ukoliko je to potrebno i o formiranju građevinske parcele, koje nakon pravnosnažnosti predstavlja pravni osnov za upis kod RGZ SKN.

Napominjemo da se u vašem slučaju radi o građevinskom zemljištu u javnoj svojini Republike Srbije, zbog čega imate obavezu da za površinu za koju bude utvrđeno da čini zemljište za redovnu upotrebu vašeg objekta, platite i odgovarajuću naknadu čiji iznos će se u utvrđivati u toku samog postupka.

Pitanje postavljeno: 25.08.2016.

Kako da uknjizimo dva ara koje smo kupili pre 14 godina na kom smo napravili dvospratnu porodicnu kucu od 98m2 ?

Odgovor:

Pitanje upisa zemljišta u katastar nepokretnosti nije predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji, već 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).

Detaljnije informacije i uputstva u vezi sa upisom prava svojine na zemljištu možete pronaći na zvaničnoj internet stranici Republičkog geodetskog zavoda, posredstvom sledećeg linka:

http://www.rgz.gov.rs/template1a.asp?PageName=2012_10_05_01&LanguageID=1

Ukoliko je objekat o kome je reč izgrađen bez građevinske dozvole, upućujemo Vas na odredbe Zakona o ozakonjenju („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 96/15), kojim su uređeni uslovi, postupak i način ozakonjenja objekata, odnosno delova objekta izgrađenih bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju. Tekst Zakona možete pronaći posredstvom sledećeg linka:

<http://gradjevinskedozvole.rs/Files/00191/Zakon-o-ozakonjenju-objekata.pdf>

Pitanje postavljeno: 29.08.2016.

Objekat, porodična kuća, je po građevinskoj dozvoli iz 1953 godine izgrađena 1954 god. Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta 1958 god. prelazi u društvenu svojinu i vlasnik se u katastru upisuje kao "držalac". Da li je ova materija uopšte tretirana nekim od donetih zakona, jer sam (kao nasljednik) pri pokušaju da se upisem kao vlasnik upućen da radim proceduru koja je identična legalizaciji objekta. I da li je 1954 godine "upotrebna dozvola" bila u formi dokumenta, a ako jeste koji je nadležni organ izdavao? Da li je meni danas ona potrebna da bi mogao pravosnažno da raspolazem objektom?

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je **pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu** (član 102), dok pretvaranje prava korišćenja (ili prava na državinu) u pravo svojine na objektu nije predviđeno, odnosno omogućeno.

Pozivni centar se bavi isključivo davanjem mišljenja i pojašnjenja odredbi važećeg Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata koji su doneti na osnovu njega i ne raspolaže informacijom o propisima koji su važili 1954. godine, kao ni da li je prema tada važećim propisima bilo predviđeno izdavanje upotrebne dozvole, u kojoj formi i ko ju je eventualno izdavao.

Ovlašćenje za raspolaganje objektom ima jedino njegov vlasnik, odnosno lice koje je u evidenciji katastra nepokretnosti upisano kao vlasnik objekta.

Pitanje postavljeno: 15.09.2016.

Poštovani molim Vas da mi kažete koja dokumentacija mi je potrebna kako bi se ishodovala dozvola za postavljanje stubića na parking u koji se nalazi na parceli na kojoj je i stambena zgrada i kome da je uputim kako bi se ona i realizovala.

Odgovor:

Procedura za postavljanje stubića na parking zavisi od svojinskog režima površine na kojoj imate nameru da postavite stubiće.

Ukoliko je površina o kojoj je reč deo parcele stambene zgrade, nije potrebno pribavljati bilo koji akt nadležnog organa za gradnju, odnosno za izvođenje radova, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji. Međutim, s obzirom na to da je u konkretnom slučaju reč o upravljanju stvarju u zajedničkoj svojini vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade, za postavljanje stubića je neophodno pribaviti saglasnost suvlasnika kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Ukoliko imate nameru da postavite stubiće na parceli koja je u režimu javne svojine, ukazujemo Vam na činjenicu da je upravljanje (održavanje, rekonstrukcija, sanacija i sl.) javnim površinama na teritoriji jedinice lokalne samouprave je u nadležnosti pravnog lica kome je kao upravljaču lokalnih puteva i ulica povereno vršenje tih poslova od strane skupštine jedinice lokalne samouprave. Iz tog razloga, fizička lica ne mogu u svojstvu investitora pribavljati bilo kakve dozvole za izvođenje radova na javnim površinama, niti po osnovu izvođenja radova mogu sticati bilo kakva prava na javnim

površinama, a posebno ne mogu samovoljno regulirati režim parkiranja. Imajući to u vidu, sugerisali bismo Vam da se obratite upravljaču puta i ukažete na svoju zainteresovanost da finansirate izvođenje radova na toj javnoj površini.

Pitanje postavljeno: 15.09.2016.

Postovani, imam jedan problem, na svom placu pored svoje kuce sam imao jedan pomocni objekat koji je bio jako star i poceo je da se rusi i nije bio vise za upotrebu. Zato sam resio da racistim to i da na tom mestu sazidam novi pomocni objekat sa garazom, a nisam izvadio dozvolu, i inspektor je dosao uradio je zapisnik i zaustavio je gradnju. Tad sam shvatio da sam mnogo pogresio, nesvesno sam to uradio i nadao sam se da je to mali objekat i da nije potrebna dozvola pogotovo zato sto je tu bio postojeci objekat. Ja sam potom bio u opštini i molio ih da mi dozvole da podnesem zahtev za izdavanje dozvole i hteo sam sve to da platim ali su oni rekli da nemoze jer se prema resenju o rusenju tih objekata. Moje pitanje je dali ja mogu nekako da ispravim svoju gresku, dali mogu da platim za dozvolu ili legalizaciju, ili nemou nista da uradim i ovaj objekat ce se morati srusiti. Svatio sam da sam pogresio i voleo bih nekakao da to ispravim, molim vas da mi pomognete.

Odgovor:

Ovlašćenja građevinskog inspektora u vršenju inspeksijskog nadzora propisana su članom 176. Zakona o planiranju i izgradnji. Navedenim članom je propisano da je inspektor ovlašćen da, ukoliko utvrdi da se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole, naredi rešenjem obustavu radova i uklanjanje objekta ili njegovog dela.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, građevinski inspektor nema ovlašćenje da donese rešenje koje bi sadržalo drugačiji nalog, odnosno ne postoji mogućnost da investitor naknadno pribavi građevinsku dozvolu za objekat čije građenje je otpočeto bez građevinske dozvole

Pitanje postavljeno: 13.10.2016.

Zadruga je vlasnik skladišnog kompleksa na parceli na kojoj ima pravo korišćenja, a koja je u državnoj svojini. Drugo pravno lice je legalizovalo svoj skladišni objekat na istoj parceli ali je u katastarskoj evidenciji samo vlasnik objekta a ne i (su)korisnik parcele. Ne možemo da postignemo dogovor oko podele parcele pa drugo pravno lice „preti“ sudskim razvrgnućem suvlasničke ili sukorisničke zajednice. Zadruga ima stav da ne postoji ni suvlasnička ni sukorisnička zajednica pa prema tome nema uslova za primenu stavova 5 i 7 člana 106. Zakona o planiranju i izgradnji. Da li smo u pravu ?

Odgovor:

Članom 106. Zakona o planiranju i izgradnji regulisani su slučajevi uspostavljanja jedinstva nepokretnosti, odnosno jedinstvenog predmeta prava svojine katastarske parcele izgrađenog građevinskog zemljišta sa objektima sagrađenim na njoj. U stavu 2. regulisana je situacija kada je više objekata različitih vlasnika izgrađeno na jednoj katastarskoj parceli, dok je u stavu 3. propisan način uspostavljanja jedinstva nepokretnosti kada je na jednoj parceli upisano više sukorisnika, odnosno suvlasnika, a samo jedan od njih je vlasnik objekta izgrađenog na toj parceli.

Iz opisa datog u Vašem pitanju, može se zaključiti da je reč o situaciji regulisanoj u članu 106. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji. Preduslov za uspostavljanje jedinstva nepokretnosti je da vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta bude evidentiran kao vlasnik, odnosno korisnik građevinskog zemljišta na kome je taj objekat, odnosno deo objekta izgrađen.

Na osnovu navoda iz Vašeg pitanja može se zaključiti da predmetno pravno lice nema pravo korišćenja na građevinskom zemljištu na kojem se nalazi legalizovani objekat. Takođe, članom 105. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta koji nije upisan kao nosilac prava korišćenja na građevinskom zemljištu na kome je taj objekat, odnosno deo objekta izgrađen, stiče pravo svojine na katastarskoj parceli na kome je taj objekat izgrađen, u cilju uspostavljanja jedinstva nepokretnosti iz člana 106. ovog zakona, **osim kada je pravo svojine na objektu stečeno po osnovu legalizacije objekta, odnosno na osnovu Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole ("Službeni glasnik RS", broj 25/13).**

Imajući u vidu napred navedeno, mišljenja smo da je za eventualno razvrgnuće suvlasničke zajednice kod nadležnog suda neophosno da zainteresovano lice prethodno bude evidentirano kao vlasnik, odnosno korisnik građevinskog zemljišta. U tom smislu, bilo bi potrebno prethodno pokrenuti postupak određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima, propisan članom 70. Zakona o planiranju i izgradnji.

Napominjemo da mišljenje Pozivnog centra nije obavezujuće, kao i da je stanovište nadležnog suda jedino merodavno u slučaju eventualnog pokretanja sudskog postupka za razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Pitanje postavljeno: 11.08.2016.

Poštovani, U postupku podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole preko portala CEOP u jednom od koraka se zahteva unos predračunske vrednosti radova. Na koji način mogu da dođem do predračunske vrednosti radova za objekat koji je sagrađen 1955. - 1960. godine? Objekat ima odobrenje za gradnju, ali nema odobrenje za upotrebu. Jednostavnim računanjem proizvoda BRGP svih etaža i prosečne cene koštanja izgradnje novog objekta po metru kvadratnom može se dobiti određena suma, ali da li je ona merodavna nadležnim organima u postupku dobijanja upotrebne dozvole, ili je potrebno na neki drugi način utvrditi vrednost radova, tj. objekta

Odgovor:

Predračunska vrednost radova predstavlja osnov za obračun republičke administrativne takse shodno Tarifnom broju 170. Zakona o republičkim administrativnim taksama.

U slučaju kada nemate podatke o predračunskoj vrednosti izvedenih radova predlažemo da se o početnom iznosu - vrednosti građevinskih radova obavestite korišćenjem podataka objavljenih na sajtu Republičkog zavoda za statistiku za oblast građevinarstva

<http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx>

Ukazujemo i da je u napomeni za Tarifni broj 170 Zakona o republičkim administrativnim taksama predviđeno da se predračunska vrednost radova usklađuje sa indeksom potrošačkih cena koji takođe objavljuje Republički Zavod za statistiku.

Kako se radi o finansijskom obračunu, u velikom broju jedinica lokalne samouprave praksa je da ovaj obračun za potrebe izdavanja upotrebne dozvole vrši organ nadležan za obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta prilikom dostavljanja zahteva nadležnog organa za konačni obračun doprinosa.

Ukoliko se iz bilo kojih razloga ne može uz pomoć gore navedenih podataka utvrditi predračunska vrednost izvedenih radova, može se obračunati predračunska vrednost radova na način koji će biti povoljniji po stranku investitora izgradnje objekta završenog u periodu za koji zakonom nije bila predviđena obaveza označavanja predračunske vrednosti radova korišćenjem drugih dokaznih sredstava: overena izjava investitora o početku i završetku izvođenja radova ili npr. rešenje građevinske inspekcije iz ranijeg perioda i sl..

Pitanje postavljeno: 09.08.2016.

Da li se „razvrgnuće suvlasničke zajednice“ predviđeno u članu 106, stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji može primeniti u sledećem slučaju: 1) Vlasnik k.p. tj. gr. parc. je država 2) Subjekt „A“ je vlasnik više legalnih objekata na k.p. i korisnik te parcele 1/1 3) Subjekt „B“ je vlasnik jednog legalizovanog objekta na k.p. Nije moguća urbanistički prihvatljiva parcelacija u cilju određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta. Subjekt „B“ ne može steći pravo (su)svojine na parceli, član 105 stav prvi ZPI: „Vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta koji nije upisan kao nosilac prava korišćenja na građevinskom zemljištu na kome je taj objekat, odnosno deo objekta izgrađen, stiče pravo svojine na katastarskoj parceli na kome je taj objekat izgrađen, u cilju uspostavljanja jedinstva nepokretnosti iz člana 106. ovog zakona, osim kada je pravo svojine na objektu stečeno po osnovu legalizacije objekta, odnosno na osnovu Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole (\"Službeni glasnik RS\", broj 25/13).\"

Odgovor:

U vašim pitanjima nije označeno da li je upisani korisnik predmetne kat. parcele obveznik naknade za konverziju prava korišćenja građevinskog zemljišta u pravo svojine, te na osnovu onoga što je navedeno u pitanjima pretpostavljamo da jeste.

U skladu sa Zakonom o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu oba lica koja su označena u vašim pitanjima ne mogu biti podnosioci zahteva za konverziju uz naknadu niti drugo lice koje je uz saglasnost prvog lica izgradilo i legalizovalo objekat može biti stranka u postupku konverzije uz naknadu.

Zato je potrebno prvo u skladu sa članom 5. Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu sprovesti postupak u skladu sa čl. 106. Zakona o planiranju i izgradnji, naročito iz razloga što je u pitanjima navedeno da nije moguća preparcelacija u skladu sa opštim pravilima o preparcelaciji.

Radi pravilnog rešenja ove sporne pravne situacije mišljenja smo da treba postupiti na sledeći način:

1. Prvo je potrebno da lice koje je, uz saglasnost pravnog lica korisnika kat. parcele dobijenu pre stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br. 79/11) kada je uvedena

- konverzija uz naknadu, izgradilo i legalizovalo 2010.god. objekat, uz saglasnost upisanog korisnika i vlasnika ostalih objekata da sprovede postupak parcelacije shodno čl. 106 st. 6 Zakona. Napominjemo da se u tom slučaju ne primenjuju opšta pravila preparcelacije propisana Pravilnikom o opštim pravilima parcelacije, regulacije i izgradnje. Ukoliko se saglasnost za preparcelaciju ne može dobiti, u tom slučaju to lice, treba da pokrene postupak razvrgnuća imovinske zajednice u vanparničnom postupku pred nadležnim sudom u kojem će se primenjivati ista pravila propisana u članu 106 Zakona.
2. Po pravnosnažnosti rešenja RGZ SKN o provođenju parcelacije izvršene uz saglasnost upisanog korisnika i po zaključenju ugovora o razvrgnuću imovinske zajednice između ova dva lica ili po osnovu pravnosnažnog rešenja donetog u vanparničnom postupku pred nadležnim sudom, upisani korisnik kat. parcele u površini koja preostane nakon okončanja gore navedenog postupka, može pred organom nadležnim za imovinskopravne poslove pokrenuti postupak konverzije uz naknadu.

Pitanje postavljeno: 05.10.2016.

Članom 144. ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI predviđeno je da za grobnice i spomenike na groblju nije potrebno odobrenje za izgradnju, moje pitanje glasi: Koja je procedura za izdavanje odobrenja za postavljanje spomenika, biste, poznate ličnosti na određenoj lokaciji, na privatnom posedu, a kako na javnoj površini, a takođe i za postavljanje spomen ploča na česmama. Da li je potrebna građ.dozvola ili odobrenje za izgradnju za ove slučajeve, a ako jeste koja je dokumentacija potrebna za njihovo izdavanje.

Odgovor:

Članom 146.st.3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da izgradnju i postavljanje spomenika i spomen obeležja na površinama javne namene obezbeđuje i uređuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove kulture. Zabranjena je izgradnja spomenika i spomen obeležja izvan površina javne namene.

Prema tome, potrebno je da se obratite nadležnom organu jedinice lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 06.10.2016.

Posedujemo plac koji je kupljen od stambene zadruge veličine 6 ari i svu potrebnu dokumentaciju. Određena je građevinska linija i omeđavanje istog. Međutim, pre par godina, sasvim slučajno smo otkrili da su tačke međa promenjene. (linije susednog place idu po sredini naše kuće t.j. placa) Dobili smo objašnjenje da je to rezultat avionskog snimanja. Gde po novom imamo 4 ara . Obracali smo se nebrojeno puta katastru i do dan danas nismo dobili nikakvo rešenje. Smatramo da je takva neodgovornost nedopustiva.

Odgovor:

Pitanja u vezi sa određivanjem granica katastarskih parcela definisana su odredbama Zakona o državnom premeru i katastru, a ne Zakona o planiranju i izgradnji.

Članom 8. stav 1. Zakona o državnom premeru i katastru propisano je da je za poslove državne uprave koji se odnose na državni premer nadležan Republički geodetski zavod. U članu 10. stav 1. istog Zakona propisano je da su u delokrugu Zavoda, između ostalog, i poslovi državne uprave koji se

odnose na katastarski i komasacioni premer. Prema članu 45. Zakona o državnom premeru i katastru, katastarski premer vrši se u katastarskoj opštini ili njenom delu, i sadrži, između ostalog, obeležavanje granica katastarske parcele.

Imajući u vidu napred navedeno, za dobijanje dodatnih informacija u vezi sa obeležavanjem granica katastarske parcele i ispravkom eventualnih grešaka, možete se obratiti nadležnoj organizacionoj jedinici Republičkog geodetskog zavoda.

Pitanje postavljeno: 14.09.2016.

Da li se parcela ,koja izlazi na javnu površinu ima samo prolazom preko dve susedne parcele može smatrati građevinskom parcelom. Napominjem da je prva parcela u vlasništvu grada a druga u vlasništvu više stanara zgrade do ulice tj javne površine. Da li u postupku izdavanja lokacijskih uslova i građevinske dozvole mora biti upisano pravo slizbenosti prolaza na susednim parcelama . I na kraju da li je potrebna saglasnost vlasnika susednih parcela za izgradnju vodovodne kanalizacije i elektro infrastrukture ako one prolaze kroz susedne parcele .

Odgovor:

Pojam građevinske parcele definisan je članom 2. tačka 20) Zakona o planiranju i izgradnji, kao deo građevinskog zemljišta, **sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini**, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju.

Ukoliko predmetna parcela nema pristup, tj „izlaz“ na javnu saobraćajnu površinu, ne može se smatrati građevinskom parcelom, u smislu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji. Posebni slučajevi formiranja građevinske parcele propisani su članom 69. Zakona o planiranju i izgradnji, i to za:

- građenje, odnosno postavljanje linijskih infrastrukturnih objekata, komunalne infrastrukture, elektroenergetskih i elektronskih objekata ili komunikacionih mreža i uređaja;
- postavljanje stubnih transformatorskih stanica 10/04 kv i 20/04 kv, merno-regulacionih stanica za gas kod potrošača, elektrodistributivnih, elektroprenosnih, anemometerskih i meteoroloških stubova, kao i stubova elektronskih komunikacija.

Članom 53a stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su lokacijski uslovi javna isprava koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na **katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu**, a sadrži sve uslove za izradu tehničke dokumentacije. Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona, lokacijski uslovi se ne mogu izdati za parcelu koja ne ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

Članom 69. stav 10. i 11. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **na zemljištu iznad podzemnih delova objekta iz stava 1. tog člana**, (u koje spada i komunalna infrastruktura) **investitor ima pravo prolaza ili preleta ispod, odnosno iznad zemljišta, uz obavezu sopstvenika, odnosno držaoca tog zemljišta da ne ometa izgradnju**, održavanje i upotrebu **tog objekta**. U navedenom slučaju, **ne formira se građevinska parcela za predmetno zemljište, niti se dostavlja dokaz o rešenim imovinsko - pravnim odnosima u smislu Zakona**.

Takođe, članom 16. stav 2. tačka 1. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da se uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole nadležnom

organu prilaže, između ostalog, dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu u smislu Zakona, **osim** ako je to pravo upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom, odnosno **ako je Zakonom propisano da se taj dokaz ne dostavlja**.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, **za podzemne delove komunalne infrstrukture ne dostavlja se dokaz o rešenim imovinsko - pravnim odnosima sa vlasnikom, odnosno korisnikom parcele**. Kada je reč nadzemnim delovima **komunalne infrstrukture**, primenjuju se odredbe Zakona koje regulišu **formiranje** građevinske parcele, odnosno postoji obaveza rešavanja imovinsko - pravnih odnosa na neki od načina propisanih Zakonom, kao i prilaganja dokaza o tome uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Pitanje postavljeno: 18.10.2016.

kao punomoćenik i glavni projektant, sam za investitora ishodovao Građevinsku dozvolu za izgradnju kompleksa silosa. Sastavni delovi ovog kompleksa su: Prijemni bunker, baterija silosa kapaciteta 9950m³, aspiraterska kuća, dva elevatorska stuba, sušara, tampon ćelija, saobraćajnice, hidrantska mreža i postrojenje za skladištenje i regulaciju TNG-a. Građevinska dozvola glasi na sve ove objekta. Investitor se odlučio da ove godine izgradi sledeće elemente projekta: aspiratersku kuću, dva elevatorska stuba, sušaru, tampon ćeliju, saobraćajnice, hidrantsku mrežu i postrojenje za skladištenje i regulaciju TNG-a. Ja sam kroz objedinjenu proceduru aplicirao: početak izgradnje I faze, kao i završetak temelja I faze. Objekte prve faze smo izgradili. Sada krećem u aplikaciju završenosti objekata u konstruktivnom smislu. Međutim, imam bojazan da, ukoliko završim ovu aplikaciju, neću moći da izvršim aplikacije za ostale elemente iz građevinske dozvole u drugoj fazi, verovatno dogodine. Naime, investitor nije u mogućnosti da bateriju silosa i prijemni bunker izgradi ove godine. Moje pitanje je: '\\Ako sada apliciram za završetak objekta u konstruktivnom smislu i završim proceduru do upotrebne dozvole, kako ću aplicirati sa istom građevinskom dozvolom ponovo kroz proces izgradnje II faze? Nisam do sada radio ovakav proces, pa se plašim da će ova aplikacija (građevinska dozvola) biti stornirana za dalje (tj. za drugu fazu)\\'. Potsećam Vas da prilikom ishodovanja građevinske dozvole nisam spomenuo faznu izgradnju, jer investitor nije tako planirao.

Odgovor:

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o delu objekta koji predstavlja **tehničko-tehnološku celinu**, i može se kao takav samostalno koristiti, možete podneti izjavu o završetku objekta u konstruktivnom smislu nakon prve faze izgradnje kroz CIS, bez obzira na to što građevinskom dozvolom nije predviđena fazna izgradnja.

Moguće je podneti izjavu o završetku objekta u konstruktivnom smislu samo u slučaju da je reč o delu objekta koji predstavlja **tehničko-tehnološku celinu**, i može se kao takav samostalno koristiti, imajući u vidu sledeću odredbu:

Članom 3. st.1. tač. 3) *Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata (ovde)* propisano je da se tehnički pregled vrši i za delove objekta koji nisu građevinskom dozvolom predviđeni kao posebne faze, a koji prema mišljenju Komisije ili u skladu sa tehničkom dokumentacijom predstavljaju tehničko-tehnološke celine i mogu se kao takvi samostalno koristiti.

Pitanje postavljeno: 26.09.2016.

Za dogradnju kuće dobio sam lokacijske uslove, građevinsku dozvolu i podneo prijavu radova. Radove sam započeo pre roka navedenog u prijavi radova, i to uradio temelj (3,5 x 8m) i nastavio da zidam, tako da sam stigao do serklaža. Nisam podneo prijavu za završeni temelj i geodetski snimak temelja. Pitanje je šta sada da radim. Kolika je kazna za ovaj prekršaj

Odgovor:

Članom 203. stav 1. tačka 2) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da će se novčanom kaznom od 1.500.000 do 3.000.000 dinara kazniti za privredni prestup privredno društvo ili drugo pravno lice koje gradi objekat, ako postupa suprotno odredbama člana 152. Zakona, što podrazumeva i obavezu podnošenja izjave o završetku izrade temelja i izjave o završetku objekta u konstruktivnom smislu.

Takođe, članom 208a stav 1. tačka 3) Zakona propisano je da će se novčanom kaznom od 50.000 do 150.000 dinara kazniti za prekršaj preduzetnik - izvođač radova koji ne obavesti nadležni organ o završetku izgradnje temelja. Za isti prekršaj, propisana je novčana kazna za fizičko lice - investitora, u rasponu od 100.000 do 150.000 dinara.

U oba navedena slučaja, prijavu za privredni prestup, odnosno zahtev za pokretanje prekršajnog postupka podnosi nadležni građevinski inspektor.

Pitanje postavljeno: 27.09.2016.

Poštovani, da li građevinski inspektor može da zatvori gradilište po članu 176 Zakona o planiranju i izgradnji, ako se izgradnjom objekta krši važeći planski dokument Plan detaljne regulacije. Da li možemo da podnesemo zahtev da inspektor na licu mesta utvrdi da li je prekršeno dozvoljeno rastojanje zida objekta do granice parcele koje je propisano planskim dokumentom? Da li je potrebno da se angažuje sudski veštak koji bi premerio rastojanje ili je potrebno tražiti mišljenje urbanističkog inspektora?

Odgovor:

Pre izdavanja građevinske dozvole, investitor je u obavezi da pribavi lokacijske uslove, koji sadrže podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a sadrži sve uslove za izradu tehničke dokumentacije. Saglasno članu 57. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, **lokacijski uslovi se izdaju na osnovu prostornog plana područja posebne namene i prostornog plana jedinice lokalne samouprave**, za delove teritorije u obuhvatu plana za koje nije predviđena izrada urbanističkog plana.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, lokacijski uslovi, a potom i građevinska dozvola, moraju biti usklađeni sa važećim planskim dokumentom za teritoriju na kojoj se vrši izvođenje radova.

Članom 176. stav 1. tačka 1) Zakona propisano je da je **građevinski inspektor ovlašćen da naredi rešenjem obustavu radova** i uklanjanje objekta ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole, odnosno **ako se objekat gradi suprotno lokacijskim**

uslovima, odnosno građevinskoj dozvoli, odnosno potvrdi o prijavi radova. Svako zainteresovano lice ima pravo da nadležnom građevinskom inspektor podnese prijavu, ukoliko smatra da je došlo do kršenja odredaba Zakona o planiranju i izgradnji za čiji je inspekcijki nadzor on nadležan. Pritom, nije neophodno prilagati dokaz da je došlo do kršenja odredaba Zakona, jer kontrolu toga vrši građevinski inspektor po službenoj dužnosti.

Pitanje postavljeno: 27.09.2016.

Poštovani, da li građevinski inspektor može da zatvori gradilište po članu 176 Zakona o planiranju i izgradnji, ako se izgradnjom objekta krši važeći planski dokument Plan detaljne regulacije. Da li možemo da podnesemo zahtev da inspektor na licu mesta utvrdi da li je prekršeno dozvoljeno rastojanje zida objekta do granice parcele koje je propisano planskim dokumentom ? Da li je potrebno da se angažuje sudski veštak koji bi premerio rastojanje ili je potrebno tražiti mišljenje urbanističkog inspektora?

Odgovor:

Pre izdavanja građevinske dozvole, investitor je u obavezi da pribavi lokacijske uslove, koji sadrže podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a sadrži sve uslove za izradu tehničke dokumentacije. Saglasno članu 57. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, **lokacijski uslovi se izdaju na osnovu prostornog plana područja posebne namene i prostornog plana jedinice lokalne samouprave**, za delove teritorije u obuhvatu plana za koje nije predviđena izrada urbanističkog plana.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, lokacijski uslovi, a potom i građevinska dozvola, moraju biti usklađeni sa važećim planskim dokumentom za teritoriju na kojoj se vrši izvođenje radova.

Članom 176. stav 1. tačka 1) Zakona propisano je da je **građevinski inspektor ovlašćen da naredi rešenjem obustavu radova** i uklanjanje objekta ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole, odnosno **ako se objekat gradi suprotno lokacijskim uslovima, odnosno građevinskoj dozvoli**, odnosno potvrdi o prijavi radova. Svako zainteresovano lice ima pravo da nadležnom građevinskom inspektor podnese prijavu, ukoliko smatra da je došlo do kršenja odredaba Zakona o planiranju i izgradnji za čiji je inspekcijki nadzor on nadležan. Pritom, nije neophodno prilagati dokaz da je došlo do kršenja odredaba Zakona, jer kontrolu toga vrši građevinski inspektor po službenoj dužnosti.

Pitanje postavljeno: 27.09.2016.

Poštovani imam svojstvo stranke u postupku izgradnje objekta na susednoj parceli. Za objekat koji je trenutno u fazi izgradnje je izdata građevinska dozvola koja je pravosnažna. Međutim investitor u liniji prvoga sprata izliva ploču koja je na rastojanju 0,8 m od granice njegove parcele severne orijentacije, odn na 1,2m od okapnice moga objekta. Ovo rastojanje nije u skladu sa Lokacijskom dozvolom koju poseduje investitor, kao ni u skladu sa Informacijom o lokaciji koju je naknadno dobio zbog povećanja stranosti objekta a nije ni u skladu sa važećim Planom detaljne regulacije a ni sa važećim pravilnikom o opštim uslovima za parcelaciju i regulaciju (Sl.gl. 22/2015). Da li imam pravo kao stranka u postupku i direktno ugroženo lice, da o svemu obavestim nadležnog građevinskog inspektora i da tražim proveru da li investitor krši propisanu lokacijsku dozvolu, odn važeći Planski

dokument? Da li takvu vrstu provere može da izvrši građevinski inspektor i da u smislu člana zakona 176. stava 1 odreaguje i rešenjem naredi obustavu radova? Da li je potrebno tražiti mišljenje nadležnog urbanističkog inspektora? Da li je potrebno angažovati sudskog veštaka čiji bi izveštaj o izmerenim rastojanjima bio merodavan za građevinskog inspektora da utvrdi da je izvršeno odstupanje?

Odgovor:

Članom 175. stav 1. tačka 4) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li se objekat gradi prema izdatoj građevinskoj dozvoli i projektu za izvođenje, odnosno tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdato rešenje iz člana 145. Zakona.

Svako zainteresovano lice ima pravo da nadležnom građevinskom inspektoru podnese prijavu, ukoliko smatra da je došlo do kršenja odredaba Zakona o planiranju i izgradnji za čiji je inspekcijski nadzor on nadležan.

Članom 176. stav 1. tačka 1) Zakona propisano je da je građevinski inspektor ovlašćen da naredi rešenjem obustavu radova i uklanjanje objekta ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole, odnosno ako se objekat gradi suprotno lokacijskim uslovima, odnosno građevinskoj dozvoli, odnosno potvrdi o prijavi radova. Pritom, nije neophodno prilagati dokaz da je došlo do kršenja odredaba Zakona, jer kontrolu toga vrši građevinski inspektor po službenoj dužnosti.

Pitanje postavljeno: 27.09.2016.

Molim vas da mi odgovorite kolika visina ograda može da se podigne do komsije i sa koje strane sam dužna sazidati ogradu. Dali se visina ograde razlikuje u zavisnosti od kog materijala se gradi.

Odgovor:

Predmetna materija regulisana je odredbama Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 22/15).

Članom 37. Pravilnika propisano je da se građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m. Građevinske parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležni opštinski organ. Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Zidana neprozirna ograda između građevinskih parcela podiže se do visine 1,40 m uz saglasnost suseda, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. U zonama višeporođične i višespratne izgradnje, građevinske parcele se po pravilu ne ograđuju.

Pitanje postavljeno: 28.09.2016.

Preuređio sam deo kuće u salon za uređivanje pasa. Registrovao bih ga pod sifrom 0162 pomoćne delatnosti u uzgoju životinja. Da li treba da prostor ispunjava neke građevinsko tehničke uslove - najviše me brine visina plafona.

Odgovor:

Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 58/12, 74/15 i 82/15) propisani su uslovi i normativi za projektovanje, odnosno izradu tehničke dokumentacije za građenje stambenih zgrada i stanova kao i delova drugih objekata namenjenih za stanovanje. Članom 18. Pravilnika propisano je da najmanja svetla visina u svim stambenim prostorijama u stanu iznosi 260 cm, osim u slučaju potkrovlja.

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona nisu propisani posebni uslovi i normativi za objekte u kojima se obavlja poslovna delatnost.

Pitanje postavljeno: 10.10.2016.

Poštovani, u toku izrade projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta susreli smo se sa problemom administrativne prirode. Naime, objekat koji je izgrađen 1971. godine i ima građevinsku i upotrebnu dozvolu. U katastru nepokretnosti upisan je sa tri puta manjom površinom od izgrađene. Obe dozvole nemaju podatke o spratnosti, a ni o bruto ili neto površini objekta. Arhivska projektna dokumentacija, koja se navodi i u pomenutim dozvolama postoji i to u arhivi institucije kopja je izdala dozvole (opština). Problem je što projektna dokumentacija nema tablično jasno navedene bruto i neto površine, već ih je moguće sagledati kroz grafčku dokumentaciju. Investitor je pokrenuo izmenu tehnički podataka građevinske dozvole, i upis spratnosti nije sporan. Ostaje pitanje površine, na osnovu koje bi se izmenili podaci u katastru nepokretnosti. Opštinski organ nema mogućnosti da na osnovu grafičke dokumentacije izvrši specifikaciju površina po etažama, koja je neophodna za ispravljanje podataka o površini u katastru. Na taj način je zaustavljena izrada projektne dokumentacije rekonstrukcije, jer podaci u vlasničkom listu o površini objekta su netačni. Molim vas da nam pojasnite koji su mehanizmi za ispravljanje ovakvih grešaka iz prošlosti? Ko je nadležan i na koji način se vrši veštačenje i utvrđivanje podataka koji su trebali biti upisani u izdatim dozvolama? Inače, objekat pripada aerodromskom kompleksu i sada je u nadležnosti Ministarstva. Hvala na odgovoru unapred.

Odgovor:

Ispravke grešaka u podacima koji su evidentirani u katastru nepokretnosti nije predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o državnom premeru i katastru.

Članom 137. 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) propisano je da u postupku održavanja katastra nepokretnosti **Služba za katastar nepokretnosti** po službenoj dužnosti ili **po zahtevu stranke, ispravlja sve utvrđene greške, nedostatke i propuste u podacima o nepokretnostima.**

Greške, nedostaci i propusti o upisanim stvarnim pravima na nepokretnostima, mogu se ispraviti u roku od deset godina od dana upisa u održavanju katastra nepokretnosti, ili u roku od deset godina od dana početka primene katastra nepokretnosti. Služba za katastar nepokretnosti donosi rešenje o

ispravci, protiv koga se može izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o državnom premeru i katastru, u cilju ispravke grešaka u katastru nepokretnosti neophodno je da se obratite nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti u sastavu Republičkog geodetskog zavoda, kako biste dobili detaljnije informacije u pogledu načina sprovođenja postupka ispravke uočenih grešaka.

Pitanje postavljeno: 11.10.2016.

Poštovani, ovih dana bi trebalo da potpišemo Ugovor o zakupu poslovnog prostora sa zakupodavcem, čiji poslovni prostor nema upotrebnu dozvolu. Zanima nas da li, i kom slučaju, mi možemo da snosimo odgovornost zbog toga?

Odgovor:

Zaključenjem ugovora o zakupu nastaju obligaciono-pravni odnosi između strana potpisnica. Pitanja u vezi sa ugovorom o zakupu nisu regulisana Zakonom o planiranju i izgradnji, već Zakonom o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 29/78, 39/85, 45/89 – odluka USJ i 57/89, „Službeni list SRJ“ broj 31/93 i „Službeni list SCG“ broj 1/03), i to čl. 567 – 599. Shodno tome, obaveza zakupca sastoji se u tome da se pridržava odgovarajućih odredaba zaključenog ugovora i Zakona o obligacionim odnosima.

Ukazujemo na činjenicu da je članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano da se objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli. Izuzetno, objekat se može koristiti i bez izdate upotrebne dozvole, ako u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole uz koji je priložen nalaz komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu i predlogom da se može izdati upotrebna dozvola, nadležni organ nije izdao upotrebnu dozvolu, niti je rešenjem odbio izdavanje upotrebne dozvole.

Pitanje postavljeno: 14.10.2016.

Poštovani, Tast ima ponudu da kupi plac, gde bi želeo da sagradi po prvi put svoju porodičnu kuću. Ubrzo smo saznali da su praktično svi placevi, dobijeni u zakup od PKB ili nekog drugog kombinata, a ti ljudi naknadno prodaju placeve vec 30tak godina unazad, jer predstavljaju dobru lokaciju. Koliko shvatamo, ova naselja su izgradjena na tim parcelama koja su u zakupu. Da li je moguće kupiti te placeve i graditi na njima? Da li postoje neki pravni okviri na koje treba obratiti pažnju?

Odgovor:

Sticanje i prenos prava svojine na nepokretnostima regulisani su 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). U vezi sa tim, ukazujemo na odredbe člana 60. Zakona o državnom premeru i katastru, kojima je propisano da se **svojina** i druga stvarna prava **na nepokretnostima** stiču, **prenose** i ograničavaju **upisom u katastar nepokretnosti** (konstitutivnost upisa), a prestaju brisanjem upisa. Shodno tome, pravo svojine na nepokretnosti može se steći samo od vlasnika, koji je kao takav evidentiran u katastru nepokretnosti.

Napominjemo da se Pozivni centar bavi isključivo odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona. Stranica nije namenjena za davanje instrukcija za postupanje konkretnim slučajevima.

Pitanje postavljeno: 14.10.2016.

mi nemamo nameru da izvodimo bilo kakve radove na građevinskom zemljištu ili objektu. Radovi se izvode isključivo u posebnom delu objekta čiji smo vlasnici 1/1, i kao takvi upisani u katastar nepokretnosti. Radovima se ne utiče na bilo koji zajednički deo zgrade (noseće stubove, fasadu i sl). Iz vašeg odgovora mi možemo zaključiti da je za svaku adaptaciju, renoviranje, ili investiciono održavanje posebnog dela u zgradi (stana ili poslovnog prostora) potrebna saglasnost vlasnika ostalih posebnih delova zgrade, obzirom da je zgrada u susvojini više lica (vlasnika posebnih delova zgrade). Ali to svakako nije slučaj zato što bi to značilo da niko u Beogradu u praksi ne bi mogao na legalan način da dobije rešenje iz člana 145. za adaptaciju, ili investiciono održavanje stana, zato što u svakoj zgradi postoji bar jedan komšija koji iz samo sebi znanih razloga ne želi da saraduje. Naše pitanje se odnosi specifično na promenu namene prostora iz poslovnog u stambeni prostor, zato što nakon te prenamene zgrada postaje stambena zgrada u smislu Zakona o održavanju stambenih zgrada što bi mogli imati uticaj na vlasnike ostali posebnih delova. Međutim u propisima koje ste naveli u odgovoru nismo videli nikakvu razliku između procedure i potrebne dokumentacije za dobijanje rešenja iz 145. za adaptaciju poslovnog prostora koji se vodi kao poseban deo zgrade (za koji smatramo da svakako nije potrebna saglasnost vlasnika ostali posebnih delova zgrade iz razloga koji smo gore naveli, i zato što smo u praksi ishodovali desetine dozvola za adaptaciju posebnih delova zgrade bez saglasnosti vlasnika ostalih posebnih delova zgrade) i promene namene iz poslovnih u stambeni prostor.

Odgovor:

Ukoliko je reč o promeni namene uz izvođenje građevinskih radova **posebnog dela zgrade čiji ste jedini vlasnik**, nije potrebno pribaviti saglasnost vlasnika drugih posebnih delova zgrade, jer pravo svojine na posebnom delu zgrade (objekta) predstavlja odgovarajuće pravo na objektu, u smislu člana 135. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 04.11.2016.

Da li je neophodno objedinjavanje parcela istog vlasnika (fizičkog lica), radi gradnje nove porodične kuće koja bi se prostirala na obe parcele, nakon rušenja postojećih, legalizovanih objekata? Hvala.

Odgovor:

Da, ali se spajanje ne mora izvršiti odmah, već se može izvršiti i tokom građenja objekta - pre izdavanja upotrebne dozvole.

Članom 53a.st.2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se lokacijski uslovi mogu izdati i za više katastarskih parcela, uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje tih parcela u skladu sa ovim zakonom.

Napominjemo da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu u skladu sa čl.135. Zakona o planiranju i izgradnji. To znači da se u konkretnom slučaju

građevinska dozvola, odnosno upotrebna dozvola može izdati investoru koji ima odgovarajuće pravo na svim parcelama koje su predmet zahteva.

Pitanje postavljeno: 11.11.2016.

Molio bih Vas da mi objasnite na koji način trebam da, plac koji se vodi kao njiva u građevinskoj zoni prebacim u građevinsko zemljište. Plac sam nedavno kupio i u katastru se upisao kao vlasnik 1/1. Plac se nalazi u Lipovici, opština Barajevo ali piše da je njiva u građevinskoj zoni. Veličine je 10a. Bio bih Vam jako zahvalan na pomoći.

Odgovor:

To je propisano čl.24. Zakona o poljoprivrednom zemljištu ([ovde](#)), dok je članovima 25. i 26. ovog zakona regulisana naknada za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta i korišćenja u nepoljoprivredne svrhe, odnosno oslobađanje od obaveze plaćanja ove naknade.

Članom 24. Zakona o poljoprivrednom zemljištu propisano je da uz zahtev za izdavanje saglasnosti na promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta investitor podnosi Ministarstvu:

- 1) dokaz o vlasništvu, odnosno pravu korišćenja obradivog poljoprivrednog zemljišta za koje se traži saglasnost;
- 2) zapisnik poljoprivrednog inspektora o postojećem stanju u pogledu načina korišćenja obradivog poljoprivrednog zemljišta za koje se traži saglasnost;
- 3) dokaz o plaćenju administrativnoj taksi;
- 4) projekat rekultivacije, ako se promena namene vrši na određeno vreme iz člana 23. stav 1. Tačka 2. ovog zakona i potvrda o overenim bilansnim rezervama mineralnih sirovina.

Naknada za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta i korišćenja u nepoljoprivredne svrhe

Član 25.

Za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta plaća se naknada (u daljem tekstu: naknada za promenu namene).

Naknada za promenu namene plaća se jednokratno u iznosu od 50% tržišne vrednosti obradivog poljoprivrednog zemljišta na dan podnošenja zahteva za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta, odnosno 20% tržišne vrednosti građevinskog zemljišta za promenu namene iz člana 23. stav 1. tačka 3) ovog zakona.

Obavezu plaćanja, kao i visinu naknade za promenu namene rešenjem utvrđuje opštinska, odnosno gradska uprava, na zahtev zainteresovanog lica ili po nalogu poljoprivrednog inspektora.

Uz zahtev iz stava 3. ovog člana podnosi se:

- 1) dokaz o vlasništvu, odnosno pravu korišćenja obradivog poljoprivrednog zemljišta;

- 2) kopija plana katastarske parcele;
- 3) izvod iz odgovarajućeg urbanističkog plana o nameni katastarske parcele;
- 4) saglasnost Ministarstva za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta za slučajeve iz člana 23. tač. 1) i 2) ovog zakona.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu. Sredstva ostvarena od naknade za promenu namene u visini od 60% prihod su budžeta Republike Srbije, a u visini od 40% prihod su budžeta jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi obradivo poljoprivredno zemljište čija se namena menja i koriste se za realizaciju godišnjeg programa zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta koji donosi nadležni organ te jedinice lokalne samouprave.

Oslobađanje od obaveze plaćanja naknade za promenu namene

Član 26.

Naknada za promenu namene ne plaća se u slučaju:

- 1) izgradnje ili rekonstrukcije porodične stambene zgrade poljoprivrednog domaćinstva u cilju poboljšanja uslova stanovanja članova tog domaćinstva ili u slučaju prirodnog razdvajanja poljoprivrednog domaćinstva najviše do 200 m² stambenog prostora;
- 2) izgradnje ekonomskih objekata koji se koriste za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, odnosno koji su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, a vlasniku je poljoprivreda osnovna delatnost i ako ne poseduje drugo odgovarajuće neobrađivo poljoprivredno zemljište;
- 3) određivanja lokacije za groblje ili proširenje groblja;
- 4) izgradnje objekata koji služe za odbranu od poplava, za odvodnjavanje i navodnjavanje zemljišta ili za uređenje bujica;
- 5) regulacije vodotoka u funkciji uređenja poljoprivrednog zemljišta;
- 6) izgradnje i proširenja poljskih puteva koji doprinose racionalnom korišćenju poljoprivrednog zemljišta;
- 7) pošumljavanja obradivog poljoprivrednog zemljišta šeste, sedme i osme katastarske klase u slučaju kada je poljoprivrednom osnovom ili projektom rekultivacije utvrđeno da će se to zemljište racionalnije koristiti ako se pošumi, kao i u slučaju iz člana 23. stav 1. tačka 1. ovog zakona;
- 8) podizanja rasadnika za proizvodnju reproduktivnog materijala voćno-loznih i šumskih drvenastih vrsta;
- 9) podizanja poljozaštitnih pojaseva;
- 10) podizanja veštačkih livada i pašnjaka na obradivom poljoprivrednom zemljištu šeste i sedme katastarske klase, kao i kada je poljoprivrednom osnovom ili projektom rekultivacije utvrđeno da će se to zemljište racionalnije koristiti ako se pretvori u veštačke livade i pašnjake, kao i u slučaju iz člana 23. stav 1. tačka 1) ovog zakona.

Objekti koji se koriste za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, odnosno koji su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje u smislu stava 1. tač. 1) i 2) ovog člana su objekti za smeštaj mehanizacije, repromaterijala, smeštaj i čuvanje gotovih poljoprivrednih proizvoda, staje za gajenje stoke, objekti za potrebe gajenja i prikazivanje starih autohtonih sorti biljnih kultura i rasa domaćih životinja, objekti za gajenje pečurki, puževa i riba (u daljem tekstu: poljoprivredni objekti).

Ispunjenost uslova za oslobađanje plaćanja naknade iz stava 1. ovog člana, na zahtev zainteresovanog lica, rešenjem utvrđuje opštinska, odnosno gradska uprava.

Uz zahtev za utvrđivanje oslobađanja plaćanja naknade iz stava 1. ovog člana zainteresovano lice podnosi dokaz o vlasništvu ili pravu korišćenja obradivog poljoprivrednog zemljišta, kopiju plana katastarske parcele, podatke o površini za koju se vrši promena namene i idejni projekat objekta, a u slučaju izgradnje porodičnog stambenog objekta podatke o uslovima stanovanja i članovima porodičnog domaćinstva.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu

Pitanje postavljeno: 16.11.2016.

Da li diplomirani građevinski inženjer, koji ima licencu 411- odgovorni izvođač radova građevinskih konstrukcija i građevinsko - zanatskih radova na objektima visokogradnje, može da bude član Komisije za tehnički pregled stambeno - poslovnog objekta, spratnosti P+4 i BP 3879,00m², kategorije V, klasifikacionog broja 112222, za arhitektonski deo projekta, s obzirom na propisano članom 16 stav 2. i članom 17 stav 1. Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, ... („Sl.glasnik RS“, br.27/2015 i 29/2016) ?

Odgovor:

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

Mišljenja smo da lice koje je Odgovorni izvođač radova građevinskih konstrukcija i građevinsko - zanatskih radova na objektima visokogradnje sa licencom 411 ne odgovara predmetnoj oblasti (arhitektura), s obzirom na opis delatnosti propisan Odlukom o izmeni i dopuni Odluke o vrstama licenci koje izdaje Inženjerska komora Srbije br. 4078/1-3 od 20.12.2012. godine.

Odlukom o izmeni i dopuni Odluke o vrstama licenci koje izdaje Inženjerska komora Srbije br. 4078/1-3 od 20.12.2012. godine propisan je opis delatnosti za Odgovornog izvođača radova građevinskih konstrukcija i građevinsko - zanatskih radova na objektima visokogradnje sa licencom 411:

- Izvođenje radova na gradnji građevinskih konstrukcija novih objekata, na rekonstrukciji i sanaciji konstrukcija;
- svih objekata visokogradnje;
- drumskih mostova raspona do 15 metara;
- cevnih i transportnih mostova;
- tornjeva raznih namena;
- temeljenja objekata visokogradnje;
- temeljenja ostalih inženjerskih objekata u jednostavnim geotehničkim uslovima;
- potpornih zidova;

- zaštite temeljnih jama;
- jednostavnih hidrotehničkih objekata;
- unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije;
- zanatskih građevinskih radova;
- pristupnih i gradilišnih puteva;
- pripremnih radova;
- Izrada projekata tehnologije izvođenja radova i organizacije rada;
- Izrada projekata jednostavnih skela i oplata.

Pitanje postavljeno: 17.08.2016.

Pitanje: 4. Tumačenje stava 6 člana 106 koji glasi ; „Prilikom izrade projekta parcelacije za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice u sudskom postupku, ne moraju se primenjivati odredbe o minimalnoj površini građevinske parcele, o pristupu javnoj saobraćajnoj površini, visini i udaljenju objekata koji su propisani planskim dokumentom za zonu“ Ako se ne moraju primenjivati odredbe iz planskog okumenta koje odredbe se primenjuju (o minimalnoj površini građevinske parcele, o pristupu javnoj saobraćajnoj površini, visini i udaljenju objekata?)

Odgovor:

Članom 201. stav 5. tačka 25. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da ministar nadležan za poslove građevinarstva bliže propisuje opšta pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju. U skladu sa citiranom odredbom Zakona, ministar građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture doneo je Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 22/15).

Shodno članu 106. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji, prilikom izrade projekta parcelacije za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice u sudskom postupku ne primenjuju se odgovarajuće odredbe iz planskog dokumenta za tu zonu, ali se primenjuju odredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, u delu koji reguliše pojedina pitanja.

Pitanje postavljeno: 02.12.2016.

Poštovani! Investitor je prodao sve stanove u okviru stambene zgrade za kolektivno stanovanje. Svi vlasnici posebnih delova su se uknjižili sa svojim vlasništvom na stanovima, a stambena zgrada i parcela na kojoj se objekat nalazi i dalje se u katastru vode kao privatna svojina investitora . Pitanje je da li vlasnici posebnih delova u okviru ove zgrade stiču svojinu na kat.parceli shodno čl.104.st.2 Zakona o planiranju i izgradnji, i da li im je dovoljno da se samo katastru shodno čl.104 st.3 obrate sa tim zahtevom pa da im SKN upiše suvlasnička prava srazmerno površini stanova u odnosu na ukupnu površinu objekta, te da li pod ukupnom površinom zakonodavac misli na bruto građevinsku površinu ili na ukupnu korisnu površinu stambene zgrade.

Odgovor:

Iz opisa situacije iz Vašeg pitanja proizlazi da su se u konkretnom slučaju stekli uslovi iz člana 104. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji.

Shodno tome, vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade imaju pravo da podnesu zahtev organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra, radi upisa tog, odnosno tih lica kao vlasnika katastarske parcele, odnosno kao suvlasnika udela na toj parceli u evidenciju nepokretnosti

i pravima na njima, u skladu sa članom 104. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 24.11.2016.

Naime, na osnovu Odluke o opštinskim administrativnim taksama za usluge koje pruža Opštinska uprava, predviđeno je da se za izdavanje Rešenja o odobrenju za izvođenje radova kod infrastrukturnih objekata naplaćuje taksa u iznosu od 5% od planirane investicione vrednosti. Kako postoji zahtev „EPS Distribucije“ za izdavanje rešenja o odobrenju za izgradnju nadzemno-podzemnog voda za priključak stubne betonske trafostanice, Odsek za sprovođenje objedinjene procedure ima sada problem jer investitor ne želi da plati taksu tj smatra da Odluka nije u skladu sa zakonom te da nemamo pravo da istu naplatimo. Molim Vas da nam date Vaše mišljenje o pravu da naplatimo opštinsku taksu za izdavanje rešenja ili da nas uputite kome da se obratimo.

Odgovor:

Odredbama člana 9. Zakona o finansiranju lokalne samouprave propisano je da Skupština jedinice lokalne samouprave može uvoditi lokalne administrativne takse za spise i radnje u upravnim stvarima, kao i za druge spise i radnje koje organi jedinice lokalne samouprave izdaju, odnosno obavljaju u okviru poslova iz svoje izvorne nadležnosti.

Jedinica lokalne samouprave ne može uvesti lokalnu administrativnu taksu za spise i radnje iz nadležnosti organa za koje je zakonom kojim se uređuju republičke administrativne takse propisano plaćanje republičkih administrativnih taksi.

Pitanje postavljeno: 02.11.2016.

Moje pitanje je bilo da li kod dogradnje ,nadgradnje postojećeg objekta moram traziti saglasnt komsije jer je ranije bio zajednicki dvojni objekat koji je posle izvršene parcelacije podeljen.Podela je izvršena sudskim putem ,a prema projektu parcelacije izvršena je i deoba u katastru.

Odgovor:

Ukoliko ste sada u katastru nepokretnosti evidentirani kao jedini vlasnik na zemljištu i objektu na kome se vrši dogradnja, nije potrebno pribavljati navedenu saglasnost.

Pitanje postavljeno: 03.11.2016.

Članom 68. stav 1.Zakona o planiranju i izgradnji (“Sl.glasnik RS”, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14 i 145/14) propisano je da se Elaborat geodetskih radova radi za spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika. Pitanje: Da li je moguće izvršiti spajanje dve katastarske parcele gde je isto lice vlasnik, a na jednoj od ovih parcela postoji i suvlasnik?

Odgovor:

Član 68. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji formulisan je tako da podrazumeva da mogućnost spajanja susednih parcela postoji samo ukoliko je **isto lice** vlasnik svih parcela koje se spajaju.

Ukoliko na nekoj od parcela postoji drugačiji imovinsko-pravni režim, odnosno ukoliko je treće lice vlasnik **ili suvlasnik** neke od parcela, mišljenja smo da u tom slučaju ne postoje uslovi za primenu člana 68. stav 1. Zakona, odnosno da nije moguće spajanje susednih katastarskih parcela na osnovu elaborata geodetskih radova.

Pitanje postavljeno: 03.11.2016.

Da li je „Infrastruktura železnice Srbije“ a. d. oslobođena plaćanja administrativne takse po tarifnom broju 170 za pribavljanje rešenja kojim se odobrava upotreba objekta (upotrebna dozvola), odnosno da li je prilikom podnošenja zahteva za pribavljanje upotrebne dozvole potrebno dostaviti dokaz o uplati ove takse? U članu 18., tačka 4), Odeljka VI Oslobođenja od plaćanja takse, Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. glasnik RS“, br. 43/2003, 51/2003 - ispr., 61/2005, 101/2005 - dr. zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - usklađeni din. izn., 55/2012 - usklađeni din. izn., 93/2012, 47/2013 - usklađeni din. izn., 65/2013 - dr. zakon, 57/2014 - usklađeni din. izn., 45/2015 - usklađeni din. izn., 83/2015, 112/2015 i 50/2016 - usklađeni din. izn.), se navodi da se oslobađaju od plaćanja takse ustanove osnovane od strane Republike Srbije, autonomnih pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave. Kako je Vlada Republike Srbije donela Odluku o osnivanju akcionarskog društva za upravljanje javnom železničkom infrastrukturuom 05 Broj 023-7359/2015 od 2. jula 2015. godine, pod poslovnim imenom Akcionarsko društvo za upravljanje javnom železničkom infrastrukturuom „Infrastruktura železnice Srbije“, gde se u članu 4. ove Odluke navodi da je osnivač Društva Republika Srbija, mišljenja smo da postoji osnov da ovo Društvo bude oslobođeno plaćanja administrativnih taksi, pa i takse po osnovu tarifnog broja 170.

Odgovor:

Članom 3. stav 1. Zakona o javnim službama („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 42/91, 71/94, 79/2005 - dr. zakon, 81/2005 - ispr. dr. zakona, 83/2005 - ispr. dr. zakona i 83/2014 - dr. Zakon) propisano je da se **ustanove** osnivaju radi obezbeđivanja ostvarivanja prava utvrđenih zakonom i ostvarivanja drugog zakonom utvrđenog interesa u oblasti: obrazovanja, nauke, kulture, fizičke kulture, učeničkog i studentskog standarda, zdravstvene zaštite, socijalne zaštite, društvene brige o deci, socijalnog osiguranja, zdravstvene zaštite životinja. Takođe, u stavu 4. istog člana propisano je da se za obavljanje delatnosti, odnosno poslova utvrđenih zakonom koji se odnose na javno informisanje na jezicima nacionalnih manjina, mogu osnivati ustanove ili preduzeća.

„Infrastruktura železnice Srbije“ a. d. nije osnovano u formi ustanove, niti obavlja neku od delatnosti za koje je Zakonom o javnim službama propisano osnivanje ustanove. Imajući to u vidu, mišljenja smo da u konkretnom slučaju nisu ispunjeni uslovi za primenu člana 18. tačka 4) Zakona o republičkim administrativnim taksama, odnosno za oslobođenje od plaćanja takse za podnosioca zahteva.

Pitanje postavljeno: 03.11.2016.

Molim vas da mi odgovorite na sledeca pitanja: 1. sta je potrebno da se uradi da bi stanari stambene zgrade na Opstini , gradski deo, oznacili parking mesta - stubici ili zuta boja, ispred zgrade za namenu parkiranja njihovih stanara. 2. Kako da ogranicimo parkiranje trecih lica ispred samog ulaza zgrade. Dogadja se da nam je izlaz iz zgrade ogranicen zbog parkiranih automobila. Zgrada je sagradjena na mestu dve porodicne kuce sadvoristem. Koja institucija je nadlezna i koja dokumenta treba da se podnesu.

Odgovor:

Procedura za postavljanje stubića na parkingu zavisi od svojinskog režima površine na kojoj imate nameru da postavite stubiće.

Ukoliko je površina o kojoj je reč deo parcele stambene zgrade, nije potrebno pribavljati bilo koji akt nadležnog organa za gradnju, odnosno za izvođenje radova, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji. Međutim, s obzirom na to da bi u konkretnom slučaju bilo reči o upravljanju stvarju u zajedničkoj svojini vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade, za postavljanje stubića je neophodno pribaviti saglasnost suvlasnika kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Ukoliko imate nameru da postavite stubiće na parceli koja je u režimu javne svojine, ukazujemo Vam na činjenicu da je upravljanje (održavanje, rekonstrukcija, sanacija i sl.) javnim površinama na teritoriji jedinice lokalne samouprave je u nadležnosti pravnog lica koje je kao upravljaču lokalnih puteva i ulica povereno vršenje tih poslova od strane skupštine jedinice lokalne samouprave. Iz tog razloga, fizička lica ne mogu u svojstvu investitora pribavljati bilo kakve dozvole za izvođenje radova na javnim površinama, niti po osnovu izvođenja radova mogu sticati bilo kakava prava na javnim površinama, a posebno ne mogu samovoljno regulistati režim parkiranja. Imajući to u vidu, sugerisali bismo Vam da se obratite upravljaču puta (Direkcija za puteve grada Beograda) i ukažete na svoju zainteresovanost da finansirate izvođenje radova na toj javnoj površini.

Pitanje postavljeno: 31.10.2016.

Na osnovu resenja gradske opštine kat. parcela dodeljena je u zakup javnim oglašavanjem sa početnom cenom koju je utvrdio nadležni organ poreske uprave. Ugovor o zakupu radi gradnje zaključen je na 99 godina a cena je placena u celosti (tada je za uplatu u celosti prema vazecoj Odluci o građevinskom zemljištu uračunato umanjenje od 30%). Ugovor je zaključen 2011. godine. U ugovoru je navedena i obaveza zakupca da izgradi objekat na parceli u skladu sa urbanističkim uslovima i zaključi ugovor sa Direkcijom za građevinsko zemljište o plaćanju naknade za uređenje građevinskog zemljišta. Da li je u skladu sa članom 103. stav 2. (ili nekim drugim članom) moguće utvrditi pravo svojine na predmetnoj kat. parceli.

Odgovor:

Članom 103. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Odluka US RS, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Odluka US RS, 50/2013 - Odluka US RS, 98/2013 - Odluka US RS, 132/2014 i 145/2014) propisano je da se zakupcima na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, za koje je zaključen ugovor o zakupu radi izgradnje, u trajanju od najmanje 50 godina, **u skladu sa ranije važećim zakonima o planiranju i izgradnji**, po zahtevu zakupca, utvrđuje pravo svojine na građevinskom zemljištu, bez naknade, ako je u celosti isplaćen iznos zakupnine za period na koji glasi ugovor o zakupu.

Iz Vašeg pitanja proizlazi da je predmetni ugovor o zakupu građevinskog zemljišta u javnoj svojini zaključen 2011. godine, odnosno **nakon stupanja na snagu aktuelnog Zakona o planiranju i izgradnji**. Imajući to u vidu, u konkretnom slučaju ne postoji pravni osnov za primenu odredaba člana 103. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 29.11.2016.

Poštovani, ukoliko je na jednoj katastarskoj parceli sagrađeno više stambenih i pomoćnih nelegalnih objekata (dvorišni stanovi) više različitih vlasnika, da li vlasnici objekata mogu da podnesu zahtev za određivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta po čl. 70 stav 3. tačka 2. Zakona o planiranju i izgradnji? Odnosno da li se na predmetnoj katastarskoj parceli kao suvlasnici mogu upisati vlasnici stambenih i pomoćnih objekata?

Odgovor:

To je propisano članom 70. Zakona o planiranju i izgradnji.

Ako se u konkretnom slučaju radi o objektima za koje je podnet zahtev za legalizaciju za koji je nadležni organ utvrdio da postoji mogućnost legalizacije ili objektima koji su upisani u evidenciju o nepokretnosti i pravima na njima u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je uređivana legalizacija objekata ili na osnovu Zakona o legalizaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 95/13 i 117/14), kada su takvi objekti izgrađeni na građevinskom zemljištu na kome je kao nosilac prava korišćenja, odnosno vlasnik upisana Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili pravno lice čiji su osnivači Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili neko drugo pravno, odnosno fizičko lice, može se podneti **zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele** organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za imovinsko-pravne odnose, shodno čl.70.st.3.tač.2) Zakona o planiranju i izgradnji.

Uz zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele vlasnik objekta dostavlja dokaz o pravu svojine i osnov sticanja, odnosno dokaz da je po podnetom zahtevu organ nadležan za poslove legalizacije utvrdio mogućnost legalizacije, odnosno doneo rešenje o legalizaciji objekta, kopiju plana parcele i uverenje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra da li je izvršeno obeležavanje, odnosno formiranje katastarske parcele i po kom osnovu, u skladu sa čl.70.st.4.Zakona o planiranju i izgradnji. Shodno st.5. ovog člana zakona, po prijemu navedenog zahteva, nadležni organ pribavlja po službenoj dužnosti od organa nadležnog za poslove urbanizma izveštaj da li postojeća katastarska parcela ispunjava uslove da bude određena kao zemljište za redovnu upotrebu objekta i uslove za građevinsku parcelu, odnosno da li je, radi utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta potrebno izraditi projekat preparcelacije, odnosno parcelacije, da li postoje urbanistički uslovi za izradu ovih projekata, odnosno pribavi mišljenje, ako je već izvršeno obeležavanje ili formiranje katastarske parcele, da izrada projekta preparcelacije, odnosno parcelacije nije potrebna. Ako organ za poslove urbanizma utvrdi da je potrebna izrada projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, izveštaj sadrži i predlog za formiranje građevinske parcele.

U skladu sa čl.70.st.6. ovog zakona, izveštaj iz stava 5. ovog člana, kao i projekat preparcelacije, odnosno parcelacije, izrađuju se u skladu sa uslovima sadržanim u važećem planskom dokumentu, a naročito sa uslovima koji se odnose na položaj postojećeg objekta u odnosu na regulaciju i granice katastarske parcele, uslove i način pristupa katastarskoj parceli, opšti minimum u pogledu površine koji parcela mora ispunjavati u odnosu na namenu i površinu postojećeg objekta ili u skladu sa opštim pravilima za formiranje građevinske parcele propisanim u podzakonskom aktu kojim se uređuju opšta pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Ako izveštaj iz stava 5. ovog člana sadrži obavezu izrade projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, nadležni organ obaveštava podnosioca zahteva o potrebi izrade projekta, sa predlogom za formiranje katastarske parcele.

Ako se na osnovu izveštaja iz stava 5. ovog člana utvrdi da nema urbanističkih uslova za izradu projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, nadležni organ o tome obaveštava podnosioca zahteva, koji ima pravo da u roku od tri dana od dana dobijanja obaveštenja podnese prigovor opštinskom, odnosno gradskom veću.

Rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu i formiranju građevinske parcele, po sprovedenom postupku, donosi nadležni organ.

Rešenjem iz stava 9. ovog člana određuju se svi elementi potrebni za formiranje katastarske parcele, odnosno utvrđuje se da je postojeća katastarska parcela istovremeno i građevinska parcela, a sastavni deo rešenja je potvrđeni projekat preparcelacije, odnosno parcelacije koji sadrži projekat geodetskog obeležavanja, odnosno konstataciju da je katastarska parcela već obeležena, odnosno formirana.

Rešenjem iz stava 9. ovog člana utvrđuje se prestanak prava korišćenja, odnosno prava svojine dotadašnjeg korisnika, odnosno vlasnika građevinskog zemljišta i pravo vlasnika objekta da pravo svojine na građevinskom zemljištu stekne neposrednom pogodbom, po tržišnoj ceni, u skladu sa ovim zakonom.

Na rešenje iz stava 9. ovog člana može se izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Pravnosnažno rešenje iz stava 9. ovog člana je osnov za provođenje promene kod organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra.

Ako je građevinska parcela formirana do 11. septembra 2009. godine u skladu sa zakonom, nadležni organ tu činjenicu prihvata kao stečeno pravo u postupku određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta.

Pitanje postavljeno: 17.11.2016.

Poštovani Suvlasnik sam na objektu, drugi suvlasnik je moja tetka. Po Zakonu o izgradnji regulisani su suvlasnički odnosi kao i procedura oko adaptacije - proširenja i gradnje.. Moje pitanje je "da li se smatra početak divlje gradnje nabavka građevinskog materijala i istovar istog na placu suvlasnika s očiglednom namerom da bez moje saglasnosti kao suvlasnika izvrši adaptaciju - proširenje svog suvlasničkog dela bez bilo kakve dozvole izdate od strane nadležnog organa". U odgovoru na moju prijavu "Građevinske inspekcije" navodi se da radovi nisu počeli pa da nema osnova za i pokretanje upravnog postupka, ali nisu konstatovali da se građevinski materijal nalazi na placu i da je očigledna namera suvlasnika da izvrši adaptaciju - proširenje bez dozvole nadležnog organa. Ukoliko smatrate da je to početak "divlje gradnje" kom organu da se obratim za odgovor građevinske Inspekcije kao njihov viši organ. Nadam se da sam bio jasan "Da li se smatra početak divlje gradnje ako se na placu nalazi materijal što je očigledna namera da suvlasnik izvrši adaptaciju - dogradnju objekta bez moje saglasnosti kao suvlasnika i bez bilo kakve dozvole"

Odgovor:

Članom 175. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)) propisana su prava i dužnosti građevinskog inspektora, dok su članom 176. ovog zakona regulisana ovlašćenja građevinskog inspektora u vršenju inspekcijskog nadzora.

Članom 175. stav 1. tačka 2) Zakona propisano je da građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li je za objekat koji se gradi, odnosno za izvođenje radova izdata građevinska dozvola i potvrđena prijava o početku građenja, odnosno izdato rešenje iz člana 145. Zakona, dok je u članu 176. stav 1. tačka 1) Zakona propisano da je građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora ovlašćen da naredi rešenjem obustavu radova i uklanjanje objekta ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole.

Takođe, članom 181. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, kad građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora utvrdi da se objekat gradi, odnosno izvode **pripremni radovi** bez građevinske dozvole, pored mera propisanih Zakonom, narediće rešenjem bez odlaganja i zatvaranje gradilišta.

Prema definiciji iz čl. 2. tač. 28) Zakona o planiranju i izgradnji, *pripremni radovi* jesu radovi koji prethode građenju objekta i odnose se naročito na: rušenje postojećih objekata na parceli, izmeštanje postojeće infrastrukture na parceli, raščišćavanje terena na parceli, obezbeđenje prostora za dopremu i smeštaj građevinskog materijala i opreme, građenje i postavljanje objekata, instalacija i opreme privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova (postavljanje gradilišne ograde, kontejnera i sl.), zemljani radovi, radovi kojima se obezbeđuje sigurnost susednih objekata, odnosno sigurnost i stabilnost terena (šipovi, dijafragme, potporni zidovi i sl.), obezbeđivanje nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenje okolnog prostora.

Imajući u vidu napred navedeno, mišljenja smo da nabavka i istovar materijala na parceli nije obuhvaćena definicijom pripremnih radova iz člana 2. tačka 28) Zakona o planiranju i izgradnji, te da u konkretnom slučaju nema osnova da građevinski inspektor preduzme Zakonom propisane mere za slučaj izvođenja radova bez izdate građevinske dozvole, odnosno rešenja iz člana 145. Zakona. Ukoliko bi bila preduzeta neka aktivnost koja je obuhvaćena definicijom pripremnih radova, bez prethodno pribavljene dokumentacije za građenje, građevinski inspektor bi imao pravo, **ali i obavezu** da postupi u skladu sa ovlašćenjima koja su mu data Zakonom za tu vrstu slučajeva.

Pitanje postavljeno: 21.11.2016.

Kupili smo na javnoj prodaji 6 hektara poljoprivrednog zemljišta od pravnog lica koje je u stečaju i nakon uplate celokupnog iznosa (30 dana od potpisivanja) nepokretnost ce preci u nase vlasnistvo. U momentu zakazanog razgledanja nepokretnosti na nekoliko manjih parcela postojali su objekti (staro seosko domacinstvo), svi uneti u katastar sa teretom kao Objekti izgradjeni bez odobrenja za gradnju ili kao Objekti izgradjeni pre donosenja propisa o izgradnji objekta, a parcele ispod njih se vode kao Gradjevinsko zemljiste izvan gradjevinskog podrucja. Svi ovi objekti su usli u kupoprodajnu dokumentaciju, ucrtani su u katastru, uracunati su u cenu nepokretnosti, ali nije podnet zahtev za legalizaciju. Da li to mozemo mi da ucinimo kada dobijemo resenje o vlasnistvu, ili to mora da se zavrshi pre okoncanja kupovine? Drugo pitanje je - u medjuvremenu je neko na jednoj od njiva (poljoprivredno zemljiste), na samoj granici sa komsijskom njivom, sazidao pomocni poljoprivredni objekat dimenzija 2m x 15m (oko 30m2), koji nije postojao prilikom procene vrednosti nepokretnosti, nije ucrtan u katastru, nema ga na satellitskom snimku i nije postojao pre 2 meseca kada je vrsen obilazak zemljista. Da li ce taj objekat biti srusen po nekom automatizmu ili mi moramo da

podnosimo zahtev za rusenje, ili to treba da ucini pravno lice koje je u stecaju od kojeg kupujemo nepokretnost? Da li da trazimo da i taj objekat udje u kupoprodajni ugovor iako je sazidan naknadno, i nije ga sazidalo to pravno lice vec neko od komsija? Bojimo se da komsija planira da na osnovu tog objekta pravno prisvoji deo ili celu tu njivu, kao drzalac svojine nad tim pomocnim objektom, jer na osnovu toga gde je, kada i kako sazidan, sumnjamo da je upravo sa tom namerom i zidan. A zbog polozenia bas te njive smo i usli u celu kupoprodaju. Hocemo da to blagovremeno sprecimo, ili da odustanemo od cele kupovine ukoliko pravno nije moguće da koristimo kompletnu katastarsku parcelu (isplaticemo komsiji gradjevinski materijal ako je potrebno).

Odgovor:

Objekti koji su u katastru nepokretnosti evidentirani kao „objekti izgrađeni pre donošenja propisa o izgradnji objekta“ nisu predmet legalizacije, iz razloga što su izgrađeni u skladu sa tadašnjom pravnom regulativom, odnosno jer u vreme njihove izgradnje nisu postojali propisi koji su predviđali izdavanje dokumentacije za građenje (pa iz tog razloga nisu nelegalni).

Kada je reč o objektima koji su u katastru nepokretnosti evidentirani kao „objekti izgrađeni bez odobrenja za gradnju“, pitanja u vezi sa mogućnošću njihove legalizacije na osnovu odredaba Zakona o ozakonjenju objekata (“Službeni glasnik Republike Srbije” broj 96/2015) možete postaviti posredstvom mejla: ozakonjenje@mgsi.gov.rs.

Članom 175. stav 1. tačka 2) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da građevinski inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li je za objekat koji se gradi, odnosno za izvođenje radova izdata građevinska dozvola i potvrđena prijava o početku građenja, odnosno izdato rešenje iz člana 145. Zakona. Takođe, članom 175. stav 1. tačka 1a) Zakona propisano je da je građevinski inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora ovlašćen da naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno vraćanje u prvobitno stanje, ako se objekat gradi, odnosno izvode radovi bez rešenja iz člana 145. Zakona.

Imajući u vidu citirane odredbe, uklanjanje objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, odnosno rešenja iz člana 145. Zakona, moguće je na osnovu rešenja koje izdaje građevinski inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora.

Napminjemo da Pozivni centar nije namenjen za davanje pravnih saveta, kao ni za instrukcije za postupanje u konkretnim slučajevima.

Pitanje postavljeno: 23.11.2016.

Postovani, sestra i ja smo naslednici stana od 90 kvadrata koji se u katastru vodi kao jedna stanbena jedinica . Medjutim to su dve stanbene jedinice stan i potkrovlje. Koja je procedura da se i papiroloski odvoje tako da bi sestra i ja nasledile po jedan stan.

Odgovor:

Promena podataka u katastru nepokretnosti sprovodi se na osnovu Zakona o državnom premeru i katastru, a ne na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji.

Prema članu 121. Zakona o državnom premeru i katastru, upis u katastar nepokretnosti vrši se na osnovu priloženih isprava u skladu sa zahtevom, ili na osnovu zakona kojim je određen upis. Članom

124. stav 1. istog Zakona propisano je da uredan zahtev za upis u katastar nepokretnosti mora da sadrži:

- ime, ime jednog roditelja i prezime, odnosno naziv, jedinstveni matični broj građana, odnosno matični broj, prebivalište i boravište, odnosno sedište podnosioca zahteva i lica u čiju korist se zahteva upis, ako to lice nije ujedno i podnosilac zahteva;
- naziv katastarske opštine i označenje nepokretnosti za koju se zahteva upis, prema podacima katastra nepokretnosti;
- promenu za koju se zahteva upis;
- isprave za upis u originalu, overenom prepisu ili overenoj kopiji, odnosno u formi elektronskog dokumenta, ako je zahtev podnet u elektronskoj formi i dokaz o uplaćenju taksu.

Detaljnije informacije u vezi sa procedurom za upis promena na nepokretnostima i stvarnim pravima na njima možete pronaći na zvaničnom sajtu Republičkog geodetskog zavoda: <http://www.rgz.gov.rs/>

Pitanje postavljeno: 08.12.2016.

Da li je za izgradnju nove porodične kuće na građevinskom zemljištu rušenjem ili rekonstrukcijom stare potrebno pribaviti saglasnost vodoprivrede, imajući u vidu da je kuća planirana na parceli koja se nalazi na 20 metara od reke., stim da između parcele na kojoj se planira izgradnja i reke postoji još jedna parcela od oko 10 metara, takođe u mom vlasništvu a koja se graniči sa parcelom koja je u vlasništvu javnog vodoprivrednog preduzeća? Razlog interesovanja je u tome što se samo za pomenutu saglasnost, odnosno za taj jedan papir trazi oko X dinara

Odgovor:

Članom 19. Uredbe o lokacijskim uslovima propisano je u kojim slučajevima nadležni organ pribavlja ove uslove:

Vodni uslovi

Član 19.

Vodni uslovi pribavljaju se za objekte, i to:

- 1) branu sa akumulacijom;
- 2) javni vodovod;
- 3) regionalni višenamenski hidrosistem;
- 4) hidroelektranu, termoelektranu, nuklearni objekat;
- 5) industrijski i drugi objekat za koji se zahvata i dovodi voda iz površinskih i podzemnih voda, industrijski objekat čije se otpadne vode ispuštaju u površinske vode, podzemne vode, odnosno drugi objekat čije se otpadne vode ispuštaju u površinske ili podzemne vode;
- 6) postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda i objekat za odvođenje i ispuštanje otpadnih voda;
- 7) magistralni i regionalni put, železnice i mostove na njima, aerodrom;

- 8) prevodnicu, plovni put, luku, marinu i pristanište;
- 9) industrijsku i komunalnu deponiju;
- 10) produktovod, TT, optički kabl i kablovski vod za prenos električne energije, kao i drugi cevovod, odnosno kablovski vod, kada se postavlja ispod korita reke ili ukršta sa rekom, kao i magistralni naftovod, gasovod, dalekovod i trafostanica, kada je to predviđeno planskim dokumentom ili separatom;
- 11) sistem za odvodnjavanje;
- 12) sistem za navodnjavanje;
- 13) sistem za odvođenje atmosferskih voda naselja;
- 14) podzemno i nadzemno skladište za naftu i njene derivate i druge hazardne i prioritetne supstance;
- 15) skladištenje na obalama materija koje mogu zagaditi vodu;
- 16) uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata;
- 17) ribnjak;
- 18) javna skijališta;
- 19) javni vodovod u seoskom naselju;
- 20) vodenicu i stambeni objekat na splavu;
- 21) druge objekte i radove, koji mogu privremeno, povremeno ili trajno da prouzrokuju promene u vodnom režimu ili na koje može uticati vodni režim predviđen planskim dokumentom ili separatom.

Pitanje postavljeno: 16.12.2016.

Nakon pribavljene građevinske dozvole, i prijave početka radova za parcelu Broj A, investitor, pošto je završio izradu temelja podneo je prijavu o nadležnom organu te je isti obavestio građevinskog inspektora o završenoj izgradnji temelja. U postojećoj dokumentaciji izdatoj od nadležnog organa se vodi parcela A, a što se tiče dokumentacije izrađene od strane investitora/projektanata, vodi se parcela B. Nakon dobijanja predmeta u CEOP-u, građevinski inspektor odlazi na lice mesta, na parcelu A gde nije izgradnja u pitanju jer se izgradnja ne izvodi na parceli koju je građevinski inspektor obišao. Da li građevinski inspektor treba da odgovori da na predmetnoj parceli nije izgrađen temelj, ili da ponovo izađemo na pravu parcelu B gde se izvodi izgradnja, obzirom da će u dokumentaciji koju izdaje nadležni organ morati biti ispravljena greška.

Odgovor:

Mišljenja smo da je u konkretnom slučaju potrebno postupiti tako što će građevinski inspektor izvršiti inspeksijski nadzor na onoj parceli na kojoj se vrši građenje, nakon čega će obavestiti nadležni organ i investitora o potrebi ispravke nastale greške.

Potrebno je da nadležni organ ili investitor (u zavisnosti od toga sa čije strane je došlo do tehničke greške) izvrši ispravku tehničke greške kroz CIS.

Nadležni organ može pristupiti ovoj opciji odabirom predmeta čija se ispravka vrši (Otvorite postojeći predmet), nakon čega se pojavljuje polje „Dodatne aktivnosti“, u kojima je potrebno odabrati opciju „Ispravka tehničke greške.“

Podnosilac zahteva može da podnese zahtev za ispravku tehničke greške tako što će odabrati tako što će odabrati Započnite novi zahtev, i u spisku zahteva odabrati „Ostali zahtevi“, među kojima je i navedeni zahtev.

Pitanje postavljeno: 05.12.2016.

Postovani, zanima me koja je procedura za podnošenje zahteva za konverziju izgrađenog građevinskog zemljišta, na kome postoje tri korisnika, od kojih dva nisu zainteresovana da udju u proceduru konverzije? Da li se placa naknada za konverziju kada se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu i na koji nacin se određuje naknada?

Odgovor:

Članom 102. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara u pravo svojine, **bez naknade**, izuzev slučajeva koji su obuhvaćeni članom 102. stav 9. Zakona.

Kada je reč o situacijama gde je na jednoj katastarskoj parceli izgrađeno više objekata, u vlasništvu različitih lica, one su regulisane članom 104. Zakona o planiranju i izgradnji.

Ako je na jednoj katastarskoj parceli izgrađeno više objekata, u vlasništvu različitih lica, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, u evidenciju o nepokretnosti i pravima na njima upisuje da je katastarska parcela u suvlasništvu tih lica, a da je udeo tih lica u srazmeri sa površinom koju poseduju u odnosu na ukupnu površinu objekata koji se nalaze na toj parceli.

Ako se na katastarskoj parceli nalazi objekat, odnosno objekti u suvlasništvu različitih lica ili je objekat sastavljen od posebnih delova koji su u vlasništvu različitih lica, organ iz stava 1. ovog člana u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisuje da je katastarska parcela u suvlasništvu tih lica, a da je udeo tih lica u srazmeri sa površinom koju poseduju u odnosu na ukupnu površinu objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli.

Po zahtevu lica koje stiće pravo svojine na građevinskom zemljištu, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisuje to lice kao vlasnika katastarske parcele, odnosno kao suvlasnika udela na toj parceli.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara se u pravo svojine, bez naknade, a zahtev može podneti bilo koje lice koje stiće pravo svojine.

Pitanje postavljeno: 12.12.2016.

Poštovani, investitor traži informaciju o lokaciji za stotinak parcela uglavnom poljoprivrednog

zemljišta, a zbog polaganja gasovoda prema Zakonu o rudarstvu. Znači trasa je u globalu planirana-određena sa ekonomskog i tehničkog stanovišta investitora. Informacijom o lokaciji se daju principi trasiranja gasovoda iz Prostornog plana opštine što zahteva korekciju planirane trase i samim tim promenu parcela preko kojih će se polagati gasovod. Ako se investitoru da informacija za tražene parcele novo trasiranje prema informaciji o lokaciji neće biti preko traženih nego preko izvesnog broja drugih parcela. Znači informacija o lokaciji neće biti poštovana, a investitor nastavlja proceduru prema Zakonu o rudarstvu. Šta raditi u takvim slučajevima ?

Odgovor:

Članom 1. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se odredbe zakona ne odnose na izgradnju objekata koji se u smislu zakona kojim se uređuje rudarstvo smatraju rudarskim objektima, postrojenjima i uređajima.

Imajući to u vidu, ukoliko predmetni objekat spada u rudarske objekte, postrojenja ili uređaje, u smislu zakona kojim se uređuje rudarstvo, nadležni organ nema zakonsko ovlašćenje da izda informaciju o lokaciji za taj objekat.

Pitanje postavljeno: 12.12.2016.

Poštovani, potrebno mi je pojašnjenje člana 172. stav 11. Zakona o planiranju i izgradnji i to vezano za polaganje stručnog ispita to jest da li se u konkretnom slučaju misli na položeni Državni stručni ispit za rad u organima uprave ili stručni ispit koji se polaže pred Inženjerskom komorom Srbije?

Odgovor:

Reč je o stručnom ispitom za odgovornog planera, urbanistu, projektanta i izvođača, u skladu sa odredbama čl.161-162, odnosno čl.163-166. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)), koji se polaže pred Inženjerskom komorom Srbije.

Pravilnik o polaganju stručnog ispita u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja, izrade tehničke dokumentacije, građenja i energetske efikasnosti i o izdavanju i oduzimanju licence za odgovornog urbanistu, projektanta, izvođača radova i odgovornog planera ([ovde](#)) uređuju se uslovi, program i način polaganja stručnog ispita u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja, izrade tehničke dokumentacije, građenja i energetske efikasnosti i uslovi i postupak za izdavanje i oduzimanje licence za odgovornog urbanistu, projektanta, izvođača radova i odgovornog planera.

1. STRUČNI ISPIT I LICENCE ZA ODGOVORNOG PLANERA, URBANISTU, PROJEKTANTA I IZVOĐAČA RADOVA
2. **Stručni ispit**

Član 161.

Stručni ispit, koji je kao uslov za obavljanje određenih poslova propisan ovim zakonom, polaže se pred komisijom koju obrazuje ministar nadležan za poslove urbanizma i građevinarstva.

Troškove polaganja stručnog ispita snosi kandidat ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice u kome je kandidat zaposlen.

2. Izdavanje i oduzimanje licence

Član 162.

Licencu za odgovornog urbanistu, projektanta i izvođača radova, kao i za odgovornog planera izdaje Inženjerska komora Srbije u skladu sa zakonom.

Troškove izdavanja licence iz stava 1. ovog člana, snosi podnosilac zahteva za izdanje licence.

Izdatu licencu Inženjerska komora Srbije će rešenjem oduzeti, ako utvrdi da ovlašćeno lice nesavesno i nestručno obavlja poslove za koje mu je licenca izdata ili ako mu je licenca izdata na osnovu netačnih ili neistinitih podataka.

Protiv rešenja iz st. 1. i 3. ovog člana može se izjaviti žalba ministru nadležnom za poslove urbanizma i građevinarstva.

Inženjerska komora Srbije vodi registar inženjera koji sadrži podatke o svim angažovanjima inženjera u svojstvu odgovornog planera, urbaniste, projektanta, izvođača radova, odnosno inženjera energetske efikasnosti, kao i podatke o pokrenutim postupcima za utvrđivanje odgovornosti i druge bitne podatke, u skladu sa aktom koji donosi ministar nadležan za poslove građevinarstva.

Pitanje postavljeno: 28.11.2016.

U posedu mog oca je parcela, , i pored nje bi trebao da prolazi put Suračevo-Put-Linovo. Problem je sto po planu to jeste tako, ali realno nije, put na pocetku nase parcele skreće, i prolazi pravo kroz parcelu X, sto se moze videti snimkom parcela i puteva. Kakva su naša prava povodom ovog slučaja? Nikada nije dato ni jedno odobrenje ili potpisano bilo sta

Odgovor:

Ukoliko prema evidenciji katastra nepokretnosti predmetni put ne prelazi preko parcele koja je u Vašem vlasništvu, imate pravo da sprečite sva treća lica da koriste Vašu parcelu, odnosno da zahtevate da se uzdrže od prelaska preko Vaše parcele.

Pitanje postavljeno: 28.11.2016.

Poštovani U najkraćem radi se o sledećem. Ravan krov iznad mog stana curi već 11 meseci. Skupština zgrade ne želi da izdvaja novac za popravku. Nakon prijave građevinski inspektor daje rok od 90 dana da se krov popravi. Naravno ništa od toga. Pitanje: Osim prekršajne prijave protiv skupštine stanara postoji li rešenje ove situacije. Član 31 Zakona o održavanju objekta predviđa uvodjenje izvođača na račun skupštine stanara. Po rečima inspektora to je nemoguće jer u uredbi to nije precizirano i da ona nema kome da se obrati u gradskoj upravi. Ako je tako da li je jedino rešenje da se tuži skupština stanara.

Odgovor:

Saglasno članu 31. Zakona o održavanju stambenih zgrada, u postupku nadzora stambenoj zgradi, odnosno javnom preduzeću za stambene usluge, odnosno drugom preduzeću kome su povereni poslovi održavanja stambene zgrade, naložiće se rešenjem bez odlaganja da u ostavljenom roku

izvrše radove na održavanju kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbednosti okoline. Ako stambena zgrada ne izvrši predmetne radove, lice koje vrši nadzor obaveštava o tome opštinsku odnosno gradsku upravu, koja će izvršenje radova obezbediti preko drugog lica, a na teret stambene zgrade. Saglasno članu 33. Zakona o održavanju stambenih zgrada, novčanom kaznom od 20.000 do 100.000 dinara kazniće se stambena zgrada ako ne izvrši radove na održavanju stambene zgrade kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbednost okoline.

Napominjemo da je namena Pozivnog centra davanje dodatnih informacija i pojašnjenja u cilju boljeg razumevanja i pravilne primene Zakona o planiranju i izgradnji (a ne drugih zakona).

Pitanje postavljeno: 23.11.2016.

Kako da saznam koliko iznosi 0.2% predračunske vrednosti objekta, ukoliko je objekat pravljjen pre 15-tak godina, gde naci kalkulacije za to

Odgovor:

Zakonomo o republičkim administrativnim taksama propisano je da se predračunska vrednost po objektu odnosno radovima, usklađuje primenom indeksa potrošačkih cena koji objavljuje republički organ nadležan za poslove statistike, u period od prvog dana narednog meseca od meseca utvrđivanja predračunske vrednosti, do poslednjeg dana meseca koji prethodi mesecu kada je zahtev podnet.

Pitanje postavljeno: 15.11.2016.

Da li je u skladu sa članom 69. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji potrebno tražiti saglasnost Ministarstva poljoprivrede i zaštite životne sredine za izgradnju podzemnog kanalizacionog voda preko poljoprivrednog zemljišta (katastarski i planski kao takvo definisano i/ili faktičko stanje do privođenja nameni - član 88. Zakona) samo u slučaju kada se formira posebna parcela (izgradnja crpne stanice, revizionog okna) ili i u slučaju kada nema formiranja posebne parcele? Kao podpitanje u smislu oglašavanja Ministarstva poljoprivrede i zaštite životne sredine može se javiti i primena člana 69. Zakona prilikom izdavanja dozvole za podzemni vod preko poljoprivrednih površina za koji je donet i poseban planski dokument.

Odgovor:

Poljoprivredno zemljište je dobro od opšteg interesa za Republiku Srbiju, koje se koristi za poljoprivrednu proizvodnju i ne može se koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima i pod uslovima utvrđenim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

Ukoliko se radi o o izgradnji objekata iz člana 69., podobno pravo odnosno dokaz o pravu građenja na ovom zemljištu, shodno čl. 69 st. 6 Zakona o planiranju I izgradnji, predstavlja saglasnost Ministarstva nadležnog za poslove, koja se pribavlja u svim slučajevima građenja objekata iz čl. 69 Zakona, bez obzira da li je ili nije prethodno formirana posebna parcela.

Pitanje postavljeno: 07.11.2016.

Da li je potrebno vrsiti prenamenu prostora koji se u tehnickoj dokumentaciji vodi kao ATIPSKI

STAN-tzv. stambeni atelje, odnosno da li je potrebno vršiti prenamenu atipskog stana-tzv. stambenog ateljea u stan? Predmetni prostor se sastoji od ulaza, ateljea, čajne kuhinje, kupatila i lodje. Visina prostora je 2,60m. Unapred hvala na odgovoru.

Odgovor:

Atelje u svojoj suštini predstavlja radni prostor (radionicu) koja se neretko koristi i za stanovanje (umetnika). Ukoliko je u Katastru ovaj prostor upisan kao stan nije neophodno vršiti prenamenu, osim ukoliko vlasnik stana to želi.

Pitanje postavljeno: 09.11.2016.

Sta da se radi u slučaju kada je kuća podeljena na dva jednaka dela i obe strane dele isti krov. Jedna strana je nebrigom dopustila da se krov uruši i preti rusenje i drugoj strani kuće u kojoj ljudi žive. Obzirom da prokišnjava i krajnje je vreme da se nesto uradi pre nego sto se uruši, a druga strana ne daje saglasnost kako bi se dozvola izvadila, sta Vi savetujete da se kuća ne bi urusila jer mi nemamo drugi stambeni objekat za život a želeli bismo da našu stranu krova saniramo da ne bismo ostali na ulici ili nedaj Boze kobno završili zbog urušavanja krova.

Odgovor:

Ukoliko se radi o suvlasništvu na istom objektu pri čemu je druga strana nesavesna i ponaša se na način kojim ugrožava ne samo svoja već i prava drugog suvlasnika i pri tom ne daje drugom suvlasniku saglasnost za izvođenje radova na sanaciji krova, možete se obratiti nadležnom parničnom sudu tužbom radi trpljenja i zatražiti od suda da donese presudu koja će zameniti saglasnost suvlasnika. Nakon toga potrebno je od nadležnog organa u elektronskoj objedinjenoj proceduri pribaviti rešenje o odobrenju izvođenja radova na sanaciji krova.

Pitanje postavljeno: 08.11.2016.

Ukoliko se radi o suvlasništvu na istom objektu pri čemu je druga strana nesavesna i ponaša se na način kojim ugrožava ne samo svoja već i prava drugog suvlasnika i pri tom ne daje drugom suvlasniku saglasnost za izvođenje radova na sanaciji krova, možete se obratiti nadležnom parničnom sudu tužbom radi trpljenja i zatražiti od suda da donese presudu koja će zameniti saglasnost suvlasnika. Nakon toga potrebno je od nadležnog organa u elektronskoj objedinjenoj proceduri pribaviti rešenje o odobrenju izvođenja radova na sanaciji krova.

Odgovor:

Za razvrgnuće imovinske zajednice na građevinskom zemljištu u smislu čl. 106 Zakona o planiranju i izgradnji koje se vrši između vlasnika objekata, stranke u ovom postupku razvrgnuća imovinske zajednice, bez obzira da li se radi o postupku van suda ili u vanparničnom postupku pred sudom, redovno su lica koja su u katastru upisana kao vlasnici objekata kao celine bez obzira da li su vlasnici objekta upisani ili nisu upisani kao nosioci prava na zemljištu. Vlasnici posebnih delova zgrade po Zakonu o održavanju stambenih zgrada koji je važio u vreme postavljanja pitanja, nisu vlasnici I zgrade kao celine.

Obzirom da su u konkretnom slučaju (nije sasvim jasno svi ili samo pojedini) vlasnici stanova upisani

na prvobitnoj parceli kao zajedničari, potrebno je i da ta lica sa upisanim pravom zajedničke svojine na zemljištu, pored vlsnika objekata učestvuju u postupku.

Ukoliko postoji saglasnost svih vlasnika objekata i zajedničara na zemljištu, nakon deobe parcele na osnovu projekta parcelacije koji se izrađuje u skladu sa članom 65. - 67. Zakona o planiranju i izgradnji i provodi u Katastru tako što se vrši deoba prvobitne parcele,, zaključuje se ugovor o razvrgnuću imovinske zajednice koji se overava kod notara a potom se podnosi zahtev za upis u Katastru. Napominjemo da upis zajedničke svojine na novonastaloj parceli vlasnika posebnih delova jedne zgrade ne može biti definitavan odnosno ne mogu samo upisani zajedničari imati pravo na zemljištu već prava na zemljištu pripadaju svim vlasnicima posebnih delova zgrade shodno čl. 104 st. 2 Zakona o planiranju I izgradnji.

Ukoliko ne postoji saglasnost za razvrgnuće imovinske zajednice u tom slučaju svako od upisanih vlasnika objekta koji nije upisan ili je upisan i kao nosilac prava na zemljištu može pokrenuti predlogom vanparnični postupak. Lica koja su samo upisana na zemljištu a nisu upisana kao vlasnici objekta kao celine ne mogu imati legitimaciju za pokretanje ovog postupka jer je u smislu čl. 106 st. 2 ZPI rezultat razvrgnuća imovinske zajednice - posebna kat. parcela za svaki objekat.

Sastavni deo sudskog rešenja u ovom vanpraničnom postupku je u smislu čl.106 st. 6 Zakona je I projekat preparcelacije zato što je projekat preparcelacije u smislu Zakona o državnom premeru i katastru osnov za deobu parcele u gradskom građevinskom području. Ovaj projekat izrađuje odgovorni urbanista i pri tom se ne moraju poštovati opšta pravila za parcelaciju/preparcelaciju propisana u čl. 65 - 67. Zakona što znači da taj projekat ne mora biti potvrđen od strane organa jedinice lokalne samouprave nadležnog za urbanizam.

Osnov za deobu kat. parcele u Katastru ne može biti skica geometra, već jedino Projekat parcelacije koji može sadržati predlog deobe prema faktičkom stanju.

Pitanje postavljeno: 08.11.2016.

Poštovani, na parceli se nalaze uknjižen i bespravno podignut objekat. U katastru je izvršena konverzija prava korišćenja u pravo vlasništva za suvlasnike legalnog (uknjiženog) objekta. Međutim, suprotno pravilu o jedinstvu nepokretnosti nad parcelom i objektom, kao imalac prava korišćenja ostavljen je držalac bespravnog objekta koji nije vlasnik nijednog udela nad uknjiženim objektom. Pitanja: da li su suvlasnički udeli nad parcelom isti kao i nad objektom sa odobrenjem za upotrebu, i da li se tako i upisuju u podacima o parceli (u istim procentima udela)? Da li pravo korišćenja može da ima neko ko nije vlasnik uknjiženog objekta?

Odgovor:

Odgovor na vaše pitanje zavisi od pravnog osnova - načina sticanja prava na zemljištu svih upisanih lica, tako da nismo u mogućnosti da odgovorimo na vaše pitanje. Ukoliko smatrate da ste povređeni u pravu, obratite se nadležnom Katastru zahtevom za ispravku ili ponavljanje postupka upisa.

Pitanje postavljeno: 01.11.2016.

Da li je potrebno izvršiti promenu namene poljoprivrednog zemljišta za potrebe izgradnje objekta za smeštaj poljoprivrednih proizvoda (pomoćni) na parcelama u seoskom građevinskom području.

Parcele su određena zemljištem uz zgradu - objekat kao 500m² , pod objektom 36m² i voćnjak 3. kl. 238m². Obzirom da će planirani objekat biti postavljen na ukupno 4 parcele od kojih dve imaju određeno (500m²) zemljište uz zgradu obj.... a dve su voćnjak 3. kl. DA LI JE POTREBNO IZVRŠITI PROMENU NAMENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA ZA IZGRADNJU POMENUTOG OBJEKTA IZ ČLANA 145 ZOPIZ

Odgovor:

Ukoliko se radi o poljoprivrednom zemljištu u građevinskom području sela prve, druge, treće, četvrte i pete katastarske klase i ukoliko se radi o ekonomskom (pomoćnom) objektu u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, radi se o zemljištu iz čl. 3 Zakona o poljoprivrednom zemljištu i zbog toga potrebno je pred opštinskim organom uprave nadležnim za poljoprivredu pokrenuti postupak za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta i istovremeno podneti zahtev za utvrđivanje oslobođenja od obaveze plaćanja naknade za promene namene obzirom da se za ovu vrstu objekata shodno čl. 26 st.1 tač. 2 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ne plaća naknada.

Objekti koji su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, shodno čl. 26. st. 2 Zakona o poljoprivrednom zemljištu su: objekti za smeštaj mehanizacije, repromaterijala, smeštaj i čuvanje gotovih poljoprivrednih proizvoda, staje za gajenje stoke, objekti za potrebe gajenja i prikazivanje starih autohtonih sorti biljnih kultura i rasa domaćih životinja, objekti za gajenje pečurki, puževa i riba.

Uz zahtev za utvrđivanje oslobađanja plaćanja naknade za prenamenu, potrebno je podneti: dokaz o vlasništvu poljoprivrednog zemljišta, kopiju plana, podatke o površini za koju se vrši prenamena i idejni projekat za izgradnju pomoćne zgrade.

Pitanje postavljeno: 15.09.2016.

2007. godine kupila sam stan na (katastarska parcela), koji je u tom trenutku bio u izgradnji. Ni do danas, zgrada, pa time i predmetni stan, nisu uknjiženi. Na sajtu katastar.rgz.gov.rs u podacima o katastru nepokretnosti stoji da je na gorenavedenoj parceli "objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju". U mom kupoprodajnom ugovoru je, međjutim, navedeno sledeće: "Radovi se izvode u svemu prema odgovarajućoj tehničkoj dokumentaciji i Rešenju o odobrenju za izgradnju izdatog od Gradske uprave. Na koji nacin mogu da proverim sta je sporno i kako je moguće da se pravni status objekta razlikuje od faktuckog stanja iz 2007. godine, kad je objekat gradjen i kad sam ja kupila predmetnu nekretninu?"

Odgovor:

Pitanja koja ste postavili ne odnose se na pružanje dodatnih informacija i pojašnjenja u cilju boljeg razumevanja i pravilne primene Zakona o planiranju i izgradnji, već na pravnu pomoć. Pozivni centar nije namenjen za davanje pravnih saveta, kao ni za instrukcije za postupanje u konkretnim slučajevima.

Pitanje postavljeno: 15.09.2016.

Svih 16 stanova u zgradi su u vlasništvu građana, a parcela je još u zajedničkom korisništvu vlasnika posebnih delova i JP koje je svojevremeno bilo investitir objekta. Građani su upisani kao vlasnici svih

16 posebnih delova (stanova). Da li je prodajom stanova investitor trebao da nestane kao korisnik parcele ?

Odgovor:

Članom 102. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara u pravo svojine, bez naknade, a upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti. Takođe, članom 104. stav 2. Zakona propisano je da ako se na katastarskoj parceli nalazi objekat, odnosno objekti u suvlasništvu različitih lica ili je objekat sastavljen od posebnih delova koji su u vlasništvu različitih lica, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisuje da je katastarska parcela u suvlasništvu tih lica, a da je udeo tih lica u srazmeri sa površinom koju poseduju u odnosu na ukupnu površinu objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli. Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da bi organ nadležan za poslove državnog premera i katastra trebalo da po službenoj dužnosti izvrši upis prava svojine vlasnika posebnih delova stambene zgrade, nad katastarskom parcelom na kojoj je objekat (stambena zgrada) izgrađen.

Pitanje postavljeno: 12.09.2016.

Planom detaljne regulacije radne zone predviđeno je i pripremanje terena s obzirom da se radi o velikoj depresiji sa barom. Nesporno je potrebna sanacija terena tj. zatrpavanje depresije. U regulativi iz oblasti građevinarstva ne nađoh šta je potrebno od tehničke dokumentacije i dozvola. Ova problematika je delimično regulisana Zakonom o rudarstvu, Zakonom o zaštiti zemljišta,..... Da li regulativa u oblasti građevinarstva uređuje "saniranje terena" ?

Odgovor:

Sanacija terena nije posebno regulisana odredbama Zakona o planiranju i izgradnji. Članom 2. tačka 28) Zakona propisano je da pripremni radovi, između ostalog, obuhvataju i zemljane radove i radove kojima se obezbeđuje sigurnost susednih objekata, odnosno sigurnost i stabilnost terena (šipovi, dijafragme, potporni zidovi i sl.). Takođe, članom 93. Zakona propisano je da uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata njegovo pripremanje i opremanje, pri čemu pripremanje, između ostalog, obuhvata i saniranje terena.

Pitanje postavljeno: 02.12.2016.

da li pravna služba RGZ krši zakon ako ODBIJA da po zahtevu stranke koja traži da upiše pravo susvojine na parceli na kojoj je kupila stan u objektu koji se nalazi na parceli koja se još vodi na investitoru iako je prodao sve stanove. U lokacijskoj dozvoli stoji da je bio u obavezi da napravi četiri parking mesta jer je parcela mala a objekat ima osam stanova. Investitor je napravio četiri mesta koja su manja od propisanih i sva četiri prodao iako ne mogu biti predmet prometa. Sada se stvorio sukob između vlasnika stanova jer ovi koji su "kupili" a u ugovorima im stoji "gratis" smatraju da je dvorište njihovo. Na gore pomenuti zahtev pravnicu u katastru upućuje stranke da traže od investitora dozvolu za upis ali ovima ne pada na pamet da je daju jer su nezakonito prodali delove parcele koji po zakonu pripadaju svim vlasnicima stanova. U razgovoru koji sam tražio sa načelnicom katastra postavio sam jedno pitanje: Šta ako se objekat struši? Da li vlasnici stanova gube sva prava

a investitor na "svojoj" parceli može da gradi novi objekat?" Odgovor je bio da sačekamo odgovor na moju žalbu koju sam predao pre dve godine i na koju, na žalost, još nema odgovora. To je veliki problem jer pojedini investitori nesmetano prodaju parking mesta zbog takve prakse RGZ. U svemu ovome postoje i elementi korupcije. Da li sam u pravu ako smatram da su povređeni sledeći članovi zakona: - Zakon o državnom premeru i katastru, Član 121 - Pravilnik o katastarskom premeru, Član 137 - Zakon o planiranju i gradnji, Članovi 104,106

Odgovor:

Članom 104. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, ukoliko se na katastarskoj parceli nalazi **objekat sastavljen od posebnih delova koji su u vlasništvu različitih lica**, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima **upisuje da je katastarska parcela u suvlasništvu tih lica**, a da je udeo tih lica u srazmeri sa površinom koju poseduju u odnosu na ukupnu površinu objekta. U stavu 3. istog člana propisano je da, po zahtevu lica koje stiče pravo svojine na građevinskom zemljištu, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisuje to lice kao vlasnika katastarske parcele, odnosno kao suvlasnika udela na toj parceli.

Imajući to u vidu, ukoliko su u konkretnom slučaju različita lica vlasnici posebnih delova objekta, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra je u obavezi da, na zahtev lica koje stiče pravo svojine, odnosno susvojine na građevinskom zemljištu izvrši upis tog lica kao vlasnika, odnosno suvlasnika udela na predmetnoj parceli.

Napominjemo da je Pozivni centar namenjen isključivo za pružanje dodatnih informacija i pojašnjenja u cilju boljeg razumevanja i pravilne primene Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona.

Pitanje postavljeno: 30.11.2016.

Sta znači izraz za Status objekta u Izvodu eKatastru nepokretnosti "OBJEKAT PREUZET IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE".

Odgovor:

Prema odredbama ranije važećih propisa, evidencija prava na nepokretnostima vođena je, između ostalog, u zemljišnim knjigama.

Članom 90. stav 1. važećeg Zakona o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 i 96/2015) propisano je da se katastar nepokretnosti osniva se u katastarskim opštinama u kojima je na snazi katastar zemljišta, odnosno zemljišna knjiga, knjiga tapija i intabulaciona knjiga. U stavu 4. tačka 1. istog člana propisano je da se **katastar nepokretnosti osniva se prema podacima** katastra zemljišta, **zemljišne knjige** i knjige tapija, odnosno intabulacione knjige i podacima komasacije koja nije provedena u katastru zemljišta, odnosno zemljišnoj knjizi (u daljem tekstu: neprovedena komasacija).

Iz citiranih odredbi Zakona o državnom premeru i katastru i opisa situacije iz Vašeg pitanja, proizlazi da je u predmetnoj katastarskoj opštini osnovan katastar nepokretnosti, a da su podaci o konkretnom objektu preuzeti iz zemljišne knjige.

Pitanje postavljeno: 16.12.2016.

Stanujem u stanbenoj zgradi. Tacno preko puta je u toku izgradnja temelja za stanbenu zgradu gde je investitor / izvodjac firma X. Buka je svakodnevna pa cak i subotom tj nedeljom u vremenu od 7-20, a nekada i do 22h. Moje pitanje je : gde mogu da nadjem informaciju - zakon kojom je zakonodavac ogranicio buku u ovakvim slucajevima i koje je mere protiv izvodjaca koji se ne pridrzavaju zakona propisao ?

Odgovor:

Zaštita od buke regulisana je odredbama Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 36/2009 i 88/2010), dok su indikatori buke u životnoj sredini, granične vrednosti, metode za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke na zdravlje ljudi propisani Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 75/2010).

Pitanje postavljeno: 04.01.2017.

Postovani, gde mogu proveriti da li je izdata gradjevinska dozvola za kucu(100m2) koja je gradjena pre 40 godina koju sam nasledio od svog dede. Zivim u inostranstvu i jedino sto znam je da je objekat ucrtan u katastru na papirima .

Odgovor:

Potrebno je da se obratite nadležnoj opštini (odeljenje za građevinske poslove i urbanizam) na kojoj se nalazi predmetni objekat.

Pitanje postavljeno: 21.12.2016.

Postovani, zanima me da li uz zahtev za izdavanje Informacija o lokaciji treba da se prilozi i kopija katastarske parcele ili samo dokaz o uplati administrativne takse.

Odgovor:

Izdavanje informacije o lokaciji regulisano je članom 53. Zakona o planiranju i izgradnji. Navedenim članom Zakona propisano je da informaciju o lokaciji izdaje organ nadležan za izdavanje lokacijskih uslova u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva, **uz naknadu stvarnih troškova izdavanja te informacije.**

Imajući u vidu činjenicu da članom 53. Zakona o planiranju i izgradnji nije propisano da se uz zahtev za izdavanje informacije o lokaciji prilaže kopija katastarske parcele, podnosilac zahteva nije u obavezi da to učini. Napominjemo da se informacija o lokaciji na izdaje u okviru objedinjene procedure.

Pitanje postavljeno: 16.01.2017.

Da li broj i oblici stanova u nadogradnji moraju da budu identični sa brojem i oblicima stanova na

poslednjem spratu. Živim u trosobnom stanu na četvrtom spratu u zgradi od 4 sprata. Urađena je nadogradnja i iznad mog stana nije napravljen identičan trosoban stan već jeana garsonjera i jedno iposoban stan te imamo problema u smislu da je kuhinja garsonjere iznad moje spavaće sobe i imam veliku buku i ne baš prijatne mirise. Sa druge strane kupatilo jednoiposobnog stana je iznad naše dnevne sobe. Intresujemo da li je to dozvoljeno.

Odgovor:

Ukoliko je nadogradnja u vašoj zgradi izgrađena u svemu u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom I odgovarajućom tehničkom dokumentacijom kojom se detaljno reguliše raspored stanova kao i način izvođenja vodovoda I kanalizacije, onda je sve u redu sa tom nadogradnjom.

Pitanje postavljeno: 27.12.2016.

Pocinjem da pravim kucu,tj.u procesu sam dobijanja dozvole.To zemljiste na kom ja zelim da gradim vodi se kao gradsko gradjevinsko zemljiste a po kulturi je livada 3.klase.U opstini mi prave problem i kazu da ne moze stajati da je to livada vec neplodno zemljiste.I ako je vec napisano da je u pitanju gradsko gradj.zemljiste.pitanje glasi Da li je potrebno da se to prebacuje u neplodno zemljiste jer u zakonu o planiranju i izgradnji clan 88 stav 5 ili 6 nisam bas sigurna kaze da se sve parcele koje su upisane do jula 1992.god ne podlezu placanju nebitno da li se radi o kulturi da je pasnjak,livada ili nesto trece?molim vas za sto brzi odgovor jer sam u procesu i to moze da mi pravi veliki problem.

Odgovor:

Ukoliko je u A listu - Podaci o zemljištu predmetnog Lista nepokretnosti u odeljku "Vrsta zemljišta" upisano gradsko građevinsko zemljište i ukoliko se to zemljište nalazi u obuhvatu planskog dokumenta donetog do 15.jula 1992.god. odnosno do dana stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Sl. Glasnik RS br. 49/92) bez obzira na kulturu tog zemljišta, nije potrebno vršiti prenamenu tog zemljišta u skladu sa odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu tako da ni investitor izgradnje objekta nema obavezu plaćanja naknade za prenamenu.

Pitanje postavljeno: 21.12.2016.

Postovani ako je u listi nepokretnosti upisana njiva kao kultura a gradsko građevinsko zemljište po zahtevu za ispravku granica, planski akt je za navedenu kat parcelu u javnoj svojini grada Izmene i dopune GUP-a iz 1992 god...da li je potrebno raditi prenamenu zemljišta pre donosenja resenja o otudjenju ili ne?

Odgovor:

Ukoliko je u A listu - Podaci o zemljištu predmetnog Lista nepokretnosti u odeljku „Vrsta zemljišta“ upisano da se radi o gradskom građevinskom zemljištu u tom slučaju nije potrebno vršiti promenu namene zemljišta u smislu Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

Pitanje postavljeno: 02.02.2017.

Nisam mogao da pronađem informaciju o tome kome i kako mogu da podnesem pisanu žalbu na nesavesan rad i bahato ponašanje određenih građevinskih inspektora i njegovih pretpostavljenih.

Odgovor:

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

Članom 209.st.1.tač.5) i 7) i čl.211. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)) propisane su kaznene mere u slučajevima kada građevinski inspektor ne postupa u skladu sa odredbama ovog zakona.

Član 209.

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:

- 1) ne dostavi u propisanom roku potrebne podatke i uslove za izradu planskog dokumenta (član 46);
- 2) ne izda lokacijske uslove, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu u propisanom roku (čl. 8d, 53, 56, 136. i 158);
- 3) ne organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta (član 63);
- 4) ne dostavi zahtev građevinskoj inspekciji za uklanjanje objekta za koji je izdata privremena građevinska dozvola (član 147);
- 5) ne sačini program i ne sprovede izvršenje uklanjanja objekta (član 171);
- 6) ne omogući urbanističkom odnosno građevinskom inspektoru potpun i nesmetan uvid u raspoloživu dokumentaciju (čl. 173. i 175);
- 7) ne preduzme propisane mere u vršenju inspekcijskog nadzora (čl. 173. i 175);
- 8) ne dostavi u propisanom roku podatke o objektima izgrađenim bez građevinske dozvole (član 200).

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. tač. 1) i 3) ovog člana podnosi nadležni urbanistički inspektor, zahtev iz stava 1. tač. 2) i 4) ovog člana građevinski inspektor, zahtev iz stava 1. tačka 6) ovog člana urbanistički, odnosno građevinski inspektor, a zahtev iz stava 1. tač. 5) i 7) ovog člana organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Član 211.

Novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj nadležni inspektor koji u slučajevima iz čl. 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182. i 198. ovog zakona ne donese rešenje, odnosno ne izda naredbu u primerenom roku, koji ne može biti duži od sedam dana od dana saznanja za učinjeni prekršaj.

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Pitanje postavljeno: 27.12.2016.

Za stambeno poslovni objekat Po+P+3 izdata je upotrebna dozvola 06.12.2011.god. Građevinski inspektor je 05.12.2016.god. dobio nalog da provjeri: 1) dokumentaciju koja se odnosi na izdavanje građevinske dozvole 2) dokumentaciju koja se odnosi na vršenje tehničkog pregleda 3) da li objekat ispunjava sve predviđeno dokumentacijom? Pitanje: da li je građevinski inspektor ima te nadležnosti i da na terenu utvrđuje da li je objekat izgrađen po projektu 5 godina nakon izdavanja upotrebne dozvole

Odgovor:

Prava i dužnosti građevinskog inspektora propisani su članom 175. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji. Od svih propisanih prava i dužnosti, **nakon završetka izgradnje i izdavanja upotrebne dozvole**, građevinski inspektor, po prirodi stvari, može da proverava da li:

- izvršeni radovi, odnosno materijal, oprema i instalacije koji se ugrađuju odgovaraju zakonu i propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta (član 175. stav 1. tačka 6. Zakona);
- na objektu koji se gradi ili je izgrađen postoje nedostaci koji ugrožavaju bezbednost njegovog korišćenja i okoline (član 175. stav 1. tačka 8. Zakona);
- se u toku građenja i **korišćenja objekta** vrše propisana osmatranja i **održavanja objekta** (član 175. stav 1. tačka 10. Zakona);
- je tehnički pregled izvršen u skladu sa zakonom i propisima donetim na osnovu zakona (član 175. stav 1. tačka 11. Zakona);
- se objekat koristi za namenu za koju je izdata građevinska, odnosno upotrebna dozvola (član 175. stav 1. tačka 13. Zakona).

Osim taksativno navedenih prava i obaveza, građevinski inspektor je ovlašćen da vrši nadzor nad korišćenjem objekata i da preduzima mere ako utvrdi da se korišćenjem objekta dovode u opasnost život i zdravlje ljudi, bezbednost okoline, ugrožava životna sredina i ako se nenamenskim korišćenjem utiče na stabilnost i sigurnost objekta.

U cilju vršenja propisanih ovlašćenja, građevinski inspektor ima pravo da preduzima sve mere propisane Zakonom o inspekcijском nadzoru („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 36/2015), kao i Zakonom o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 18.01.2017.

Zanima me da li je dozvoljeno postavljanje kontejnera na parceli u okviru privredne zone? Naime, vlasnica sam neizgrađenog građevinskog zemljišta u privrednoj zoni. Imam registrovano poljoprivredno gazdinstvo-rasadnik ukrasnog bilja. Na toj parceli bih napravila reklamni - izložbeni prostor na otvorenom pošto se radi o dvorišnim biljkama. Kontejner bi bio u sklopu tog izložbenog prostora bez namere za korišćenje u svrhu stanovanja. Potrebno je snabdeti ga električnom energijom i sl. pa me zanima kakvu vrstu dozvole treba dobiti za ovakav kontejner.

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja se ne može sa sigurnošću zaključiti, ali se na osnovu datog opisa može pretpostaviti

da je reč o pomoćnom objektu, u smislu definicije iz člana 2. tačka 24) Zakona o planiranju i izgradnji, kojom je propisano da pomoćni objekat jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.). Građenje pomoćnih objekata vrši se na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole. Postupak izdavanja rešenja kojim se odobrava izvođenje radova, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani su članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs>, u okviru Sekcije „Propisi“.

Ukoliko je, pak, reč o manjem montažnom objektu privremenog karaktera, njegovo postavljanje i uklanjanje obezbeđuje i uređuje jedinica lokalne samouprave, saglasno članu 146. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, pa je potrebno izvršiti uvid u odgovarajući akt konkretne jedinice lokalne samouprave kojim je to pitanje regulisano.

Kada je reč o mogućnosti gradnje na konkretnoj katastarskoj parceli, ukazujemo Vam na odredbe člana 53. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisano da informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela na osnovu planskog dokumenta. Informaciju o lokaciji izdaje organ nadležan za izdavanje lokacijskih uslova u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva, uz naknadu stvarnih troškova izdavanja te informacije.

Pitanje postavljeno: 10.01.2017.

Prilikom izgradnje hidrotehnicke podzemne linijske infrastrukture na katastarskim parcelama koje su u vlasništvu investitora, ali se nova infrastruktura gradi radi potrebe finansijera koji ima objekat na susednoj parceli, a pritom novoizgrađena infrastruktura postaje vlasništvo investitora a ne finansijera, kome se daje pravo službenosti? I da li je ono potrebno ili se samo definiše ugovorom o finansiranju predmetne infrastrukture?

Odgovor:

Saglasno definiciji iz člana 2. tačka 43) Zakona o planiranju i izgradnji, finansijer po osnovu zaključenog i overenog ugovora sa investitorom stiče određena prava i obaveze koje su Zakonom propisane za investitora **u skladu sa tim ugovorom**, osim sticanja prava svojine na objektu koji je predmet izgradnje. Imajući to u vidu, ugovorom između investitora i finansijera definiše se koja prava, Zakonom propisana za investitora, stiče finansijer, pri čemu to ne može biti pravo svojine na objektu koji je predmet izgradnje.

Pitanje postavljeno: 05.01.2017.

Stanbena zgrada za kolektivno stanovanje u kojoj živim je registrovana prilikom osnivanja kod GU kao Skupština zgrade sa adresom na kojoj se nalazi, ima MB, PIB i otvoren tekuci račun kod poslovne banke. Od strane stanara je izabran predsednik i s obzirom da u zakonu stoji da se u roku od 60 dana od dana sticanja svojstva pravnog lica treba održati skupština i izabrati upravnik među nama, na šta smo se mi i odlucili jer imamo organizovano čišćenje i održavanje lifta od strane ovlašćenih privrednih subjekata kojima redovno izmirujemo sve obaveze, hteli smo da nam pojasnite

da li i ako zgrada ima izradjen pecat kao Skupstina zgrade na adresi toj i toj, smo stekli svojstvo pravnog lica i po zakonu, te kada izaberemo upravnika medju nama da li on treba i na koji nacin da menja postojeći MB, PIB i tekuci racun jer se u svoj dokumentaciji koristi termin Skupstina zgrade a ne Stanbena jedinica kako ste naglasili u zakonu da ubuduće treba da istupamo? Takodje, mi smo se svi uknjizili na stanovima, ali se zgrada kod SKN vodi kao i zemljiste na kojoj je sagrađena na investitora, pa Vas pitamo da li ce RGZ s obzirom da ste naveli da on vodi evidenciju o svim STANBENIM ZAJEDNICAMA izvršiti nas upis kroz SKN i sta da radimo u situaciji kada nemamo nista od planske dokumentacije za nasu zgradu. Naime, zgrada je sagrađena uz gradj.dozvolu i upotrebnu ali niko od stanara pa ni ja nemam plan vodova niti za stan , niti za zajednicke delove zgrade, pa nas interesuje da li plansku dokumentaciju za objekat treba da nam preda GU ili investitor a ovako kako bi eventualno u slucaju neophodnih intervencija izvodjacu radova za slucaj potreba zgrada dala da izvrši uvid u isti akt. Dakle, da li imamo pravo da se obratimo i kome sa zahtevom da nam se omoguci da zbog obaveza koje imamo kao SZ nam se preda ta dokumentacija ili ista pripada samo investitoru?

Odgovor:

Pitanje registracije stambene zgrade, odnosno stambene zajednice je predmet regulisanja Zakona o stanovanju i održavanju zgrada ("Službeni glasnik RS" broj 104/2016), a ne Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona.

Kada je reč o vlasništvu nad zemljištem na kome je izgrađena zgrada, članom 5. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da se sticanjem prava svojine na posebnom delu zgrade stiče se i pravo svojine nad zajedničkim delovima zgrade, pravo učešća u upravljanju stambenom zajednicom i **pravo susvojine na zemljištu na kome je zgrada izgrađena, odnosno zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade**. Shodno citiranoj odredbi Zakona, ukoliko Služba za katastar nepokretnosti nije izvršila promenu imaoca prava svojine na zemljištu na kome je zgrada izgrađena, odnosno zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade, možete se obratiti odgovarajućim zahtevom za upis prava susvojine vlasnika posebnih delova zgrade.

Pitanje postavljeno: 07.11.2016.

Poštovani, interesuje me kako prikupljam saglasnosti za izvodjenje radova radi održavanja telekomunikacione infrastrukture za parcelu na kojoj se nalazi zgrada koja nema vlasnika i izgrađena je bez gradjevinske dozvole ? Kome se u tom slucaju obraćam? Prema podacima iz RGZ-a zgrada na parceli se vodi na privatno neidentifikovano lice, a u zgradi postoje stanovi i u njima se nalaze stanari. Hvala

Odgovor:

Ukoliko se radi o kolektivnoj stambenoj zgradi izgrađenoj u ranijem periodu, velika je verovatnoća da nadležnoj službi RGZ nije podneta pravnosnažna građevinska i upotrebna dozvola radi provođenja promene i upisa prava investitora izgradnje tog objekta. Predlažemo da status ovog objekta proverite u nadležnoj opštinskoj arhivi ili istorijskom arhivu. U ovom slucaju pored saglasnosti investitora, potrebno je obratiti se i Skupštini stanara zgrade radi pribavljanja potrebne saglasnosti od svakog vlasnika stana posebno uz navodjenje pravnog osnova sticanja vlasništva. Ukoliko se ispostavi da za kolektivnu stambenu zgradu nikada nije izdata gradjevinska dozvola, tada je potrbno obratiti se samo Skupštini zgrade i pribaviti potrebnu saglasnost od svakog vlasnika stana posebno uz

navodjenje pravnog osnova sticanja vlasništva.

Pitanje postavljeno: 24.11.2016.

Postovani, moje pitanje je sledece: postoji li sablon za dobijanje saglasnosti komsije da nam kuca bude malo bliza ogradi nego sto je to predvidjeno urbanistickim uslovima? Uz saglasnost komsije to je moguće. Kako treba da glasi tekst te saglasnosti?

Odgovor:

Ne postoji obrazac takve saglasnosti ali u njoj treba da bude sadržano: ime i prezime, JMBG i adresa suseda, podaci o kat. parceli i objektima čiji je on vlasnik i njegova izjava kojom potvrđuje da je saglasan da postavite objekat na tačno definisanoj udaljenosti u odnosu na granicu parcele čiji je on vlasnik. Ova saglasnost mora biti overena od strane organa nadležnog za overu potpisa (notar, sud ili opštinska služba nadležna za overu).

Pitanje postavljeno: 06.02.2017.

Postovani..hteo bih da Vas pitam da li je Sekretarijat za urbanizam i gradjevske poslove u obavezi da obavesti vlasnike o prenameni zemljista ukoliko do toga dodje...a postavio bi i pitanje vezano za parcelu koja je u mom de je Marta 2016 god.iz gradjevske zemljista promenjeno u zemljiste javnih površina a ja o tome nisam obavesten. Takodje bi da napomenem da ni na jednom placu koji se nalazi uz sam put nije radjena promena sem na ovom a svi placevi su u nizu. Na placu sam inace planirao da sagradim porodnicnu kucu a to mi je ovim aktom onemoguceno.

Odgovor:

U Vašem pitanju nije precizirano o kakvoj promeni namene zemljišta je reč.

U slučaju kada se planskim dokumentom promeni namena **poljoprivrednog u građevinsko zemljište**, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i rešenje dostavlja **vlasniku zemljišta**, ministarstvu nadležnom za poslove poljoprivrede i nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana donošenja rešenja, u skladu sa članom 88. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)).

Kada je reč o promeni namene **šumskog zemljišta u građevinsko zemljište**, članom 89. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je regulisan ovaj postupak, **nije propisana obaveza dostavljanja rešenja vlasniku zemljišta** za koje je izvršena promena namene.

U slučaju kada se vrši eksproprijacija zemljišta, postupak se sprovodi u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 3/95, "Službeni list SRJ" broj 16/2001 - odluka SUS i "Službeni glasnik Republike Srbije" broj 20/2009, 55/2013 - odluka US i 106/2016 - autentično tumačenje).

Napominjemo da stranica nije namenjena za davanje pravnih saveta, kao ni instrukcija za postupanje u konkretnim slučajevima.

Pitanje postavljeno: 08.02.2017.

kakva su moja prava kupio sam zemljište izvršio prenos kod notara , platio porez na promet, preneo vlasništvo u katastar na svoje ime. i nako svega saznam da čovek koji živi u niskoj stambenoj zgradi u kojoj je otkupio stan dogradio 2 sobe koje se nalaze na moje zemljište

Odgovor:

Status objekta izgrađenog na tuđem zemljištu, kao i prava u vezi sa tim objektom, zavise od pravnog statusa objekta, odnosno od činjenice da li je objekat izgrađen legalno.

Ukoliko je reč o objektu koji je legalno izgrađen, vlasnik objekta ima pravo da podnese zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele, i to organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za imovinsko-pravne odnose, u skladu sa članom 70. Zakona o planiranju i izgradnji. Zemljište za redovnu upotrebu jeste zemljište ispod objekta i zemljište oko objekta, koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu i koje po sprovedenom postupku postaje katastarska parcela.

Ukoliko predmetni objekat nije izgrađen legalno, upućujemo Vas na član 176. stav 1. tačka 1. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisano da je građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora ovlašćen da naredi rešenjem obustavu radova i uklanjanje objekta ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole. U tom smislu, možete se obratiti nadležnom građevinskom inspektor radi preduzimanja mera iz njegove nadležnosti.

Pitanje postavljeno: 29.03.2017.

Kupio sam zemljište 1993 godine i na vlasnickom listu stoji "prvo korisćenja".Koji je postupak za konverziju u "vlasništvo" ,kome se podnosi zahtev i koliko se placa.da li je ovo potrebno za legalizaciju objekta.

Odgovor:

Članom 102. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se **pravo korišćenja na građevinskom zemljištu pretvara u pravo svojine, bez naknade**, i to **danom stupanja na snagu Zakona a upis** prava svojine vrši **organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti**. Shodno tome, imalac prava korišćenja na građevinskom zemljištu nije u obavezi da preduzme nikakvu posebnu aktivnost u cilju upisa prava svojine.

Napominjemo da se citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji **ne odnose** na lica iz člana 102. stav 9. Zakona, odnosno:

- lica, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu, koja su bila ili jesu privredna društva i druga pravna lica na koja su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje privatizacija, stečajni i izvršni postupak, kao i njihove pravne sledbenike;
- lica nosioce prava korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini koje je stečeno radi izgradnje u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2013. godine, ili na osnovu odluke nadležnog organa;

- lica, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu, čiji je položaj određen zakonom kojim se uređuje sport, kao i udruženja;
- društvena preduzeća, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu;
- lica, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu, na koja se primenjuju odredbe propisa Republike Srbije i bilateralnih međunarodnih ugovora kojima se uređuje sprovođenje Aneksa G Sporazuma o pitanjima sukcesije ("Službeni list SRJ - Međunarodni ugovori", broj 6/02)

Lica iz člana 102. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji imaju pravo na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu **uz naknadu**, u skladu sa odredbama Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 64/15). Tekst Zakona možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs/index.php>, u okviru sekcije „Propisi“.

Pitanja u vezi sa ozakonjenjem (legalizacijom) objekata možete postaviti posredstvom mejla: ozakonjenje@mgsi.gov.rs

Pitanje postavljeno: 29.11.2016.

naša zgrada ima 8 stanova, 7 vlasnika stanova i 1 sa stanarskim pravom . Zgrada je građena 1925 godine. Fasada, ulaz, ulazna vrata, krov je u jako lošem stanju. Fasada skoro i nema a i ono što je ostalo otpada i postoji opasnost da nekog povredi. Krov prokišnjava. Zgrada ima suturen -2 stana, + P -3 stana i pri sprat - 3 stana. Većina stanara - 6 vlasnika stana htelo bi da skopi ugovor a investitorom kojem bi dali saglasnost da u skladu sa urb planom,... izgradi sprat + potkrovlje u zamenu za sređivanje zgrade - korist svih stnara, s obzirom da nismo platežne sposobnosti da finansiramo radove renoviranja krova, fasade,.... Problem stvara 1 vlasnik iznad čijeg stana se nalazi potkrovlje. Insistira da se njemu da 1/3 ili 1/ 2 potkrovlja i da sanira samo taj deo krova bez obaveze za saniranje ostalih deloa zgrade. Kaže da su u Opštini Voždovac dali informaciju da i bez naše saglasnosti može da zauzme tavanski prostor ako prijavi da mu prokišnjava krov . Ni on nema sredstava,i to što bibilo urađeno više je krpljenje nego renoviranje. zgrada se raspada. Isto tako tvrdi da bez njegove saglasnosti nije moguće sklopiti ugovor sa investitorom bez obzira što je to odluka većine stanara - više od 51% Da li je potrebna saglasnost 100% vlasnika ili je moguće sklopii ugovor sa saglasnošću više od 51% vlasnika.

Odgovor:

U skladu sa čl. 12 st. 1 tač. Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada koji je stupio na snagu 31.12.2016.god., svaki vlasnik posebnog dela u kolektivnoj stambenoj zgradi ima pravo da vrši popravke na zajedničkim delovima zgrade (u ovom slučaju na krovu) radi otklanjanja opasnosti od prouzrokovanja štete na posebnom delu (stanu) čiji je vlasnik ukoliko to blagovremeno ne učini lice koje dužno da izvrši popravku. U skladu sa čl.

13 istog Zakona, vlasnik posebnog dela zgrade ima pravo prečeg prenosa odnosno pravo da mu se pod propisanim uslovima, pre trećeg lica, ponudi prenos prava svojine na zajedničkom delu zgrade radi pripajanja, pretvaranja, dogradnje odnosno nadgradnje. Ukoliko stambena zajednica prenese pravo svojine na zajedničkim delovima zgrade radi nadzidjivanja trećem licu a da pri tom ne postupi u skladu sa čl. 13 navedenog zakona, imalac prava prečeg prenosa ima pravo da podnese tužbu nadležnom sudu i da traži da se ugovor oglasi bez dejstva prema njemu i da traži da mu se taj zajednički deo ustupi po istim uslovima.

Skupština zgrade donosi odluku o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade i ta odluka donosi se

većinom koju čini 2/3 ukupnog broja glasova (čl. 42. st. 1 tač. 12 i član 44. st. 2 istog Zakona).

Dakle, u konkretnom slučaju, vlasnik posebnog dela zgrade može samo da vrši hitne popravke krova u navedenom slučaju, nema pravo da zauzima zajedničke delove zgrade bez odluke Skupštine stambene zajednice. Skupština stambene zajednice dužna je u skladu sa čl. 13 navedenog Zakona da ponudi nosiocu prava prečeg prenosa pravo svojine na zajedničkom delu zgrade, pa tek u slučaju da ista ne bude prihvaćena, može preneti pravo svojine na zajedničkom delu zgrade trećem licu, pod uslovom da postoji odluka Skupštine stambene zajednice donet 2/3 većinom od ukupnog broja glasova.

Pitanje postavljeno: 03.03.2017.

Moj sin (5 god) je dobio plac na poklon, ja se vodim kao lice koje vodi brigu o placu dok ne postane punoletan. Da li ja mogu slobodno da gradim na tom placu kao da je moj ili je malo situacija drugačija od standarne (gde sam ja vlasnik)...hvala

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list SRJ" broj 33/97 i 31/01 i "Službeni glasnik Republike Srbije" broj 30/10) i Porodičnog zakona („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 18/05, 72/11 - dr. zakon i 6/15).

Naime, odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije posebno regulisano zastupanje maloletnika (deteta) u postupku za izdavanje dokumenata za izgradnju, pa se u tom delu shodno primenjuju odredbe Zakona o opštem upravnom postupku. Članom 43. Zakona o opštem upravnom postupku propisano je da stranka koja je potpuno poslovno sposobna može sama vršiti radnje u postupku (procesna sposobnost), dok za **procesno nesposobno lice radnje u postupku vrši njegov zakonski zastupnik**.

Članom 11. stav 2. Porodičnog zakona regulisano je da se **potpuna poslovna sposobnost stiče punoletstvom** i sklapanjem braka pre punoletstva uz dozvolu suda. Članom 72. stav 1. istog Zakona propisano je da **roditelji imaju pravo i dužnost da zastupaju dete** u svim pravnim poslovima i u svim postupcima izvan granica poslovne i procesne sposobnosti deteta (**zakonsko zastupanje**).

Iz odredaba citiranih propisa proizlazi da roditelji imaju pravo i dužnost da u svojstvu zakonskog zastupnika zastupaju dete u svim pravnim poslovima i u svim postupcima, bez ograničenja, što podrazumeva i preduzimanje svih radnji u postupku za izdavanje dokumenata za izgradnju.

Pitanje postavljeno: 09.03.2017.

Pitanje se odnosi na pravo koriscenja zajednickih prostorija u suterenu zgrade. Naime, zgrada je 2000.god nadogradjena i njenom nadogradnjom izgradjeni su stanovi za koje je dobijena upotrebna dozvola. Podrumi vlasnika stanova postojece zgrade pre nadogradnje su u suterenu zgrade i fizicki su odvojeni od prostorije (vesernice) koju koriste svi zajedno. Pitanje je da li vlasnici nadogradjenih stanova imaju pravo koriscenja pomenute prostorije (vesernice).

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 104/2016).

Naime, članom 3. stav 2. tačka 16) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da su zajednički delovi zgrade oni delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalni deo zgrade, koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini i u koje, između ostalog, spada i sušionica za veš. U članu 8. stav 3. istog Zakona propisano je da nad zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo **zajedničke nedeljive svojine** u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi. Ova odredba se odnosi na **sve vlasnike posebnih delova zgrade**, bez obzira da li su ti posebni delovi zgrade postojali u trenutku izdavanja upotrebne dozvole za objekat, ili su naknadno dograđeni.

Pitanje postavljeno: 09.03.2017.

u Vašem odgovoru na moje pitanje stoji da za upis vlasnika posebnih delova stambene zgrade kao suvlasnika parcele na kojoj se objekat nalazi (član 104 st. 2 i 3. Zakona o planiranju i gradnji) važe opšta pravila za upis koja su propisana Zakonom o državnom premeru i katastru a koji kaže da je za upis prava svojine potreban upisan predhodnik, upisana nepokretnost i isprava za upis. U našem slučaju investitor nije i ne želi da navede da se možemo upisati na parceli, da li po vama mi ostajemo vlasnici posebnih delova objekta a investitor vlasnik zemljišta na kojem se objekat nalazi? Šta je sa članom 106 Zakona o planiranju i gradnji- Uspostavljanje jedinstva nepokretnosti? Pitanje: da li mi kao vlasnici posebnih delova MORAMO imati dozvolu za upis na parceli kao suvlasnici od investitora ili je na osnovu članova Zakona o planiranju i gradnji koje ste pomenuli ta odluka deklarativnog karaktera, odnosno, da možemo da zahtevom tražimo upis po sili samog Zakona? U Vašem odgovoru ima dosta kontradiktornosti u odnosu na Zakon. Molim Vas da mi odgovorite na ovo pitanje, veoma nam je Važno jer predstavlja veliki problem mnogim građanima koji kupuju stanove u novogradnji.

Odgovor:

Iz formulacije člana 104. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji nesporno proizlazi da ukoliko se na katastarskoj parceli nalazi objekat, odnosno objekti u suvlasništvu različitih lica ili je **objekat sastavljen od posebnih delova koji su u vlasništvu različitih lica**, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisuje da je **katastarska parcela u suvlasništvu tih lica**, a da je udeo tih lica u srazmeri sa površinom koju poseduju u odnosu na ukupnu površinu objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli. U stavu 3. istog člana propisano je da po zahtevu lica koje stiče pravo svojine na građevinskom zemljištu, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisuje to lice kao vlasnika katastarske parcele, odnosno kao suvlasnika udela na toj parceli.

Shodno citiranim odredbama člana 104. Zakona o planiranju i izgradnji, svaki vlasnik posebnog dela objekta ima pravo da organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra podnese zahtev za upis suvlasništva na predmetnoj parceli, pri čemu je njegov udeo u srazmeri sa površinom koju poseduje u odnosu na ukupnu površinu objekta.

Pitanje postavljeno: 10.03.2017.

Želeo bih da se informišem u vezi neki radova na javnoj površini Jedna Mesna Zajednica ima problem

sa jednim čovekom iz jedne ulice oko ispuštanja otpadnih voda u rigolu što je naravno javna površina i ta površina prolazi kroz privatni posed gde taj deo kroz privatni posed nije odrađen određenim radovima gde ta otpadna voda prolazi kroz samo zemljište Taj čovek vrbuje ljude u Mesnoj Zajednici da kao bilo bi dobro da se izgradi kanalizacija kroz jedan deo ulice naravno gde zahvata njegov deo gde će se priključiti jedan deo kuća neki mogu da se priključe a neki ne mogu ili nemaju tehničkih uslova Rigola je u skladu sa putem gde prolazi pored dva potporna zida znači trebalo bi da se rigola podigne i kopa pored tih potpornih zidova gde su uz ta dva potporna zida sagrađene septičke jame i vidno oštećeni potporni zidovi gde iz velikih pukotina curi jama Prijavljeno je nadležnim institucijama gde inicijator ima bliskih kontakata sa nadležnima i oni ne žele ni usmeno da ga opomene a kamoli napišu kaznu Mesna Zajednica po priči nekih je saglasna da uradi kanalizaciju gde bi izdvojila jedan deo novca trasa je dugačka i ima skretanje kroz privatni posed Jedan deo stanovnika je saglasan dok većina nije zbog uništenja javne površine pod jedan asfalta i drugo rigole a treće zbog nesigurnosti potpornih zidova da je moguće da se obruše jer je sve pod fekalijama Pitanje je ko je nadležan za ove radove i ko može da odobri i izvede tako nešto jer taj inicijator nema legalizovanu kuću niti je jama urađena po propisima Zašto mi moramo zbog njega da ulažemo novac u radove jer je on jedini problem u celom kraju neka uradi svoju jamu po propisima i neće biti nikakvih problema a taj inicijator već ima naredbu za rušenje nedozvoljene gradnje kuće i septičke jame

Odgovor:

Članom 93. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata njegovo pripremanje i opremanje. Opremanje zemljišta obuhvata **izgradnju objekata komunalne infrastrukture** i izgradnju i uređenje površina javne namene.

Članom 94. Zakona propisano je da se uređivanje građevinskog zemljišta obavlja u skladu sa važećim planskim dokumentom prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja koje **donosi jedinica lokalne samouprave**, uz staranje o zaštiti, racionalnom i održivom korišćenju zemljišta.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, jedinica lokalne samouprave, neposredno ili posredstvom privrednog društva, javnog preduzeća, odnosno druge organizacije obezbeđuje uslove za uređivanje, upotrebu, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta, što obuhvata i izgradnju komunalne infrastrukture.

Izuzetno, građevinsko zemljište koje nije uređeno u smislu Zakona, a nalazi se u obuhvatu planskog dokumenta na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola, može se pripremiti, odnosno opremiti i sredstvima fizičkih ili pravnih lica, saglasno članu 92. Zakona o planiranju i izgradnji. U tom slučaju, zainteresovano lice podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave predlog o finansiranju pripremanja, odnosno opremanja građevinskog zemljišta, po kome je nadležni organ dužan da postupi u roku od 15 dana od dana prijema predloga. Ukoliko predlog bude prihvaćen, zainteresovano lice i nadležni organ zaključuju ugovor o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 13.03.2017.

Poštovani, možete li mi odgovoriti šta podrazumeva pojam izmene granica susednih parcela? Postoji li negde definicija kojom bi se razlikovala preparcelacija od izmene granice? Konkretno ako od 3 susedne parcele formiramo 3 susedne parcele različitih površina, da li to predstavlja preparcelaciju ili izmenu granice?

Odgovor:

Članovima 65 - 67. Zakona o planiranju i izgradnji regulisani su postupci preparcelacije i parcelacije, dok su članom 68. Zakona regulisani ispravka granica susednih katastarskih parcela, spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika, kao i spajanje susednih parcela na kojima je isto lice vlasnik ili dugoročni zakupac na osnovu ranijih propisa.

Shodno članu 65. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, na većem broju katastarskih parcela može se obrazovati jedna ili više građevinskih parcela na osnovu projekta preparcelacije, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, obrazovaće se na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje (Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju - „Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 22/2015).

Shodno članu 68. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, **ispravka granica susednih katastarskih parcela**, spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika, kao i spajanje susednih parcela na kojima je isto lice vlasnik ili dugoročni zakupac na osnovu ranijih propisa, vrši se na osnovu elaborata geodetskih radova.

Ukoliko je u konkretnom slučaju potrebno izvršiti **ispravku** (a ne izmenu) granica susednih parcela, primenjuju se odredbe člana 68. Zakona o planiranju i izgradnji, što podrazumeva rešavanje imovinsko - pravnih odnosa u skladu sa članom 68. stav 3. Zakona, a nakon toga i izradu pre izrde elaborata geodetskih radova.

Ukoliko ne postoji potreba za ispravkom granica susednih parcela, formiranje više građevinskih parcela na većem broju katastarskih parcela vrši se u postupku preparcelacije, u skladu sa odredbama čl. 65 - 67. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 17.03.2017.

gde i kako mogu da dodjem do Uverenje o položaju, spratnosti i strukturi predmetne nepokretnosti, koje mi je potrebno za uknjizenje stana?

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - odluka US i 96/2015).

Članom 74. stav 5. tačka 2) Zakona o državnom premeru i katastru propisano je da se podaci o posebnim delovima objekta, za nepokretnost za koju je izdata upotrebna dozvola, upisuju u evidenciju katastra nepokretnosti na osnovu te upotrebne dozvole, ako sadrži takve podatke, odnosno na osnovu tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska, odnosno upotrebna dozvola, i to putem **uverenja nadležnog organa**, a ako nadležni organ nije u mogućnosti da izda takvo uverenje, podaci o posebnom delu objekta mogu se upisati na osnovu **nalaza i mišljenja stalnog sudskog veštaka građevinske struke na okolnost podataka o posebnom delu objekta nastalom saglasno upotrebnoj dozvoli**.

Iz citiranih odredbi Zakona o državnom premeru i katastru proizlazi da bi se u cilju dobijanja

predmetnog uverenja trebalo obratiti organu nadležnom za izdavanje upotrebne dozvole za konkretan objekat, a ukoliko nadležni organ nije u mogućnosti da izda takvo uverenje, podaci o posebnom delu objekta mogu se upisati na osnovu nalaza i mišljenja stalnog sudskog veštaka građevinske struke na okolnost podataka o posebnom delu objekta nastalom saglasno upotrebnoj dozvoli.

Pitanje postavljeno: 06.03.2017.

STA JE SVE POTREBNO OD DOKUMENTACIJE ZA IZRADU I POSTAVLJANJE SPOMEN PLOČE

Odgovor:

Članom 146.st.3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da izgradnju i postavljanje spomenika i spomen obeležja na površinama javne namene **obezbeđuje i uređuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove kulture.** Zabranjena je izgradnja spomenika i spomen obeležja izvan površina javne namene.

Prema tome, potrebno je da se obratite nadležnom organu jedinice lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 02.02.2017.

Da li je neophodno pre zahteva za lokacijske uslove sprovesti formiranje građevinske parcele (koja se sastoji od jedne cele KP i dela druge KP) u RGZ-u, ako je važećim planskim dokumentom (planom detaljne regulacije) izvršeno direktno formiranje predmetne građevinske parcele i nije potrebno raditi projekat parcelacije i preparcelacije?

Odgovor:

Članom 53a stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su lokacijski uslovi javna isprava koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na **katastarskoj parceli** koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a sadrži sve uslove za izradu tehničke dokumentacije. U stavu 2. istog člana propisano je da se, **izuzetno od citirane odredbe, lokacijski uslovi mogu izdati i za više katastarskih parcela,** uz

obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje tih parcela u skladu sa Zakonom.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, u momentu podnošenja zahteva za izdavanje lokacijskih uslova nije obavezno da bude formirana jedinstvena katastarska parcela za izgradnju predmetnog objekta, ali obaveza formiranja jedinstvene katastarske parcele postoji do izdavanja upotrebne dozvole. Ukoliko je formiranje katastarske parcele izvršeno važećim planskim dokumentom, ne postoji obaveza za investitora da izvrši spajanje predmetnih parcela.

Pitanje postavljeno: 03.03.2017.

Zanima me ko je nadležan za izdavanje dozvola za izgradnju bilborda pored autoputa na mom posedu ne na državnom ?

Odgovor:

Odgovor na Vaše pitanje zavisi od vrste objekta koji želite da gradite. Shodno tome, upućujemo Vas na odredbe člana 2. tačka 22) Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je regulisano da je objekat građevina spojena sa tlom, koja predstavlja fizičku, funkcionalnu, tehničko - tehnološku ili biotehničku celinu (zgrade svih vrsta, saobraćajni, vodoprivredni i energetski objekti, objekti infrastrukture elektronskih komunikacija - kablovska kanalizacija, objekti komunalne infrastrukture, priključak na elektroenergetsku mrežu, industrijski, poljoprivredni i drugi privredni objekti, objekti sporta i rekreacije, groblja, skloništa i sl.), koji može biti podzemni ili nadzemni.

Izgradnja objekata vrši se na osnovu građevinske dozvole, izuzev objekata koji su obuhvaćeni odredbama čl. 144 - 146. Zakona o planiranju i izgradnji. Tekst Zakona možete pronaći [ovde](#).

Kada je reč o samom oglašavanju, odnosno reklamiranju, ova materija nije predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o oglašavanju („Službeni glasnik republike Srbije“ broj 79/05 i 83/14). Prema članu 27. Zakona o oglašavanju, na površinama koje nisu javne, postavljanje plakata dozvoljeno je samo uz saglasnost vlasnika, odnosno korisnika te površine.

Pitanje postavljeno: 06.03.2017.

da li je moguće dobiti građevinsku dozvolu, a zatim podneti zahtev za izmenu oblika parcele , na kojoj je građevinska dozvola izdata?

Odgovor:

Ne.

Članom 136. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisana je sadržina građevinske dozvole. U tački 3) citiranog stava regulisano je da, između ostalog, građevinska dozvola sadrži podatke o **katastarskoj parceli, odnosno katastarskim parcelama na kojima se gradi objekat**. Imajući to u vidu, eventualna promena građevinske parcele na kojoj se gradi objekat prouzrokovala uticala bi na punovažnost izdate građevinske dozvole.

Pitanje postavljeno: 21.02.2017.

Postovani, ukoiko pretezna delatnost firme izgradnja stambenih i nestambenih objekat, sifra 4120, da li firma moze da se bavi i projektovanjem, naravno, ne pretežno i da podnosi na CEOP-u zahteve. U pitanju je preduzece (preduzetnik).

Odgovor:

Saglasno članu 4. Zakona o privrednim društvima, društvo ima pretežnu delatnost, koja se registruje u skladu sa zakonom o registraciji, a **može obavljati i sve druge delatnosti koje nisu zakonom zabranjene nezavisno od toga da li su određene osnivačkim aktom, odnosno statutom**. Istim članom Zakona propisano je da se posebnim zakonom može usloviti registracija ili obavljanje određene delatnosti izdavanjem prethodnog odobrenja, saglasnosti ili drugog akta nadležnog organa.

Shodno citiranom članu Zakona o privrednim društvima, ne postoji zakonsko ograničenje za

obavljanje delatnosti projektovanja (izrada tehničke dokumentacije).

Kada je reč o odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, članom 126. propisano je da tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata može da izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, odnosno preduzetnik koji su upisani u registar privrednih subjekata. Iz citirane odredbe može se zaključiti da ni Zakonom o planiranju i izgradnji nije uvedeno ograničenje u pogledu mogućnosti izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata. Izuzetak od ovog pravila postoji u slučaju izrade dokumentacije za izgradnju objekata, za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine. U tim slučajevima, tehničku dokumentaciju može da izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje je upisano u odgovarajući registar za izradu tehničke dokumentacije za tu vrstu objekata i koje ima zaposlena lica sa licencom za odgovornog projektanta i koja imaju odgovarajuće stručne rezultate u izradi tehničke dokumentacije za tu vrstu i namenu objekta.

Kada je reč o podnošenju zahteva kroz Centralnu evidenciju objedinjenih procedura, važe odredbe člana 48. stav 1. Zakona o opštem upravnom postupku koje se odnose na punomoćnika, kojima je propisano da punomoćnik može biti **svako lice** koje je potpuno poslovno sposobno, osim lica koja se bave nadriparstvom (što obuhvata sva pravna lica i potpuno poslovno sposobna fizička lica).

Pitanje postavljeno: 21.02.2017.

Naime, ukoliko su suvlasnici postigli dogovor oko razvrgnuća suvlasničke zajednice (Zahtev za parcelaciju su potpisali svi suvlasnici navodeći način podele - Član 106 stav 4) da li se u tom slučaju primenjuje stav 6 ovog člana koji kaže da se „ne moraju se primenjivati odredbe o minimalnoj površini građevinske parcele“. U ovom slučaju bi se parcela od 510m² podelila na dva dela (460 + 50m²) u skladu sa realnim suvlasničkim udelima u zajedničkoj imovini.

Odgovor:

Odredbe člana 106. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji primenjuju se samo u slučaju izrade projekta parcelacije za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice **u sudskom postupku**. U slučaju kada se postupak parcelacije sprovodi na osnovu saglasnosti vlasnika postojećih objekata ili zemljišta, ne primenjuju se odredbe člana 106. stav 6. Zakona.

Pitanje postavljeno: 27.03.2017.

Da li se za ustupanje prava svojine skupstine stanara nad zajedničkim prosrorijama u zgradi radi adaptacije u stambeni prpstor moraju cekati podzakonska akta? Tj. Da li se uopste moze sazivati skupstina i pokretati ta procedura dok ne budu donesena podzakonska akta?

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti na koja podzakonska akta se misli.

Članom 135. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola, odnosno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz člana 145. Zakona, izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu. U skladu sa članom 135. stav 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. Članom 135. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano 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 i overena saglasnost tih lica, a ako se izvode radovi na nadziđivanju, prilaže se i ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.

Članom 9. stav 1. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da je raspolaganje zajedničkim delovima zgrade je prenos prava svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju dogradnje, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja, dok je u stavu 2. istog člana propisano je da o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova odlučuju u skladu sa odredbama ovog zakona koje se odnose na rad i odlučivanje stambene zajednice.

U skladu sa članom 44. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, poveravanju upravljanja profesionalnom upravniku i kreditnom zaduživanju stambene zajednice skupština stambene zajednice odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova.

Rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona

Shodno čl.145. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji, adaptacija se vrši na osnovu **rešenja o odobrenju izvođenja radova**, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Iz citiranih odredaba Zakona o planiranju i izgradnji i Zakona o stanovanju i održavanju zgrada proizlazi da ne postoje prepreke da skupština stambene zajednice sprovede proceduru za pretvaranje zajedničkog dela stambene zgrade u stambeni prostor.

Pitanje postavljeno: 22.03.2017.

Postovani, Odeljenju za gradjevine i komunalne psolove i koordinaciju investicionog projektovanja, podneto je 17 zahteva za izdavanje grajevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata za potrebe zbrinjavanja interno raseljenih lica, a ciji investitor je Grad Beograd. Kako se odredbom cl. 44 Odluke o naknadama za psolove registracije i druge usluge koje pruza Agencija za privredne registre ("Sl. glasnik RS", br. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 i 60/2016), regulise samo oslobodjenje od placanja naknade za ustupanje podataka i dokumenata jedinicama lokalne samouprave, ne i za oslobodjenje od placanja naknade u postupcima objedinjene procedure u kojima je podnosilac zahteva republicki, odnosno pokrajinski organ, odnosno Grad, molimo da nam dostavite informaciju da li jedinica lokalne samouprave placa naknadu za CEOP.

Odgovor:

Kao što je u Vašem pitanju i konstatovano, odredbom člana 44. Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruza Agencija za privredne registre propisano je da državnim organima i organizacijama, organima autonomnih pokrajina i jedinicama lokalne samouprave, Agencija za privredne registre u skladu sa zakonom ustupa podatke i dokumenta bez naknade, na osnovu pisanog i obrazloženog zahteva, u slučajevima kada su im ti podaci potrebni za obavljanje poslova iz njihove nadležnosti. Shodno tome, ne postoji osnov za oslobodjenje od plaćanja naknade za

CEOP za jedinicu lokalne samouprave (u konkretnom slučaju grad Beograd).

Pitanje postavljeno: 07.02.2017.

u mom vlasništvu se nalazi zemljište koje se sastoji od 5 parcela. Na zemljištu se nalazi stara stambena kuća (na parceli od svega 60 m²) i spratna stambena kuća (na drugoj od 5 parcela). preostale 3 parcele zauzimaju ulaz, baštu....i nepravilnog su oblika. Budući da je stara kuća trošna i preti joj urušavanje, namera mi je da izvršim preparcelaciju, zemljište podelim na 2 parcele (po jedna za svaki stambeni objekat), i na parceli na kojoj se nalazi stara kuća, započnem izgradnju novog objekta. Problem je sledeći: - kako je stari objekat takve širine da prilikom preparcelacije ostaje oko 1m do granice "novoformirane parcele", zahtevaju da ga prvo srušim da bi parcelacija mogla da se sprovede. problem je u tome jer je to objekat u kom živim. Ideja je bila da započnem izgradnju iza starog objekta, i kad bih osposobila 2 -3 prostorije u koje bih mogla da pređem, sporni objekat bi bio srušen i nastavljena gradnja na mestu starog srušenog objekta, u skladu s pravilima gradnje i ostavljajući zahtevani kolski prilaz.

Odgovor:

Na osnovu podataka koje ste dostavili smatramo da nema nikakvih smetnji da u postupku preparcelacije, naravno, ukoliko je to moguće u skladu sa uslovima zar preparcelaciju koji su izdati od strane nadležnog organa, parcelacijom formirate 2 nove parcele bez obzira kolika je udaljenost postojećeg starog objekta od medjne linije izmedju tih novoformiranih parcela, a posebno uzimajući u obzir da se radi o istom vplansiku.

Udaljnost objekta je od bitnog značaja prilikom izgradnje novog objekta a ne prilikom formiranja građevinske parcele preparcelacijom.

Rušenje starog objekta radi potvrde projekta parcelacije bi bilo jedino od značaja ukoliko bi po predlogu parcelacije medjna linija izmedju 2 novoformirane parcele išla preko starog objekta.

Pitanje postavljeno: 14.02.2017.

pronasao sam savršeno zemljište koje bi mi koristilo u svrhe otvaranja etno sela. to se nalazi u okolini x jer nesto takvo nema u ovom kraju i mislim da bi koristilo ljudima. naime, sve sto bih postavio bi bilo drvene konstrukcije bez temelja. naime, zemljište je poljoprivredno. po urbanizmu, ne moze se prebaciti u građevinsko jer se nalazi u poljoprivrednoj zoni. da li u takvom slucaju mogu da se postavljaju drveni ambari i da li moze da se postavi bazen i djakuzi? umesto restorana postavio bih providan šator. da li moze da se uradi jezero za labudove i patke? kako moze da se prebaci to zemljište u građevinsko i ako ne moze kako moze da se dobije dozvola za postavljanje drvenih ambara i izgradnju malog jezera?

Odgovor:

Zakon o poljoprivrednom zemljištu zabranjuje korišćenje poljoprivrednog zemljišta prve, druge, treće, četvrte i pete klase u nepoljoprivredne svrhe. Ukoliko se radi o poljoprivrednom zemljištu u građevinskom području sela, na tom zemljištu ne mogu se graditi objekti koji ne služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji. U suprotnom, na poljoprivrednom zemljištu se može graditi samo ako se radi o objektima u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje (objekti za smeštaj mehanizacije,

repromaterijala, smeštaj i čuvanje gotovih poljoprivrednih proizvoda, staje za gajenje stoke, objekti za potrebe gajenja i prikazivanje starih autohtonih sorti biljnih kultura i rasa domaćih životinja, objekti za gajenje pečurki, puževa i riba). Pod uslovima iz člana 22 - 26 Zakona o poljoprivrednom zemljištu može se ostvariti pravo na promenu namene obradivog u neobradivo poljoprivredno zemljište i nakon toga, pravo na gradnju objekata koji su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje.

Pitanje postavljeno: 27.02.2017.

Poštovani, da li na parceli od 3ara koja se vodi kao njiva 2kl u građevinskoj zoni da izvršim prenamenu iz poljoprivrednog u građevinsko samo na delu parcele koja će biti ispod objekta? Izvršena je preparcelacija njive i uradjen urbanisticki plan sprovedena voda i struja do svih placeva koji su dobijeni preparcelacijom.

Odgovor:

Naknada za prenamenu građevinske parcele plaća se za celu kat. parcelu na kojoj se planira izgradnja objekta a okolnosti svakog konkretnog slučaja ceni organ jedinice lokalne samouprave koji je nadležan za vođenje ovog postupka i utvrđivanje visine naknade za prenamenu.

Pitanje postavljeno: 20.02.2017.

Da li je potrebno da se izvrši prenamena poljoprivrednog zemljišta u građevinsko za parcelu koja je unutar GUP-a, ako je donet Generalni urbanistički plan a nije sproveden u katastar nepokretnosti i da li može da se legalizuju - ozakone objekti ako su izgrađeni na poljoprivrednom zemljištu bez prethodne naplate prenamene poljoprivrednog zemljišta u građevinske svrhe. I ako za selo nije donet nikakav planski k dali može da se izda građevinska dozvola samo na osnovu prostornog plana opštine.

Odgovor:

Naknada za prenamenu poljoprivrednog u građevinsko zemljište u slučaju izgradnje novih objekata na poljoprivrednom zemljištu plaća se uvek kada se radi o izgradnji na zemljištu koje je određeno za građevinsko zemljište planskim dokumentom jedinice lokalne samouprave usvojenim nakon 15. jula 1992.god. a što je predviđeno u članu 88. st. 6 Zakona o planiranju i izgradnji.

Plaćena naknada za prenamenu poljoprivrednog u građevinsko zemljište zakonom o ozakonjenju nije predviđena kao uslov za legalizaciju odnosno ozakonjenje bespravno sagrađenih objekata.

Da li je ili nije moguće izdavanje građevinske dozvole na osnovu prostornog plana opštine može se utvrditi uvidom u taj prostorni plan pa predlažemo da se nadležnom organu u vašoj opštini obratite zahtevom za izdavanje informacije o lokaciji.

Pitanje postavljeno: 31.01.2017.

Za proširenje niskonaponske mreže potrebno je postaviti nov stub na parceli za koju postoji saglasnost vlasnika. ali nadzemni vazdušni vod prolazi od postojećeg stuba do novog preko jos dve parcele samo vazdušno. Da li je potrebna saglasnost i za te parcele?

Odgovor:

Shodno važećim odredbama čl. 69 Zakona o planiranju I izgradnji I Mišljenju Ministarstva građevinarstva, saobraćaja I infrastrukture od 28.04.2016.god nije neophodna sagalsnost vlasnika parcela preko kojih se proteže vazdušni vod.

Pitanje postavljeno: 02.02.2017.

Nameravam da deo zajedničkog prostora u zgradi u kojoj živim, tačnije deo hodnika kroz koji ne prolazim prilikom izlaska iz stana na ulicu, pripojim svom stanu. Međutim, u Ugovoru o kupoprodaji nekretnine između mene, kao kupca, i prodavca piše da je prodavac isključivi vlasnik zajedničkih prostorija osim dela hodnika koji je potreban za ulazak i izlazak iz stana na ulicu. Da li mi je u tom slučaju potrebna saglasnost većine stanara ulaza zgrade u kojoj živim ili saglasnost prodavca stana koji takođe živi u istoj zgradi?

Odgovor:

Hodnik u stambenoj zgradi je zajednički deo zgrade na kojem svi vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine. Zbog toga je potrebno pre izvođenja bilo kojih radova da zaključite ugovor u skladu sa čl. 6 i 9. Zakona o ostanovanju i održavanju zgrada (Sl. glasnik RS br. 104/2016) a potom pribavite lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu.

Pitanje postavljeno: 22.03.2017.

Da li je moguće preimenovati vikend kuću u kucu za stanovanje. Naime kuca koju smo kupili je po projektu iz 1980.g.naslovljena kao kuca za odmor i oporavak u naselju X .Imamo nameru tu da živimo i potrebno je da se sredi.Banke nam ne odobravaju kredit zbog toga što je uknjižena kao vikend kuća, a ne kao kuca za stanovanje.Može li to da se nekako izmeni i uknjiži kao kuća za stanovanje.

Odgovor:

Na osnovu člana 60. Zakona o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - odluka US i 96/2015 - odluka US), svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima stiču se, prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti, a prestaju brisanjem upisa. Članom 74. istog Zakona propisano je da upis nepokretnosti jeste upis podataka o parceli, **objektu** i posebnom delu objekta. Upis podataka o objektu zavisi od njegove klase i kategorije, odnosno od načina na koji su određeni u tehničkoj dokumentaciji po kojoj je objekat izgrađen.

Prema trenutno važećim propisima, klasifikacija i kategorizacija objekata regulisana je članom 7. Pravilnika o klasifikaciji objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 22/2015).

Članom 114. stav 1. tačka 4) Zakona o državnom premeru i katastru regulisano je da promene u postupku održavanja katastra nepokretnosti obuhvataju, između ostalog, promene načina korišćenja objekta i posebnog dela objekta.

Pitanja u vezi sa primenom odredaba Zakona o državnom premeru i katastru, odnosno promenom načina korišćenja objekta i posebnog dela objekta možete postaviti neposredno Republičkom

geodetskom zavodu, kontakt mejl: kn@rgz.gov.rs

Pitanje postavljeno: 22.03.2017.

Postovani, kupila sam stan pre nedelju dana , nisam ga jos uknjizila na svoje ime. Zelim da ga uknjizim kao poslovni prostor i da ga kao takvog izdajem u zakup. Da li treba prvo da ga uknjizim kao stan, pa posle kao poslovni prostor ili ne ? Kakva je procedura? Imam jos jedno pitanje povezano sa prethodnim: Kada izdam u zakup taj posl.prostor nekome , da li ce zakupac moci da bude investitor i da uredjuje, izvodi gradj.radove tj.privodi nameni i svojoj delatnosti taj prostor uz moju saglasnost?

Odgovor:

Upis podataka o objektu zavisi od njegove klase i kategorije, odnosno od načina na koji su određeni u tehničkoj dokumentaciji po kojoj je objekat izgrađen.

Članom 114. stav 1. tačka 4) Zakona o državnom premeru i katastru regulisano je da promene u postupku održavanja katastra nepokretnosti obuhvataju, između ostalog, promene načina korišćenja objekta i posebnog dela objekta. Pitanja u vezi sa primenom odredaba Zakona o državnom premeru i katastru, odnosno promenom načina korišćenja objekta i posebnog dela objekta možete postaviti neposredno Republičkom geodetskom zavodu, kontakt mejl: kn@rgz.gov.rs

Kada je reč o izvođenju radova na posebnom delu objekta (stanu), primenjuju se opšte odredbe Zakona o planiranju i izgradnji koje regulišu imovinsko - pravne odnose u cilju izvođenja radova na predmetnom objektu. U vezi sa tim, članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola se izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu, **ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu** i koji je dostavio dokaze propisane podzakonskim aktom kojim se bliže uređuje sadržina i način izdavanja građevinske dozvole i platio odgovarajuće administrativne takse.

Za izvođenje radova na posebnom delu objekta neophodno je dostaviti dokaz o pravu svojine, iz čega proizlazi da zakupac ne može biti investitor predmetnih radova. U vezi sa tim, Zakonom o planiranju i izgradnji je predviđena mogućnost da treće lice (npr. zakupac posebnog dela objekta) bude finansijer izvođenja radova, ako je uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priložen ugovor između investitora i finansijera, overen u skladu sa zakonom koji uređuje overu potpisa, u kome se investitor saglasio da nosilac prava i obaveze iz građevinske dozvole bude i finansijer. U tom slučaju, finansijer solidarno sa investitorom odgovara za sve obaveze prema trećim licima, koje su posledica radnji koje preduzme u skladu sa ovlašćenjima koja su mu preneti ugovorom, u skladu sa članom 135a stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 03.04.2017.

Postovani, od nadležnog organa izdata je gradjevinska dozvola za pomocni objekat koji nije predvidjen planskim dokumentom u vreme izdavanja gradjevinske dozvole ,a ni kasnije izmenama, obzirom da takav pomocni objekat ugrozava susedne stambene objekte. Jedinica lokalne samouprave ni posle 6 godina , odnosno nadlezni organ nije uklonio taj objekat, kome da se obratimo radi konacnog resenja , obzirom da lokalna samouprava ne resava problem? !

Odgovor:

Napominjemo da se pozivni centar bavi isključivo odredbama Zakona o planiranju i izgradnji iz decembra 2014. godine.

Ukoliko smatrate da nadležni organ ne postupa u skladu sa odredbama ovog zakona, potrebno je da se obratite Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture koje vrši nadzor nad primenom odredbi ovog zakona i podzakonskih akata donetih na osnovu ovog zakona, shodno čl.172.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Članom 173. i 174. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)) propisana su prava i dužnosti, kao i ovlašćenja urbanističkog inspektora. Članom 175. Zakona o planiranju i izgradnji propisana su prava i dužnosti građevinskog inspektora, dok se čl.176-184. ovog zakona odnose na ovlašćenja građevinskog inspektora.

Takođe, članovima 209-211. ovog zakona propisane su kaznene odredbe:

Član 209.

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:

- 1) ne dostavi u propisanom roku potrebne podatke i uslove za izradu planskog dokumenta (član 46);
- 2) ne izda lokacijske uslove, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu u propisanom roku (čl. 8d, 53, 56, 136. i 158);
- 3) ne organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta (član 63);
- 4) ne dostavi zahtevgrađevinskoj inspekciji za uklanjanje objekta za koji je izdata privremena građevinska dozvola (član 147);
- 5) ne sačini program i ne sprovede izvršenje uklanjanja objekta (član 171);
- 6) ne omogući urbanističkom odnosno građevinskom inspektor potpun i nesmetan uvid u raspoloživu dokumentaciju (čl. 173. i 175);
- 7) ne preduzme propisane mere u vršenju inspeksijskog nadzora (čl. 173. i 175);
- 8) ne dostavi u propisanom roku podatke o objektima izgrađenim bez građevinske dozvole (član 200).

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. tač. 1) i 3) ovog člana podnosi nadležni urbanistički inspektor, zahtev iz stava 1. tač. 2) i 4) ovog člana građevinski inspektor, zahtev iz stava 1. tačka 6) ovog člana urbanistički, odnosno građevinski inspektor, a zahtev iz stava 1. tač. 5) i 7) ovog člana organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Član 210.

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

Novčanom kaznom od 50.000 do 100.000 dinara ili kaznom zatvora do 30 dana kazniće se za prekršaj odgovorno službeno lice u nadležnom organu uprave ako:

- 1) izda lokacijske uslove protivno ovom zakonu i propisima donetim na osnovu ovog zakona (član 53);
- 2) izda građevinsku dozvolu protivno ovom zakonu i propisima donetim na osnovu ovog zakona (čl. 135. i 136);
- 3) izda upotrebnu dozvolu protivno propisima (član 158).

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. ovog člana podnosi regulator, odnosno organ nadležan za sprovođenje objedinjene procedure ako regulator nije imenovan u skladu sa članom 8 ovog zakona.

Član 211.

Novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj nadležni inspektor koji u slučajevima iz čl. 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182. i 198. ovog zakona ne donese rešenje, odnosno ne izda naredbu u primerenom roku, koji ne može biti duži od sedam dana od dana saznanja za učinjeni prekršaj.

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Pitanje postavljeno: 03.03.2017.

Ja zelim da kupim kucu i plac. Pre podnosenja eletronske dozvole za izgradnju, zelim da vidim sta je moguće graditi na toj parceli pre pravljenja idejnog resenja. Zelim da znam kolika spratna visina je dozvoljena da se gradi, koliko kvadrata i tako dalje... Mozete li mi molim Vas pomoci u ovom koraku investicije? Ovi podaci su mi potrebni da bih se odlucio za kupovini ovog placa.

Odgovor:

Potrebno je da nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje **informacije o lokaciji**, koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela na osnovu planskog dokumenta.

Pitanje postavljeno: 29.03.2017.

Vlasnik sam legalnih objekata na zemljestu u drzavnoj svojini, koje sam u postupku privatizacije kupio i upisan sam kao vlasnik samo na objektima ali ne i na zemljestu, znaci nemam nikakvo utvrdjeno pravo na zemljestu. Napominjem da na predmetnoj parceli postoje i drugi objekti u vlasnistvu drugih lica. Po kom clanu Zakona o planiranju i izgradnji odnosno drugom zakonu je u konkretnom slucaju potrebno podneti zahtev i kojoj nadleznoj sluzbi za utvrdjivanje zemljista za redovnu upotrebu objekata.

Odgovor:

Članom 70. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je određivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima.

20.5. Određivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima

Član 70.

Zemljište za redovnu upotrebu jeste zemljište ispod objekta i zemljište oko objekta, koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu i koje po sprovedenom postupku, u skladu sa ovim zakonom, postaje katastarska parcela.

Zemljište za redovnu upotrebu objekta izgrađenog u otvorenom stambenom bloku jeste zemljište ispod objekta, a po zahtevu podnosioca zahteva u postupku legalizacije, nadležni organ može odrediti građevinsko zemljište ispod objekta kao zemljište za redovnu upotrebu, uz obavezu podnosioca zahteva da u roku od pet godina od dana pravnosnažnosti rešenja o legalizaciji pokrene postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu, u skladu sa ovim zakonom.

Zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele podnosi se organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za imovinsko-pravne (u daljem tekstu: nadležni organ) odnose ako:

- 1) postojeća katastarska parcela na kojoj je objekat sagrađen predstavlja samo zemljište ispod objekta, osim u slučaju propisanim ovim zakonom;
- 2) se radi o objektu za koji je podnet zahtev za legalizaciju za koji je nadležni organ utvrdio da postoji mogućnost legalizacije ili objektu koji je upisan u evidenciju o nepokretnosti i pravima na njima u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je uređivana legalizacija objekata ili na osnovu Zakona o legalizaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 95/13 i 117/14), kada je takav objekat izgrađen na građevinskom zemljištu na kome je kao nosilac prava korišćenja, odnosno vlasnik upisana Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili pravno lice čiji su osnivači Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili neko drugo pravno, odnosno fizičko lice;
- 3) se radi o objektu koji je upisan u evidenciju o nepokretnosti i pravima na njima u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole ("Službeni glasnik RS", broj 25/13), kada je takav objekat izgrađen na građevinskom zemljištu na kome je kao nosilac prava korišćenja, odnosno vlasnik upisana Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili pravno lice čiji su osnivači Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili neko drugo pravno, odnosno fizičko lice.

Uz zahtev iz stava 3. ovog člana vlasnik objekta dostavlja dokaz o pravu svojine i osnov sticanja, odnosno dokaz da je po podnetom zahtevu organ nadležan za poslove legalizacije utvrdio mogućnost legalizacije, odnosno doneo rešenje o legalizaciji objekta, kopiju plana parcele i uverenje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra da li je izvršeno obeležavanje, odnosno formiranje katastarske parcele i po kom osnovu.

Po prijemu zahteva iz stava 3. ovog člana nadležni organ pribavlja po službenoj dužnosti od organa nadležnog za poslove urbanizma izveštaj da li postojeća katastarska parcela ispunjava uslove da

bude određena kao zemljište za redovnu upotrebu objekta i uslove za građevinsku parcelu, odnosno da li je, radi utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta potrebno izraditi projekat preparcelacije, odnosno parcelacije, da li postoje urbanistički uslovi za izradu ovih projekata, odnosno pribavi mišljenje, ako je već izvršeno obeležavanje ili formiranje katastarske parcele, da izrada projekta preparcelacije, odnosno parcelacije nije potrebna. Ako organ za poslove urbanizma utvrdi da je potrebna izrada projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, izveštaj sadrži i predlog za formiranje građevinske parcele.

Izveštaj iz stava 5. ovog člana, kao i projekat preparcelacije, odnosno parcelacije, izrađuju se u skladu sa uslovima sadržanim u važećem planskom dokumentu, a naročito sa uslovima koji se odnose na položaj postojećeg objekta u odnosu na regulaciju i granice katastarske parcele, uslove i način pristupa katastarskoj parceli, opšti minimum u pogledu površine koji parcela mora ispunjavati u odnosu na namenu i površinu postojećeg objekta ili u skladu sa opštim pravilima za formiranje građevinske parcele propisanim u podzakonskom aktu kojim se uređuju opšta pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Ako izveštaj iz stava 5. ovog člana sadrži obavezu izrade projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, nadležni organ obaveštava podnosioca zahteva o potrebi izrade projekta, sa predlogom za formiranje katastarske parcele.

Ako se na osnovu izveštaja iz stava 5. ovog člana utvrdi da nema urbanističkih uslova za izradu projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, nadležni organ o tome obaveštava podnosioca zahteva, koji ima pravo da u roku od tri dana od dana dobijanja obaveštenja

podnese prigovor opštinskom, odnosno gradskom veću.

Rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu i formiranju građevinske parcele, po sprovedenom postupku, donosi nadležni organ.

Rešenjem iz stava 9. ovog člana određuju se svi elementi potrebni za formiranje katastarske parcele, odnosno utvrđuje se da je postojeća katastarska parcela istovremeno i građevinska parcela, a sastavni deo rešenja je potvrđeni projekat preparcelacije, odnosno parcelacije koji sadrži projekat geodetskog obeležavanja, odnosno konstataciju da je katastarska parcela već obeležena, odnosno formirana.

Rešenjem iz stava 9. ovog člana utvrđuje se prestanak prava korišćenja, odnosno prava svojine dotadašnjeg korisnika, odnosno vlasnika građevinskog zemljišta i pravo vlasnika objekta da pravo svojine na građevinskom zemljištu stekne neposrednom pogodbom, po tržišnoj ceni, u skladu sa ovim zakonom.

Na rešenje iz stava 9. ovog člana može se izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Pravnosnažno rešenje iz stava 9. ovog člana je osnov za provođenje promene kod organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra.

Ako je građevinska parcela formirana do 11. septembra 2009. godine u skladu sa zakonom, nadležni organ tu činjenicu prihvata kao stečeno pravo u postupku određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta.

Pitanje postavljeno: 19.04.2017.

Vlasnik građevinskog uređenog placu u privatnoj svojini (fizičko lice) se u katastru vodi na Pravo Korišćenja 1/1 (predao je za konverziju u pravo svojine, ali je par godina ranije odbijen po nekom drugom predmetu i sad je na tzv. drugom stepenu rešavanja u okviru katastra - žena iz katastra kaže da se ne može ništa sa konverzijom uraditi dok se ne reši prvo to od ranije) S obzirom da vlasnik hoće da mu mi zidamo objekat u kome bi dobio novosagrađene stanove nas zanima koji tip Ugovora je validan pred ZPI i sekretarijatom da bi mi dobili Građevinsku dozvolu: Ugovor o finansiranju Ugovor o sufinansiranju Ugovor o Zakupu I samim tim koje su naše mogućnosti i kako da prevaziđemo taj problem u katastru koji može potrajati dugo?

Odgovor:

Članom 135. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu, **ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu** i koji je dostavio dokaze propisane podzakonskim aktom kojim se bliže uređuje sadržina i način izdavanja građevinske dozvole i platio odgovarajuće administrativne takse. U stavu 2. istog člana propisano je da se kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana Zakonom.

Korisnik građevinskog zemljišta nema odgovarajuće pravo na zemljištu u smislu odredaba člana 135. Zakona o planiranju i izgradnji i ne može dobiti građevinsku dozvolu kao investitor radova na predmetnoj parceli. Shodno tome, zahtev za izdavanje građevinske dozvole može biti podnet tek nakon što potencijalni investitor u katastru nepokretnosti bude evidentiran kao vlasnik predmetnog zemljišta.

U vezi sa tim, nijedan ugovor zaključen sa nevlasnikom ne bi bio podoban da treće lice na osnovu njega stekne status finansijera radova u smislu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji (član 135a).

Pitanje postavljeno: 23.03.2017.

U procesu sam pregovora kupovine stana preko kredita banke. Zgrada je izgrađena, neki stanovi su već kupljeni preko kredita od banke. Vlasnik je u procesu dobijanja upotrebne dozvole. Inace, vlasnik nije građevinska firma, tj. zgradu su radili ljudi (njih trojica) o svom trošku (ne kao građevinska firma), i za potrebu izgradnje zgrade uzeli su izvodjaca radova. Interesuju me sledeće stvari. 1. Ako vlasnik dobije upotrebnu dozvolu, jel to znaci da je sve uradjeno po planu i da ja mogu da posle kupovine legalno uknjizim stan? 2. Sta je sve potrebno za uknjizenje stana na moje ime? Mora li cela zgrada da se uknjizi, posto je izgrađena na ovaj nacin? 3. Koliko sam shvatio, ja nemam povracaj pdv-a kao kupac prvog stana zato sto su zgradu radili kao privatna lica (pretpostavljam da bi izbegli placanje pdv-a drzavi sto je svaka gradjevinska firma duzna kada podize novu zgradu)?

Odgovor:

Sve savete u vezi sigurnosti kupovine stana u izgradnji u konkretnom slučaju kao i savete u vezi povraćaja PDV-a možete dobiti od lica koja se bave pružanjem pravnih usluga i zastupanjem u postupku prodaje (advokat, agencija za nekretnine).

Što se tiče ostalog dela Vašeg pitanja, ukoliko je investitor završio izgradnju objekta, dužan je da izvrši tehnički pregled izgrađenog objekta, te ukoliko se utvrdi da je objekat izgrađen u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom i odgovarajućom tehničkom dokumentacijom, investitor u elektronskom sistemu CEOP podnosi zahtev za izdavanje upotrebne dozvole uz koji dostavlja elaborat geodetskih radova za objekat radi evidentiranja objekta i posebnih delova objekta (stanovi, lokali i dr.) kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Nakon pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole, nadležni organ (onaj koji je izdao upotrebnu dozvolu) po službenoj dužnosti podnosi zahtev Katastru za upis prava na objektu i posebnim delovima objekta.

Po izvršnosti rešenja Katastra o izvršenim upisima, ukoliko zaključite ugovor sa investitorom, možete podneti zahtev Katastru za upis prava svojine na stanu koji je predmet kupoprodaje.

Pitanje postavljeno: 22.03.2017.

Katastarska parcela predstavlja ISKLJUČIVO zemljište ispod objekata - porodičnih kuća u nizu - koje su izgrađene 1986. godine i sve su upisane u katastar kao privatna svojina. U katastarskom planu ucrtan je tačan položaj svake od kuća i u katastar nepokretnosti je upisana površina ispod svakog objekta i označena kao DEO sa datim brojem (na primer deo 8). Ukupna površina katastarske parcele upisana u list nepokretnosti je zbir površina zemljišta ispod svakog objekta. Prosečna površina zemljišta ispod pojedinačnog objekta je oko 100 metara kvadratnih. Da li organ nadležan za poslove državnog premera i katastra (RGZ) u list nepokretnosti unosi da je zemljište ispod objekta, označeno u listu kao deo katastarske parcele (na primer deo 8), privatno vlasništvo vlasnika kuće ispod koje je deo zemljišta sa oznakom deo 8? Porodična stambena zgrada u privatnom vlasništvu izgrađena je 1986 godine, a zemljište oko kuće je kasnijim zakonom određeno kao javna svojina. Da li deo okolnog zemljišta u javnoj svojini može biti određen kao zemljište za redovnu upotrebu navedenog objekta?

Odgovor:

Na osnovu podataka koje ste dali u svom pitanju kao I činjenice da izveštaj na osnovu kojeg se utvrđuje šta čini zemljište za redovnu upotrebu zgrade na osnovu podataka iz važećeg planskog dokumenta izdaje organ opštine nadležan za urbanizam u svakom pojedinačnom odnosno konkretnom slučaju, nismo u mogućnosti da odgovorimo koje su mogućnosti za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu.

U svakom slučaju, ukoliko ste u Katastru upisani kao sopstvenik jednog od objekata ali ne I kao sopstvenik zemljišta pod objektom, ispunjavate uslove iz člana 70 stav 3 tač. 1 Zakona o planiranju I izgradnji da podnesete zahtev službi opštine nadležnoj za imovinskopravne poslove. Sva ova pitanja na koje ukazujete mogu se raspraviti u konkretnom postupku za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu zgrade.

Pitanje postavljeno: 20.03.2017.

Vlasnik sam pomoćnog objekta koji se nalazi uz zgradu. Dvorište je u zajedničkom vlasništvu stanara, države i grada. Pomoćni objekat želim da proširim za 15 kvadratnih metara prema dvorištu. Kome mogu da se obratim za otkup dela dvorišta (u građevinskom području)? Gde je propisana cena

građevinskog zemljišta koje želim da otkupim?

Odgovor:

Saglasnost za dogradnju (proširenje) postojećeg pomoćnog objekta mora se pribaviti od svih upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika. Saglasnost se daje u pismenoj formi sa odgovarajućom overom koju vrši javni beležnik.

Što se tiče „otkupa“ dela dvorišta takva situacija, ukoliko se radi o kolektivnoj stambenoj zgradi sa više vlasnika stanova, nije izvodljiva dok se prethodno ne utvrdi šta čini zemljište za redovnu upotrebu te zgrade i dok se po tom osnovu ne izvrši odgovarajuća promena u Katastru. Tek po okončanju tog postupka i po okončanom postupku upisa po rešenju o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu zgrade pred Katastrom, ukoliko preostane neki deo parcele i pošto se utvrdi ko je vlasnik, može se govoriti o načinu i uslovima pribavljanja tog zemljišta.

Postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu zgrade vodi se pred službom nadležnom u jedinici lokalne samouprave za imovinskoppravne odnose.

Pitanje postavljeno: 16.03.2017.

1 pitanje: Parcela se u katastru nepokretnosti vodi kao kultura "Njiva 3.klase", kao vrsta zemljišta "Ostalo građevinsko zemljište u svojini". sada je livada. Parcela je obuhvaćena GUP-om. - Da li postoji obaveza plaćanja prenamene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko, ili ne? 2.pitanje: - Vlasnik parcela je pravno lice, koje se bavi otkupom voća. Sada hoće da napravi pomoćni objekat - nadstrešnicu koja se nalazi na dve parcele, van GUP-a, a biće u funkciji skladištenja voća. 1 parcela je parcela na kojoj se nalaze već objekat hladnjače - vrsta zemljišta je "Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja" (deo je objekat, deo je njiva 6.klase, a deo zemljište uz zgradu i drugi objekat) i deo objekta je građevinsko zemljište, a deo poljoprivredno. 2 parcela je poljoprivredno zemljište (njiva 6.klase). - Da li postoji obaveza plaćanja prenamene poljoprivrednog zemljišta u skladu sa članom 25. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, ili pošto se radi o objektu u funkciji poljoprivrede- skladištenja voća, oslobodjen plaćanja u skladu sa članom 26. Zakona o poljoprivrednom zemljištu? - Da li je investitor u obavezi da pribavi od Odseka za privredu Rešenje o oslobađanju plaćanja prenamene ili je to obaveza Odseka za izdavanje građevinskih dozvola?

Odgovor:

Utvrdivanje obaveze plaćanja naknade za prenamenu ili oslobađanje od obaveze plaćanja ove naknade je postupak koji se vodi van objedinjene procedure. Stoga je potrebno da se investitor lično obrati nadležnom organom zahtevom uz koji će dostaviti svu potrebnu dokumentaciju i navesti sve informacije koje su navedene i u ovom pitanju. Nadležni organ u vašoj opštini, po sprovedenom postupku utvrđuje da li postoji obaveza plaćanja naknade ili se radi o oslobađenju od plaćanja naknade za prenamenu.

Pitanje postavljeno: 13.03.2017.

Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada član 3. definisano je da je porodična kuća zgrada, koja se sastoji od najviše dva stana. Pitanje :Ukoliko je planskim dokumentom definisana zona porodičnog stanovanja gde ne stoji koliko stanova može imati objekat u ovoj zoni, da li se tada primenjuje zakon

o stanovanju i ograničava takav objekat da može imati najviše dve stambene jedinice?

Odgovor:

Predmet regulisanja Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada definisan je u članu 1. tog zakona. Kako se ovim zakonom reguliše održivi razvoj stanovanja, upravljanje, korišćenje i održavanje stambene zgradom, posebnih i zajedničkih delova zgrade, na oblast planiranja i izgradnje, odredbe ovog Zakona ne mogu se primenjivati osim kada je, u slučaju nadgradnje, pripajanja zajedničkih delova zgrade i pretvaranja zajedničke prostorije u stan, shodno članu 135. Zakona o planiranju izgradnji potrebno dostaviti odgovarajući pravni osnov radi utvrđivanja postojanja prava podobnog za izdavanje građevinske dozvole.

Zakonodavac je u članu 3 st. 2 tač. 4 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada definisao prodičnu zgradu sa najviše 2 stana za koju se u smislu tog zakona, ne primenjuju prava i obaveze utvrđene tim propisom. Ukoliko bi se radilo o porodičnoj zgradi sa više od dva stana (što nije nemoguće u praksi ako se radi npr. o porodičnoj zajednici u kojoj 1 stan koriste roditelji a npr preostala 2 ili 3 stana njihova deca sa svojim porodicama), u tom slučaju na stanare te zgrade bi se primenjivale odgovarajuće odredbe o upravljanju, korišćenju i održavanju stambene zgrade koje su propisane Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada.

Dakle, definicija porodične zgrade iz člana 3 st.2 tač. 4 Zakona o stanovanju i održavanju stambene zgrade kao zgrade sa najviše 2 stana ne može da se analogno koristi u slučaju planiranja i izgradnje novih objekata u kom slučaju je potrebno koristiti postojeće podzakonske propise za tu oblast.

Pitanje postavljeno: 27.03.2017.

Zelim da na severnoj fasadi svoje stambene kuće uradim termoizolaciju, komsija sa kojim je kuća na medji mi to ne dozvoljava uz obrazloženje da mu ulazim u plac za debljinu izolacije. Kome da se obratim i kojim se zakonom to regulise ?

Odgovor:

U skladu sa opštim pravilima građanskog prava koja se primenjuju na susedska prava, ukoliko sused ne daje saglasnost drugom susedu za korišćenje njegove nepokretnosti u cilju vršenja neophodnih radova na objektu čiji je vlasnik drugi sused, može se podneti tužba sudu opšte nadležnosti kojom će se od suda tražiti da drugo lice obaveže na trpljenje.

U tom sudskom postupku utvrđivaće se opravdanost takvog tužbenog zahteva i u zavisnosti od okolnosti konkretnog slučaja i veštačenja koje će sud na predlog parničnikih stranaka odrediti, zavisice i odluka suda o tužbenom zahtevu.

Pitanje postavljeno: 13.04.2017.

Da li fizičko lice može biti uknjiženo kao korisnik odnosno sukorisnik na ulici - površini javne namen,e zajedno sa opštinom

Odgovor:

Ovakva situacija je vrlo česta u praksi i nije nemoguća. Najčešće nastaje ili prilikom izrade

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

Katastra nepokretnosti kada se na osnovu podataka iz izvršenog premera menjaju granice postojeće katastrskih parcela ili prilikom provodjenja parcelacije u katastarskom operatu što predstavlja pripremu za postupak eksproprijacije.

Pitanje postavljeno: 05.04.2017.

Da li vlasnik nelegalnog objekta koji NIJE upisan u evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je uređivana legalizacija objekata ili na osnovu Zakona o legalizaciji objekata, kada je takav objekat izgrađen na građevinskom zemljištu na kome je kao nosilac prava korišćenja, odnosno vlasnik upisana Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili pravno lice čiji su osnivači Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili neko drugo pravno, odnosno fizičko lice i NIJE upisan u evidenciju o nepokretnostima u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, a kome je nadležni organ u postupku ozaakonjenja traži dokaz o odgovarajućem pravu na građevinskom zemljištu, ima pravo na utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu takvog objekta u smislu člana 70. Zakona o planiranju i izgradnji?

Odgovor:

Stupanjem na snagu dana 27.11.2015.god. Zakona o ozakonjenju objekata (Sl. Glasnik RS br. 96/2015) prestao je da važi prethodni Zakon o legalizaciji objekata.

Poslednje izmene Zakona o planiranju i izgradnji vršene su 2014.god., dakle u vreme važenja Zakona o legalizaciji a pre donošenja Zakona o ozakonjenju.

Bez obzira što se u članu 70. stav 3 važećeg Zakona o planiranju i izgradnji pominje "legalizacija" to ne znači da se odredbe ovog člana ne mogu primeniti i na objekte koji su predmet ozakonjenja jer osnovna intencija Zakona o ozakonjenju objekata je ista kao kod Zakona o legalizaciji objekat-rešavanje pravnog statusa objekata izgrađenih bez građevinske dozvole i upotrebne dozvole.

Da bi lice koje nije evidentirano u evidenciji Katastra kao graditelj - držalac bespravno sagrađenog objekta na građevinskom zemljištu koje može biti predmet postupka za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu zgrade shodno čl. 70 Zakona o planiranju i izgradnji, potrebno je pre pokretanja ovog postupka kod Republičkog geodetskog zavoda da podnese zahtev za upis prava državine na objektu shodno čl. 135 Zakona o državnom premeru i katastru.

List nepokretnosti koji se može pribaviti nakon izvršnosti rešenja o upisu shodno čl. 135 Zakona o državnom premeru i katastru predstavlja odgovarajući dokaz o postojanju prava na bespravno sagrađenog objektu potrebnog za vođenje postupka po čl. 70 Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 18.04.2017.

Ispred adaptiranog stana u zgradi, ostale su neiskoriscene cigle. Da li po zakonu smeju tu da stoje vise od godinu dana.

Odgovor:

Način odlaganja otpadnog građevinskog materijala, zemlje i ostalog građevinskog materijala nije regulisan odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog

Zakona, već Zakonom o komunalnim delatnostima („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 88/11 i 104/16).

Članom 34. tačka 16. Zakona o komunalnim delatnostima propisano je da je opštinski, odnosno gradski komunalni inspektor ovlašćen da, između ostalog, zabrani rešenjem odlaganje otpadnog građevinskog materijala, zemlje i ostalog građevinskog materijala van za to određene lokacije. Postupanje suprotno ovoj odredbi Zakona o komunalnim delatnostima predstavlja prekršaj, za koji se pravno lice kažnjava novčanom kaznom od 100.000 do 1.000.000 dinara, preduzetnik kaznom od 50.000 do 500.000 dinara, a fizičko lice kaznom od 20.000 do 50.000 dinara.

Član 6.

Kontrolom usklađenosti izgrađenog objekta, odnosno izvedenih radova sa građevinskom dozvolom, odnosno rešenjem iz člana 145. Zakona i tehničkom dokumentacijom iz člana 5. stav 2. tač. 2) i 3) ovog pravilnika, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija, utvrđuje se usklađenost u pogledu:

- 1) položaja i osnovnih dimenzija objekta;
- 2) osnovnih elemenata konstrukcije objekta;
- 3) elemenata tehničke zaštite na objektu;
- 4) završne obrade i opreme objekta;
- 5) vrsta instalacija u objektu;
- 6) specifičnih uređaja i postrojenja koji su ugrađeni u objekat;

7) uređenja građevinske parcele na kojoj je izgrađen objekat.

Član 12.

Pregledom radova uređenja građevinske parcele na kojoj je izgrađen objekat proverava se:

- 1) da li su sa parcele uklonjeni svi pomoćni gradilišni objekti i uređaji, odnosno ranije izgrađeni objekti čije je rušenje predviđeno;
- 2) da li je izvršena predviđena nivelacija terena (nasipi, kaskade i sl.);
- 3) da li su izvršeni radovi predviđeni za odvod atmosferskih i podzemnih voda (rigole, drenažni kanali i sl.);
- 4) da li je, ukoliko je to predviđeno projektom, izvršeno ograđivanje građevinske parcele;
- 5) da li je izvršeno predviđeno uređenje slobodnih površina na parceli (pešačke i kolske staze, požarni putevi i platoi za vatrogasna vozila, parking prostori, travnjaci i sl.).

Pregled iz stava 1. ovog člana vrši se na osnovu:

- 1) građevinske dozvole;

2) tehničke dokumentacije iz člana 5. stav2. tač. 2) i 3) ovog pravilnika;

3) građevinskog dnevnika, odnosno dela dnevnika koji se odnosi na ovu vrstu radova.

Pitanje postavljeno: 20.02.2017.

Kako mogu izvršiti prenamenu zemljišta na osnovu izvršne presude suda u kojoj se navodi da deo parcele nije više opštinski put već moje privatno vlasništvo, u svojini, nema tereta i u skici vestavenja geometra da je klasa zemljišta neplodno zemljište. U katastru su izvršili promenu da je deo parcele privatna svojina ali i dalje stoji da je nekategorisani put. Kako izvršiti prenamenu zemljišta?

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti da li je reč o građevinskom zemljištu ili o zemljištu sa nekom drugom namenom (poljoprivredno, šumsko). Ukoliko je reč o građevinskom zemljištu, upućujemo Vas na odredbe člana 83. Zakona o planiranju i izgradnji, kojom je propisano da se građevinsko zemljište koristi **prema nameni određenoj planskim dokumentom**, na način kojim se obezbeđuje njegovo racionalno korišćenje, u skladu sa zakonom. Shodno tome, u cilju promene namene korišćenja građevinskog zemljišta neophodno je izmeniti planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna parcela. Odluku o izmeni planskog dokumenta donosi organ koji je doneo odgovarajući planski dokument.

Pitanje postavljeno: 30.03.2017.

Postovani, da li je moguće prilikom preparcelacije tretirati deo parcele, a ostatak naglasiti u tekstualnom delu da postoji i da će se tretirati prilikom izrade neke sledeće preparcelacije. Naime, odvojiti deo parcele kao građevinsku, a ono što ostane tretirati u nekom drugom projektu preparcelacije.

Odgovor:

Članom 65. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se na većem broju katastarskih parcela može obrazovati jedna ili više građevinskih parcela na osnovu projekta preparcelacije, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, obrazovaće se na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje. U članu 66. Zakona regulisano je da se uz zahtev za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije podnosi se dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za **sve katastarske parcele** i projekat preparcelacije, odnosno parcelacije potvrđen od strane organa nadležnog za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave, čiji sastavni deo je projekat geodetskog obeležavanja.

Iz citiranih odredaba Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da nije predviđena mogućnost delimične, niti fazne preparcelacije, već se uz zahtev za provođenje preparcelacije mora priložiti dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za sve katastarske parcele, što znači da postupak mora da obuhvati kompletnu površinu koja je predmet preparcelacije.

Pitanje postavljeno: 01.02.2017.

Molim Vas da mi odgovorite, kad bih hteo da imam licencu, kao izvodjac radova/za gradnju bunara do 20 metara, a precnik konstrukcije bunara 50 mm-za polivanje travnjaka, basta-bunari malog kapaciteta/ gde i pod kakvim uslovima bih mogao da obezbedim odgovarajucu licencu?

Odgovor:

Članom 151. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da građenjem objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave, spratnosti PO+P+4+PK čija ukupna površina ne prelazi 2.000 m² bruto površine, objekata manje složenih građevinskih konstrukcija raspona do 12 metara, lokalnih i nekategorisanih puteva i ulica, unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, grejanja i klimatizacije, i elektroinstalacije, unutrašnjih gasnih instalacija, kao i izvođenje pojedinih građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova i radova na unutrašnjem uređenju objekata i uređenju terena, može rukovoditi i lice koje ima visoko obrazovanje na studijama prvog stepena, odgovarajuće struke, odnosno smeru, položen stručni ispit, najmanje pet godina radnog iskustva i sa važećom licencom.

Članom 162. stav 1. Zakona propisano je da licencu za odgovornog urbanistu, projektanta i izvođača radova, kao i za odgovornog planera izdaje Inženjerska komora Srbije u skladu sa zakonom.

Detaljnije informacije u vezi sa izdavanjem licence za odgovornog izvođača radova možete pronaći na zvaničnoj internet prezentaciji Inženjerske komore Srbije, posredstvom sledećeg linka:

<http://www.ingkomora.rs/licence/?id=lic0000>

Pitanje postavljeno: 03.04.2017.

Nosilac sam prava svojine na posebnom delu stambenog objekta-stan, u stambenom objektu namenjenom za kolektivno stanovanje. U trenutku sticanja prava svojine, odn.kupovine stana, objekat je imao građevinsku dozvolu i bio je useljiv ali su radovi u potkrovlju jos uvek trajali. Naime, investitor je od tavanskog prostora sagradio stambeni prostor koji je bio predmet ozakonjenja, i nakon odstupanja od građevinske dozvole i realizacije ozakonjenja investitor je celokupan objekat upisao u katastar nepokretnosti kao objekat upisan po zakonu o ozakonjenju. Mi, vlasnici stanova smo saznali da investitor sprovodi postupak preparcelizacije katastarskih parcela sa ciljem da od nase kat.parcele oduzme deo površine, koja je bila predviđena za parking prostor, i pripoji susednoj parceli sa ciljem da formira novu građevinsku parcelu a na stetu svih vlasnika stanova i nosioca prava svojine na posebnom delu. Da li mi kao nosioci prava svojine na posebnom delu sticemo i pravo koriscenja zemljišta oko zgrade, koje je unutar granica nase kat.parcele? Odnosno to je parcela na kojoj se nalazi zgrada. Kako se realizuje postupak upisa prava koriscenja tog zemljišta? Odnosno kako da utvrdimo kolika je površina te parcele po Zakonu neophodna za redovnu upotrebu objekta? I kako se to utvrđuje?

Odgovor:

Određivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima (u koje spadaju i slučajevi u kojima je reč o legalizovanom objektu) regulisano je odredbama člana 70. Zakona o planiranju i izgradnji.

Zemljište za redovnu upotrebu jeste zemljište ispod objekta i zemljište oko objekta, koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu i koje po sprovedenom postupku, u skladu sa ovim zakonom, postaje katastarska parcela. Zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele podnosi se organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za imovinsko-pravne

poslove.

U slučaju kada je reč o objektu koji je upisan u evidenciju o nepokretnosti i pravima na njima u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je uređivana legalizacija objekata ili na osnovu Zakona o legalizaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 95/13 i 117/14), zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele se podnosi ako je takav objekat izgrađen na građevinskom zemljištu na kome je kao nosilac prava korišćenja, odnosno vlasnik upisana Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili pravno lice čiji su osnivači Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili neko drugo pravno, odnosno fizičko lice. Uz zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele vlasnik objekta dostavlja dokaz o pravu svojine i osnov sticanja, odnosno dokaz da je po podnetom zahtevu organ nadležan za poslove legalizacije doneo rešenje o legalizaciji objekta, kopiju plana parcele i uverenje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra da li je izvršeno obeležavanje, odnosno formiranje katastarske parcele i po kom osnovu. Po prijemu zahteva, organ nadležan za imovinsko-pravne poslove pribavlja po službenoj dužnosti od organa nadležnog za poslove urbanizma izveštaj da li postojeća katastarska parcela ispunjava uslove da bude određena kao zemljište za redovnu upotrebu objekta i uslove za građevinsku parcelu, odnosno da li je, radi utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta potrebno izraditi projekat preparcelacije, odnosno parcelacije, da li postoje urbanistički uslovi za izradu ovih projekata, odnosno pribavi mišljenje, ako je već izvršeno obeležavanje ili formiranje katastarske parcele, da izrada projekta preparcelacije, odnosno parcelacije nije potrebna. Ako organ za poslove urbanizma utvrdi da je potrebna izrada projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, izveštaj sadrži i predlog za formiranje građevinske parcele. Izveštaj, kao i projekat preparcelacije, odnosno parcelacije, izrađuju se u skladu sa uslovima sadržanim u važećem planskom dokumentu, a naročito sa uslovima koji se odnose na položaj postojećeg objekta u odnosu na regulaciju i granice katastarske parcele, uslove i način pristupa katastarskoj parceli, opšti minimum u pogledu površine koji parcela mora ispunjavati u odnosu na namenu i površinu postojećeg objekta ili u skladu sa opštim pravilima za formiranje građevinske parcele propisanim u podzakonskom aktu kojim se uređuju opšta pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju. Ako izveštaj iz stava sadrži obavezu izrade projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, nadležni organ obaveštava podnosioca zahteva o potrebi izrade projekta, sa predlogom za formiranje katastarske parcele.

Vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine nad zajedničkim delovima zgrade u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi, saglasno članu 8. stav 3. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 104/2016). Takođe, članom 5. stav 2. istog Zakona propisano je da se **sticanjem prava svojine na posebnom delu zgrade stiče i** pravo svojine nad zajedničkim delovima zgrade, pravo učešća u upravljanju stambenom zajednicom i **pravo susvojine na zemljištu** na kome je zgrada izgrađena, odnosno zemljištu **koje služi za redovnu upotrebu zgrade**.

Pitanje postavljeno: 07.06.2017.

Da li se bazen za kupanje, obložen pločicama iznutra i oko bazena, može smatrati pomoćnim objektom, u smislu Člana 2. alineja 24. Zakona o planiranju i izgradnji?

Odgovor:

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

U skladu sa definicijama iz čl.2.tač.24) i 24a) Zakona o planiranju i izgradnji:

24) *pomoćni objekat* jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.).

Pitanje postavljeno: 06.06.2017.

Postovani, Da li lokalni sistemi video nadzora, sistema za detekciju požara, racunarska mreza, spadaju u komunalnu infrastrukturu (cl.2 stav 27. Zakona), pa shodno tome, da li se na nju primenjuje clan 135. Stav 5. Zakona, odnosno potpada pod clan 97. Stav 7. Zakona o planiranju I izgradnji? Da li spadaju u infrastrukturne objekte za koje se ne obracunava doprinos za uređivanje gradjevinskog zemljišta? U pitanju su samo unutrašnje instalacije.

Odgovor:

Objekti koje ste naveli u Vašem pitanju ne spadaju u objekte infrastrukture, pa samim tim ni u objekte komunalne infrastrukture, što znači da se na njima ne primenjuju odredbe člana 135. stav 5, kao ni člana 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 27.06.2017.

Molimo da nam u cilju izdavanja rešenja za izgradnju PODZEMNE sekundarne komunikacione distributivne mreže, potvrdite da se u skladu sa čl.69 Zakona, dostavlja popis katastarskih parcela sa saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika istih. Da li se u skladu sa napred navedenim članom, za zemljište u državnoj svojini, pribavlja isključivo saglasnost Republičke direkcije za imovinu, ili je istu moguće dobiti i od strane korisnika? Ovom prilikom Vas takođe molimo da odgovorite, da li postoji obaveza overe tih saglasnosti kod notara (nadležnog suda...), a uzevši u obzir da se u nekim slučajevima kao korisnicima radi o državnim JP („Putevi Srbije“, „Srbija vode“ i dr.)? Molimo Vas da nam izadete u susret sa napomenom da imamo saznanje da nemate obavezu tumačenja Zakona, već isključivo davanja informacija o sprovođenju objedinjene procedure.

Odgovor:

Članom 69. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se, između ostalog, za građenje, odnosno postavljanje komunikacionih mreža i uređaja može formirati građevinska parcela koja odstupa od površine ili položaja predviđenih planskim dokumentom za tu zonu. U stavu 3. istog člana propisano je da se za objekte iz stava 1, koji se sastoje iz podzemnih i nadzemnih delova, građevinska parcela formira za nadzemne delove tih objekata, dok se za podzemne delove tog objekta u trasi koridora ne formira posebna građevinska parcela.

Članom 69. stav 10. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **na zemljištu iznad podzemnih delova objekta iz stava 1. tog člana** i na zemljištu ispod vodova visokonaponskih dalekovodova i elisa vetroturbina, investitor ima pravo prolaza ili preleta ispod, odnosno iznad zemljišta, uz obavezu sopstvenika, odnosno držaoca tog zemljišta da ne ometa izgradnju, održavanje i upotrebu tog objekta. U tom slučaju, **ne dostavlja se dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima u smislu Zakona**, niti se formira građevinska parcela za predmetno zemljište.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da u slučaju izgradnje podzemne komunikacione mreže nije potrebno dostavljati dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima u smislu Zakona, niti se formira građevinska parcela za predmetno zemljište.

Pitanje postavljeno: 13.01.2017.

Da li hladnjaca za skladištenje jabuka i krusaka spada u ekonomske objekte. I koje dozvole bi trebalo da pribavim za kradnju iste na parceli koja je kategorisana kao poljoprivredno zemljište.

Odgovor:

Radi dobijanja odgovora na ovo pitanje, potrebno je da se obratite organu koji je u gradu odnosno opštini u kojoj živite nadležan za sprovođenje postupka namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Pitanje postavljeno: 24.01.2017.

Kupio sam stan u nadogradnji, na toj nadogradnji postoje dva stana od kojih je jedan moj - drugi od komsije ... imam građevinsku i upotrebnu dozvolu, s tim što u upotrebnoj dozvoli piše da postoji samo jedan stan od 70 kvadrata a stanovi su u sustini od po 44 kvadrata. Trazio sam u opštini uverenje prema tehničkoj dokumentaciji i dobio sam uverenje da se moj stan vodi na 70 kvadrata. Raspitao se i u katastru ali su mi oni rekli da je potrebna fizička deoba i naknadno da mi se izda nova upotrebna dozvola - preko opštine ... dok su mi u opštini rekli da (kad su videli papire-a to je ono gore pomenuto) treba da pokrenem legalizaciju i to zajedno sa komsijom - zajednicki, nikako sam. Komsija je pre mene pokrenuo legalizaciju i uradio elaborat o zatecenom stanju ali mu je stiglo resenje o rusenju. Sta ja da radim na kraju, sta da pokrenem, sta mi je ciniti? :)

Odgovor:

Komsija je dobio rešenje o uklanjanju koje izdaje građevinska inspekcija u skladu sa odredbama Zakona o ozakonjenju. To rešenje je osnov za stranku da izvrši ili dopunu ranije podnetog zahteva za legalizaciju dokumentacijom potrebnom za ozakonjenje kako bi organ nadležan za ozakonjenje mogao da sporvede postupak i ukoliko su ispunjeni uslovi, donese rešenje o ozakonjenju, ili je sa druge strane to rešenje inspekcije osnov za pokretanje postupka ozakonjenja pred nadležnim organom, ukoliko nikada ranije nije podnet zahtev za legalizaciju.

U vašem slučaju i u slučaju komsije, očigledno je da je prilikom izgradnje objekta došlo do odstupanja od izdate građevinske dozvole, i da je investitor od jednog stana po projektu izgradio 2 stana. Zbog toga je potrebno da se pridružite postupku ozakonjenja koji je pokrenuo vaš komsija (ukoliko već ranije niste podneli prijavu za legalizaciju ili niste dobili rešenje od građevinske inspekcije o uklanjanju) i da zajedno sa komsijom, uz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije i elaborata geodetskih radova, pokušate istovremeno da ozakonite oba stana.

Pitanje postavljeno: 26.01.2017.

Stavom 2. člana 103. Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada je propisano da se stambeno zbrinjavanje vrši po hitnom postupku bez sprovođenja postupka za dodelu stambene podrške propisanog ovim zakonom. Da li to znaci da se stambeno zbrinjavanje može sprovesti pre donošenja Lokalne stambene strategije i Akcionog plana kao i programa kroz koje se isti sprovode?

Odgovor:

Stambeno zbrinjavanje po hitnom postupku sprovodi se u svim slučajevima propisanim u čl. 103 st. 2 Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, te kako se ne može znati niti pretpostaviti koliko će biti potrebe za sprovođenje ovakvog postupka to nije neophodno sprovođenje ovog postupka uslovljavati donošenjem Lokalne stambene strategije i Akcionog plana obzirom da se ova akta donose radi regulisanja redovnog postupka stambene podrške u skladu sa Zakonom.

Pitanje postavljeno: 17.07.2017.

Primena clana 12 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. Kako bih otklonila eventualne nedoumice , napominjem da se radi o stanu u mansardi zgrade ,te da su elementi krovne konstrukcije zbog svog položaja istovremeno i posebni i zajednicki. Krov je u toliko lošem stanju da je dugotrajno prokisnjavanje izazvalo devastiranje stana do te mere da u njemu ne postoje uslovi za zdrav i bezbedan zivot , sto je potvrđeno vestacenjem Gradskog zavoda. Kako ne postoji saglasnost stanara, interesuje me da li je u ovakvom slucaju moguće dobiti potrebno odobrenje za izvodjenje radova na zameni krovnog pokrивaca pozivajući se na članove 10 i 12 Zakona o stanovanju.

Odgovor:

Predlažemo da u ovakvoj situaciji pokrenete pred sudom opšte nadležnosti vanparnični postupak radi obezbeđenja dokaza u kom postupku ukoliko za to budu ispunjeni uslovi sud može sastaviti zapisnik radi obezbeđenja dokaza na osnovu veštačenja ovlašćenog sudskog veštaka kojim se utvrđuje da su predmetni radovi nužni radi otklanjanja odnosno sprečavanja dalje štete po stan čiji ste vi vlasnik.

Pitanje postavljeno: 18.07.2017.

Postovani, bez dozvole za postavljanje i saglasnosti stanara postavljen je ventilacioni odvod restorana u prizemlju zgrade i zbog buke koju stvara na poziv gradjevinske inspekcije izdato je resenje o rusenju istog. Posto nam ova buka onemogućava otvaranje prozora i boravak na terasi kako se može ubrzati postupak rusenja? Kome se treba obratiti?

Odgovor:

Članom 211. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da će se novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara kazniti za prekršaj nadležni inspektor koji u slučajevima iz čl. 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182. i 198. ovog zakona ne donese rešenje, odnosno ne izda naredbu u primerenom roku, koji ne može biti duži od sedam dana od dana saznanja za učinjeni prekršaj. Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Članom 209. st.1.tač.5) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da će se novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara ili kaznom zatvora do 30 dana kazniti za prekršaj odgovorno službeno lice u nadležnom organu uprave **ako ne sačini program i ne sprovede izvršenje uklanjanja objekta** (član 171). Za ponovljeni prekršaj učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana. Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. tač. 5) ovog člana podnosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Sva zakonska i podzakonska akta možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u sekciji Propisi.

Ukoliko smatrate da nadležni organ ne postupa u skladu sa odredbama Zakona, potrebno je da se obratite Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, koje vrši nadzor nad izvršavanjem odredbi Zakona o planiranju i izgradnji, kao i podzakonskih akata donetih na osnovu ovog zakona.

Pitanje postavljeno: 29.06.2017.

da li se nelegalni objekti i objekti koji su u postupku ozakonjenja uzimaju u obzir prilikom računanja stepena izgrađenosti parcele?

Odgovor:

Ne.

Pitanje postavljeno: 19.07.2017.

Postovani, Za zavrsetak snimanja kratkometražnog diplomskog filma Katarine Zivanovic, studentkinje univerziteta Singidunum u Bijeljini, potrebno nam je da snimimo nekoliko kadrova rusenja zgrade. Da li biste bili u mogucnosti da nam pomognete i uputite nas na sluzbu kojoj se rusenja prijavljuju, kako bismo od istih trazili dozvolu i obavili snimanje?

Odgovor:

Članom 171. stav 1. i 2. Zakona o planiranju I izgradnji propisano je da se rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, koje se donosi na osnovu Zakona, izvršava republički, pokrajinski, odnosno organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinske inspekcije, a organ nadležan za poslove građevinske inspekcije sačinjava program uklanjanja objekata i odgovara za njegovo izvršenje.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, u cilju dobijanja dozvole za planirano snimanje, možete se obratiti nekom od organa nadležnih za poslove građevinske inspekcije (republički, pokrajinski, odnosno organ jedinice lokalne samouprave).

Pitanje postavljeno: 06.06.2017.

Početkom 1993 moj otac je otkupio od Javnog preduzeća polovinu dvojne stambene zgrade spratnosti Su+P+1, na kojoj je pre toga imao zaključen ugovor o stanovanju. Po otkupu Javno preduzeće šalje Z.K.odeljenju zahtev za uknjiženje, na kupce(na već pripremljenim tipskim obrascima, unose se samo imena kupaca brojevi kat.parcela i brojevi ugovora), gde stoji zahtev za uknjiženje ETAŽNE svojine na stan od 94 m2 . Takvi podaci se prenose u Katastar i sad se u katastru vodi kao stan u prizemlju. Otac je 2000-te godine nadogradio ravan krov 1/2 stambene zgrade sa potkrovljem(zajedno sa vlasnikom druge polovine dvojne zgrade) i za to od urbanizma dobio građevinsku dozvolu sa upisanom spratnošću S+P+1+Pk . Problem je što sad katastar traži od nas građevinsku i upotrebnu dozvolu za S+1(verovatno smatrajući da imamo stan u prizemlju) da bi upisao postojeću spratnost i potkrovlje . Ja sam uspeo da nađem građevinsku dozvolu iz 1973god., sa upisanom spratnošću S+P+1,ali upo trebne dozvole nema ni u arhivi J.P. ni u arhivi opštine. Koji je

vaš pravni savet, obzirom da smo mi otkupom postali vlasnici 1/2 dvojne zgrade, a dozvole su bile u obavezi investitora odnosno J.P. hvala unapred na odgovoru.

Odgovor:

Zakon o stanovanju ne reguliše pitanje pravnog statusa zgrade u kojoj se nalazi stan koji je predmet otkupa tako da su veoma česte situacije u praksi da su otkupljeni stanovi u zgradama koje nemaju upotrebnu dozvolu. Kako je po zaključenom ugovoru o otkupu stana pribavljena i građevinska dozvola za nadogradnju iste zgrade oblik objekta je izmenjen i u tom slučaju treba da razmotrite mogućnost ili ozakonjenja zgrade kao celine ili mogućnost pribavljanja upotrebne dozvole za deo zgrade ili za celu zgradu.

Pitanje postavljeno: 05.06.2017.

Nisam podneo zahtev za legalizaciju stana u objektu useljenog 1980.godine i stanovi otkupljeni, jer ostali vlasnici stanova nisu bili zainteresovani,kazu skupo.Sada bih ja uknjizio stan ali ozakonjenje je završeno.Kako da saznam ko je investitor objekta da zahtevam da izvrši uknjizenje i ako se to desi kako ja da uknjizim svoj stan.Hvala.

Odgovor:

Nije istekao rok za ozakonjenje obejakat već se verovatno radi o završetku postupka popisa besrpavno sagrađenih objekata koje bila dužna da sprovede nadležna građevinska inspekcija.

Ukoliko zgrada u kojoj se nalazi vaš stan nije izgrađena u skladu sa zakonom - bez građevinske dozvole je ili je odstupljeno od izdate građevinske dozvole u toku izgradnje, potrebno je proveriti da li se i ovaj objekat nalazi na spisku građevinske inspekcije a potom sa organom nadležnim za ozakonjenje objekata utvrditi da li je moguće pokrenuti odnosno dopuniti zahtev potrebnom dokumentacijom za ozakonjenje.

Da li je za taj objekat izdata građevinska dozvola proveriti u opštinskoj/gradskoj arhivi odnosno u istorijskom arhivu.

Pitanje postavljeno: 05.06.2017.

Postovani, od pre nekoliko meseci vlasnik sam stana u potkrovlju zgrade izgradjene tridesetih godina prošlog veka.Stan zahteva adaptaciju koja nije svrsishodna bez prethodn ezamene crepa ,sto je potvrđeno i misljenjem Gradskog zavoda za vestacenje. Zainteresovana sam da potrebne radove finansiram sopstvenim sredstvima, ali nije moguće doneti potrebnu odluku o tekucem održavanju na nivou stambene zajednice. Sa jedne strane, zbog nesuglasica između ostalih vlasnika stanova do sada nije izabran upravnik ,a sa druge opština nema licencirano lice koje bi vrsilo prinudnu upravu . Da li je u ovom slučaju moguće primeniti član 12. stav 2 Zakona o stanovanju i održavanju zgrada koji vlasniku daje pravo da izvrši opravku ili druge radove na zajedničkim delovima zgrade koja je neophodna radi otklanjanja opasnosti od prouzrokovanja štete na posebnom delu koji mu pripada ?

Odgovor:

Predlažemo da u ovakvoj situaciji pokrenete pred sudom opšte nadležnosti vanparnični postupak

radi obezbeđenja dokaza u kom postupku ukoliko za to budu ispunjeni uslovi sud može sastaviti zapisnik radi obezbeđenja dokaza na osnovu veštačenja ovlašćenog sudskog veštaka kojim se utvrđuje da su predmetni radovi nužni radi otklanjanja odnosno sprečavanja dalje štete po stan čiji ste vi vlasnik.

Pitanje postavljeno: 05.06.2017.

živim u stambenoj zgradi sa 4 sprata u prizemlju. Da li je moguće da ja uradim izolaciju, malterisanje i krečenje na delu fasade koji obuhvata samo moj stan (deo prizemlja)? Šta sve treba da odradim pre nego što počnem sa radovima (prikupljanje potpisa stanara, neke dozvole, prijavljivanje radova i kome)?

Odgovor:

Ne možete pristupiti izvođenju bilo kakvih radova na zajedničkim delovima zgrade bez saglasnosti vlasnika posebnih delova te zgrade obzirom da je i fasada zajednički deo zgrade u susvojini svih vlsnika posebnih delova. Iz tih razloga potrebno je da se obratite stambenoj zajednici zahtevom za davanje saglasnosti za sanaciju dela postojeće fasade. Nakon pribavljanja saglasnosti vlasnika stanova, potrebno je obratiti se sa detaljnim informacijama o vrsti radova čije se izvođenje planira kako bi se utvrdilo da li se radi o radovima za koje je potrebno ili nije potrebno izdavanje akta o odobrenju izvođenja tih radova.

Pitanje postavljeno: 05.06.2017.

Suvlasnik sam na dve građevinske parcele nastale deobom jedne parcele. Postupak parcelacije i spajanja parcela je u toku. Mogu li dobiti lokacijske uslove i građevinsku dozvolu za gradnju porodične kuće na delu ovih parcela obzirom da su svi ostali suvlasnici saglasni i spremni su da mi daju overenu saglasnost. Gradnja bi bila na delu parcele a koji su geodetsko urbanističkim projektom opredeljeni da budu u mojoj svojini. Ovo mi je neophodno da ne bih izgubio građevinsku sezonu.

Odgovor:

U ovakvim situacijama, obzirom da nije sporna saglasnost ostalih suvlansika, je po investitora najbolje rešenje da se po sprovođenju Projekta parcelacije u Katastru zaključi ugovor o razvrgnuću imovinske zajednice između upisanih suvlasnika a potom izvrši upis prava svojine sa udelom 1/1 na vaše ime u Katastru kako biste bez daljih problema mogli da pribavite rešenje o građevinskoj dozvoli na svoje ime.

Do zaključenja tog ugovora i upisa u Katastru na vaše ime, možete podneti zahtev za izdavanje lokacijskih uslova (obzirom da u tom postupku nije potrebno dostavljati dokaze o rešenih imovinskim odnosima) ali tek nakon provođenja Projekta parcelacije u Katastru jer će tada u Katastru zaživeti novoformirana kat. parcela.

Pitanje postavljeno: 05.06.2017.

S obzirom na definiciju garaže/garažnog mesta iz Zakona o stanovanju kao posebni deo zgrade, da li se garaža/garžno mesto u podrumu stambene zgrade može upisati kao vlasništvo u katastru nepokretnosti? U nadležnom katastru odbijaju upis sa obrazloženjem da se garaža nalazi u podrumu,

a prema Zakonu o stanovanju podrum predstavlja zajednički deo zgrade.

Odgovor:

Ukoliko tehničkom dokumentacijom za izgradnju predmetne zgrade nije predviđena izgradnja garaže u podrumu zgrade, u tom slučaju nije moguć upis u Katastru već je potrebno sprovesti postupak ozakonjenja.

Pitanje postavljeno: 20.07.2017.

Posedujem projekat za poslovni objekat spratnosti Po +P+2. Objekat je projektovan sa kosim drvenim krovom, pokriven crepom ispod koga se nalazi tavanski prostor, koji nije namenjen za bilo koju vrstu delatnosti, u skladu sa urbanističkim uslovima. Da li se naplacuju doprinosi na tavanke prostorije?

Odgovor:

Pozivni centar ne raspolaže tom informacijom, niti je navedeno regulisano Zakonom o planiranju izgradnji.

Članom 97.st.7. ovog zakona propisano je da skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Prema tome, potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 02.04.2017.

Poštovani, molim Vas da mi odgovorite da li je za "otvaranje" prozora manjih dimenzija na fasadnom zidu zgrade za kolektivno stanovanje (prozor je na delu stana, a ne zajedničkih prostorija) potrebna saglasnost stanara ili samo građevinska dozvola za rekonstrukciju?

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Članom 12. stav 1. tačka 3) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da vlasnik posebnog dela zgrade, osim prava propisanih zakonom kojim se uređuje pravo svojine, ima pravo i da svoj poseban deo zgrade menja, odnosno adaptira u skladu sa zakonom, bez zadiranja u posebne

delove zgrade drugih vlasnika posebnih delova, zajedničke delove zgrade, odnosno samostalne delove zgrade.

Shodno citiranoj odredbi Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, vlasnik posebnog dela zgrade ima pravo da u okviru tog dela izvodi radove bez pribavljanja saglasnosti ostalih vlasnika posebnih delova zgrade, ali uz obavezu dobijanja odgovarajućeg akta za ostvarivanje prava na izgradnju.

Pitanje postavljeno: 02.04.2017.

Poštovani, planiramo kupiti plac. Interesuje nas na koji način možemo proveriti da li je na toj lokaciji dozvoljena gradnja porodične kuće?

Odgovor:

Namena Pozivnog centra je pružanje dodatnih informacija i pojašnjenja u cilju boljeg razumevanja i pravilne primene Zakona o planiranju i izgradnji. Pozivni centar ne daje instrukcije za postupanje u konkretnim slučajevima.

U vezi sa Vašim pitanjem, ukazujemo Vam na odredbe člana 53. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisana mogućnost dobijanja informacije o lokaciji, koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela na osnovu planskog dokumenta. Informaciju o lokaciji izdaje organ nadležan za izdavanje lokacijskih uslova u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva, uz naknadu stvarnih troškova izdavanja te informacije

Pitanje postavljeno: 24.07.2017.

Molila bih Vas da mi pojasnite da li je za postavljanje montažno betonske trafo stanice bila potrebna saglasnost stanara zgrade ispred koje je postavljena trafostanica a koji su korisnici iste katastarke parcele na kojoj je postavljena trafo stanica.. Da napomenem da je trafo stanica postavljena pre par dana na osnovu Lokacijske dozvole Opštine. Stanari zgrade su koristili to dvorište kao prilaz podrumskim prostorijama zgrada (radi se o zgradma izgrađenim 1956 god) . Sad nismo u mogućnosti da isti prilaz koristimo jer je ts postavljena na 3 metra od zgrade (čak se i tu odstupilo od oznaka koje je katastarski omereno).

Odgovor:

Članom 69. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se, između ostalog, za građenje, odnosno postavljanje elektroenergetskih objekata može formirati građevinska parcela koja odstupa od površine ili položaja predviđenih planskim dokumentom za tu zonu. U stavu 3. istog člana propisano je da se za objekte iz stava 1, koji se sastoje iz podzemnih i nadzemnih delova, građevinska parcela formira za nadzemne delove tih objekata, dok se za podzemne delove tog objekta u trasi koridora ne formira posebna građevinska parcela.

U stavu 2. istog člana propisano je da se za postavljanje **stubnih transformatorskih stanica 10/04 kv i 20/04 kv**, merno-regulacionih stanica za gas kod potrošača, elektrodistributivnih, elektroprenosnih, anemometerskih i meteoroloških stubova, kao i stubova elektronskih komunikacija **ne primenjuju odredbe o formiranju građevinske parcele propisane Zakonom.**

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, u slučaju izgradnje, odnosno

postavljanja stubne transformatorske stanica 10/04 kv i 20/04 kv nije potrebno formirati građevinsku parcelu za predmetno zemljište.

Pitanje postavljeno: 24.07.2017.

Postovani, da li se može graditi infrastrukturni objekat resetkasti stub i linijska infrastruktura na poljoprivrednom zemljištu, pasnjaku, sobzorom da je Zakonom o vraćanju pasnjaka i utrina zabranjena svaka vrste promene osim izgradnje ribnjaka?

Odgovor:

Odredbama člana 69. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji predviđena je mogućnost građenja na poljoprivrednom zemljištu, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede, za sledeće objekte: linijski infrastrukturni objekti, komunalna infrastruktura, elektroenergetski i elektronski objekti i komunikacione mreže i uređaji.

Shodno citiranim odredbama Zakona, postoji mogućnost izgradnje navedenih objekata i na poljoprivrednom zemljištu, ali samo uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Pitanje postavljeno: 19.06.2017.

Postovani, Zivim u kuci na parceli koja ima suvlasnika na zemljištu,taj suvlasnik poseduje objekte na toj parceli koji su ucrtani u katastru,a na parceli ih nema,sruseni su jos 40ih godina,na koji nacin se mogu ti objekti obrisati iz katastra i sa parcele u koliko vlasnih istih ne zeli to da uradi?

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona, već Zakona o državnom premeru i katastru.

Naime, članom 114. stav 1. tačka 2) Zakona o državnom premeru i katastru propisano je da se promenom u postupku održavanja nepokretnosti, između ostalog, smatra i promene na nepokretnostima i stvarnim pravima na njima nastale uklanjanjem objekta. Zahtev za provođenje promene može da podnese samo imalac prava na nepokretnosti, u skladu sa članom 117. stav 1. Zakona (u roku od 30 dana od nastanka promene). Uz zahtev se dostavlja i isprava za upis koja je osnov za upis promene, odnosno isprave na osnovu kojih se mogu utvrditi nastale promene na nepokretnostima.

Pitanje postavljeno: 19.06.2017.

U slučaju kada se objekat gradi bez građevinske dozvole, za koji je građevinski inspektor doneo rešenje o obustavi radova i uklanjanju objekta, kao i rešenje o zatvaranju gradilišta, da li se protiv investitora podosi krivilna prijava saglasno čl.219.a KZ ili prijava za privredni prestup (kada je u pitanju privredno društvo ili drugo pravno lice) odnosno zahtev za pokretanje prekršajnog postupka (kada je u pitanju preduzetnik ili fizičko lice) saglasno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji? Da li se prekršaj iz čl.203. stav 1. tačka 1. i čl.208a stav 1. tačka 1. Zakona o planiranju i izgradnji analogno primenjuje i na građenje objekta odnosno izvođenje radova bez rešenja iz čl.145. Zakona o

planiranju i izgradnji?

Odgovor:

Mišljenja smo da u situaciji koju ste opisali u Vašem pitanju postoji osnov za podnošenje krivične prijave saglasno članu 219a Krivičnog zakonika, kao i za podnošenje prijave za privredni prestup, odnosno prekršaj saglasno članovima 202. i 203. ili 208. Zakona o planiranju i izgradnji.

Takođe smo mišljenja da se odredbe člana 203. stav 1. tačka 1) i člana 208a stav 1. tačka 1) Zakona o planiranju i izgradnji ne mogu analogno primeniti na izvođenje radova bez rešenja iz člana 145. Zakona.

Pitanje postavljeno: 19.07.2017.

Kupio sam poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi gde se nalaze dva stana i moj kupljeni poslovni prostor. Stambeni i poslovni prostor su podeljeni po vertikalni. Na jednoj vertikali su dva stana (prizemlje i sprat), a na drugoj je moj poslovni prostor (prizemlje) sa ravnim krovom na celoj površini zgrade. Napominjem da su nam potrebni posebni ulazi u stambeno poslovnu zgradu, s' tim sto vlasnici ova dva stana imaju izlazak na terasu iz svog hodnika, koji se nalazi na celoj površini mog poslovnog prostora u površini od 83 m². U katastru nepokretnosti u podacima o parcelama i delovima parcela nema podataka da su vlasnici stanova upisani i na delu terase već samo na stanovima a ja na poslovnom prostoru. U kontaktu sa njima predlagao sam da ja izvršim rekonstrukciju celog postojećeg objekta o svom trošku, međutim dobio sam nerealne zahteve koje nisam mogao da ispunim. Pošto je stanje mog poslovnog prostora u vrlo lošem stanju (izolacija na terasi je propala) tako da dolazi do proboja atmosferske vode i da poslovni prostor nije za upotrebu (plafon, parketi, struja...), imam nameru da izvršim sanaciju i poboljšanja energetske efikasnosti (moje vertikale) mog poslovnog prostora sa izradom nove izolacije na zajedničkim elemntima zgrade (ravnom krovu) tj. njihovoj terasi bez njihove saglasnosti, da li je to moguće i kako? Napominjem da bih posle dobijanja odobrenja o izvođenju radova i izrade izolacije, vratio terasu tj. ravan krov u prvobitno stanje. Unapred zahvalan...

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Naime, u članu 42. stav 1. tačka 8) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da skupština stambene zajednice donosi odluku o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade, dok je članom 44. stav 1. Zakona regulisano da skupština stambene zajednice donosi odluke običnom većinom glasova prisutnih članova koji imaju pravo glasa po određenom pitanju. Upravnik stambene zajednice organizuje izvođenje radova na zajedničkim delovima zgrade i zemljištu za redovnu upotrebu zgrade u skladu sa usvojenim programom održavanja i kontroliše da li se ovi radovi izvode, saglasno članu 50. tačka 11. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Iz citiranih odredbi Zakona o stanovanju i održavanju zgrada proizlazi da je za donošenje odluke o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade neophodno da se o tome izjasni skupština stambene zajednice, i to većinom glasova prisutnih članova.

Skrećemo pažnju da je članom 12. stav 1. tačka 2) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada

propisano da vlasnik posebnog dela zgrade, osim prava propisanih zakonom kojim se uređuje pravo svojine, ima pravo i da izvrši popravku ili druge radove na zajedničkim delovima zgrade koja je neophodna radi otklanjanja opasnosti od prouzrokovanja štete na posebnom delu koji mu pripada ako to blagovremeno ne učini lice koje je dužno da izvrši popravku.

Pitanje postavljeno: 31.08.2017.

Šta je potrebno od dozvola kako bi se postavili parking stubići ispred sopstvenog dvorišta ili kako bi se rezervisalo parking mesto za sopstveni automobil ispred sopstvenog dvorišta. Naime, posedujemo dva automobila, jedan parkiramo u dvorištu a veoma cesto nam se neko parkira tako da je nemoguće ući u dvorište pesaka a kamoli autom. Isto tako drugi automobil ukoliko je trotoar zauzet, moramo da parkiramo dve ulice dalje, iako je u pitanju prostor ispred našeg dvorišta. Da li postoji regulativa ili zakon koji može pomoći sa nekom vrstom rezervacije parking mesta ili za postavljanje stubića kako bi imali neometan pristup ulazu u dvorište?

Odgovor:

Procedura za postavljanje stubića na parking u zavisi od svojinskog režima površine na kojoj imate nameru da postavite stubiće.

Ukoliko je površina o kojoj je reč deo parcele stambene zgrade, nije potrebno pribavljati bilo koji akt nadležnog organa za gradnju, odnosno za izvođenje radova, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji. Međutim, s obzirom na to da bi u tom slučaju bila reč o korišćenju zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade, za postavljanje stubića je neophodno izdejstvovati odgovarajuću odluku skupštine stambene zajednice, i to većinom glasova prisutnih članova koji imaju pravo glasa, u skladu sa članom 42. stav 1. tačka 13) i članom 44. stav 1. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Ukoliko imate nameru da postavite stubiće na parceli koja je u režimu javne svojine, ukazujemo Vam na činjenicu da je upravljanje (održavanje, rekonstrukcija, sanacija i sl.) javnim površinama na teritoriji jedinice lokalne samouprave u nadležnosti pravnog lica kome je kao upravljaču lokalnih puteva i ulica povereno vršenje tih poslova od strane skupštine jedinice lokalne samouprave. Iz tog razloga, fizička lica ne mogu u svojstvu investitora pribavljati bilo kakve dozvole za izvođenje radova na javnim površinama, niti po osnovu izvođenja radova mogu sticati bilo kakva prava na javnim površinama, a posebno ne mogu samovoljno regulirati režim parkiranja. Imajući to u vidu, sugerisali bismo Vam da se obratite upravljaču puta i ukažete na svoju zainteresovanost da finansirate izvođenje radova na toj javnoj površini.

Kada je reč o eventualnoj rezervaciji parking mesta na javnoj površini namenjenoj za parkiranje, za dobijanje dodatnih informacija možete se obratiti javnom preduzeću u Vašem gradu/opštini kome je poverena komunalna delatnost upravljanja javnim parkiralištima.

Pitanje postavljeno: 31.07.2017.

Poštovani, molim Vas da mi precizno odgovorite. Napravili smo potporni zid sa drenažom oko kuće da bismo se zaštitili od vode koja izvire na komšijinom placu (niko je ne koristi i za vrijeme većih poplava nam ulazi u kuću). Međutim, pravili smo zid pored ograde koju je komšija postavio prije 30 godina, ne znajući da je on ogradu pomjerio 20 cm od međe, tako da je naš zid nesvjenio završio u

njegovom placu. Zanima me kakva je procedura u tom slučaju, da li će se zid morati rušiti ukoliko komšija ne da saglasnost ili postoji komisija koja procjenjuje svrhu postavljanja zida i ostalo. Hvala unaprijed.

Odgovor:

Članom 13. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola se izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu, **ima odgovarajuće pravo na zemljištu** ili objektu i koji je dostavio dokaze propisane podzakonskim aktom kojim se bliže uređuje sadržina i način izdavanja građevinske dozvole i platio odgovarajuće administrativne takse. Kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana Zakonom.

S obzirom na činjenicu da niste imalac odgovarajućeg prava na predmetnom zemljištu, u smislu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, ne postoji mogućnost da se predmetni zid „legalizuje“.

Pitanje postavljeno: 04.09.2017.

Planiram izgradnju objekta na parceli na kojoj u listu nepokretnosti i kopiji plana postoje upisan objekat . Na terenu postoje samo temelji jer je objekat bio izgrađen davno (1900te), te kada je počeo da se urusava pre 8-9 godina on je samoinicijativno porusen ali se temelji i po koja kontura zidova vidi - postoji. Hocu da izgradim na toj parceli i tom mestu kucu . Da li imam pravo na umanjeње naknade za upisane objekte ? Da li se može izdati rešenje o rušenju, neophodno za umanjeње naknade?

Odgovor:

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: 18.07.2017.

Poštovani vlasnik sam samostalne zanatske radnje-preduzetnik.Želim da na svojoj parceli od 5 ari koja se u katastru vodi na moje ime tj na mene kao fizičko lice napravim objekat koji će služiti u svrhu obavljanja delatnosti za koju sam kao preduzetnik registrovan.Objekat želim da finansiram iz sredstava svoje zanatske radnje i da taj objekat bude u vlasništvu radnje. U urbanističkom odelenju opštine Valjevo i u katastru Valjevo sam dobio informaciju da je nemoguće da ja kao preduzetnik pravim objekat koji bi bio u vlasništvu moje firme tj preduzetničke radnje,a da vlasnik zemlje na kojoj treba da bude objekat budem ja kao fizičko lice već da moram da menjam organizacionu strukturu svoje firme i da firmu prevedem na DOO, ako neću tako onda moram da prodam sam sebi taj plac tj da ja kao fizičko lice prodam sebi kao zanatskoj firmi taj plac.Kod notara sam dobio informaciju da sam sebi ne mogu nista prodavati jer sam sa sobom ne mogu praviti ugovor. Molio bih Vas da mi pojasnite na koji način mogu da napravim željeni objekat u vlasništvu svoje zanatske radnje , a na svom ličnom zemljištu.Znam da je to sigurno moguće i da nema potrebe da menjam organizacionu strukturu svoje firme jer to ne želim.Već imam jedan objekat koji je napravljen pre 2009 godine na mojoj parceli , a u vlasništvu moje radnje takodje. Molim Vas da mi date odgovor koji mogu odneti na

uvid licima u opštini Valjevo i katastru koji su zaduženi za izdavanje građevinskih dozvola, a koji trenutno prave zastoj na otpočinjanju izdavanja dozvole.

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o privrednim društvima.

Naime, članom 83. stav 1. Zakona o privrednim društvima definisano je da **je preduzetnik** poslovno sposobno **fizičko lice** koje obavlja delatnost u cilju ostvarivanja prihoda i koje je kao takvo registrovano u skladu sa zakonom o registraciji. U članu 8. stav 1. istog Zakona propisano je da preduzetnik za sve obaveze nastale u vezi sa obavljanjem svoje delatnosti odgovara **celokupnom svojom imovinom i u tu imovinu ulazi i imovina koju stiče u vezi sa obavljanjem delatnosti.**

Iz citiranih odredbi Zakona o privrednim društvima proizlazi da **preduzetnik nema svojstvo pravnog lica**, te da za obavljanje delatnosti odgovara celokupnom svojom imovinom. Shodno tome, **građevinska dozvola može biti izdata fizičkom ili pravnom licu kao investitoru**, a sva imovina koju fizičko lice - preduzetnik stekne u vezi sa obavljanjem delatnosti predstavlja jedinstvenu celinu sa ostatkom imovine tog fizičkog lica.

Pitanje postavljeno: 18.07.2017.

Da li se svi objekti u okviru kompleksa smatraju objektima hemijske industrije za čiju izgradnju izdaje dozvolu ministarstvo ili postoje kriterijumi za razlikovanje objekata hemijske industrije od ostalih objekata u kompleksu? Ako je tako na osnovu kojih kriterijuma se razlikuju objekti hemijske industrije od ostalih objekata u kompleksu koji nisu objekti hemijske industrije? Konkretno, da li se skladište za potrebe hemijske industrije (skladište gotovih proizvoda) u okviru kompleksa smatra objektom hemijske industrije za čiju izgradnju dozvolu izdaje ministarstvo? Ko je nadležan u slučaju promene namene objekta hemijske industrije u objekat koji nije objekat hemijske industrije, a čija je izgradnja inače u nadležnosti jedinice lokalne samouprave? Ministarstvo ili jedinica lokalne samouprave?

Odgovor:

Ukoliko se radi o kompleksu objekata koji služe hemijskoj industriji u tom slučaju, bez obzira da li se radi o izgradnji postrojenja za hemijske postupke ili pomoćnih objekata koji služe hemijskoj delatnosti (što bi se odnosilo na skladište koje pominjete u svom pitanju) za izdavanje građevinske dozvole kao i za promenu namene ovih objekata obzirom da su svi objekti u istom kompleksu, shodno čl. 133 Zakona o planiranju i izgradnji nadležno je Ministarstvo.

Pitanje postavljeno: 21.08.2017.

Na katastarskoj parceli, na kojoj nije izvršena preparcelizacija postoji 7 vlasnika i to su sledeći vlasnici: 1. Vlasnici četiri parcele, posebno upisani u V list su privredna društva 2. Vlasnik jedne parcele je Grad, na predmetnoj parceli izgrađene su 3 zgrade i svi vlasnici posebnih delova upisani su u list nepokretnosti 3. Fizičko lice vlasnik je preostale dve parcele Ukoliko jedan od vlasnika parcele - fizičko lice, želi da izvrši prenamenu sopstvenog postojećeg objekta i izvrši nadogradnju, a koje će zadržati u vlasništvu, da li je i u kom obimu potrebna saglasnost ostalih vlasnika parcela?

Takođe, ukoliko je odgovor po pitanju saglasnosti potvrđan: - da li se saglasnost dobija samo od vlasnika parcela - ili vlasnika posebnih delova poslovnih i stambenih zgrada - ili u odnosu na kvadraturu?

Odgovor:

Članom 135. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole 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 je u konkretnom slučaju reč o radovima na objektu koji je u vlasništvu jednog lica (odnosno na kome ne postoji suvlasništvo), nije potrebna saglasnost suvlasnika zemljišta. Ukoliko na predmetnom objektu postoji suvlasništvo, neophodno je priložiti saglasnost onih lica koja su suvlasnici na predmetnom objektu, overenu u skladu sa propisom kojim se reguliše overa potpisa.

Pitanje postavljeno: 15.09.2017.

Poštovani, da li se odobrava popust za osobe sa invaliditetom. Invaliditet je nastao greškom lekara, mi naravno kao i svi srbi nismo tražili nikakvu odštetu nego smo se prihvatili svoje muke takve kakva jeste. Moj otac je u pitanju, tako da je moje pitanje vezano za plaćanje doprinosa, ukoliko bismo naravno brat i ja želeli nešto da gradimo i konačno se odselimo od roditelja, eto valjalo bi nam ako postoji takav popust, mislim da je invaliditet 90%, mada je realno 150% jer se majka prilično muči oko njega.

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, kao i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona, nije predviđen popust za lica sa invaliditetom u postupku za izdavanje akata u ostvarivanju prava na izgradnju i upotrebu objekata.

Pitanje postavljeno: 20.09.2017.

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, kao i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona, nije predviđen popust za lica sa invaliditetom u postupku za izdavanje akata u ostvarivanju prava na izgradnju i upotrebu objekata.

Odgovor:

Članom 135. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu, **ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu** i koji je dostavio dokaze propisane podzakonskim aktom kojim se bliže uređuje sadržina i način izdavanja građevinske dozvole i platio odgovarajuće administrativne takse. U stavu 6. istog člana Zakona regulisano 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 i overena saglasnost tih lica.**

Pribavljanje saglasnosti lica koji su suvlasnici na objektu ne kome je planirano izvođenje radova regulisano je odredbama Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, koje ste i citirali u Vašem pitanju.

Shodno citiranim odredbama Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, uz zahtev za izvođenje radova na zajedničkim delovima stambene zgrade prilaže se saglasnost koju čini većina glasova prisutnih članova skupštine stambene zajednice. Ukoliko uz zahtev bude priložena predmetna saglasnost, ispunjeni su zakonski uslovi u pogledu načina dokazivanja odgovarajućeg prava na zemljištu.

Pitanje postavljeno: 22.09.2017.

Zanima me sledece pitanje. Zivim u visespratnici i hteo bi da uradim termoizolaciju spoljnog zida svog stana, pa me interesuje da li mi treba neka dozvola ili saglasnost Skupštine stanara?

Odgovor:

Zajednički građevinski elementi (temelji, noseći zidovi i stubovi, međuspratne i druge konstrukcije, konstruktivni deo zida ili zidna ispunja, **izolacija** i završna obrada **zida prema spoljašnjem prostoru** ili prema zajedničkom delu zgrade, strehe, fasade, krov, dimnjaci, kanali za provetravanje, svetlarnici, konstrukcija i prostori za lift i druge posebne konstrukcije i dr.) predstavljaju zajednički deo zgrade, saglasno članu 3. stav 2. tačka 16) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada. Članom 42. stav 1. tačka 8) istog Zakona regulisano je da skupština stambene zajednice donosi odluku o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade. Skupština stambene zajednice donosi odluke običnom većinom glasova prisutnih članova koji imaju pravo glasa.

Pitanje postavljeno: 02.10.2017.

U dvorištu svoje porodične kuće moj komšija je izgradio mlin za mlevenje žitarica. Imamo jako veliki problem sa bukom koju proizvodi mlin imajući u vidu da je taj objekat na svega par metara od moje dnevne i spavaće sobe, a o prašini i da ne pričam. Stvarno nisam siguran kako jedan takav objekat može dobiti dozvolu za izgradnju u gusto naseljenom mestu. Da li biste mogli da me uputite na instituciju koja bi mogla da mi pomogne u rešavanju ovog problema.

Odgovor:

Ukoliko je investitor pribavio svu propisanu dokumentaciju potrebnu za izgradnju objekta, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, ne postoji osnov po kom bi se mogla osporiti izgradnja predmetnog objekta.

Kada je reč o zaštiti od buke, predmetna materija regulisana je odredbama Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 36/2009 i 88/2010), dok su indikatori buke u životnoj sredini, granične vrednosti, metode za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke na zdravlje ljudi propisani Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 75/2010).

Pitanje postavljeno: 05.10.2017.

Postovani, zanima me pravni osnov za nadogradnju na zgradu sa 10 vlasnika stanova..Nadogradnja je van gabarita zgrade na površini zemljišta u zajedničkom koriscenju, stara zgrad bi se nadogradila bocno,sto je urbanistickim planom dozvoljeno. 1. dali prvi korak za gradjevinsku dozvolu saglasnost

svih stanara ili više od 50% kako se radi o dogradnji? i dali postoji neki pravni lek ako neko od stanara nije saglasan a nije zainteresovan za dogradnju. Dali jedan od stanara moze da odlucuje o ovoj dogradnji? 2., Dali treba prvo izvršiti konverzija zemljišta svih stanara pojedinačno, i ako to neko neće zbog poreskih obaveza, a dao je saglasnost za dogradnju, šta u tom slučaju, dali je ta saglasnost vazeca?

Odgovor:

Članom 9. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da je **raspolaganje zajedničkim delovima zgrade prenos prava svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju dogradnje**, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. O raspolaganju zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova odlučuju u skladu sa odredbama Zakona koje se odnose na rad i odlučivanje stambene zajednice.

Saglasno članu 43. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, vlasnik posebnog dela zgrade ima jedan glas u skupštini stambene zajednice, a u slučaju da je jedno lice istovremeno vlasnik više posebnih delova zgrade, to lice ima onoliko glasova u skupštini stambene zajednice koliko ima posebnih delova u vlasništvu. Članom 44. stav 2. istog Zakona propisano je da **o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade**, poveravanju upravljanja profesionalnom upravniku i kreditnom zaduživanju stambene zajednice **skupština stambene zajednice odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**.

Ukoliko skupština stambene zajednice donese odluku o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade propisanom većinom glasova, vlasnici posebnih delova zgrade koji se protive takvoj odluci nemaju osnov da spreče njenu realizaciju.

Članom 5. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da se **sticanjem prava svojine na posebnom delu zgrade stiže i pravo svojine nad zajedničkim delovima zgrade**, pravo učešća u upravljanju stambenom zajednicom i **pravo susvojine na zemljištu na kome je zgrada izgrađena, odnosno zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade**. Ova zakonska odredba je imperativnog karaktera i vlasnici posebnih delova zgrade ne mogu samovoljno predvideti drugačiji svojinski režim nad zemljištem na kome je zgrada izgrađena, odnosno zemljištem koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Pitanje postavljeno: 27.09.2017.

Da li je za izgradnju kućice na drvetu potrebna dozvola, i da li je ikako moguće uvesti struju i vodu? Da li se sme izgraditi van privatnog poseda, na primer pored reke?

Odgovor:

Predmet uređivanja Zakona o planiranju i izgradnji je izgradnja objekata. Članom 2. tačka 22) Zakona propisano je da objekat, u smislu Zakona, jeste građevina spojena sa **tlom**.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, izgradnja kućice na drvetu nije predmet regulisanja tog Zakona.

Pitanje postavljeno: 13.10.2017.

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

Poštovani, Na mojoj parceli treba da prodje kolektor za otpadne vode, pa me interesuje dali mi pripada naknada i kako se ona odredjuje, veliko hvala unapred.

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti da li se u konkretnom slučaju sprovodi postupak urbane komasacije ili postupak eksproprijacije.

Postupak urbane komasacije regulisan je odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (čl. 107 - 108b). Urbana komasacija je postupak kojim se postojeće katastarske parcele na području za koje je donet plan generalne ili plan detaljne regulacije pretvaraju u građevinske parcele, u skladu sa važećim planskim dokumentom, u cilju racionalnog korišćenja i uređenja građevinskog zemljišta, uz istovremeno rešavanje imovinsko pravnih odnosa koji nastanu u ovom postupku. Preraspodela građevinskih parcela vrši se tako što se, uvek kada je to moguće, vlasniku dodeljuje građevinsko zemljište sa položajem koji je isti ili sličan zemljištu koje je uneto u komasacionu masu, na osnovu merila površine ili na osnovu merila vrednosti. Na osnovu merila površine zemljišta, svakom vlasniku pripada građevinsko zemljište u površini parcele koja je uneta u komasacionu masu, umanjeno za udeo u površini koja će biti korišćena za javne namene i koju je utvrdila komisija za komasaciju. **U slučaju da nastane razlika u površini između dodeljene i unete površine**, a nakon odbitka dela površina za javne namene (po kriterijumu unete površine i unete vrednosti zemljišta) **ta razlika se nadoknađuje u novcu**, pri čemu iznos novčane naknade utvrđuje komisija za komasaciju.

Ukoliko je u pitanju postupak eksproprijacije, on nije regulisan odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već odredbama Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 53/95, „Službeni list SRJ“ broj 16/2001 - Odluka SUS i „Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 20/2009, 55/2013 - Odluka US i 106/2016 - autentično tumačenje).

Pitanje postavljeno: 16.10.2017.

Da li je za ugradnju lifta u staru zgradu potrebna saglasnost više od polovine vlasnika stanova, više od 2/3 vlasnika stanova ili vlasnika koji imaju više od 51% stambene površine u ulazu?

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona, već na primenu odredaba Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Članom 3. stav 2. tačka 26) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da investiciono održavanje jeste izvođenje građevinsko-zanatskih, odnosno drugih radova u zavisnosti od vrste objekta u cilju poboljšanja uslova korišćenja zgrade u toku eksploatacije. Članom 42. stav 1. tačka 8) istog Zakona propisano je da skupština stambene zajednice donosi odluku o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade, dok je u članu 44. stav 1. Zakona regulisano da skupština stambene zajednice donosi odluke **običnom većinom glasova prisutnih članova koji imaju pravo glasa po određenom pitanju**.

Pitanje postavljeno: 17.10.2017.

Postovani, Da li se u slucaju izgradnje stuba elektronskih komunikacija sa pratecom telekomunikacionom opremom moze primeniti clan 69. Zakona ako parcela na kojoj se planira navedena izgradnja nema direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu vec se do iste prilazi preko vise katastarskih parcela koje su u vlasnistvu drugog lica ? Da li je u navedenom slucaju potrebno pravo sluzbenosti prolaza ?

Odgovor:

Članom 2. tačka 20. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je građevinska parcela deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju. U članu 69. stav 2. istog Zakona propisano je da se (između ostalog) za postavljanje stubova elektronskih komunikacija ne primenjuju odredbe o formiranju građevinske parcele propisane Zakonom.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, za postavljanje stubova elektronskih komunikacija nije neophodno da parcela na kojoj se vrši postavljanje ima pristup javnoj saobraćajnoj površini.

Članom 135. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu, **ima odgovarajuće pravo na zemljištu** ili objektu i koji je dostavio dokaze propisane podzakonskim aktom kojim se bliže uređuje sadržina i način izdavanja građevinske dozvole i platio odgovarajuće administrativne takse. U stavu 8. člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da se, **kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, za objekte iz stava 2. tog člana**, može podneti i ugovor o ustanovljavanju prava službenosti, odnosno ugovor o zakupu zemljišta u privatnoj svojini sa vlasnikom zemljišta, zaključen u skladu sa posebnim propisima, kao i **ugovor o uspostavljanju prava službenosti zaključen sa vlasnikom, odnosno korisnikom zemljišta koji je imalac javnih ovlašćenja**, na period koji odredi vlasnik, odnosno korisnik zemljišta.

U skladu sa tim, uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole za postavljanje stubova elektronskih komunikacija, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu može se dostaviti i ugovor o uspostavljanju prava službenosti.

Pitanje postavljeno: 07.11.2017.

Moze li se na osnovu clana 135A sklopiti ugovor o finansiranju izgradnje objekta i to u sledecem: Da pravno lice kao finansijer izgradnje bude vlasnik dela buduceg objekta, odnosno zasebnih delova - konkretno, kako je na predmetnoj lokaciji dozvoljena izgradnja 4 stambene jedinice, moze li finansijer na osnovu ugovora o finansiranju postati vlasnik tih stanova.

Odgovor:

Članom 2. tačka 43) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da finansijer jeste lice koje po osnovu zaključenog i overenog ugovora sa investitorom finansira, odnosno sufinansira izgradnju, dogradnju, rekonstrukciju, adaptaciju, sanaciju ili izvođenje drugih građevinskih odnosno investicionih radova predviđenih ovim zakonom i na osnovu tog ugovora stiče određena prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za investitora u skladu sa tim ugovorom, **osim sticanja prava svojine na objektu koji je predmet izgradnje.**

Shodno citiranoj odredbi Zakona o planiranju i izgradnji, finansijer ne može postati vlasnik celog objekta, ali nema prepreke da postane vlasnik jednog ili više posebnih delova objekta koji je predmet izgradnje.

U dosadašnjoj praksi prevladava stav da se licu koje finansira izgradnju priznaje status suinvestitora, u kom slučaju na to lice glase građevinska i upotrebna dozvola u procentima objekta koji treba da stekne. Međutim, zbog različite prakse u postupanju jedinica lokalne samouprave, prethodno bi trebalo proveriti da li nadležni organ konkretne jedinice lokalne samouprave priznaje svojstvo suinvestitora i licu koje nije vlasnik parcele na kojoj se gradi i objekta koji se ruši. Ukoliko konkretna jedinica lokalne samouprave tumači odredbe Zakona o planiranju i izgradnji tako da građevinska dozvola može da se izda samo na lica koja su suvlasnici parcele, onda na to lice treba preneti i svojinski udeo na parceli koja se gradi i objektu koji se ruši.

Pitanje postavljeno: 01.11.2017.

Pitanja: 1) Da li postoje kakva ograničenja u vezi sa površinom, spratnošću, visinom i konfiguracijom pomoćnog objekta? 2) Može li pomoćni objekat da se gradi od istih materijala kao i glavni (drvo, kamen, beton, opeka, blokovi)?

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nisu propisana ograničenja u vezi sa površinom, spratnošću, visinom i konfiguracijom pomoćnog objekta.

Takođe, odredbama Zakona nisu propisana ograničenja u vezi sa vrstom materijala od kojih može da se pravi pomoćni objekat, odnosno eventualna zabrana da pomoćni objekat bude od istih materijala kao glavni.

Pitanje postavljeno: 03.11.2017.

1. Koji je radno-pravni status fizičkih radnika angažovanih od strane izvođača radova? Da li oni moraju imati zaključen ugovor o radu, ili pored njega dolazi u obzir ugovor od dopunskom radu, privremenim i povremenim poslovima poslovima, ugovor sa nepunim radnim vremenom.? 2. Šta se smatra privremenim saobraćajnicama i priključcima u smislu člana 147 zakona? 3. Koji se zakon konkretno primenjuje na pristupne puteve gradilištu za izgradnju rudarskog objekta, kao i objekte koji služe radnicima za boravak tokom angažovanja?

Odgovor:

1. Pozivni centar je namenjen isključivo za pružanje dodatnih informacija i pojašnjenja u cilju boljeg razumevanja i pravilne primene Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog zakona. Radnopravni status radnika angažovanih od strane izvođača radova regulisan je odredbama Zakona o radu.
2. Privremenim saobraćajnicama i priključcima u smislu člana 147. Zakona o planiranju i izgradnji smatraju se saobraćajnice i priključci privremenog karaktera, za kojima postoji potreba u roku definisanom privremenom građevinskom dozvolom (najviše tri godine od dana donošenja privremene građevinske dozvole).

3. Članom 1. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se odredbe tog zakona ne odnose se na izgradnju objekata koji se **u smislu zakona kojim se uređuje rudarstvo** smatraju rudarskim objektima, postrojenjima i uređajima. Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o planiranju i izgradnji, pitanja u vezi sa izgradnjom rudarskih objekata regulišu se Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima.

Pitanje postavljeno: 26.10.2017.

Molim vas da pojasnite pojam rekonstrukcija liniske infrastrukture. Šta je to zaštitni pojas? Kako se reguliše posebnim zakonima, koji su to zakoni? AKO JE POJAM REKONSTRUKCIJE OBJEKATA U ISTIM GABARITIMA I OBIMU ITD ZAŠTO REKONSTRUKCIJA INFRASTRUKTURE MENJA GABARITE?

Odgovor:

Pojam zaštitnog pojasa odnosi se na javni put i definisan je odredbama Zakona o javnim putevima („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013). Članom 2. stav 1. tačka 38) Zakona o javnim putevima zaštitni pojas definisan je kao površina uz ivicu zemljišnog pojasa, na spoljnu stranu, čija je širina određena tim zakonom i služi za zaštitu javnog puta i saobraćaja na njemu.

Širina zaštitnog pojasa sa svake strane javnog puta propisana je članom 29. Zakona o javnim putevima, i to:

- državni putevi I reda
 - autoputevi 40 metara
- ostali državni putevi I reda 20 metara
- državni putevi II reda 10 metara
- opštinski putevi 5 metara

Izuzetno od citiranih odredbi, a saglasno članu 29. stav 2. istog Zakona, zaštitni pojas autoputeva, ostalih državnih puteva I reda i državnih puteva II reda može biti i veće širine, ako je planskim dokumentom predviđena izgradnja stanice za snabdevanje motornih vozila gorivom.

Pozivni centar ne raspolaže informacijom o razlozima zbog kojih je odredbama Zakona o planiranju i izgradnji rekonstrukcija linijskog infrastrukturnog objekta definisana na način na koji je to učinjeno.

Pitanje postavljeno: 26.10.2017.

Tavanski deo zgrade tj. potkrovlje je dato bez pitanja i saglasnosti stanara, jos 1994 god. i tu je izgradjeno 4 stana. Kao izabrani predsednik a inace gradjevinski tehnicar, zanima me da li zgrada koja ima prizemlje 4 sprata i potkrovlje treba da ima lift kao ranije sto je bilo po JUSU. ?Sad kao predsednik ja imam problem, jedan stan je 4 puta prodavan stim sto se drugi vlasnik obavezao ugovorom da ce ako bude potrebe on odraditi legalizaciju. On je dobio gradjevinsku dozvolu za 40m2 a za 8,90m2 dignute badze nema dozvolu. Traze mu saglasnost stanara da bi dobio dozvolu za 8,90m2 i tek onda bi mogao da legalizuje (ozakoni) i ovih 40m2 koji imaju gradjevinsku dozvolu. Stanari bi pristali na podpis uz novcanu nadoknadu za zgradu. Jer ta 4 stana koja su

dogradjena samo se pravi steta, u smislu ulegnuca zgrade a pritom nisu nikakvu nadoknadu dali za zgradu (krecenje itd...). Zanima me koja je cena najmanja i najvisa za zgradu. Kao predsednik sam isla u gradjevinsku inspekciju gde su mi rekli ako nismo saglasni da mozemo da srusimo takve stanove, sto mi ne zelimo, samo nas zanima samo nas zanima kolika bi nadoknada bila (najmanja i najvisa) za zgradu.

Odgovor:

Članom 8. stav 1. Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 58/2012, 74/2015 i 82/2015) propisano je da se **liftovi odgovarajućeg kapaciteta i karakteristika**, a u skladu sa propisima kojima se uređuje ova oblast, **obavezno ugrađuju u svaku stambenu zgradu sa četiri i više nadzemnih etaža**. Shodno tome, u zgradu koju ste opisali obavezno se ugrađuje lift odgovarajućeg kapaciteta i karakteristika, pri čemu napominjemo da se odredbe citiranog Pravilnika primenjuju samo za period nakon njegovog stupanja na snagu.

Napominjemo da Pozivni centar nije namenjen za davanje pravnih saveta, kao ni za instrukcije za postupanje u konkretnim slučajevima.

Pitanje postavljeno: 07.11.2017.

Postovani, zbog izgradnje objekta na ivici parcele mi je potrebna saglasnost vlasnika susedne parcele, a koji je "Grad Beograd". Zanima me, kome da uputim zahtev za saglasnost? Da li postoji neka ustanova u opštini, ili se salje direktno gradu beograd?

Odgovor:

Nadležnost Gradske uprave, odnosno pojedinih organizacionih jedinica Gradske uprave grada Beograda regulisana je Odlukom o Gradskoj upravi grada Beograda.

U članu 60. predmetne Odluke regulisano je da Sekretarijat za imovinsko-pravne poslove, građevinsku i urbanističku inspekciju - Uprava za imovinsko-pravne poslove obavlja poslove koji se odnose na raspolaganje nepokretnostima, pribavljanje i otuđenje nepokretnosti, poveravanje na upravljanje, davanje i prenos prava korišćenja nad ovim nepokretnostima, davanje saglasnosti korisnicima nepokretnosti koja se odnosi na upravljanje nepokretnosti.

Imajući u vidu citirane odredbe Odluke o gradskoj upravi grada Beograda, u cilju dobijanja tražene saglasnosti možete se obratiti Sekretarijatu za imovinsko-pravne poslove, građevinsku i urbanističku inspekciju - Uprava za imovinsko-pravne poslove.

Pitanje postavljeno: 16.11.2017.

molim Vas za pojašnjenje člana 2. tačka 24 Zakona o planiranju i izgradnji koji glasi: pomoćni objekat jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.). Da li to znači da se za pomoćni objekat (letnja kuhinja i garaža) može izdati Rešenje o odobrenju za izvođenje radova na izgradnji pomoćnog objekta iako na parceli nema izgrađen glavni objekat niti je izdato Rešenje o građevinskoj dozvoli za izgradnju glavnog objekta.

Odgovor:

Članom 2. tačka 24) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da pomoćni objekat jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili **može biti sagrađen** glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene. Iz citirane formulacije proizlazi da prethodna izgradnja glavnog stambenog, poslovnog ili objekta javne namene **nije uslov** za izgradnju pomoćnog objekta.

Pitanje postavljeno: 20.11.2017.

da li je dozvoljena gradnja montaznog objekta na poljoprivrednom zemljištu VII klase? Objekat bi bio namenjen za odlaganje opreme koja je neophodna za pčelarstvo (kosnice, vrcaljka i sl)

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 69. stav 6) propisana je mogućnost građenja na poljoprivrednom zemljištu isključivo za linijske infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, i to uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede. **Ostale vrste objekata mogu se graditi po sprovedenom postupku promene namene poljoprivrednog zemljišta.**

Promena namene obradivog poljoprivrednog zemljišta regulisana je odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu. Zahtev za izdavanje saglasnosti na promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta investitor podnosi Ministarstvu poljoprivrede. Uz zahtev se podnosi sledeća dokumentacija:

- dokaz o vlasništvu, odnosno pravu korišćenja obradivog poljoprivrednog zemljišta za koje se traži saglasnost;
- zapisnik poljoprivrednog inspektora o postojećem stanju u pogledu načina korišćenja obradivog poljoprivrednog zemljišta za koje se traži saglasnost;
- dokaz o plaćenju administrativnoj taksi;
- projekat rekultivacije, ako se promena namene vrši na određeno vreme iz člana 23. stav 1. tačka 2. Zakona i potvrda o overenim bilansnim rezervama mineralnih sirovina.

Za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta plaća se naknada, i to jednokratno u iznosu od 50% tržišne vrednosti obradivog poljoprivrednog zemljišta na dan podnošenja zahteva za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta, odnosno 20% tržišne vrednosti građevinskog zemljišta za promenu namene iz člana 23. stav 1. tačka 3) Zakona.

Pitanje postavljeno: 20.12.2017.

Kao vlasnik lokala u stambeno poslovnoj zgradi, htela bih da postojeću strehu iznad lokala, koju je postavio investitor, zamenu istom takvom samo da bude šira i pokriva ceo prilaz. Da li imam pravo na to, s obzirom da je postojeća streha propala i nije adekvatna zaštita, naročito od ledenica, jer nema širinu? Da li mi treba saglasnost svih vlasnika posebnih delova s obzirom da taj deo prolaza koriste samo one osobe koje ulaze u lokal, tj. nije prolaz koji služi svim stanarima već je isključivo za potrebe lokala?

Odgovor:

Članom 3. stav 2. tačka 16) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da su **zajednički delovi zgrade** oni delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalni deo zgrade, koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini, **u koje**, između ostalog, **spadaju i strehe**.

Članom 42. stav 1. tačka 8) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da **skupština stambene zajednice donosi odluku o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade**, pri čemu u tom slučaju skupština stambene zajednice donosi odluke **običnom većinom glasova prisutnih članova**, saglasno članu 44. stav 1. Zakona.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, za preduzimanje radova na zajedničkim delovima zgrade (streha) neophodno je pribaviti odluku skupštine stambene zajednice, i to većinom glasova prisutnih članova.

Pitanje postavljeno: 21.11.2017.

Postovani, da li je prilikom izmena gradjevinske ozvole' i lokacijskih uslova, a sve zbog novonastalih izmena u toku gradjenja (smanjen je broj stanova u zgradi), potrebna saglasnost banke, jer je na parceli u medjuvremenu upisana hipoteka banke za stan koji se nalazi u objektu za koji se trazi izmena? U toj izmeni nije obuhvacen stan koji je bio predmet kupoprodaje.

Odgovor:

Članom 17. stav 1. Zakona o hipoteci („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 115/05, 60/15, 63/15 - odluka US RS i 83/15) propisano je da **vlasnik hipotekovane nepokretnosti ne sme fizički menjati predmet hipoteke** (pregrađivanje, dogradnja, rušenje, spajanje, deoba, i dr.) **bez pismene saglasnosti poverioca**, koju poverilac neće odbiti da izda bez opravdanog razloga.

Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o hipoteci, ukoliko vlasnik hipotekovane nepokretnosti ima nameru da investira izvođenje nekih od radova koji su obuhvaćeni članom 17. stav 1. Zakona o hipoteci, u obavezi je da prethodno pribavi pisanu saglasnost hipotekarnog poverioca.

Pitanje postavljeno: 23.11.2017.

Postovanje imam kucu ali je plac oko kuce drzavni da li smem da postavim neku ogradu da sprecim da se ljudi ne parkiraju ispred ulaza i psi luralice da ne vrse nuzdu na stepenicama gde ulazim u kucu unapred sam vam zahvalan

Odgovor:

Investitor ima pravo da izvodi radove isključivo na zemljištu na kome ima odgovarajuće pravo, što podrazumeva pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana Zakonom o planiranju i izgradnji. Izgradnja, odnosno izvođenje radova na zemljištu na kome investitor nema odgovarajuće pravo nije dozvoljeno.

Pitanje postavljeno: 27.11.2017.

Posedujem parcelu od 7ari to je poljoprivredno zemljište predviđeno za građevinsko .prilikom kupovine i prenosa apsolutnih prava porez se placoa kao za građevinsko ali za izdavanje građevinske dozvole potrebna je prenamena,zanima me da li se radi prenamena citave parcele ili samo površine ispod buduceg objekta?

Odgovor:

Članom 88. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, kada se planskim dokumentom promeni namena poljoprivrednog u građevinsko zemljište, organ nadležan za donošenje planskog dokumenta je dužan da u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu tog dokumenta, organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dostavi akt koji sadrži popis **katatarskih parcela** kojima je promenjena namena.

Saglasno citiranoj odredbi Zakona o planiranju i izgradnji, promena namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište može se vršiti samo za cele katatarske parcele, a ne i za njene delove.

Pitanje postavljeno: 27.11.2017.

Definicija tj. objašnjenje pojmova investitor i finansijer

Odgovor:

Pojam investitora definisan je članom 2. tačka 21) Zakona o planiranju i izgradnji, i to kao lice za čije potrebe se gradi objekat i na čije ime glasi građevinska dozvola.

Pojam finansijera definisan je članom 2. tačka 43) Zakona o planiranju i izgradnji, i to kao lice koje po osnovu zaključenog i overenog ugovora sa investitorom finansira, odnosno sufinansira izgradnju, dogradnju, rekonstrukciju, adaptaciju, sanaciju ili izvođenje drugih građevinskih odnosno investicionih radova predviđenih Zakonom i na osnovu tog ugovora stiče određena prava i obaveze koje su Zakonom propisane za investitora u skladu sa tim ugovorom, osim sticanja prava svojine na objektu koji je predmet izgradnje.

Pitanje postavljeno: 04.12.2017.

Postovani, da li je za izgradnju bilborda pored autoputa (udaljenog 60m) potreba građevinska ili neka druga dozvola/saglasnost?

Odgovor:

Postavljanje oglasnih panoa (bilborda) nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o oglašavanju („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 6/2016).

Članom 41. stav 1. Zakona o oglašavanju propisano je da se na otvorene površine kojima državni organ ili organ jedinice lokalne samouprave upravljaju ili su ovlašćeni da određuju način upravljanja u skladu sa posebnim propisima, oglasni pano se može postaviti samo uz prethodno odobrenje nadležnog organa. Nadležni organ donosi plan postavljanja oglasnih panoa na javnim površinama i

na osnovu tog plana raspisuje konkurs za izbor korisnika mesta za postavljanje panoa na tim površinama, a bliži uslovi i kriterijumi za sprovođenje konkursa uključujući način određivanja naknade za postavljanje panoa, odnosno drugih oglasnih sredstava na javnim površinama, utvrđuju se aktom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o oglašavanju, u cilju detaljnijeg informisanja u vezi sa postavljanjem reklamnog panoa (bilborda), potrebno je izvršiti uvid u akt nadležnog organa jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirano postavljanje predmetnog bilborda.

Pitanje postavljeno: 07.12.2017.

Imajući u vidu da se radi o investicionom održavanju zgrade, tačnije nadzidjivanju sprata na istoj, da li je za isto potrebna većina glasova vlasnika stanova (odn. 2/3 od ukupnog broja vlasnika posebnih delova), ili 51% površine stanova koji su saglasni sa navedenim investicionim održavanjem? Pod pretpostavkom da je navedena većina neophodna da se krene sa procesom nadzidjivanja, šta se desava sa ostalim stanovima/vlasnicima koji nisu saglasni? Da li investitor ima neke obaveze prema njima?

Odgovor:

Članom 9. stav 1. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da **raspolaganje zajedničkim delovima zgrade jeste prenos prava svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju dogradnje, nadzidjivanja**, pripajanja ili pretvaranja. Članom 42. stav 1. tačka 12) istog Zakona propisano je da skupština stambene zajednice, koju čine svi vlasnici posebnih delova zgrade, donosi odluku o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade. O raspolaganju zajedničkim delovima zgrade skupština stambene zajednice odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova, u skladu sa članom 44. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Članovi skupštine stambene zajednice koji nisu glasali za odluku za koju je pribavljena zakonom propisana većina glasova imaju obavezu da se ponašaju na način kojim se ne sprečava realizacije donete odluke.

Pitanje postavljeno: 14.12.2017.

Poštovani, klijent hoće da na parceli gradi montažnu halu za smeštaj polj.mašina u Kaću. U prepisu LN kao nosilac prava na zemljištu I objektima pojavljuje se kao "ime firme Xime Xprezime PREDUZETNIK". U Gradskoj upravi su mi rekli da po čl.145 ZPI ne mogu izgati malo rešenje na investitora "ime firme Xime Xprezime PREDUZETNIK", odnosno mora da menja vlasnički status i da se u prepisu Lista nepokretnosti mora pojaviti kao fizičko lice, odnosno "ime firme Xime Xprezime PREDUZETNIK" ne može biti investitor takvog objekta. Napominjem da se kao vrsta zemljišta navodi : zemljište u građevinskom području. Moja pitanja su sledeća : 1. Može li investitor da napravi ugovor sam sa sobom na 10 godina i da ga priloži u zahtevu po čl.145 Zakona i da li bi na taj način zadovoljio Zakonsku formu i bio investitor kao fizičko lice? 2. Da li taj ugovor mora biti overen kod notara? 3. Da li bi u tom slučaju dozvola bila privremenog karaktera? 4. Mora li da ima registrovano poljoprivredno gazdinstvo s obzirom da poseduje njive? Unapred zahvalna srdačno Vas pozdravljam.

Odgovor:

Članom 83. stav 1. Zakona o privrednim društvima propisano je da **preduzetnik jeste poslovno sposobno fizičko lice** koje obavlja delatnost u cilju ostvarivanja prihoda i koje je kao takvo registrovano u skladu sa zakonom o registraciji.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o privrednim društvima, mišljenja smo da nema potrebe za zaključenjem posebnog ugovora „sa samim sobom“, jer forma preduzetnika podrazumeva samo da određeno fizičko lice obavlja delatnost u cilju ostvarivanja prihoda i da je kao takvo registrovano u skladu sa zakonom o registraciji. Shodno tome, mišljenja smo da bi nadležni organ, ukoliko bi uz zahtev bila priložena sva propisana dokumentacija, u aktu kojim se odobrava izvođenje radova svakako naveo odgovarajuće fizičko lice kao investitora.

proizlazi da preduzetnik **nema svojstvo pravnog lica**, te da za obavljanje delatnosti odgovara celokupnom svojom imovinom. Shodno tome, **građevinska dozvola može biti izdata fizičkom ili pravnom licu kao investitoru**, odnosno da preduzetnik ne može biti investitor, već to može biti samo fizičko lice.

Izdavanje privremene građevinske dozvole regulisano je odredbama člana 147. Zakona o planiranju i izgradnji. Objekat koji ste opisali u Vašem pitanju nije obuhvaćen članom 147. Zakona, pa građevinska dozvola koja bi eventualno bila izdata ne bi bila privremenog karaktera.

Pitanje u vezi sa registracijom poljoprivrednog gazdinstva nije predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 28.12.2017.

Molim Vas za pojašnjenje člana 106 Zakona o planiranju i izgradnji. Da li je potrebno da projekat preparcelacije/parcelacije izrađen u slučaju sudskog razvrgnuća imovinske zajednice bude potvrđen od strane organa nadležnog za poslove urbanizma ili se parcelacija sprovodi kroz katastar na osnovu pravosnažne sudske odluke i projekta parcelacije koji nije potvrđen od organa nadležnog za poslove urbanizma.

Odgovor:

Članom 106. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, u slučaju kada vlasnici postojećih objekata ili zemljišta ne postignu saglasnost u vezi sa parcelacijom zemljišta, zainteresovano lice može pokrenuti postupak za razvrgnuće suvlasničke zajednice kod nadležnog suda. U istom stavu propisano je da se u tom slučaju parcelacija sprovodi pred organom nadležnim za poslove državnog premera i katastra **na osnovu pravosnažne sudske odluke**.

Saglasno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, pravosnažna sudska odluka predstavlja osnov za sprovođenje parcelacije pred organom nadležnim za poslove državnog premera i katastra, te nije potrebno sprovođenje nikakve dodatne aktivnosti, što podrazumeva da nije potrebno ni pribavljati potvrdu projekta parcelacije od strane organa nadležnog za poslove urbanizma.

Pitanje postavljeno: 08.01.2018.

Na kojoj visini po zakonu mogu postaviti erker na kuci, u informacijama o lokaciji pise da se odvojim od suseda 2,5m, pa na tom zidu sam mislio da ispustim erker na prvom spratu

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije propisana visina na kojoj je moguće postaviti pojedine delove objekta. Ta činjenica zavisi od sadržine planskog dokumenta kojim je obuhvaćena parcela na kojoj se nalazi predmetni objekat.

Kao što je u Vašem pitanju sugerisano, podatak o položaju objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele navodi se u informaciji o lokaciji, a na osnovu pravila građenja sadržanih u planskom dokumentu.

Pitanje postavljeno: 15.01.2018.

Da li je za izvođenje radova na uvodjenju unutrašnjih gasnih instalacija u stan na četvrtom spratu, od KMRS u prizemlju zgrade, vođenjem cevi preko fasade, do 4. sprata i unutrašnjim razvodom, potrebna saglasnost stanara u zgradi?

Odgovor:

Članom 3. stav 2. tačka 16) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada regulisano je da su zajednički delovi zgrade oni delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalni deo zgrade, koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini. U zajedničke delove stambene zgrade, između ostalog, spadaju i fasade. Članom 42. stav 1. tačka 8) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da stambena zajednica donosi odluku o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade, dok je u članu 44. stav 1. istog Zakona regulisano da se takva odluka donosi običnom većinom glasova prisutnih članova koji imaju pravo glasa po određenom pitanju.

Saglasno citiranim odredbama Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, za izvođenje radova na zajedničkim delovima zgrade (fasadi) potrebno je pribaviti odgovarajuću odluku stambene zajednice, i to većinom glasova prisutnih članova stambene zajednice koji imaju pravo glasa po tom pitanju.

Pitanje postavljeno: 18.01.2018.

Postovani interesuje me da li je za promenu namene stanau poslovni roctor u viseporodicioj (kolektivnoj) zgradi potrebna saglasnost skupstine stambene zajednice I ukoliko jeste kojom vecinom (prostom ili dvotrecinskom) se donosi odluka?

Odgovor:

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o posebnom delu zgrade na kome postoji isključiva svojina jednog lica, nije potrebna saglasnost vlasnika ostalih posebnih delova zgrade.

Ukoliko je reč o posebnom delu zgrade koji je u režimu zajedničke svojine, eventualno pretvaranje bi predstavljalo raspolaganje zajedničkim delom zgrade (prenos prava svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju dogradnje, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja). Saglasno članu 44. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, **o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade** skupština stambene zajednice odlučuje **većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**.

Pitanje postavljeno: 02.02.2018.

Poštovani, za sopstvene potrebe poljoprivredno gazdinstvo treba da izvrši promenu namene dela poljoprivrednog objekta u specijalizovano skladište poljoprivrednih proizvoda sa rashladom - izabrana klasifikaciona oznaka 125221. Objekat je udaljen od centra naseljenog mesta oko 500m i u najbližoj okolini nalazi se oko 20 kuća. Parcela se graniči sa javnim putem - državni put 2.A reda sa jedne strane, prilaznim putem za susedne parcele koji nije upisan kao put i susednim parcelama i nalazi se u poljoprivrednom području. Da li je potrebno raditi projekat saobraćajnog priključka na javni put iako se radi o promeni namene dela objekta za sopstvene potrebe poljoprivrednog gazdinstva?

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 69. stav 6) propisana je mogućnost građenja na poljoprivrednom zemljištu isključivo za linijske infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, i to uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede. **Ostale vrste objekata mogu se graditi po sprovedenom postupku promene namene poljoprivrednog zemljišta.**

Ukoliko je potrebno izvršiti promenu namene objekta koji se nalazi na poljoprivrednom zemljištu, neophodno je najpre izvršiti promenu namene zemljišta (iz poljoprivrednog u građevinsko).

Građevinska parcela, saglasno članu 2. tačka 20) Zakona o planiranju i izgradnji, jeste deo građevinskog zemljišta, **sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini**, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju. Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o planiranju i izgradnji, prilikom promene namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko, neophodno je na odgovarajući način obezbediti pristup parcele javnoj saobraćajnoj površini.

Pitanje postavljeno: 12.02.2018.

Da li može da se parcelise vinograd 3 klase od 10ari na pola to jes 2x5 ari hvala unapred

Odgovor:

Saglasno članu 65. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, **na jednoj katastarskoj parceli može se obrazovati veći broj građevinskih parcela, koje se mogu deliti parcelacijom do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji ili ukрупniti preparcelacijom**, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno, planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, na osnovu projekta parcelacije.

Pitanje postavljeno: 12.02.2018.

Poštovani, molim Vas da mi odgovorite da li se za zemljište za koje je u katastru navedeno da je "zemljište u građevinskom području" a kao način korišćenja zemljišta navedeno "njiva 6. klase" mora izvršiti prenamena zemljišta (iako nije navedeno da je poljoprivredno zemljište) kako bi se dobila građevinska dozvola za zidanje objekta ili samim tim što je zemljište u građevinskom području to nije potrebno? Hvala.

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 69. stav 6) propisana je mogućnost građenja na poljoprivrednom zemljištu isključivo za **linijske infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje**, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Ostale vrste objekata mogu se graditi po sprovedenom postupku promene namene poljoprivrednog zemljišta, uz plaćanje naknade za promenu namene.

Pitanje postavljeno: 14.02.2018.

Za koje objekte, odnosno za koju kategoriju objekata je obavezna izrade Elaborat o uređenju gradilišta. s obzirom da važi izmenjen Zakona o bezbednosti i zdravlju na radu („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 101/15, 91/2015, 113/2017). izmenjen je čl. 18. koji se odnosi na izradu elaborat o uređenju gradilišta koji uz izveštaj o početku rada dostavlja nadležnoj inspekciji rada.

Odgovor:

Stav 8. člana 18. Zakona o bezbednosti i zdravlju na radu brisan je članom 79. stav 1. tačka 11) Zakona o izmenama i dopunama Zakona o republičkim administrativnim taksama („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 113/2017). Stav koji je brisan odnosi se na ovlašćenje ministra nadležnog za rad i ministra nadležnog za finansije za utvrđivanje visine troškova postupka utvrđivanja ispunjenosti propisanih uslova u oblasti bezbednosti i zdravlja na radu, pre početka obavljanja delatnosti poslodavca. Shodno tome, **odredbe Zakona o bezbednosti i zdravlju na radu koje se odnose na obavezu izrade elaborata o uređenju gradilišta ostale su nepromenjene.**

Pitanje postavljeno: 15.02.2018.

Postovani, kupili smo stan u zgradi, u kojoj još ima stanova ne dovršenih, primer: nema pločice, krecenje, vrata, parket... tj .siva faza unutra. Investitor obavlja radove u raznim delovima dana, busenje, rusenje nekih zidova. Koja su nasa prava, komsija? Kada moze da obavlja te radove?

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog zakona.

Zaštita od buke regulisana je odredbama Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 36/2009 i 88/2010), dok su indikatori buke u životnoj sredini, granične vrednosti, metode za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke na zdravlje ljudi propisani Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 75/2010).

Pitanje postavljeno: 05.03.2018.

Postovani, kupio sam njivu koja se vodi kao pasnjak 4 klase u okolinj Beograda površine 20 ari.

interesuje me koje objekte mogu da gradim imajući u vidu da planiram na jesen sadnju voca. Trebali bi mi objekti za ostavljanje alata i opreme za obradu zemlje (motor kultivator, trimer, razni rucni alti) kao i prostor gde bih mogao rokom zime kad traju zimski radovi da se ugrejem, presvućem spremim sebi nesto za jelo. Koji objekti su dozvoljeni za gradnju na njivi?

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 69. stav 6) propisana je mogućnost građenja na poljoprivrednom zemljištu isključivo za linijske infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Ostale vrste objekata mogu se graditi po sprovedenom postupku promene namene poljoprivrednog zemljišta, uz plaćanje naknade za promenu namene.

Pitanje postavljeno: 08.03.2018.

Ulica sa kaldrmom iz doba 1800te godina, pored koje je potorni zid privatni na privatnoj parceli. Investitor menja zastor kolovoza i umesto kaldrme izrađuje asfalt 1900tih godina. 1. Da li je investitor koji izvodi radove na putu (zamena kaldrme asfaltom) obavezan da ojačava postojeće privatne potporne zidove na privatnim parcelama pored soobraćajnice-puta zbog mogućeg saobraćaja teških kamiona (povećanja vibracija) i zbog koeficijenta oticaja te tako nalivanja tla iza potpornog zida većom količinom vode. 2. Kojim propisom je regulisana obaveza da kad se zamenjuje turska kaldrma sa asfaltom da moraju da se ojačavaju postojeći potporni zidovi zbog promena prametara kolovoza, odvodnjavanja i tipa saobraćaj? Moguć je saobraćaj znatno težih vozila. 3. U kom propisu je regulisano ko održava privatne potporne zidove na privatnim parcelama a koji su u pojasu i funkciji javnog puta? 4. Ko je odgovoran ako je postavljen znak stop odnosno zabranjen saobraćaj nekoliko godina, a saobraćaj se svih tih godina neometano odvijao te zbog toga dođe do pada privatnog potpornog zida usled povećanja vibracija.

Odgovor:

- Podaci o mogućnostima i ograničenjima gradnje navode se u lokacijskim uslovima, koji predstavljaju javnu ispravu koja sadrži sve uslove za izradu tehničke dokumentacije.
- Uslovi i način upravljanja, zaštite i održavanja javnih puteva uređeni su odredbama Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013).
- Objekte u privatnoj svojini održavaju njihovi vlasnici. Upravljanje javnim putem, koje podrazumeva i obavljanje stručnih poslova na održavanju javnog puta, obavlja upravljač javnog puta kome je konkretan javni put poveren na upravljanje.
- Upravljač javnog puta kome je konkretan javni put poveren na upravljanje obavlja i poslove postavljanja saobraćajne signalizacije na tom javnom putu (što obuhvata i saobraćajne na putu).

Pitanje postavljeno: 13.03.2018.

Postovani, Na poljoprivrednom zemljištu na kojem postoji voćnjak potrebno je uraditi objekat u kome bi se moglo boraviti, smestiti alat, pumpa za navodnjavanje, računar za automatsko navodnjavanje..... Molim Vas za informaciju koju vrstu objekta i da li postoji objekat koji mogu da napravim bez gradjevske dozvole (brvanara, vinogradarska kuća, montažni objekat....bilo šta

drugo....)? Na placu postoji arterski bunar, struja za navodnjavanje.

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 69. stav 6) propisana je mogućnost građenja na poljoprivrednom zemljištu isključivo za linijske infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Ostale vrste objekata mogu se graditi po sprovedenom postupku promene namene poljoprivrednog zemljišta, uz plaćanje naknade za promenu namene.

Pitanje postavljeno: 15.03.2018.

Postovani, zanima me da li je moguća izgradnja kuće na poljoprivrednom zemljištu? Da li je moguća promena poljoprivrednog zemljišta u građevinsko? Na tom zemljištu bi nastalo poljoprivredno imanje. Hvala

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 69. stav 6) propisana je mogućnost građenja na poljoprivrednom zemljištu isključivo za linijske infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Ostale vrste objekata mogu se graditi po sprovedenom postupku promene namene poljoprivrednog zemljišta, uz plaćanje naknade za promenu namene.

Imajući u vidu činjenicu da odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđena mogućnost izgradnje stambenog objekta (kuće) na poljoprivrednom zemljištu, eventualna izgradnja bila bi moguća tek po sprovedenom postupku promene namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko.

Ukoliko se radi o poljoprivrednom zemljištu u građevinskom području sela prve, druge, treće, četvrte i pete katastarske klase, radi se o zemljištu iz člana 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu i zbog toga je potrebno pred opštinskim organom uprave nadležnim za poljoprivredu pokrenuti postupak za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 19.03.2018.

Postovani, zanima me sta mi je sve potrebno da bi prenamenila vikend kucu od 85m2 u kucu za trajno stanovanje? koliko dugo traje taj proces? kuca ima sve moguće papire i dozvole, građevinsku i uporabnu dozvolu. Telefon, struju, vodu, gas, total tv...

Odgovor:

Ukoliko je u evidenciji katastra nepokretnosti predmetni objekat evidentiran kao stambeni, nije potrebno vršiti promenu namene.

Ime: Andjelko

Pitanje postavljeno: 19.03.2018.

Koliko je potrebno potpisa na saglasnosti stanara za pretvaranje tavanskog prostora u posebnu stambenu jedinicu u odnosu na ukupan broj članova skupštine zgrade, ili se većina računa u odnosu na korisnu površinu svih posebnih delova zgrade? U kakvoj formi saglasnost mora biti i dali se ista mora overavati kod nadležnog organa.

Odgovor:

Saglasno članu 9. stav 1. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, **prenos prava svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju** dogradnje, nadziđivanja, pripajanja ili **pretvaranja predstavlja raspolaganje zajedničkim delovima zgrade**, u smislu odredaba tog Zakona. U stavu 3. i 4. istog člana regulisano je da se navedeni prenos prava svojine vrši na osnovu **ugovora između stambene zajednice i lica koje stiče pravo nad delom zajedničkih delova, a potpisi ugovornih strana overavaju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje overa potpisa.**

O raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, skupština stambene zajednice, koju čine svi vlasnici posebnih delova, **odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**, u skladu sa članom 44. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Pitanje postavljeno: 20.03.2018.

Postovani, da li se placa uređivanje građevinskog zemljišta za stambeni-poslovni objekat A (PO+P+7) i objekat B (2PO+P+) gde su podrumске prostorije projektom predviđeni kao podzemni parkinzi za stanove, a ne za komercijalne svrhe? Da li se primenjuje član 97, stav 10 zakona o planiranju i izgradnji (član 11, službeni glasnik Opštine Bujanovac 29.12.2017 koji je autentičan sa članom 97, stav 10)? Dobijeni usmeni odgovor od nadležnog organa Opštine glasi: taj član važi samo za javne proizvođače i javne namene a ne za pravna i fizička lica.

Odgovor:

Saglasno članu 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta **ne obračunava se** za podzemne etaže objekata visokogradnje, **u koje spada i prostor namenjen za garažiranje vozila.**

Odredbe Zakona o planiranju i izgradnji primenjuju se na celoj teritoriji Republike Srbije i imaju jaču pravnu snagu od odluka jedinica lokalne samouprave, odnosno odluke jedinica lokalne samouprave moraju biti u skladu sa odredbama Zakona.

Pitanje postavljeno: 23.03.2018.

Da li je za postavljanje el.stuba predmet izgradnja nn mreže, na parceli od 4 vlasnika dovoljna saglasnost samo jednog suvlasnika, s obzirom da su dvojica u inostranstvu a četvrti suvlasnik nije živ?

Odgovor:

Ne.

Pitanje postavljeno: 23.03.2018.

Otac mi poklanja plac od 3 ara ili 10 deo od njegove parcele koja ukupno ima 30 ari i koja je klasificirana kao poljoprivredno zemljište. Postoji li mogućnost parcelacije jer ne želim da prevodim celokupnu parcelu od 30 ari u građevinsko već samo tih 3 ara parcele koje mi otac poklanja i gde bih bila vlasnica 1/1. Moram da napomenem da se plac nalazi u urbanom naselju sa strujom vodom i asfaltom. Hvala

Odgovor:

Saglasno članu 65. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, **na jednoj katastarskoj parceli može se obrazovati veći broj građevinskih parcela, koje se mogu deliti parcelacijom do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji** ili ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno, planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, na osnovu projekta parcelacije.

Pitanje postavljeno: 26.03.2018.

Da li za kat. arcel koja je u suvlasništvu tri osobe, može da se uvaži saglasnost dve osobe za postavljanje elektro stuba u predmetu izdavanja građ.dozvole, ukoliko jedan od suvlasnika nije u mogućnosti da saglasnost

Odgovor:

Ne.

Pitanje postavljeno: 02.04.2018.

Na jednom pžacu, koji je ogrsđen i ima jedan ulaz nalaze se dve kuće. Od ulaza u plsc do obe kuće vofi jedan zsjednički put, koji kotidte oba vlasnika kuća. Vlasnik kuće koja je dalje of ulaza treba da dobije građevinsku dozvolu za nadogradnju kuće. Da li je zs dobijanje fozvole od značaja status puta kojim se stiže do placa? Naime vlasnik placa koji koristi put do dsljeg placa insistira ds se se njemu prepíše vlasništvo nad putem, iski mu po zakonu niko ne može zsbraniti da taj put kori tu, jer mu je to jedini način da dođe do placa. Da li to ima veze sa grsđevinskom dozvolom ili on insistira iz nekih drugih razloga?

Odgovor:

Članom 2. tačka 20) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da građevinska parcela jeste deo građevinskog zemljišta, **sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini**, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju.

Saglasno citiranoj odredbi Zakona o planiranju i izgradnji, građevinska dozvola može biti izdata samo ukoliko parcela na kojoj je planirana izgradnja ima pristup javnoj saobraćajnoj površini (koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju).

Pitanje postavljeno: 04.04.2018.

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

Posedujem parcelu površine 9 ari koja se nalazi u seoskom području u okviru granica Prostornog plana donetog od strane lokalne samouprave i koja se u RGZ-u vodi kao građevinsko zemljište. Namera mi je da parcelu podelim na dve manje, pa me interesuje da li je to moguće izvesti izradom projekta parcelacije ili klasičnom deobom - cepanjem parcele od strane firme za geometarske usluge?

Odgovor:

Saglasno članu 65. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, **na jednoj katastarskoj parceli može se obrazovati veći broj građevinskih parcela, koje se mogu deliti parcelacijom do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji** ili ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno, planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, **na osnovu projekta parcelacije**.

Pitanje postavljeno: 05.04.2018.

Dobar dan, molim Vas za pomoć: kako je moguće podići koeficijent gradnje za Denkovu baštu? Kome je neophodno da se obratim i na koji način?

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 4) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da pravila građenja u važećem planskom dokumentu sadrže, između ostalog, najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele. U skladu sa tim, eventualna izmena najvećeg dozvoljenog indeksa zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele moguća je na osnovu izmene pravila građenja planskog dokumenta kojim je obuhvaćena predmetna parcela. Inicijativu za izmenu možete pokrenuti kod organa jedinice lokalne samouprave koja je donela važeći planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.

Pitanje postavljeno: 16.04.2018.

Postovani, da li je moguće postaviti trafiku na privatnoj parceli na kojoj je zabranjena gradnja jer je u planu za izgradnju grada na toj parceli planirana zelena površina još pre nekih 10 godina i do danas zemlja nije oduzeta i placena od strane grada. Da li postoji neka privremena dozvola recimo na 3-5 godina sa kojom bi legalno mogao da postavim trafiku?

Odgovor:

U skladu sa članom 146. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, postavljanje i uklanjanje manjih montažnih objekata privremenog karaktera na javnim i drugim površinama obezbeđuje i uređuje jedinica lokalne samouprave.

Imajući to u vidu, u cilju dobijanja informacija u vezi sa postupkom i potrebnom dokumentacijom za postavljanje manjeg montažnog objekta, možete se obratiti jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirano postavljanje predmetnog objekta.

Pitanje postavljeno: 20.04.2018.

Da li je tokom građenja kompleksnog infrastrukturnog objekta, gde su zastupljene sve inženjerske discipline (niskogradnja, konstrukcije velikih raspona, energetika, telekomunikacije, mašinske instalacije,...) neophodno imenovati više odgovornih izvođača radova. Da li u takvom slučaju postoji jedan „glavni“ odgovorni izvođač radova? Ako postoji zašta je on uopšte odgovoran kada jedno lice nikako ne može imati licence različitih inženjerskih disciplina (građevina, konstrukcije, električna, mašinstvo). U Zakonu ovo nije jasno precizirano.

Odgovor:

Saglasno odredbama člana 151. Zakona o planiranju i izgradnji, investitor određuje **jedno lice za odgovornog izvođača radova**, bez obzira na kompleksnost radova, pri čemu su uslovi za obavljanje tih poslova propisani u istom članu Zakona i zavise od vrste radova koji se izvode.

Obaveze odgovornog izvođača radova propisane su članom 152. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji. Navedenim članom Zakona utvrđeno je da je odgovorni izvođač radova dužan da:

1. izvodi radove prema dokumentaciji na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, odnosno projektu za izvođenje, u skladu sa propisima, standardima, uključujući standarde pristupačnosti tehničkim normativima i standardima kvaliteta koji važe za pojedine vrste radova, instalacija i opreme;
2. organizuje gradilište na način kojim će obezbediti pristup lokaciji, obezbeđenje nesmetanog odvijanja saobraćaja, zaštitu okoline za vreme trajanja građenja;
3. obezbeđuje sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susednih objekata i saobraćajnica);
4. obezbeđuje dokaz o kvalitetu izvršenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme;
5. vodi građevinski dnevnik, građevinsku knjigu i obezbeđuje knjigu inspekcije;
6. obezbeđuje merenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja;
7. obezbeđuje objekte i okolinu u slučaju prekida radova;
8. na gradilištu obezbedi ugovor o građenju, rešenje o određivanju odgovornog izvođača radova na gradilištu i projekat za izvođenje, odnosno dokumentaciju na osnovu koje se objekat gradi.

Pitanje postavljeno: 24.04.2018.

Da li investitor mora da bude lice koje je registrirani vlasnik u katastru u momentu izdavanja građevinske dozvole na kuci koja se uklanja i placu, odnosno da li može investitor biti lice kome je vlasnik ujedno i investitor dao adekvatnim ugovorom pravo gradnje na svojoj parceli i koje lice će potom steci originarno pravo vlasništva na objektu gradnjom, i da li finansijer iz građevinske dozvole može kasnije postati investitor u istoj toj gradnji?

Odgovor:

Članom 135. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu, **ima odgovarajuće pravo na zemljištu** ili objektu i koji je dostavio dokaze propisane podzakonskim aktom kojim se bliže uređuje sadržina i način izdavanja građevinske dozvole i platio odgovarajuće administrativne takse. U stavu 2. istog člana propisano je da se kao **odgovarajuće pravo na zemljištu smatra pravo svojine**, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana tim zakonom.

Iz citiranih odredbi Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da **investitor** koji podnosi zahtev za izdavanje građevinske dozvole **mora imati odgovarajuće pravo na zemljištu**, što podrazumeva pravo svojine (ili neko drugo pravo propisano Zakonom).

Kada je reč o finansijeru, u smislu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, taj pojam je propisan članom 2. tačka 43) Zakona. Saglasno navedenim odredbama Zakona, finansijer je lice koje po osnovu zaključenog i overenog ugovora sa investitorom finansira, odnosno sufinansira izgradnju, dogradnju, rekonstrukciju, adaptaciju, sanaciju ili izvođenje drugih građevinskih odnosno investicionih radova predviđenih ovim zakonom i na osnovu tog ugovora stiče određena prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za investitora u skladu sa tim ugovorom, **osim sticanja prava svojine na objektu koji je predmet izgradnje**. Iz citiranih odredbi Zakona proizlazi da finansijer ne može steći pravo svojine na objektu koji je predmet izgradnje, niti može u toku izgradnje „postati“ investitor (osim u slučaju prenosa prava svojine na zemljištu na kome se vrši izgradnja).

Pitanje postavljeno: 26.04.2018.

Postovani, kao fizičko lice posedujem par hektara zemljišta (iz više parcela u jednom komadu) u seoskom području u Sumadiji i hteli bi da postavimo kontejner za boravak koji bi poslužio dok za par godina ne izgradimo kuću. Sada nam je najpotrebnija struja i pitamo koja je procedura za podnošenje zahteva. Da li je potrebno preko objedinjene procedure tražiti informaciju o lokaciji ili lokacijske uslove ili, uz ostalu potrebnu dokumentaciju - pribaviti samo iz opštine potvrdu da je u pitanju objekat za koji se ne traži građevinska dozvola? Posto nema ni vode, struja nam je potrebna i za pumpu za bušeni bunar, za čije busenje je takodje potrebna struja. Ukratko, koja je procedura potrebna za uvođenje struje na plac na kojem nema objekata? Molim da mi sto pre odgovorite.

Odgovor:

Ukoliko je u pitanju manji montažni objekat privremenog karaktera, postavljanje i uklanjanje takvih objekata obezbeđuje i uređuje jedinica lokalne samouprave. Imajući to u vidu, u cilju dobijanja informacija u vezi sa postupkom i potrebnom dokumentacijom za postavljanje manjeg montažnog objekta, možete se obratiti jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirano postavljanje predmetnog objekta.

Napominjemo da je odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 69. stav 6) propisana je mogućnost građenja na **poljoprivrednom zemljištu** isključivo za linijske infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede. Ostale vrste objekata mogu se graditi po sprovedenom postupku promene namene poljoprivrednog zemljišta, uz plaćanje naknade za promenu namene.

Pitanje postavljeno: 03.05.2018.

Kako se računaju indeksi zauzetosti i izgrađenosti, ukoliko je predmet zahteva izgradnja stambenog objekta (na parceli već postoji uknjižen stambeni objekat koji treba da se ruši i na njegovom mestu se planira izgradnja novog stambenog objekta) a na parceli postoji više pomoćnih i ekonomskih objekata, koji nisu evidentirani tj. uknjiženi u službi za katastar nepokretnosti, pitanje je: dali treba postojeće (neuknjižene) pomoćne i ekonomske objekte uzeti u obzir kod obračuna indeksi

zauzetosti i izgrađenosti.

Odgovor:

Prilikom obračuna indeksa zauzetosti, odnosno indeksa izgrađenosti parcele u obzir se uzimaju isključivo objekti koji su evidentirani u evidenciji katastra nepokretnosti.

Pitanje postavljeno: 06.06.2018.

Vecinskom odlukom stanara 9/11, potisan je Ugovor za Investitorom o nadogradnji. Dvojica stanara nisu dala saglasnost. Da li oni mogu da u nekom delu ospore celu investiciju? Nisu prisustvovali nijednom sastanku stanara iako su redovno obavestavani putem oglasne table kao i svi ostali stanari, a pri tom su prijavljeni i žive na adresi u zgradi. Zapisnicima na pojedinacnim sastancima su konstatovana prispece ponude Investitora, rok od 15 dana da ostali dostave svoju ponudu kao i konstatacija da nije prispela nijedna dr ponuda i da prihvatamo ponudu jedinog Investitora. Oni se sada pozivaju na neobavestenost i prete da ce da obore Ugovor. Da li je to moguće?

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili nije predmet regulisanja odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Način odlučivanja skupštine stambene zajednice propisan je odredbama člana 44. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada. Članom 44. stav 1. navedenog Zakona regulisano je da skupština stambene zajednice, koju čine svi vlasnici posebnih delova zgrade, donosi odluke **običnom većinom glasova prisutnih članova koji imaju pravo glasa po određenom pitanju**. U stavu 2. istog člana regulisano je da o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, poveravanju upravljanja profesionalnom upravniku i kreditnom zaduživanju stambene zajednice skupština stambene zajednice odlučuje **većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**.

Pitanje postavljeno: 28.05.2018.

Postovani, Interesuje me na koji način mogu da proverim da li je zgrada u kojoj mi nude da kupim stan, legalno izgrađena u potpunosti tj da li je izgrađena dozvoljena kvadratura ili možda i više od toga?

Odgovor:

Saglasno članu 60. Zakona o državnom premeru i katastru kojim je propisano načelo upisa, svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima stiču se, prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti (konstitutivnost upisa), a prestaju brisanjem upisa. Imajući to u vidu, podatke o pravno relevantnim činjenicama u vezi sa konkretnom nepokretnošću možete dobiti uvidom u evidenciju katastra nepokretnosti kojom je obuhvaćen predmetni objekat.

Pitanje postavljeno: 31.05.2018.

Da li se može dobiti rešenje o odobrenju za unutrašnje gasne instalacije za objekat koji ima dozvolu i privatna je svojina a zemljište na kom je objekat je svojina RS, s obzirom da se izvode radovi na samo

na objektu?

Odgovor:

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o gasnim instalacijama na kojima podnosilac zahteva ima rešene imovinsko-pravne odnose u smislu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, ne postoji prepreka za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova na tim instalacijama.

Pitanje postavljeno: 31.05.2018.

Da li je prema Zakonu o zaštiti od požara potrebno za novo planirani stambeni objekat spratnosti Su+Vp+3+Pk površine 1500 m² pribaviti protivpožarnu saglasnost? U suterenu je predviđena garaža površine 250 m².

Odgovor:

Obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara za izgradnju, rekonstrukciju i dogradnju objekata sa svim pripadajućim instalacijama, opremom i uređajima propisana je članom 33. Zakona o zaštiti od požara. U stavu 1. tačka 1) navedenog člana Zakona propisano je da je predmetna saglasnost potrebna za **stambene**, stambeno-poslovne i poslovne **objekte površine veće od 2.000 m² ili spratnosti P+4+Pk(PS) i preko**, zgrade za stanovanje zajednica, hotele, motele i zgrade za trgovinu na veliko i malo površine veće od 400 m² ili spratnosti preko P+2, kao i restorane, barove i slične ugostiteljske objekte.

Za izgradnju stambenih objekata koji su manji od navedene površine, odnosno spratnosti, nije potrebno pribavljati saglasnost na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara.

Pitanje postavljeno: 03.07.2018.

ZA KOJE OBJEKTE SE IZDAJE ENERGETSKA DOZVOLA, I PRILAZE UZ ZAHTEV ZA GRADJEVINSKU DOZVOLU?

Odgovor:

Članom 30. stav 3. Zakona o energetici propisano je da se energetska dozvola pribavlja za izgradnju sledećih objekata:

- objekata za proizvodnju električne energije snage 1 MW i više;
- objekata za proizvodnju električne energije snage do 1 MW koji kao primarni energetski resurs koriste vodu;
- objekata za kombinovanu proizvodnju električne i toplotne energije u termoelektranama - toplanama električne snage 1 MW i više i ukupne toplotne snage 1 MW i više;
- direktnih dalekovoda;
- objekata za proizvodnju derivata nafte;
- naftovoda i produktovoda, objekata za skladištenje nafte, derivata nafte, biogoriva, komprimovanog prirodnog gasa i utečnjelog prirodnog gasa ukupnog rezervoarskog prostora većeg od 10 m³;
- objekata za transport prirodnog gasa, objekata za distribuciju prirodnog gasa i objekata za skladištenje prirodnog gasa;

- direktnih gasovoda;
- objekata za proizvodnju toplotne energije snage 1 MW i više;
- objekata za proizvodnju biogoriva kapaciteta preko 10 t godišnje.

Pitanje postavljeno: 21.06.2018.

Interesuje me da li mozemo izgraditi kucicu za ostavu na poljoprivrednom zemljistu. Velicine oko 25m2. U informaciji o lokaciji pise da moze da se izgradi jedna takva kicica od 25m2 sa nadstresnicom od 5m2. Tacnije oni je nazivaju vocarska kucica za ostavu. Parcela ima izlaz na put IIb reda samo preko poljoprivrednog zemljista koje je u vlasnistu drzava interesuje nas da li to moze biti prepreka za izgradnju jednog takvog objekta?

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 69. stav 6) propisana je mogućnost građenja na poljoprivrednom zemljištu isključivo za linijske infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Ostale vrste objekata mogu se graditi po sprovedenom postupku promene namene poljoprivrednog zemljišta, uz plaćanje naknade za promenu namene.

Pitanje postavljeno: 27.06.2018.

Poštovani, potrebno mi je pojašnjenje vezano za izgradnju podzemne kanalizacione mreže. Investitor je vlasnik dve parcele koje deli saobraćajnica (po Planu planirana da se izvede). Vlasnik ima na svakoj od parcela klanice mesa i želi da objedini kanalizacionu mrežu u jedan rezervoar (koji bi se nalazio na jednoj od parcela) kako bi rešio prečišćavanje otpadnih voda. Kanalizaciona cev bi u ovo slučaju prelazila preko saobraćajnice. Da li je moguće ovo uraditi i koje su saglasnosti neophodne?

Odgovor:

Mogućnost eventualnog postavljanja kanalizacione cevi preko saobraćajnice zavisi od uslova upravljača javnog puta. U vezi sa tim, upravljač konkretnog javnog puta bi se, prilikom davanja odgovarajućih uslova (za projektovanje i priključenje, odnosno za ukrštanje i paralelno vođenje) izjasnio da li postoje tehničke mogućnosti za takvo rešenje i pod kojim uslovima.

Pitanje postavljeno: 28.06.2018.

Potrebna mi je informacija da li je moguće postaviti bilbord na plac na kom je planirana gradnja, pre dobijanja građevinske dozvole, ako je plac u vlasništvu investitora? Takođe interesuje me šta je potrebno od dokumentaciji dostaviti i kome radi dobijanja dozvole za bilbord?

Odgovor:

Postavljanje oglasnih panoa (bilborda) nije predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o oglašavanju („Službeni glasnik republike Srbije“ broj 6/2016).

Prema članu 39. Zakona o oglašavanju, oglasni pano (bilbord) predstavlja sredstvo za oglašavanje na otvorenim površinama, tj. površinama koje su izvan zatvorenog prostora i dostupne su javnosti, odnosno neodređenom broju primalaca. Članom 40. stav 2. Zakona o oglašavanju propisano je da uslove i način oglašavanja na otvorenim površinama bliže uređuje jedinica lokalne samouprave.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o oglašavanju, informaciju o uslovima i načinu oglašavanja na otvorenim površinama, odnosno postavljanja bilborda, možete naći u odgovarajućem aktu jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirano postavljanje bilborda.

Pitanje postavljeno: 05.07.2018.

Da li se u indeks izgrađenosti parcele (kao i indeks zauzetosti parcele) računaju, osim postojećih i planiranih zgrada, i saobraćajnice, trotoari, parkinzi, platoi i slične površine, osim zelenih površina.

Odgovor:

Indeks zauzetosti, kao i indeks izgrađenosti parcele su Zakonom o planiranju i izgradnji definisani kao odnos gabarita horizontalne projekcije, odnosno bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog **objekta** i ukupne površine građevinske parcele.

Definicija objekta, u smislu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, data je u članu 2. tačka 22) Zakona, i to kao **građevina spojena sa tlom, koja predstavlja fizičku, funkcionalnu, tehničko - tehnološku ili biotehničku celinu** (zgrade svih vrsta, **saobraćajni**, vodoprivredni i energetski objekti, objekti infrastrukture elektronskih komunikacija - kablovska kanalizacija, objekti komunalne infrastrukture, priključak na elektroenergetsku mrežu, industrijski, poljoprivredni i drugi privredni objekti, objekti sporta i rekreacije, groblja, skloništa i sl.), koji može biti podzemni ili nadzemni.

Iz citirane definicije objekta proizlazi da se **prilikom izračunavanja indeksa zauzetosti, kao i indeksa izgrađenosti parcele, uzimaju u obzir saobraćajni objekti, kao i svi drugi objekti pobrojani u članu 2. tačka 22) Zakona o planiranju i izgradnji.**

Pitanje postavljeno: 10.07.2018.

Interesuje me kako je regulisano oglašavanje objekta u izgradnji, tačnije od kog momenta je zakonom dozvoljeno isticanje 3D prikaza stambeno-poslovnog objekta i početak marketinških aktivnosti u vezi sa istim? Da li je to momenat nakon odobrenja idejnog projekta, dobijanja građevinske dozvole ili nešto drugo?

Odgovor:

Oglašavanje objekta u izgradnji nije predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji.

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je samo da, pre početka građenja investitor obezbeđuje (između ostalog) obeležavanje gradilišta odgovarajućom tablom (član 149. Zakona). Izgled, sadržina i mesto postavljanja gradilišne table bliže su propisani Pravilnikom o izgledu, sadržini i mestu postavljanja gradilišne table. Navedeni Pravilnik možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u okviru sekcije „Propisi“.

Pitanje postavljeno: 01.08.2018.

Poštovani, interesuje me kome bih mogla da prijavim urusavanje objekta već dugi niz godina, s obzirom da je stanje sada alarmantno, ugrožava život deci i nama odraslima. U pitanju je Stara Karaburma. Naslednici tog objekta se ne pojavljuju i nemamo kontakt. Tu niko ne zivi oko 40 godina. Krov se odavno srusio, a sada već preta da se sve sruši, a da ne pominjem da naravno sve prokisnjava i da je zid te rusevine odmah do decije spavace sobe, koja je puna vlage. U strahu smo za život. Većinski sam vlasnik u tom dvorištu, ako išta znači ta informacija.

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. Rešenje o uklanjanju objekta, odnosno 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.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, možete se obratiti organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za poslove građevinarstva, na čijoj teritoriji se nalazi konkretan objekat.

Pitanje postavljeno: 02.08.2018.

Poštovani, molim Vas da mi pojasnite da li je potrebna moja saglasnost na korišćenje puta investitoru ukoliko već postoji urbanistički projekat koji je usvojen i sproveden kroz katastar. Tačnije 2008. je sproveden Urbanistički projekat parcelacije jedne parcele od koje je formirano 15 građevinskih parcela kao i parcela za put i trotoar (pristupna parcela) . Parcele su prodane i kupci su nesmetano dobijali građevinske dozvole, dok 2011 nije izvršeno asfaltiranje pristupne parcele bez pitaja i obaveštenja vlasnika. U toku je sudski postupak sa opštinom oko naknade za ekspropisanu parcelu, ali u Opštini odjednom ne daju vlasnicima da dobijaju građevinsku dozvolu bez SAGLASNOSTI VLASNIKA PARCELE. PROSTO SMATRAM DA NEMAM LEGITIMITET DA DAJEM SAGLASNOST NA KORIŠĆENJE PARCELE KOJA JE ASFALTIRANA I KORISTI SE KAO JAVNI PUT, A TAKOĐE SAMATRAM DA SE ŽELI ISKORISTITI TA SAGLASNOST U SUDSOM POSTUPKU, obzirom da u Opštini ne žele da daju napismo to što traže. Molim za mišljene !???

Odgovor:

Članom 2. tačka 20) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da građevinska parcela jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili **planom predviđena za izgradnju**.

Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko je planom predviđena izgradnja javne saobraćajne površine, a građevinsko zemljište na kome je planirana izgradnja ima pristup toj površini, ispunjeni su uslovi za građevinsku parcelu, pa u tom smislu nije potrebno

pribavljati saglasnost trećih lica.

Članom 69. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisan je izuzetak od navedenog pravila. Navedenim članom Zakona prooisano je da se **za građenje, odnosno postavljanje linijskih infrastrukturnih objekata, objekata komunalne infrastrukture, elektroenergetskih i elektronskih objekata ili komunikacionih mreža i uređaja, kao dokaz o rešenom pristupu javnoj saobraćajnoj površini priznaje i** ugovor o uspostavljanju prava službenosti prolaza sa vlasnikom poslužnog dobra, odnosno **saglasnost vlasnika poslužnog dobra.**

Pitanje postavljeno: 02.08.2018.

Kupio bih zemlju koja se vodi kao gradsko građevinsko zemljište na opštii Palilula u PGR je namena ostale zelene površine, a po novoj nameni bi trebalo da bude poljoprivredno zemljište. Moje pitanje je da li je potrebno vršiti prenamenu u gradsko građevinsko iako se vodi kao gradsko građevinsko, odnosno, ako se vrši prenamena s obzirom da se na njega ne primenjuju pravila PGR, po kojim pravilima se gradi na toj zemlji posle prenamene s obzirom da nema plan detaljne regulacije?

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 69. stav 6) propisana je mogućnost građenja na poljoprivrednom zemljištu isključivo za linijske infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Ostale vrste objekata mogu se graditi po sprovedenom postupku promene namene poljoprivrednog zemljišta, uz plaćanje propisane naknade za promenu namene.

Pitanje postavljeno: 03.08.2018.

da li je na parceli, koja se vodi kao poljoprivredko zemljište, površine 714m² dozvoljena gradnja stambenog objekta (tipa brvnare od 50m²)? I koje sve dozvole su potrebne i gde se mogu izvaditi? Tereta na parceli nema; postoji vocnjak 2.klase.

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 69. stav 6) propisana je mogućnost građenja na poljoprivrednom zemljištu isključivo za linijske infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Ostale vrste objekata mogu se graditi po sprovedenom postupku promene namene poljoprivrednog zemljišta, uz plaćanje propisane naknade za promenu namene.