

Pitanje postavljeno: 15.05.2015.

Ukoliko su kablovska okna u regulaciji ulice da li se i kada rešavaju imovinsko pravni odnosi? 1) samo za parcele na početku i kraju trase (odnosno samo za prvo i poslednje okno na trasi); 2) na svim parcelama gde se nalazi kablovska okno; 3) ne treba pribavljati dokaze o rešenim imovinsko pravnim odnosima ni u jednom slučaju.

Odgovor:

U skladu sa čl.135 stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, „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.“

Pitanje postavljeno: 19.05.2015.

Obraćam vam se ispred Javnog preduzeća

Odgovor:

Shodno stavu 8. člana 49. ZPI za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može se, umesto propisanih dokaza iz ovog člana i drugih dokaza propisanih ovim zakonom dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta. Kada se kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu prilaže ugovor o ustanovljavanju prava službenosti ili saglasnost vlasnika ili korisnika zemljišta, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra upisuje pravo svojine samo na objektu, a ugovor, odnosno saglasnost vlasnika se upisuje u list nepokretnosti koji vodi organ nadležan za poslove državnog premera i katastra.

Napominjemo da stavovi 4. i 5. člana 135. propisuju da se za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata, kao dokaz o odgovarajućem pravu smatra se i pravosnažno 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.

Pitanje postavljeno: 21.05.2015.

Da li možete da mi dodatno protumačite čl.69 stav 12 i 13 zakona o planiranju i izgradnji, na šta se oni konkretno odnose.

Odgovor:

Investitor za izgradnju objekata iz stava 1. ovog člana ima pravo prolaza i provoza preko susednog i okolnog zemljišta koje je u svojini drugih vlasnika, radi izvođenja radova u toku izgradnje, kada to zahteva tehnološki postupak i na način koji je u skladu sa takvim tehnološkim postupkom.

Svi vlasnici i držaoci susednog i okolnog zemljišta dužni su da omoguće nesmetani pristup gradilištu i trpe izvođenje radova za potrebe izgradnje objekta ili uređaja iz stava 1. ovog člana.

Shodno čl.69 stav 1. za građenje, odnosno postavljanje objekata iz člana 2. tač. 26) i 27), elektroenergetskih i elektronskih objekata ili komunikacionih mreža i uređaja, može se formirati građevinska parcela koja odstupa od površine ili položaja predviđenih planskim dokumentom za tu zonu, pod uslovom da postoji pristup objektu, odnosno uređajima, radi održavanja i otklanjanja kvarova ili havarije. Kao dokaz o rešenom pristupu javnoj saobraćajnoj površini priznaje se i ugovor o uspostavljanju prava službenosti prolaza sa vlasnikom poslužnog dobra, odnosno saglasnost vlasnika poslužnog dobra.

Objekti navedeni u čl.2 tačka 26. i 27:

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;

Dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima se ne dostavlja za ostvarivanje prava prolaza ili preleta ispod, odnosno iznad, zemljišta iznad podzemnih delova komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i drugih objekata iz stava 1. člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji, i na zemljištu ispod vodova visokonaponskih dalekovodova i elisa vetroturbina.

Pitanje postavljeno: 02.06.2015.

Obraćam Vam se ovim putem u cilju davanja mišljenja, odnosno pojašnjenja, u vezi sa pojedinim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (dalje: Zakon). Naime, zanima nas da li vlasnici legalno izgrađenih objekata koji nisu upisani kao korisnici na građevinskom zemljištu, u postupku konverzije plaćaju naknadu ili ne?

Odgovor:

Po sprovedenom postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu i formiranje građevinske parcele, nadležni organ donosi rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu i formiranje građevinske parcele, shodno čl.70. stav 9.

U skladu sa čl.70. stav 11. rešenjem o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu i formiranje 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.

Odnosno, shodno članu 105. stav 4-6:

Ako se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta propisanim članom 70. ovog zakona utvrdi da površina katastarske parcele istovremeno predstavlja i zemljište za redovnu upotrebu objekta u skladu sa ovim zakonom, vlasnik postojećeg objekta stiče pravo svojine na tom građevinskom zemljištu, po tržišnoj ceni, neposrednom pogodbom.

Ako se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta propisanim članom 70. ovog zakona utvrdi da je zemljište za redovnu upotrebu objekta manje od katastarske parcele na kojoj je objekat sagrađen, vlasnik zemljišta može, ako se od preostalog zemljišta ne može formirati posebna građevinska parcela, taj preostali deo zemljišta otuđiti vlasniku objekta po tržišnoj ceni, neposrednom pogodbom.

Ako se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta propisanim članom 70. ovog zakona utvrdi da je zemljište za redovnu upotrebu objekta manje od katastarske parcele na kojoj je objekat sagrađen, vlasnik zemljišta, ako se od preostalog zemljišta može formirati posebna građevinska parcela, raspolaže tim zemljištem u skladu sa ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 02.06.2015.

Da li je potrebno podneti zahtev za konverziju ili će nadležni organ izvršiti konverziju ex officio?

Odgovor:

Shodno čl.105. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, zahtev za upis prava svojine na katastarskoj parceli na kome je objekat izgrađen, podnosi vlasnik objekta, odnosno posebnog dela objekta koji nije upisan kao nosilac prava korišćenja na građevinskom zemljištu na kome je taj objekat, odnosno deo objekta izgrađen, u cilju uspostavljanja jedinstva nepokretnosti iz člana 106. ovog Zakona, osim kada je pravo svojine na objektu stečeno po osnovu legalizacije objekata, organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra.

Pitanje postavljeno: 02.06.2015.

Dalje, postavlja se pitanje da li je u slučaju konverzije uvek neophodno utvrditi zemljište za redovnu upotrebu objekta u slučaju legalno izgrađenih objekata na građevinskom zemljišta, a čiji vlasnici nisu upisani kao nosioci prava korišćenja, i šta se podrazumeva pod utvrđivanjem zemljišta za redovnu upotrebu objekta- utvrđivanje samo zemljište ispod objekta ili i zemljišta oko objekta i da li su to dva odvojena (upravna) postupka i kome se obratiti kao nadležnom organu?

Odgovor:

Da, potrebno je sprovesti postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu u pomenutom slučaju.

U skladu sa čl. 105. Stav 2. Zakona, da bi 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, stekao pravo svojine na katastarskoj parceli na kome je taj objekat izgrađen, u cilju uspostavljanja jedinstva nepokretnosti iz čl.106. Zakona, sprovodi se postupak utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu, kojim zemljište za redovnu upotrebu, odnosno zemljište ispod objekta i zemljište oko objekta, a koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu - postaje katastarska parcela, shodno čl.70 stav 1.

Pitanje postavljeno: 02.06.2015.

U slučaju da postoji samo jedan legalno izgrađen objekat na katastarskoj parceli, da li će vlasnik

takvog objekta steći pravo svojine na celoj katastarskoj parceli?

Odgovor:

Shodno čl. 106. Zakona, po okončanom postupku pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, u skladu sa ovim zakonom, katastarska parcela izgrađenog građevinskog zemljišta zajedno sa objektima sagrađenim na njoj postaje jedinstveni predmet prava svojine (jedinstvo nepokretnosti), tako da se sva postojeća prava i tereti koji su postojali na objektu, odnosno posebnom delu objekta, od trenutka upisa prava svojine prenose i na tu katastarsku parcelu, odnosno deo katastarske parcele vlasnika tog posebnog dela, osim ako je na tom zemljištu ustanovljen dugoročni zakup u skladu sa ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 02.06.2015.

Iako to članovi 102. i 105. stav 1 Zakona ne predviđaju, stavovi 4-6 člana 105. propisuju sticanje prava svojine na građevinskom zemljištu nakon utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta, i tom prilikom upućuju na član 70. Zakona koji reguliše postupak utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta, i nakon plaćanja tržišne cene. U kontekstu odredaba članova 105. i 70. Zakona, zanima nas da li se ovi članovi u vezi sa obavezom utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta i plaćanjem tržišne cene odnose samo na objekte u legalizaciji ili i na neke druge slučajeve i koji su to slučajevi?

Odgovor:

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.

Pitanje postavljeno: 02.06.2015.

Nameće se pitanje sticanja prava svojine na građevinskom zemljištu u slučaju kada je više legalno izgrađenih objekata na zemljištu, a njihovi vlasnici nisu upisani kao sukorisnici. Da li je u tom slučaju neophodno vršiti parcelaciju katastarske parcele, imajući u vidu odredbe člana 106. Zakona? Jer gledajući član 104. Zakona, stiče se utisak da je moguće da katastarska parcela ostane u suvlasništvu više lica.

Odgovor:

Shodno čl.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.

Da bi se uspostavilo jedinstvo nepokretnosti, kada je više objekata različitih vlasnika izgrađeno na jednoj katastarskoj parceli, sprovodi se postupak parcelacije, tako da se za svaki objekat posle parcelacije formira posebna katastarska parcela.

Pitanje postavljeno: 02.06.2015.

Ukoliko bismo vršili podelu katastarske parcele-parcelaciju, kom nadležnom organu bi trebalo da se obratimo sa zahtevom, sa kojim dokumentom/planom u prilogu (ukoliko je neophodno?) i u kom momentu- pre/posle postupka utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu i konverzije? Sama hronologija ovih postupaka je čitajući Zakon malo nejasna.

Odgovor:

U skladu sa čl.65 Zakon o planiranju i izgradnji, na većem broju katastarskih parcela može se obrazovati jedna ili više građevinskih parcela na osnovu projekta parcelacije, odnosno 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, odnosno parcelacije 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, odnosno parcelacije rukovodi odgovorni urbanista arhitektonske struke.

Shodno Čl.66. Zakon o planiranju i izgradnji, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra provodi preparcelaciju, odnosno parcelaciju.

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.

Po zahtevu za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije, organ nadležan za poslove državnog

premera i katastra, donosi rešenje o formiranju katastarske/ih parcele/a.

Shodno čl.106. stav 6. Zakona, parcelacija se, u slučaju kada je više objekata različitih vlasnika izgrađeno na jednoj katastarskoj parceli, sprovodi na osnovu saglasnosti vlasnika postojećih objekata ili zemljišta.

-
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.

Pitanje postavljeno: 04.06.2015.

Da li je za izgradnju komunalne infrastrukture ispod zemlje (polaganje cevi ili vodova) van regulacije ulice, potrebno pribaviti saglasnost vlasnika te parcele, budući da član 69. ZPI kaže da se za ove radove ne dostavlja dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima a i član 18. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure navodi da se ne pribavlja izvod iz lista nepokretnosti za katastarsku parcelu ispod koje se grade podzemni delovi komunalne infrastrukture (što znači da organ ne zna ko je vlasnik parcele pa ne može ni utvrditi da li je eventualno dostavljena saglasnost valjana).

Odgovor:

Shodno čl.69 stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može se, umesto propisanih dokaza iz ovog člana i drugih dokaza propisanih ovim zakonom dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta.

Kada se kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu prilaže ugovor o ustanovljavanju prava službenosti ili saglasnost vlasnika ili korisnika zemljišta, **organ nadležan za poslove državnog premera i katastra upisuje pravo svojine samo na objektu**, a ugovor, odnosno saglasnost vlasnika se upisuje u list nepokretnosti koji vodi organ nadležan za poslove državnog premera i katastra.

U svim slučajevima u kojima je pravo građenja uspostavljeno zakonom ne postoji obaveza prethodnog uređenja imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele.

Pitanje postavljeno: 05.06.2015.

Molim vas pojašnjenje sadržaja elaborata geodetskih radova za spajanje susednih parcela istog vlasnika. Ko rukovodi izradom elaborata obzirom da je isti vrsta urbanističko-tehničkog dokumenta.

Odgovor:

Shodno čl.68. 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.

Elaborat geodetskih radova iz stava 1. ovog člana izrađuje se u skladu sa propisima o državnom premeru i katastru.

Pre izrade elaborata geodetskih radova, vlasnik katastarske parcele rešava imovinsko pravne odnose.

Ukoliko je susedna katastarska parcela u javnoj svojini, saglasnost za ispravku granice daje nadležni pravobranilac.

Vlasnik parcele, nakon izrade elaborata geodetskih radova, podnosi zahtev za ispravku granica parcele organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra.

Uz zahtev iz stava 5. ovog člana, vlasnik podnosi i dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima.

Prilikom ispravke granice susednih parcela mora se poštovati pravilo da katastarska parcela u javnoj svojini koja se pripaja susednoj parceli ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

Troškove ispravke granica parcele snosi vlasnik, odnosno zakupac katastarske parcele.

Pitanje postavljeno: 12.06.2015.

Da li je moguće dobiti lokacijske uslove ako imamo jednu katastarsku parcelu koja je u našem vlasništvu i da bi ispravili granice parcele moramo da kupimo konkretno od grada Beograda 4 m2 po planu detaljne regulacije koja sa nalaze na katastarskoj parceli gde je ulica. Urađen je projekat parcelacije i dobijen zaključak od RGZ-a gde nas upućuju na otkup 4 m2. U postupku smo otkupa koji može da traje neverovatno dugo. Svu dokumentaciju smo predali 24.04.2015 i verovatno će trajati još par meseci što smatramo da je katastrofalno. Na jednoj strani se priča o 28 dana za izdavanje građevinske dozvole, a na drugoj strani konkretno u gradu Beogradu ne možemo kupiti 4 m2 pola godine zbog sporosti administracije.

Odgovor:

Shodno čl.53a stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, lokacijski uslovi su javna isprava koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

S obzirom da je parcela u postupku preparcelacije, odnosno da još uvek nije doneto rešenje o formiranju katastarske parcele, shodno čl.66. ovog zakona, katastarska parcela nije formirana, čime ne ispunjava uslove za izdavanje lokacijskih uslova.

Pitanje postavljeno: 26.06.2015.

Zbog nemogućnosti spajanja dve katastarske parcele u jednu (dobio bi se nepravilan oblik parcele), da li je dozvoljena izgradnja stambenog, prizemnog objekta na dve katastarske parcele, ako sam

vlasnik istih?

Odgovor:

Shodno čl.53a 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.

Pitanje postavljeno: 10.06.2015.

Da li je potrebno pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole podneti zahtev za konverziju prava korišćenja u pravo svojine?

Odgovor:

Shodno čl.102. stav 1. pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara se u pravo svojine, bez naknade.

Pravo svojine iz stava 1. Ovog člana stiće se danom stupanja na snagu ovog zakona, a upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti.

Pravo svojine nakatastarskoj parceli upisuje se 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. ovog zakona.

Shodno čl. 132 (s3), pravo i uslovi za pretvaranje prava korišćenja građevinskog zemljišta u pravo svojine za lica iz člana 102. stav 9. uređuju se posebnim zakonom u roku ne dužem od šest meseci od stupanja na snagu ovog zakona.

Shodno članu 135. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, kao odgovarajuće pravo koje ima investitor koji podnosi zahtev za građevinsku dozvolu, smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Kao odgovarajuće pravo na građevinskom zemljištu za lica iz člana 102. stav 9. ovog zakona smatra se i pravo korišćenja na građevinskom zemljištu koje je upisano u odgovarajuću evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, do donošenja posebnog propisa kojim će biti uređeno pravo i način sticanja prava svojine na građevinskom zemljištu za ova lica.

Pitanje postavljeno: 10.06.2015.

Iz JP Srbijavode, JP Putevi Srbije i JP Železnice Srbije traže da prilikom davanja službenosti prolaza preko njihovog zemljišta, prvo moraju dati saglasnost na dokumentaciju. Da li je to u skladu sa ZPI, odnosno sa Uputstvom o načinu postupanja nadležnih organa i imalaca javnih ovlašćenja koji sprovode objedinjenu procedure?

Odgovor:

Shodno čl. 69. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim

odnosima na zemljištu, za objekte iz st. 1. i 2. ovog člana, može se 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.

Za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može se, umesto propisanih dokaza iz ovog člana i drugih dokaza propisanih ovim zakonom dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta.

Kada se kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu prilaže ugovor o ustanovljavanju prava službenosti ili saglasnost vlasnika ili korisnika zemljišta, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra upisuje pravo svojine samo na objektu, a ugovor, odnosno saglasnost vlasnika se upisuje u list nepokretnosti koji vodi organ nadležan za poslove državnog premera i katastra.

Pitanje postavljeno: 16.06.2015.

I. Investitor je za potrebe izgradnje energetskeg objekta, vetropark, ishodovao Rešenje o građevinskoj dozvoli Pokrajinskog sekretarijata za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu životne sredine. II. Član 69. stavovi 12., 13. i 14. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014) glase (respektivno): • Investitor za izgradnju objekata iz stava 1. ovog člana ima pravo prolaza i provoza preko susednog i okolnog zemljišta koje je u svojini drugih vlasnika, radi izvođenja radova u toku izgradnje, kada to zahteva tehnološki postupak i na način koji je u skladu sa takvim tehnološkim postupkom. • Svi vlasnici i držaoci susednog i okolnog zemljišta dužni su da omogućće nesmetani pristup gradilištu i trpe izvođenje radova za potrebe izgradnje objekta ili uređaja iz stava 1. ovog člana. • Investitor je dužan da vlasnicima ili držaocima susednog ili okolnog zemljišta nadoknadi štetu koja bude pričinjena prolazom i prevozom i vrati zemljište u prvobitno stanje. Ako ne bude postignut sporazum o visini naknade štete, odluku o tome donosi nadležni sud. III. Investitor planira da započne izgradnju energetskeg objekta - VE i u tom pogledu je neophodno da se tokom izgradnje izvrši vandredni prevoz opreme i mehanizacije koji podrazumeva upotrebu tehnološki specijalizovanih vangabaritnih transportnih sredstava. IV. Između ostalih tehničkih karakteristika napominjemo da kriva prohodnosti merodavnog vanabaritnog vozila ima minimalni poluprečnik krivine od $R=35m$ do $R=40m$, dok je neophodna nosivost kolovozne konstrukcije 13 kN/osovini. V. Na skretanjima sa državnih na atarske puteve i atarskih na pristupne puteve su neophodna proširenja puteva prema tehnološkim zahtevima kretanja vangabartinih vozila koja, između ostalog, podrazumevaju skidanje humusnog pokrivača, mehaničko nabijanja podtla, izradu odgovarajućeg nasipa od drobljenog agregata. VI. Da bi Investitor izvršio predmetna proširenja iz tačke V neophodno je da na osnovu projektno-tehničke dokumentacije pristupi izgradnji privremenih manipulativnih saobraćajnica i priključaka, odnosno da shodno članu 147. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014), ishoduje Privremenu građevinsku dozvolu za privremene saobraćajnice i priključke tokom izgradnje energetskeg objekta. VII Za ishodovanje Privremene građevinske dozvole je neophodno da Investitor ispunjava uslove iz člana 147. stav 2. a u vezi sa članom 135., što između ostalog podrazumeva odgovarajuće pravo na zemljištu. VIII. Obzirom da u slučaju izgradnje energetskeg

objekta VE privremene manipulativne površine za vangabaritni prevoz u toku izgradnje podrazumevaju prelaz preko velikog broja privatnih katastarskih parcela u KO na kojima nije moguće uspostaviti pravo službenosti konstituisanjem ugovora o pravima službenosti prolaza i provoza, Investitor postavlja sledeća pitanja: PITANJA: 1. Na koji način je Zakonodavac predvideo primenu člana 69. stav 12., 13. i 14. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014)? 2. Na koji način Investitor može pristupiti tehnološkoj i građevinskoj pripremi privremenih manipulativnih površina za vangabaritni prevoz opreme i mehanizacije za potrebe izgradnje energetskog objekta? 3. Da li nadležni organ za izdavanje Rešenja o privremenoj građevinskoj dozvoli za privremene saobraćajnice i priključke tokom izgradnje energetskog objekta može izdati Rešenje o o privremenoj građevinskoj dozvoli za privremene saobraćajnice i priključke tokom izgradnje energetskog objekta, uvažavajući kao odgovarajuće pravo na zemljištu odredbe definisane članom 69. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluk

Odgovor:

1. Ukoliko je nemoguće ostvariti pravo prelaza provoza okolnog zemljišta koje je u svojini drugih vlasnika a radi izvođenja radova u toku izgradnje, smatramo da je najcelishodnije to pravo ostvariti preko suda u vanparničnom postupku, u cilju ustanovljavanja prava službenosti (sa mogućnošću ostvarivanja naknade u korist vlasnika poslužnog dobra).

2. Nakon pridobijanja građevinske dozvole, i po prijavi radova može se pristupiti pripremnim radovima.

Shodno članu 148. Zakona o planiranju i izgradnji, investitor podnosi prijavu radova organu koji je izdao građevinsku dozvolu najkasnije osam dana pre početka izvođenja radova. Ovim su obuhvaćeni i pripremnii radovi, koji čine poseban projekat u okviru projekta za građevinsku dozvolu.

3. Da.

Shodno 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 člana 145. ovog zakona.

Shodno čl. 147. stav 2. i u skladu sa čl. 145. stav. 2. ovog zakona, rešenje o privremenoj građevinskoj dozvoli se izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo u skladu sa članom 135. ovog zakona.

Shodno čl. 135. Stav 2,3 i 4. 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.

Kao odgovarajuće pravo na građevinskom zemljištu za lica iz člana 102. stav 9. ovog zakona smatra se i pravo korišćenja na građevinskom zemljištu koje je upisano u odgovarajuću evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, do donošenja posebnog propisa kojim će biti uređeno pravo i način sticanja prava svojine na građevinskom zemljištu za ova lica.

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.

Shodno čl.69. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, za objekte iz st. 1. i 2. ovog člana, može se 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. Za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može se, umesto propisanih dokaza iz ovog člana i drugih dokaza propisanih ovim zakonom dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta. Kada se kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu prilaže ugovor o ustanovljavanju prava službenosti ili saglasnost vlasnika ili korisnika zemljišta, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra upisuje pravo svojine samo na objektu, a ugovor, odnosno saglasnost vlasnika se upisuje u list nepokretnosti koji vodi organ nadležan za poslove državnog premera i katastra.

Pitanje postavljeno: 01.07.2015.

Opština je donela Prostorni plan opštine kojim su određene granice građevinskih područja naselja. U jednom broju naselja granice građevinskog područja su proširene. Deo novih granica deli katastarske parcele koje su do tada bile vangrađevinski reon. Prilikom podnošenja zahteva RGZ od nas se zahtevalo da u takvim slučajevima radimo projekte parcelacije pa tek onda da podnosimo zahtev za sprovođenje novih granica. Ovakav način prouzrokuje angažovanje značajnih finansijskih sredstava i dovodi u pitanje sprovođenje Prostornog plana. Pitanje je: da li RGZ može u ovakvim slučajevima sprovesti granice građevinskih područja naselja bez prethodne izrade projekata preparcelacije ili je njegova izrada obavezna.

Odgovor:

Shodno čl. 65 i 66. Zakon o planiranju i izgradnji, izrada projekta parcelacije/preparcelacije je obavezna.

Pitanje postavljeno: 01.07.2015.

Da li se kao dokaz o pravu svojine na građevinskom zemljištu za potrebe izdavanja građevinske dozvole, a na osnovu čl. 102. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, može prihvatiti list nepokretnosti u kome je upisano pravo korišćenja na ime fizičkog lica/državna svojina ili je potrebno da je izvršen upis prava privatne svojine u katastru nepokretnosti?

Odgovor:

Pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje se 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. ovog zakona.

Pitanje postavljeno: 09.07.2015.

Od donošenja Zakona o planiranju i izgradnji („Sl.glasnik RS“, br.72/2009,... i 145/2014) naš Odsek je u nedoumici vezano za tumačenje Člana 68. ovog Zakona. Geometri, urbanisti, kolege iz Katastra, investitori i dr. imaju različita mišljenja i tumačenja. U prethodnom zakonu ispravka granica je bila nedvosmisleno objašnjena kao postupak koji se odnosi na pripajanje građ.zemljišta u javnoj svojini parceli u vlasništvu ili zakupu, radi formiranja katastarske parcele koja ispunjava uslove građevinske parcele, a koji se vrši na osnovu projekta preparcelacije. Molim vas da nam odgovorite na sledeća pitanja: NA ŠTA SE ODNOSI ISPRAVKA GRANICA SUSEDNIH KATASTARSKIH PARCELA? U ČIJOJ SVOJINI TREBA DA SU PARCELE?

Odgovor:

Ispravka granica susednih katastarskih parcela se vrši u slučaju **greške** u stanju koje je evidentirano u katastru nepokretnosti.

U slučaju ispravke granica susednih katastarskih parcela, nije relevantno u čijoj su svojini susedne parcele.

Pitanje postavljeno: 09.07.2015.

ŠTA JE SUŠTINSKA RAZLIKA IZMEĐU PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA SUSEDNIH PARCELA?

Odgovor:

Ispravka granica susednih katastarskih parcela se vrši u slučaju **greške** u stanju koje je evidentirano u katastru nepokretnosti.

Preparcelacija je postupak **obrazovanja** jedne ili više građevinskih parcela na većem broju katastarskih parcela, u skladu sa postupkom propisanim članovima 65-67. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 31.07.2015.

Na osnovu stava 8. člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji za izgradnju elektroenergetskih objekata kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu se može dostaviti popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika. Da li ovaj popis katastarskih parcela mora biti izdat od strane Službe za katastar nepokretnosti u vidu nekog Uverenja, ili ga podnosilac zahteva može dostaviti u slobodnoj formi, uvidom u ? Ako treba da bude formalno izdat od strane Službe za katastar nepokretnosti, na koji način se izdaje i kako se ova informacija naplaćuje?

Odgovor:

Da, popis katastarskih parcela mora biti izdat od strane Službe za katastar nepokretnosti.

Što se tiče načina izdavanja i naplaćivanja ove usluge, to vrši Služba katastra na obrascima koji su predviđeni za tu namenu, a naplata se vrši u skladu sa Zakonom o republičkim administrativnim

taksama.

Pitanje postavljeno: 03.07.2015.

Članom 68 Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da se ispravka granica susednih katastarskih parcela vrši na osnovu elaborata geodetskih radova. Da li se ovaj član odnosi samo na ispravku granica susednih katastarskih parcela istog vlasnika ili i na parcele različitih vlasnika. U konkretnom slučaju u pitanju su tri parcele različitih vlasnika gde se jednoj parceli na osnovu ispravke granica pripaja ukupno 78m², sve parcele su u privatnoj svojini (gradsko građevinsko zemljište). Da li je, kada su različiti vlasnici parcela, za ispravku granice dovoljan elaborat geodetskih radova ili je potreban projekat preparcelacije tj. parcelacije koji mora biti potvrđen od organa jedinice lokalne samouprave nadležne za poslove urbanizma.

Odgovor:

Shodno čl.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.

Shodno navedenom, s obzirom da nije napomenuto, mišljenja smo da, u slučaju ispravke granice susednih katastarskih parcela, na katastarskim parcelama ne mora biti isto lice vlasnik.

Takođe, shodno čl.68. stav 3. ovog zakona, pre izrade elaborata geodetskih radova, vlasnik katastarske parcele rešava imovinsko-pravne odnose.

Shodno čl.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.

Shodno navedenom, ukoliko je reč o obrazovanju građevinske parcele od većeg broja katastarskih parcela, vrši se izrada projekta preparcelacije.

Pitanje postavljeno: 04.08.2015.

Vlasnik sam objekta koji se nalazi na parceli na kojoj pravo korišćenja ima grad. Član 70 Zakona o planiranju i izgradnji propisuje da se zemljište za redovnu upotrebu objekta utvrđuje 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. Obzirom da je moj objekat legalan i kao takav preuzet iz zemljišnih knjiga, da li moram podneti zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i po kom osnovu ili treba da shodno članu 102. stav 3. Zakona da podnesem zahtev službi za katastar nepokretnosti da izvrši upis prava svojine na moje ime.

Odgovor:

Da, potrebno je sprovesti postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu u pomenutom slučaju.

U skladu sa čl. 105. Stav 2. Zakona, da bi 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, stekao pravo svojine na katastarskoj parceli na kome je taj objekat izgrađen, u cilju uspostavljanja jedinstva nepokretnosti iz čl.106. Zakona, sprovodi se postupak utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu, kojim zemljište za redovnu upotrebu, odnosno zemljište ispod objekta i zemljište oko objekta, a koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu - postaje katastarska parcela, shodno čl.70 stav 1.

Po sprovedenom postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu i formiranje građevinske parcele, nadležni organ donosi rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu i formiranju građevinske parcele, shodno čl.70. stav 9.

U skladu sa čl.70. stav 11. 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.

Odnosno, shodno članu 105. stav 4-6:

Ako se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta propisanim članom 70. ovog zakona utvrdi da površina katastarske parcele istovremeno predstavlja i zemljište za redovnu upotrebu objekta u skladu sa ovim zakonom, vlasnik postojećeg objekta stiče pravo svojine na tom građevinskom zemljištu, po tržišnoj ceni, neposrednom pogodbom.

Ako se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta propisanim članom 70. ovog zakona utvrdi da je zemljište za redovnu upotrebu objekta manje od katastarske parcele na kojoj je objekat sagrađen, vlasnik zemljišta može, ako se od preostalog zemljišta ne može formirati posebna građevinska parcela, taj preostali deo zemljišta otuđiti vlasniku objekta po tržišnoj ceni, neposrednom pogodbom.

Ako se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta propisanim članom 70. ovog zakona utvrdi da je zemljište za redovnu upotrebu objekta manje od katastarske parcele na kojoj je objekat sagrađen, vlasnik zemljišta, ako se od preostalog zemljišta može formirati posebna građevinska parcela, raspolaže tim zemljištem u skladu sa ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 04.08.2015.

Obraćam Vam se u vezi pitanja koja se tiču tumačenja člana 102. Zakona o planiranju i izgradnji, a nakon instrukcije da se obratim pismenim putem radi razjašnjenja situacije. Naime, članom 102. jasno je predviđeno 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. ovog zakona. Kako je članom 102. stavom 9 u tački 1 dalje navedeno da se odredbe ovog člana ne primenjuju na 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, pojavila se potencijalna nedoumica. Radi jasnijeg opisa spornog pitanja ispod se nalazi opis situacije. Nad imovinom pravnog lica sproveden je izvršni postupak, gde je došlo do organizovanja prinudne javne prodaje nepokretnosti (objekata) u vlasništvu tog pravnog lica- izvršnog dužnika, koje se nalaze na zemljištu na kojem to lice ima pravo korišćenja. Treće lice je u postupku javne prodaje radi unovčavanja imovine izvršnog dužnika kupilo takve objekte, postalo njihov vlasnik i upisalo svoje pravo u nadležnom katastru nepokretnosti. Da li to lice ima pravo da se u njegovu korist izvrši konverzija prava korišćenja u pravo svojine bez naknade u skladu sa članom 102. Zakona? Uz prethodno posebno uzeti u obzir odredbu iz stava 9 tačka 1 istog člana koja govori o licima na koja su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje izvršni postupak i njihovim pravnim sledbenicima, gde je predviđeno da oni takva prava neće imati. Unapred zahvalan na odvojenom vremenu i odgovoru u skladu sa sugestijama dobijenim preko telefona.

Odgovor:

Shodno čl.102. stav 9. tačka 1) Zakona o planiranju i izgradnji, odredbe stava 1. ovog člana („Pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara se u pravo svojine, bez naknade.“) ne primenjuju se na 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.

Shodno navedenom, pravo korišćenja na građevinskom zemljištu se u slučaju lica, nosioca prava korišćenja na građevinskom zemljištu koja su privredna društva odnosno pravna lica na koja su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje izvršni postupak, pretvara u pravo svojine sa naknadom.

Shodno čl. 2. Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu („Sl. glasnik RS“, br. 64/2015), lica koja su bila ili jesu privredna društva i druga pravna lica koja su privatizovana na osnovu zakona kojima se uređuje privatizacija, stečajni i izvršni postupak, kao i njihovi pravni sledbenici u statusnom smislu imaju pravo na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu (u daljem tekstu: konverzija).

Pravo iz stava 1. ovog člana ostvaruje se uz naknadu, pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Naknada za konverziju predstavlja tržišnu vrednost tog zemljišta u momentu podnošenja zahteva za konverziju, u skladu sa ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 24.08.2015.

Da li samo JLS koje imaju veći broj stanovnika od 100.000 mogu otudjiti građevinsko zemljište u industrijskim zonama po ceni koja je manja od tržišne, a u skladu sa članom 9. Uredbe o uslovima, načinu i postupku kojim se g.z. u javnoj svojini može otudjiti.....?

Odgovor:

Shodno čl.9. Uredbe o uslovima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslove, način i postupak razmene nepokretnosti („Sl. glasnik RS“, br.61/2015), jedinice lokalne samouprave koje na svojoj teritoriji imaju više od 100.000 stanovnika, mogu otuđiti građevinsko zemljište u industrijskim zonama po ceni koja je manja od tržišne cene ili otuđiti građevinsko zemljište bez naknade, za izgradnju objekata iz člana 7. stav 1 tačka 1) ove uredbe, kao i objekata za obavljanje usluga u oblasti informaciono komunikacionih tehnologija koje mogu biti predmet međunarodne trgovine.

Shodno navedenom članu, samo jedinice koje imaju veći broj stanovnika od 100.000 stanovnika, mogu otuđiti građevinsko zemljište u industrijskim zonama po ceni koja je manja od tržišne cene ili otuđiti građevinsko zemljište bez naknade, za izgradnju objekata iz člana 7. stav 1 tačka 1) ove uredbe, kao i objekata za obavljanje usluga u oblasti informaciono komunikacionih tehnologija koje mogu biti predmet međunarodne trgovine.

Pitanje postavljeno: 31.08.2015.

Za izgradnju podzemnog visokonaponskog elektroenergetskog kablovskog voda izdati su lokacijski uslovi. Trasa voda je postavljena saglasno važećoj planskoj dokumentaciji (više planova), u planiranoj regulaciji ulica/puteva (u zaštitnom pojasu puta ili ispod trotoara) i prolazi delom kroz parcele čiji je korisnik JP Putevi Srbije (državni put II reda) i delom kroz parcele u nadležnosti grada. Ulice postoje na terenu ali delimično nisu izvedene u profilu prema važećim planovima (planirano je njihovo proširenje ili rekonstrukcija a što se ne zna kad će se izvesti). Da li se za izdavanje Rešenja o odobrenju za izvođenje radova u ovom slučaju dostavlja dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima sa vlasnikom odnosno korisnikom zemljišta? I ako se dostavlja, šta je u ovom slučaju taj dokaz? Da li se mogu primeniti - stav 10 člana 69 ili stav 5 člana 135 ZPI?

Odgovor:

Shodno čl.2. tač 26) Zakona o planiranju i izgradnji, *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.

Shodno čl.145. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, rešenje o odobrenju izvođenja radova se 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, odnosno tehnički opis i popis radova za izvođenje radova na investicionom održavanju, odnosno uklanjanju prepreka za kretanje osoba sa invaliditetom, a uredio je odnose sa

jedinicom lokalne samouprave u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i platno odgovarajuću administrativnu taksu.

U skladu sa čl.135. ovog zakona:

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.

Shodno čl.69. stv 8. ovog zakona, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, za objekte iz st. 1. i 2. ovog člana, može se 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. Za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može se, umesto propisanih dokaza iz ovog člana i drugih dokaza propisanih ovim zakonom dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta. Kada se kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu prilaže ugovor o ustanovljavanju prava službenosti ili saglasnost vlasnika ili korisnika zemljišta, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra upisuje pravo svojine samo na objektu, a ugovor, odnosno saglasnost vlasnika se upisuje u list nepokretnosti koji vodi organ nadležan za poslove državnog premera i katastra.

Shodno stav 10. član 69. Zakona o planiranju i izgradnji, **na zemljištu iznad podzemnih delova objekta iz stava 1. ovog 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.

S obzirom da je u konkretnom slučaju reč o podzemnom linijskom infrastrukturnom objektu, može se primeniti stav 10. čl.69. Zakona o planiranju i izgradnji.

Shodno stav.5. član 135. Zakona o planiranju i izgradnji, 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.

S obzirom da se navedeni član odnosi na komunalnu infrastrukturu, a da se elektroenergetski vod ne smatra komunalnom infrastrukturom, stav 5. čl.135.ovog zakona se ne može primeniti u konkretnom slučaju.

Pitanje postavljeno: 02.09.2015.

Ako investitor izvodi radove po čl. 145 (izgradnja septičke jame) na zemljištu koje je u privatnoj svojini drugog lica, da li je kao dokaz o odgovarajućeg pravu na zemljištu dovoljna overena saglasnost vlasnika.

Odgovor:

Ne.

Shodno stav 2. Čl.145. Zakona o planiranju i izgradnji, rešenje o odobrenju izvođenja radova se 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, odnosno tehnički opis i popis radova za izvođenje radova na investicionom održavanju, odnosno uklanjanju prepreka za kretanje osoba sa invaliditetom, a uređio je odnose sa jedinicom lokalne samouprave u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i platio odgovarajuću administrativnu taksu.

Shodno čl.135. Zakona o planiranju i izgradnji, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom. Kao odgovarajuće pravo na građevinskom zemljištu za lica iz člana 102. stav 9. ovog zakona smatra se i pravo korišćenja na građevinskom zemljištu koje je upisano u odgovarajuću evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, do donošenja posebnog propisa kojim će biti uređeno pravo i način sticanja prava svojine na građevinskom zemljištu za ova lica.

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.

Pitanje postavljeno: 25.09.2015.

Da li je pravo korišćenja građevinskog zemljišta u državnoj svojini, upisano u zemljišne knjige, prenosivo? Vlasnik firme 100%, hoće da prenese to pravo sa firme na sebe, kao fizičko lice.

Odgovor:

Potrebno je izvršiti pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu u skladu sa odgovarajućom odredbom Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinsko zemljište uz naknadu, u zavisnosti od konkretnog slučaja. Taj prenos ne može biti izvršen sa pravnog na fizičko lice, već se kao titular mora javiti isto lice koje je sada nosilac prava korišćenja. Nakon toga, prenos prava svojine sa pravnog lica na fizičko lice moguć je pod uslovima koji su propisani Zakonom o privrednim društvima (što nije predmet rada Pozivnog centra).

Pitanje postavljeno: 28.09.2015.

Živim u poljoprivrednom porodičnom domaćinstvu u kome ima više objekata. Sve te objekte je sagradio deda i ja ne znam za koje imam dozvolu a za koje nemam. Da li je moguće da to utvrdim preko nekog sajta.

Odgovor:

To se može utvrditi na zvaničnom sajtu Republičkog geodetskog zavoda: www.rgz.gov.rs

Ukoliko baza podataka u Republičkom geodetskom zavodu nije ažurirana, možete izvršiti uvid u zemljišne knjige za područje vaše katastarske opštine.

Pitanje postavljeno: 28.09.2015.

Na katastarskoj parceli 4.10x38 metara u gradu, ima lokal uknjižen i magacin 13x3 na međi sagrađen 1985.god. ne uknjižen sagrađen na mestu starog magacina 7x3 metara koji je bio uknjižen. Posle poplava zadržao je vlagu, srušio sam zidove i na istom temelju dobio svu potrebnu dokumentaciju od opštinskih organa, jedino mi komšija ne da saglasnost da bih dobio građevinsku dozvolu. Komšija na istoj međi ima ruševinu od bivše zgrade koja nije uknjižena. Pa Vas pitam koja su moja prava da dođem do građevinske dozvole?

Odgovor:

Ukoliko nije moguće dobiti saglasnost suvlasnika parcele, nophodno je sprovesti postupak parcelacije, kako bi investitor postao isključivi vlasnik parcele na kojoj se objekat nalazi.

Pitanje postavljeno: 29.09.2015.

Odeljenju za urbanizam, obratio se investitor (jedinica lokalne samouprave), za izradu projekta parcelacije (k.p. površine 4000m²-građevinsko zemljište u javnoj svojini), pri čemu se zahteva formiranje građevinskih parcela: 150m² i 3850m². Na delu predmetne parcele (150m²) korisnik je drugo lice koje je ugovorom o trajnom korišćenju zemljišta, steklo odobrenje za izgradnju objekta, izgradilo isti i ima odobrenje za upotrebu. Na osnovu člana 65. ZOPI projekat preparcelacije i parcelacije izrađuje na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu. U pomenutom slučaju planski dokument utvrđuje minimalnu površinu parcele od 500m², (zona poslovnih sadržaja) a zahtevano formiranje građevinske parcele od 150m² čak nije ni u skladu sa pravilima parcelacije, regulacije i izgradnje. Koji je osnov za parcelaciju?

Odgovor:

Shodno čl.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.

Shodno čl.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, pod uslovima i na način propisanim u stavu 1. ovog člana.

U konkretnom slučaju, ukoliko je planski dokument donet, i ako utvrđuje minimalnu površinu parcele od 500m², s obzirom da se parcelacija sprovodi u skladu sa planskim dokumentom, **nije moguće formirati parcelu površine 150m².**

Pitanje postavljeno: 19.10.2015.

Želim da uvedem gas u porodičnu kuću ali moj otac nije vlasnik celokupne imovine, ali je većinski vlasnik, u opštini žabalj sam dobila informaciju da je nemoguće dobiti dozvolu za izvođenje radove ni uz saglasnog ostalih vlasnika, već jedino kada bude jedan vlasnik, Da napomenem da smo mi

započeli tu proceduru ali kod nas to ide jako sporo što se tiče sudova. Moj otac je stariji i bolestan i ova je najbolja mogućnost za grejanje.

Odgovor:

Kao dokaz o odgovarajućem pravu za izvođenje radova u konkretnom slučaju može se priložiti overena saglasnost ostalih vlasnika.

Shodno čl.135. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji, 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.

Pitanje postavljeno: 09.10.2015.

Da li je potrebno pribavljati pravo prolaza preko poljoprivrednog ili šumskog zemljišta za linijske infrastrukturne objekte?

Odgovor:

Nije potrebno. To je definisano članom 69. st. 10-14. Zakona o planiranju i izgradnji.

Tekst Zakona o planiranju i izgradnji (i odgovarajuće članove Zakona) možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u okviru sekcije Propisi, podsekcija Zakoni.

Pitanje postavljeno: 05.10.2015.

Zaključilo je javno preduzeće sa telenorom ugovor o postavljanju antena telenora na 10 godina na parceli koja se vodi na grad a faktički koristi javno preduzeće. Sad javno preduzeće traži saglasnost grada na već zaključeni ugovor. Da li je to moguće i po kom Zakonu? I da li treba dozvola za te antene?

Odgovor:

Potrebno je proveriti da li je javno preduzeće upisano kao korisnik građevinskom zemljištu u evidenciji katastra nepokretnosti.

Ukoliko javno preduzeće jeste upisano kao korisnik građevinskog zemljišta, u skladu sa čl.69. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, moguće je zaključiti ugovor o uspostavljanju prava službenosti sa korisnikom zemljišta koje je imalac javnih ovlašćenja, što predstavlja dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima.

Iz postavljenog pitanja zaključujemo da je reč o postavljanju antenskih stubova u skladu sa članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji, za koje nije potrebno pribaviti građevinsku dozvolu, i koje se vrši na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje radova, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Iz postavljenog pitanja ne vidi se tačno o kakvom ugovoru između javnog preduzeća i „Telenora“ je reč.

Pitanje postavljeno: 05.10.2015.

Izradom katastra nepokretnosti spojene su dve parcele u jednu i sada je grad upisan na 60/489 udela a fizičko lice na 429/489 udela na toj parceli. Fizičko lice hoće da uzme od grada ove udele u zakup ili otkup. Da li to može i po kom članu Zakona i kome da se obrati?

Odgovor:

Da, u skladu sa čl.99. Zakona o planiranju i izgradnji. Tekst Zakona možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u okviru sekcije Propisi, podsekcija Zakoni.

Pitanje postavljeno: 01.10.2015.

Obraćamo Vam se sa molbom da date pojašnjenja i tumačenja odredbi Zakona o planiranju i izgradnji, a koje se odnose na objekte komunalne infrastrukture. Naime, prema definiciji pojmova iz člana 2. Zakona, komunalnu infrastrukturu predstavljaju svi objekti infrastrukture za koje rešenje za izvođenje radova, odnosno građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave. Može se zaključiti da u ovu grupu objekata svakako spadaju i saobraćajnice - ulice. Takođe, u postupku izdavanja građevinske dozvole, članom 135. predviđeno je da se za izgradnju komunalne infrastrukture u regulaciji postojeće saobraćajnice, u skladu sa faktičkim stanjem na terenu, ne dostavlja dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu, odnosno objektu. Postojeća saobraćajnica može biti u upotrebi iako je bez savremenog kolovoznog zastora i kao takva u Službi za katastar nepokretnosti može biti evidentirana kao objekat na datoj parceli, ali kao objekat izgrađen bez odobrenja. Postavlja se pitanje da li se navedena odredba člana 135. (stav V) može primeniti na izgradnju saobraćajnice - asfaltiranje kolovoza, pod datim uslovima da se radovi izvode isključivo u okviru postojećeg gabarita ulice na osnovu faktičkog stanja. Na ovaj način stvorili bi se uslovi za uređenje mnogih gradskih saobraćajnica kod kojih su nerešeni imovinsko-pravni odnosi. Čest je slučaj da je u svojstvu suvlasnika ili sukorisnika na zemljištu upisan veći broj fizičkih i/ili pravnih lica, a kao posledica ustanovljavanja novog katastra nepokretnosti. Slično pitanje može se postaviti i kod tumačenja člana 54. (stav II) Zakona kojim se omogućava izdavanje lokacijskih uslova i na području za koje nije donet odgovarajući urbanistički plan, ali se to odnosi na dogradnju postojeće komunalne infrastrukture u skladu sa faktičkim stanjem u regulaciji postojeće saobraćajnice ili druge javne površine. I ovde nije jasno da li je za dogradnju mreže saobraćajnica - asfaltiranje postojećih ulica prema faktičkom stanju moguće pribaviti lokacijske uslove, a nakon toga i građevinsku dozvolu, i pre donošenja urbanističkog plana, kako je naglašeno u člana 54. Molimo Vas za stručno mišljenje po postavljenim pitanjima, u cilju unapređenja prakse u rešavanju komunalnih problema, zasnovanoj na striktnoj primeni zakonskih rešenja.

Odgovor:

Da, član 135. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji odnosi se na izgradnju saobraćajnice, s obzirom da se održavanje ulica i puteva smatra komunalnom delatnošću prema odredbama Zakona o komunalnim delatnostima, ali isključivo ako je reč o održavanju ulica i puteva za koje rešenje za izvođenje radova, odnosno građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave.

Shodno čl.2. stav 2. Tač. 10) Zakona o komunalnim delatnostima, komunalnom delatnošću se smatra, između ostalog, i održavanje ulica i puteva.

Shodno čl.27. tač. 27) Zakona o planiranju i izgradnji, *komunalna infrastruktura* jesu svi objekti infrastrukture za koje rešenje za izvođenje radova, odnosno građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave.

Takođe, član 54.stav 2. Zakona o planiranju se odnosi na izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju ulica i puteva, ali, kao što je već navedeno, isključivo ako je reč o ulicama i putevima za koje rešenje za izvođenje radova, odnosno građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave.

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 predhodno 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: 19.11.2015.

Članom 99. stav 12. ZPI uređena je mogućnost međusobnog raspolaganja građevinskim zemljištem između nosilaca javne svojine (u ovom slučaju autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave), ispod tržišne cene, odnosno bez naknade. Uredbom o uslovima, načinu i postupku... ("Sl. glasnik RS", br. 61/2015 i 88/2015) je u članu 5. stav 2. određeno da postupak sprovodi nadležni organ autonomne pokrajine, dok je članom 20. stav 2. određeno da o raspolaganju građevinskim zemljištem iz stava 1. tač. 1) i 2) ovog člana na predlog Direkcije, odlučuje Vlada. Pitanje glasi: da li nadležni organ autonomne pokrajine odlučuje o otuđenju građevinskog zemljišta iz javne svojine Autonomne pokrajine Vojvodine, bez naknade, jedinici lokalne samouprave, ili o otuđenju odlučuje Vlada Republike Srbije, na predlog Direkcije?

Odgovor:

Članom 20. stav 2. Uredbe o uslovima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslove, način i postupak razmene nepokretnosti izričito je propisano da o raspolaganju građevinskim zemljištem iz stava 1. tač. 1) i 2) ovog člana na predlog Direkcije, **odlučuje Vlada**. Shodno tome, i u ovom slučaju o raspolaganju građevinskim zemljištem odlučuje Vlada Republike Srbije, dok sam postupak sprovodi nadležni organ autonomne pokrajine.

Pitanje postavljeno: 13.01.2016.

Posedujem parcelu na kojoj u budućnosti planiram da gradim poslovni prostor koji je udaljen od grada-Kragujevca 18km. Parcela se u katastru vodi kao njiva III klase, koliki su troškovi prenamene zemljišta i dali moram da uradim prenamenu cele parcele ili delimično. Takođe me interesuje kompletna procedura za dobijanje građevinske dozvole.

Odgovor:

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.

Promena namene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište vrši se za sve parcele za koje je takva promena predviđena planskim dokumentom.

Dokumentacija potrebna za izdavanje građevinske dozvole definisana je članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji, kao i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Tekst navedenih propisa možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs, u okviru sekcije „Propisi“.

Zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se nadležnom organu jedinice lokalne samouprave, posredstvom Centralnog informacionog sistema, popunjavanjem odgovarajućeg zahteva.

Link za pristup sistemu: <https://ceop.apr.gov.rs>

Pitanje postavljeno: 13.01.2016.

Cime se dokazuje DOKAZUJE PRAVO O ZEMLJISTU I GRADJEVINSKOM OBJEKTU,(Da li listom izvodom iz lista nepokretnosti?) (U pdf formatu?) DA LI PROJEKAT ZA GRADJEVINSKU DOZVOLU MORA DA SADRZI I UGOVORE SA EPS-om i Vodovodom i kanalizacijom? Da li se prilaze LOKACIJSKA DOZVOLA? STA SADRZI IZVOD IZ PROJEKTA ZA GRADJEVINSKU DOZVOLU. Da li takse mogu da se uplate elektronski i kako se prilazu?

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 i ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu, pri čemu se pod odgovarajućim pravom na zemljištu smatra pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

propisana Zakonom.

Članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da se uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu u smislu Zakona, osim ako je to pravo upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom. Imajući u vidu citiranu odredbu Pravilnika, nije potrebno dostavljati dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno objektu, ukoliko je to pravo evidentirano u katastru nepokretnosti.

U skladu sa članom 3. stav 2. i 3. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, sva akta koja podnosilac zahteva dostavlja u objedinjenoj proceduri, dostavljaju se u formi elektronskog dokumenta, u pdf formatu, potpisanom kvalifikovanim elektronskim potpisom, izuzev tehničke dokumentacije, koja se **osim u pdf formatu** dostavlja i u dwg ili dwf formatu, bez obaveze digitalnog potpisivanja.

Projekat za građevinsku dozvolu mora da sadrži sve elemente propisane Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata. Ugovori sa imaocima javnih ovlašćenja se zaključuju ukoliko je takva obaveza predviđena lokacijskim uslovima.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole ne prilažu se lokacijski uslovi (odnosno lokacijska dozvola).

Sadržina izvoda iz projekta propisana je članom 33. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Tekst Pravilnika možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs, u okviru sekcije „Propisi“.

Plaćanje propisanih taksi i naknada može se izvršiti neposredno u pošti ili banci, kao i elektronski. Podnosilac zahteva je dužan da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o izvršenoj uplati (bez obzira na način na koji je uplata izvršena), potpisanim kvalifikovanim elektronskim potpisom.

Pitanje postavljeno: 15.01.2016.

Pomocni objekat u seoskoj zoni površine 106m² izgrađen do ploče u visini od 3,2m, upisan je u katastru pravosnažnim rešenjem po tzv. Veljinom zakonu, a ozakonjen pravosnažnim rešenjem od strane nadležnog organa. Objekat je izgrađen pre 8 godina i poceo da prokisknjava s obzirom da sused ranije nije dao saglasnost za legalizaciju. Hteo bih da dogradim do visine 0,8-1m i na to postavim krov, ako je to dozvoljeno ili može samo krov da se postavi, kako bi se objekat zastitio od daljeg propadanja, i da li je potrebna za dalju dogradnju saglasnost suseda?

Odgovor:

Saglasnost suvlasnika je potrebna ukoliko ako se gradi ili se izvode radovi na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u suvlasništvu više lica, a ukoliko gradite ili izvodite radove na zemljištu ili objektu koje se nalazi u vašem vlasništvu smatramo da vam nije potrebna saglasnost suseda.

Pitanje postavljeno: 19.01.2016.

Kada je u pitanju dobijanje saglasnosti od stanara za pretvaranje zajedničkih prostorija u stambenu

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

jedinicu, interesuje me da li postoji neki rok važenja dobijenih potpisa? Konkretno, da li neposredno pre dobijanja dozvole treba prikupiti potpise, ili je moguće i nekoliko meseci pre predaje dokumentacije za građevinsku dozvolu prikupiti sve potrebne potpise.

Odgovor:

Zakon o planiranju i izgradnji ne propisuje rok važenja saglasnosti vlasnika posebnih delova stambene zgrade.

Pitanje postavljeno: 19.01.2016.

Ako investitor podnese zahtev za rekonstrukciju objekta, da li mu se može izdati rešenje za rekonstrukciju objekta ako na zemljištu ima pravo korišćenja a ne pravo svojine?

Odgovor:

Ne.

Shodno čl.135. Zakona o planiranju i izgradnji, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Pravo korišćenje ne predstavlja pravni osnov za rešenje o odobrenju radova po čl 145. Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno rešenje o građevinskoj dozvoli.

Potrebno je izvršiti pretvaranje prava korišćenja na građevinskom zemljištu u pravo svojine.

Pitanje postavljeno: 22.02.2016.

Postovani, u prizemlju stambeno-poslovne zgrade vlasnik sam lokala. Lokal ima i sporedni izlaz iza zgrade gde se nalazi zelena površina koja je deo parcele na kojoj je sagrađena zgrada. Ta površina iza lokala je nikad nije korišćenja (zgrada je sagrađena pre 30-tak godina), totalno je neodržavana, odnosno niko je nikada nije ni koristio. Dakle, planiram prosirenje lokala na parceli koja pripada zgradi (vrsta prava: pravo korišćenja vlasnika stambeno - poslovnih jedinica, oblik svojine: državna RS). Interesuje me sta sve treba da uradim i kome sve da se obratim kako bi izvršio planirano prosirenje lokala ?

Odgovor:

Pre početka bilo kakvog postupka potrebno je da se upoznate sa pravilima (i obavezama) utvrđenim Zakonom o planiranju i izgradnji i Zakonom o održavanju stambenih zgrada. Osim toga, potrebno je utvrditi da li predmetna zelena površina predstavlja parcelu koja pripada stambenoj zgradi ili ne, koja je namena te površine tako što ćete pribaviti informaciju o lokaciji.

U skladu sa članom 104 st. 2 Zakona o planiranju i izgradnji potrebno je da RGZ SKN upiše pravo svojine na predmetnoj parceli u korist svih vlasnika posebnih delova zgrade (stanova i poslovnih prostora) srazmerno površini posebnih delova zgrade koje ta lica imaju u svojini, naročito stoga, što shodno čl. 135 Zakona o planiranju i izgradnji pravo korišćenja u konkretnom slučaju nije podobno pravo za pribavljanje građevinske dozvole.

Po izvršenom upisu prava svojine na zemljištu u korist vlasnika stanova, potrebno je da zaključite odgovarajući ugovor sa Skupštinom stanara zgrade uz saglasnost svih vlasnika posebnih delova zgrade, u skladu sa odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada, na osnovu kojeg biste mogli steći legitimaciju za podnošenje zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

Vaša namera da proširite svoj lokal i na delu označene površine predstavlja dogradnju postojeće stambene zgrade i iz tih razloga je potrebna saglasnost svih vlasnika posebnih delova zgrade.

Ukoliko se utvrdi da su svi ovde navedeni uslovi ostvarljivi predlažemo da krenete u proceduru pribavljanja dokumentacije potrebne za dogradnju ovog objekta.

Pitanje postavljeno: 22.02.2016.

Vlasnik sam 4 katastarske parcele, od kojih ni jedna ne ispunjava lokacijske uslove za izgradnju objekta - porodične kuće. Parcele se međusobno granice i zajedno formiraju plac od nekih 11 ari. Kako je po urbanističkom planu za to naselje preko jedne od parcela planiran javni put, a između parcela i postojećeg javnog puta postoji katastarska parcela u državnom vlasništvu, dana 08.06.2015.god. sam predao Zahtev za razmenu parcela Odeljenju za imovinsko-pravne odnose u lokalnoj opštini, ali ni do danas nisam dobio nikakav odgovor. Više puta sam pokušao da dobijem odgovor, što telefonskim putem, što lično, ali jedino što su mi rekla je da ne znaju kako da izvrše razmenu parcela i da slučaj mora na glasanje u skupštini. Za formiranje parcele koja bi zadovoljila lokacijske uslove za dobijanje dozvole za izgradnju (igrom slučaja sam imao uvid u urbanistički plan naselja) bilo bi potrebno uraditi preparcelizaciju, s tim što bih morao da okomskom dokupim deo parcele od oko 25m², a sa opštinom da izvršim trampu pomenutih katastarskih parcela. Kako sam proces preparcelizacije nije jeftin, a opština mi ne garantuje da ni posle preparcelizacije nije sigurno da ćemo napraviti trampu-razmenu parcela, šta bi trebalo ja da radim sledeće? Gradjevinsku dozvolu trenutno ne mogu da dobijem, jer nijedna od moje 4 parcele ne ispunjava lokacijske uslove, tj ni bilo koje dve od pomenute 4 parcele, objedinjene, ne zadovoljavaju pomenuti urbanistički plan, koji je inače napravljen pre oko 30 godina, ali nikad nije u potpunosti sproveden, jer su se vlasnici okolnih parcela (koje inače koriste kao poljoprivredno zemljište-njive) pobunili i zaustavili sprovođenje urbanističkog plana. Mene sada zanima šta ja da radim, kako da dodjem do parcele koja bi ispunjavala lokacijske uslove? Ukoliko možete da mi pomognete, mogu Vam dostaviti na uvid i kopije dokumentacije koju posedujem. Hvala unapred!

Odgovor:

Razmena parcela koju ste predložili Opštini, ne može se realizovati dok prethodno ne izvršite preparcelizaciju radi odvajanja površina javne namene i tek pošto se u Katastru izvrši provođenje Projekta preparcelizacije i formira posebna kat. parcela predviđena za izgradnju saobraćajnice i građevinska/e parcela/e za izgradnju objekta. Dakle, i pored toga što izrada Projekta preparcelizacije zahteva znatna finansijska sredstva, u vašem slučaju Projekat preparcelizacije je nužan prethodni uslov bez kojeg se ne može.

Ukoliko se u toku preparcelizacije pokaže da bi u sastav građevinske parcele u kojoj vi imate veću površinu, ušla i kat. parcela čiji je nosilac prava svojine Opštine, potrebno je za izradu i provođenje Projekta preparcelizacije pribaviti i saglasnost nadležnog organa Opštine.

U svom pitanju niste naveli da li je na predmetnoj parceli upisano pravo korišćenja u vašu korist, te ukoliko jeste tada je potrebno svakako da pre ili posle provođenja preparcelizacije izvršite konverziju u

pravo svojine pred RGZ SKN ukoliko se radi o slučaju za koji se radi konverzija bez naknade ili ako se radi o slučaju na koji se primenjuju odredbe Zakona o pretvaranju prava korišćenja na građevinskom zemljištu u pravo svojine uz naknadu, pred nadležnim organom uprave.

Nakon pravnosnažnosti rešenja o provođenju Projekta preparcelacije znaće se o kojim površinama za razmenu se radi, i tada se može krenuti u razmenu sa Opštinom. Napominjemo da se razmenom u ovom slučaju smatra i pribavljanje nepokretnosti u javnoj svojini u smislu odredbi čl. 99. st. 21 Zakona o planiranju i izgradnji, da se ova razmena sa Opštinom može sprovesti i na osnovu sporazuma sa vlasnikom građevinskog zemljišta (sa vama pod uslovom da ste umesto prava korišćenja upisali u Katastru pravo svojine) u skladu sa čl. 99 st. 20 Zakona o planiranju i izgradnji te da je u skladu sa istom odredbom Opština u obavezi da način razmene - pribavljanja kao i sam postupak u ovakvim slučajevima reguliše svojim opštim aktom - Odlukom o načinu i postupku raspolaganja neizgrađenim građevinskim zemljištem.

Ukoliko Opština još uvek nije uskladila postojeći opšti akt kojim je regulisan postupak raspolaganja neizgrađenim građevinskim zemljište u javnoj svojini sa odredbama čl. 99 Zakona o planiranju i izgradnji ili ukoliko ne postoji spremnost nadležnih organa Opštine da se realizuje razmena nepokretnosti u konkretnom slučaju, u tom slučaju može se u postupku ispravke granica susednih parcela pribaviti uz naknadu (koju biste vi platili) deo građevinske parcele koji pripada opštini.

U takvoj situaciji, nakon što ste i vi upisali pravo svojine, nakon što je formirana građevinska parcela u čiji sastav ulazi vaša parcela sa većom površinom i parcela sa upisanim pravom javne svojine Opštine sa manjom površinom, potrebno je postupati u skladu sa čl. 68 i čl. 100 Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 22.02.2016.

Na postojećoj trasi dalekovoda nalazi se betonski stubovi sa betonskim temeljom 1x1m. Predviđena je zamena stubova novim, čelično-rešetkastim koji imaju betonski temelj i zauzimaju novi prostor od 3,5x3,5m i 4,5x4,5m. Vlasnik voda je rekao da dalekovod ima upotrebnu dozvolu. Naša pitanja su sledeće: 1. Pošto su dimenzije novog temelja veće i veće je zauzeće zemljišta potrebna nam je informacija da li je potrebna nova eksproprijacija zemljišta zauzećem novog temelja? 2. Da li je ta obaveza na investitoru (vlasnika voda), ako nije na kome je?

Odgovor:

U konkretnom slučaju radi se o izgradnji novih betonskih temelja sa novim, većim dimenzijama radi postavljanja novih čelično - rešetkastih stubova dalekovoda. Dakle, ne može se smatrati da se radi o jednostavnim radovima za koje nije potrebno pribavljanje rešenja o građevinskoj dozvoli odnosno drugog akta nadležnog organa u skladu sa propisima o izgradnji objekata.

Stubovi dalekovoda sa betonskim temeljima većih dimenzija od prvobitno izgrađenih, predstavljaju novi objekat i stoga je u skladu sa propisima o eksproprijaciji potrebno da korisnik eksproprijacije preko Ministarstva finansija od Vlade RS pribavi rešenje o utvrđivanju javnog interesa za sprovođenje postupka eksproprijacije (u ovom slučaju se ne radi o nepotpunoj eksproprijaciji) u kom postupku svakako treba priložiti i rešenje o upotrebnoj dozvoli za izgradnju dalekovoda koje je pribavljeno u ranijem periodu.

Nakon toga potrebno je da korisnik eksproprijacije (pravno lice/pravni sledbenik pravnog lica koje je

u upotrebnoj dozvoli označen kao investitor) pred nadležnim organom uprave pokrene postupak eksproprijacije.

Nakon pravnosnažnosti eksproprijaciji, korisnik ekproprijacije - pravno lice u čiju korist je izvršena eksproprijacija, u svojstvu investitora podnosi odgovarajući zahtev za dobijanje rešenja u skladu sa propisima o izgradnji objekata.

Izvođač radova nije ovlašćen da pokreće i vodi postupak utvrđivanja javnog interesa i postupak eksproprijacije.

Pitanje postavljeno: 23.02.2016.

Molim Vas ako možete da mi pomognete u mom slučaju jer nigde ne mogu pronaći tačan odgovor. Naime: Kupio sam plac koje se vodi pod selom i plac je površine 6 ari ili 600metara kvadratnih pa me interesuje sledeće: koja je moja daljna procedura oko izgradnje objekta. Čuo sam da treba prevod zemljišta u građevinsko i treba neko parcelisanje ali niko nemože tačno da mi odgovori ni gde se sve to završava ni koliko će to zadovoljstvo da me košta. Bio bih Vam zahvalan ako bi ste mi objasnili dalju proceduru gde komei za šta da se obratim.

Odgovor:

Potrebno je da pribavite informaciju o lokaciji koju nadležni organ jedinice lokalne samouprave izdaje na osnovu važećeg planskog dokumenta.

Vrsta zemljišta (građevinsko ili poljoprivredno) i planirana namena su od značaja za ostvarivanje prava na gradnju. Da li je u konkretnom slučaju potrebna preparcelacija radi formiranja građevinske parcele ceni nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Pravo korišćenja građevinskog zemljišta nije pravo podobno za izdavanje građevinske dozvole, stoga je potrebno pre pribavljanja građevinske dozvole izvršiti konverziju u pravo svojine.

Nakon toga potrebno je u sistemu elektronske objedinjene procedure pribaviti prvo, Lokacijske uslove a potom i Rešenje o građevinskoj dozvoli

Zahtev za izdavanje Lokacijskih uslova a potpom i građevinske dozvole možete podneti ovde:

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

Dokumentacija koja se nadležnom organu dostavlja uz zahtev propisana je u članu 6. (za Lokacijske uslove) i članu 16. (za građevinsku dozvolu) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (Sl. glasnik RS br. 113/2015).

Pitanje postavljeno: 24.02.2016.

Rešenjem o odobrenju za izgradnju koje je izdato u toku maja meseca 2010.godine, nadležni organ je investitoru odobrio izgradnju stambeno-poslovnog objekta (lamele A,B,C,D), spratnosti Su+P+4+Pk. U toku 2012.godine na osnovu zahteva investitora nadležni organ doneo je Rešenje o odobrenju za upotrebu lamele A sa 60 stambenih jedinica, supermarket, poslovni deo-foaje, garažni prostor-suteren, parking prostor-prizemlje i parking prostor u galeriji, kao tehničko tehnološke celine, a u

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

toku 2013. godine i Rešenje o odobrenju za upotrebu lamele B sa 60 stambenih jedinica, kao tehničko-tehnološke celine u okviru stambeno-poslovnog objekta. Po izdavanju navedenih dozvola za upotrebu objekta, na istom se promenio investitor i isti želi da se obrati nadležnom organu sa zahtevom za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli usled promene investitora, a nakon što u prepisu lista nepokretnosti upiše svojina na objektu. Pitanje je da li nadležni organ, imajući u vidu odredbu člana 141. Zakona o planiranju i izgradnji, koji propisuje da se zahtev može podneti dok traje građenje objekata, a obzirom da je za delove objekta, kao tehničko - tehnoloških celina izdata upotrebna dozvola, može odobriti promenu investitora. Ukoliko se promena investitora može odobriti da li se u izdatom Rešenju o odobrenju za izgradnju, investitor menja samo na delu objekta za koje nisu ishodovane upotrebne dozvole.

Odgovor:

Imajući u vidu da svojina na nepokretnosti-objektu stiće 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: 12.01.2016.

Ako imalac javnog ovlašćenja, konkretno javno komunalno preduzeće grada Beograda, hoće da izvodi radove na razvoju svoje mreže (koja pripada gradu), a planski akt ne postoji, da li za dobijanje saglasnosti za prolazak kroz parcele koje nisu u privatnom vlasništvu, već su u vlasništvu Grada ili Republike Srbije, mora da se ide na postupak dobijanja ove saglasnosti mimo objedinjene procedure (od Gradske uprave - Sekretarijata za imovinsko-pravne odnose, građevinsku i urbanističku inspekciju, Beograd 27.marta 43-45). Isto ovo pitanje se odnosi i na slučaj kada planski akt postoji. Treći slučaj, vlasnik nad parcelama (ili parceli) kroz koje prolazi buduća instalacija, je Republika Srbija.

Odgovor:

Član 135. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisuje da se za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata, kao dokaz o odgovarajućem pravu smatra i pravnosnažno ili konačno rešenje o eksproprijaciji, zaključen ugovor o pravu službenosti u skladu sa Zakonom, zaključen ugovor o zakupu na zemljištu u privatnoj svojini, kao i drugi dokazi propisani članom 69. ovog zakona.

Član 69. stav 8. Zakona propisuje da se za infrastrukturne objekte koji se grade po osnovu zasnivanja prava službenosti, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može podneti i

ugovor o ustanovljavanju prava službenosti, odnosno zakupu zemljišta, kao i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta.

član 16. stav 3. tačka 1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisuje da se uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže i 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.

Iz navedenog proizlazi da se navedena saglasnost ne pribavlja u okviru objedinjene procedure, već da je investitor dužan da saglasnost za izgradnju te infrastrukture pribavi od vlasnika, odnosno korisnika te parcele, pre pokretanja procedure za izdavanje građevinske dozvole, u direktnoj komunikaciji sa tim licem, osim u sledećim situacijama:

- 1) za izgradnju podzemnih delova linijskih infrastrukturnih objekata, odnosno podzemnih delove komunalne infrastrukture, za parcele na kojima nisu ulazna i izlazna mesta te infrastrukture (član. 69. stav 10. Zakona);
- 2) za izgradnju visokonaponskih dalekovodova i elisa vetroturbina, za parcele na kojima se ne postavljaju stubovi, odnosno objekti (član. 69. stav 10. Zakona);
- 3) Za izgradnju komunalne infrastrukture u regulaciji postojeće saobraćajnice, u skladu sa faktičkim stanjem na terenu, (član 135. stav 5. Zakona);
- 4) u drugim slučajevima u kojima je pravo građenja uspostavljeno zakonom, bez obaveze prethodnog uređenja imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele.

Pitanje postavljeno: 05.02.2016.

U članu 135. Zakona o planiranju i izgradnji kao odgovarajuće pravo na zemljištu navedeni su i zaključeni Ugovori o uspostavljanju prava službenosti prolaza i Ugovori o zakupu zemljišta u privatnoj svojini. Da li pri izdavanju građevinske dozvole treba da vodimo računa i da tražimo od investitora da ovi ugovori budu upisani u katastru nepokretnosti, u listi tereta u listu nepokretnosti za određenu parcelu?

Odgovor:

Član 135. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji izričito propisuje da se za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata za dokaz o odgovarajućem pravu, između ostalog, smatraju i ugovor o pravu službenosti, odnosno ugovor o zakupu na zemljištu u privatnoj svojini.

Član 69. stav 8. Zakona propisuje da se za infrastrukturne objekte koji se grade po osnovu zasnivanja prava službenosti, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može podneti i ugovor o ustanovljavanju prava službenosti, odnosno zakupu zemljišta, kao i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta. U tom stavu je izričito popisano da organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, nakon izgradnje takvog objekta, u Katastar upisuje pravo svojine na tom objektu, a istovremeno u teretni list koji se vodi za predmetnu parcelu i ugovor, odnosno saglasnost vlasnika u vezi sa izgradnjom tog objekta.

Iz navedenog je nesporno da je prilikom podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole

dovoljno dostaviti ugovor sa vlasnikom, odnosno korisnikom parcele, čije je pravo svojine, odnosno korišćenja upisano u Katastar, odnosno saglasnost tog lica, te da je to dovoljan dokaz o zasnivanju odgovarajućeg prava na zemljištu. Dakle, takav ugovor, odnosno saglasnost ne treba prethodno da bude upisan u teretnom listu nepokretnosti za predmetnu parcelu.

Imajući u vidu da član 16. stav 3. tačka 1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisuje da se uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole ne prilaže dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu, ako je to pravo upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom, jasno je da je pravo investitora da pravo službenosti zasnovano ugovorom, odnosno pravo zakupa može prethodno upisati u Katastar, u kom slučaju nije obavezan da dostavi ugovor, odnosno saglasnost koja je bila pravni osnov za takav upis.

Pitanje postavljeno: 06.04.2016.

Imajući u vidu da mi u kao Investitor i Imaoci javnih ovlašćenja različito tumačimo određene odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, molim Vas za odgovor na 3 pitanja: 1. Da li Imaoci javnih ovlašćenja imaju pravo da nam tehničkim uslovima za izvođenje radova na izgradnji podzemnih delova linijskih objekata elektronskih komunikacija u pružnom pojasu uslove početak radova zaključenjem ugovora o konstituisanju prava službenosti prolaza koji podrazumeva (visoka) plaćanja na godišnjem nivou, ili imaju pravo samo na nadoknadu štete do koje eventualno dođe tokom izvođenja radova i nadoknadu za korišćenje pružnih vozila, zatvora pruge, vršenja nadzora...tokom izvođenja radova? 2. Da li Imaoci javnih ovlašćenja imaju pravo da nam tehničkim uslovima za izvođenje radova na uduvavanju optičkog kabla u našu postojeću podzemnu infrastrukturu koja je ranije izgrađena i u pružnom pojasu i za koju imamo upotrebnu dozvolu, početak radova uslovljavaju zaključenjem ugovora o konstituisanju prava službenosti prolaza koji podrazumeva (visoka) plaćanja na godišnjem nivou, ili imaju pravo samo na nadoknadu štete do koje eventualno dođe tokom izvođenja radova i nadoknadu za korišćenje pružnih vozila, zatvora pruge, vršenja nadzora...tokom izvođenja radova? 3. Ukoliko Imaoci javnih ovlašćenja nemaju pravo da uslovljavaju izvođenje radova na izgradnji podzemnih delova linijskih objekata elektronskih komunikacija zaključenjem ugovora o konstituisanju prava službenosti prolaza koji podrazumeva plaćanja na godišnjem nivou, a ipak to čine i insistiraju na tome, koji je zakonom predviđeni postupak koji možemo da primenimo u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekta?

Odgovor:

U praksi je uočen problem da imaoi javnih ovlašćenja zloupotrebjavaju mogućnost izdavanja tzv. "uslovnih" uslova za projektovanje i priključenje, kojima investitorima nameću obavezu zasnivanja ugovorne službenosti, u slučajevima kada se takva službenost zasniva ex lege - po samom zakonu, u skladu sa članom 69. stav 10. Zakona o planiranju i izgradnji. Ovakva praksa je neprihvatljiva jer se takvi uslovi mogu izdati sam u slučaju potrebe izgradnje nedostajuće infrastrukture, kada se naknadno izdavanje građevinske dozvole uslovljava prethodnim zaključenjem ugovora sa imaoce javnih ovlašćenja o izgradnji nedostajuće infrastrukture, kako bi se objekat mogao priključiti na postojeću infrastrukturu imaoca javnih ovlašćenja.

Da podsetimo član 69. st. 10. i 11. Zakona propisuje:

Na zemljištu iznad podzemnih delova objekta iz stava 1. ovog 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 slučaju iz stava 10. ovog člana, ne dostavlja se dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima u smislu ovog zakona, niti se formira građevinska parcela za predmetno zemljište.

U smislu navedenog odgovori na Vaša pitanja su:

1. Imaoci javnih ovlašćenja nemaju pravo da vam tehničkim uslovima za izvođenje radova na izgradnji podzemnih delova linijskih objekata elektronskih komunikacija u pružnom pojasu uslove početak radova zaključenjem ugovora o konstituisanju prava službenosti prolaza, jer se to pravo zasniva po sili zakona (član 69. stav 10. Zakona), s tim što imaju pravo na nadoknadu štete do koje eventualno dođe tokom izvođenja radova i korišćenja te infrastrukture. Naravno, ovo pravilo se ne odnosi na ulazna i izlazna mesta te infrastrukture, za koja se pravo službenosti mora zasnovati ugovorom, što su imovinsko pravni uslovi za izdavanje građevinske dozvole, koje proverava nadležni organ u postupku izdavanja građevinske dozvole.

2. Imaoci javnih ovlašćenja nemaju pravo da vam tehničkim uslovima za izvođenje radova na uduvavanju optičkog kabla u vašu postojeću podzemnu infrastrukturu, koja je ranije izgrađena u pružnom pojasu, a za koju imate upotrebnu dozvolu, početak radova uslovljavaju zaključenjem ugovora o konstituisanju prava službenosti prolaza koji podrazumeva (visoka) plaćanja na godišnjem nivou, već imaju pravo samo na nadoknadu štete do koje eventualno dođe tokom izvođenja radova i korišćenjem te infrastrukture. Ovo naročito imajući u vidu da se radovi vrše u okviru već postojeće infrastrukture koja je u vašem vlasništvu. U suprotnom biste bili ograničeni u vršenju vaših vlasničkih prava, koja imate na toj infrastrukturi.

3. Ukoliko imaoi javnih ovlašćenja, suprotno navedenom, insistiraju na zaključenju ugovora kojim se zasniva službenost, vi treba da kod nadležnog organa insistirate da vam izda građevinsku dozvolu, u skladu sa citiranim članom 69. stav 10. Zakona o planiranju i izgradnji, te da nakon pribavljanja građevinske dozvole prijavite radove. Postojanje građevinske dozvole podrazumeva da su sva imovinsko pravna pitanja prethodno rešena, pa imalac javnih ovlašćenja, koji je u ovom slučaju samo vlasnik, odnosno korisnik predmetne parcele, na kojoj se izvode radovi, ne može osporiti vaše pravo da radove izvodite bez pomenutog ugovora kojim bi se zasnovala službenost. Dakle, imaoi javnih ovlašćenja, koji se u konkretnom slučaju ne razlikuju od ostalih vlasnika poslužnog dobra, moraju da vam omoguće "ulazak na gradilište" po osnovu izdate građevinske dozvole, a u suprotnom možete da tražite uvođenje u posed, u cilju izvođenja radova, kao i naknadu štete prouzrokovane onemogućenjem izgradnje.

Da još jednom podsetimo, u tzv. "uslovnim" uslovima za projektovanje i priključenje može se ko uslov za izdavanje građevinske dozvole postaviti isključivo prethodno zaključenje ugovora o izgradnji nedostajuće infrastrukture, ne i zaključenje ugovora o zasnivanju službenosti, jer se uslovi za projektovanje i priključenje izdaju u cilju priključenja objekta na infrastrukturu imaoca javnih ovlašćenja, a ne u cilju uspostavljanja prava službenosti na njegovoj imovini.

Pitanje postavljeno: 07.03.2016.

Na katastarskoj parceli postoji nekoliko objekata. Na jednom objektu vlasnik odnosno držalac nije utvrđen (tako piše u listu nepokretnosti) i bespravno ga koristi fizičko lice. Na svim ostalim objektima je vlasnik pravno lice. Da li je moguće dobiti dozvolu i sprovesti rušenje objekta sa nepoznatim vlasnikom odnosno držaocem, kako bi vlasnik ostalih objekata priveo lokaciju nameni? Ukoliko je moguće, koja je propisana procedura?

Odgovor:

Shodno odredbama člana član 46. Zakona o osnovama svojinsko prvanih odnosa napuštena nepokretnost prelazi u državnu svojinu u trenutku njenog napuštanja, te smo mišljenja da je potrebno da se obratite nadležnom javnom pravobraniocu radi utvrđivanja imovinsko-pravnih odnosa na navedenom objektu odnosno radi obijanja saglasnosti vezano za sprovođenja rušenja na istom.

Pitanje postavljeno: 27.04.2016.

Da li je u slučaju male hidroelektrane za koju Ministarstvo građevinarstva izdaje građevinsku dozvolu (zaštićeno područje) u svrhu rešavanja imovinsko-pravnih odnosa na parcelama (poljoprivredno, šumsko i ostalo zemljište) dovoljna saglasnost korisnika zemljišta u skladu sa članom 69 stav 8 zakona o planiranju i izgradnji? Parcele su u vlasništvu Republike Srbije a korisnik je Opština Pirot. Objekti projektovani na predmetnim parcelama su vodozahvati, kanali, vodostan, cevovod, mašinska zgrada.

Odgovor:

Da.

U skladu sa čl.69.st.8. Zakona o planiranju i izgradnji, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, za objekte iz st. 1. i 2. ovog člana, može se 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. Za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može se, umesto propisanih dokaza iz ovog člana i drugih dokaza propisanih ovim zakonom dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta. Kada se kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu prilaže ugovor o ustanovljavanju prava službenosti ili saglasnost vlasnika ili korisnika zemljišta, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra upisuje pravo svojine samo na objektu, a ugovor, odnosno saglasnost vlasnika se upisuje u list nepokretnosti koji vodi organ nadležan za poslove državnog premera i katastra.

Pitanje postavljeno: 21.04.2016.

Sta se desava kada vlasnik objekta nema vlasništvo, a vlasnik je po ugovoru o kupoprodaji.

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti šta podrazumevate pod formulacijom da "vlasnik objekta nema

vlasništvo, a vlasnik je po ugovoru o kupoprodaji”.

Prema članu 60. Zakona o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 i 96/15), svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima stiču se, prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti, a prestaju brisanjem upisa. Takođe, članom 63. istog Zakona propisano je da su podaci o nepokretnostima upisani u katastar nepokretnosti istiniti i pouzdani i niko ne može snositi štetne posledice zbog tog pouzdanja.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o državnom premeru i katastru, vlasnikom se smatra lice koje je kao takvo upisano u katastar nepokretnosti. Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti sa licem koje nije vlasnik ne može imati stvarnopravno dejstvo, odnosno ne može dovesti do sticanja prava svojine na predmetnoj nepokretnosti. U tom slučaju, savesni kupac jedino ima pravo naknade štete od lica koje ga je dovelo u zabludu da jeste vlasnik nepokretnosti.

Ukoliko postoji valjani pravni osnov da neko lice bude upisano u katastar nepokretnosti kao vlasnik, može se pokrenuti odgovarajući postupak za upis prava svojine kod Republičkog geodetskog zavoda. Postupak, potrebna dokumentacija i takse za upis u katastar nepokretnosti detaljno su opisani na internet stranici Republičkog geodetskog zavoda. Stranici možete pristupiti posredstvom sledećeg linka: http://www.rgz.gov.rs/template1a.asp?PageName=2012_08_10_01

Pitanje postavljeno: 22.04.2016.

Molila bih Vas za informaciju o nadležnosti za izvođenje radova popravke krova nad garažama. U pitanju su Garaže u prizemlju objekta . Garaže se nalaze se između dve zgrade a iznad njih je pasarela. Zbog starosti i usled popucalih betonskih pločica kojima je popločana pasarela u garaže prolazi voda. Molila bih Vas da mi odgovorite ko je nadležan za popravku ove javne površine, kome se treba obratiti i šta je potrebno za to. Da li vlasnici garaža mogu pojedinačno, sami popraviti površine samo iznad svojih garaža i da li za tu popravku moraju tražiti dozvolu neke nadležne institucije i koje?

Odgovor:

U cilju otklanjanja dileme u pogledu imovinsko - pravnog statusa predmetne površine, potrebno je izvršiti uvid u evidenciju katastra nepokretnosti i utvrditi ko je njen vlasnik. Ukoliko je reč o garažama koje se nalaze u okviru stambenih zgrada (kao što se iz Vašeg pitanja može zaključiti), ne radi se o javnoj površini, već o sastavnom delu stambene zgrade (odnosno stambenih zgrada).

Prema članu 19. stav 1. Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa, pravo svojine na posebnom delu zgrade može postojati na stanu, poslovnoj prostoriji ili garaži, odnosno garažnom mestu. Na zajedničkim delovima zgrade (u koje spada i krov), vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine.

Članom 17. stav 3. Zakona o održavanju stambenih zgrada 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 (u koje spada popravka krova). Saglasno članu 24. stav 1. istog Zakona, 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.

Članom 145. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se izvođenje radova na investicionom održavanju objekta vrši 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 se ispostavi da je reč o površini koja nije deo stambene zgrade, već javna površina, za njenu popravku nadležno je javno preduzeće kome je ta površina poverena na upravljanje i održavanje.

Pitanje postavljeno: 12.05.2016.

Imamo nedoumicu povodom rešavanja imovinsko pravnih odnosa prilikom izdavanja građevinskih dozvola za linijske infrastrukturne objekte? Da li je potrebno iste rešiti pre donošenja građevinske dozvole? Da li zakon omogućava da se to rešava naknadno? Imamo objekte linijske infrastrukture koje vodimo u trasi državnih puteva, kao i neke koje vodimo u pojasu kanala ili mesta za kanale, a neke parcele se sada vode na Upravu za poljoprivredno zemljište. Pravo vlasništva nad parcelama se menja svetlosnom brzinom i recimo parcela na kojoj se nalazi srednja poljoprivredna škola vodi se na "Autonomna pokrajina" u posedovnom listu. Kome treba da se obratimo za ugovor u ovom slučaju ili kada piše u posedovnom listu "Republika Srbija"? Da li ovi ugovori moraju biti overeni kod notara ili je dovoljno da su overeni potpisi u opštini?

Odgovor:

Kao dokazi o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu za objekte iz čl. 2 tač. 26 Zakona o planiranju i izgradnji (linijski infrastrukturni objekti) koriste se dokazi iz člana 69 stav 5 - 11 Zakona o planiranju i izgradnji koristi.

Zakonom o javnoj svojini određeni su titulari prava javne svojine na nepokretnostima u javnoj svojini i to su: Republika Srbija, Autonomna pokrajina i Jedinica lokalne samouprave (izuzetno, i gradska opština ukoliko je to predviđeno Statutom jedinice lokalne samouprave; trenutno ni za jednu gradsku opštinu u Republici Srbiji nisu ispunjeni zakonom predviđeni uslovi za sticanje titulara prava javne svojine).

Organi, organizacije i ustanove čiji je osnivač Republika, Autonomna pokrajina ili Jedinica lokalne samouprave mogu biti korisnici nepokretnosti u javnoj svojini ili nosioci prava korišćenja na tim nepokretnostima (sa upisanim pravom korišćenja kod RGZ) i nemaju prava raspolaganja tim nepokretnostima, niti imaju pravo da daju bilo kakvu saglasnost u vezi tih nepokretnosti niti da zaključuju ugovore o službenosti prolaza.

Ako se radi o nepokretnostima u javnoj svojini organ nadležan za odučivanje ili sprovođenje postupaka raspolaganja nepokretnostima u javnoj svojini je:

1. za Republiku Srbiju - Republička Direkcija za imovinu
2. za Autonomne pokrajine- organ određen Statutom AP Vojvodine
3. za Jedinicu lokalne samouprave - organ određen Statutom i opštim aktom Jedinice lokalne samouprave

Overa potpisa na izjavama – saglasnostima iz člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji i overa potpisa na ugovorima o uspostavljanju službenosti prolaza mogu se overiti sve do 1.03.2017.god. i pred osnovnim sudom i pred opštinskim organom uprave.

Pitanje postavljeno: 14.06.2016.

Da li optički kablovi spadaju u objekte elektronskih komunikacija i da li se za izgradnju ovih objekata mora pribavljati dokaz o pravu svojine na zemljištu iznad objekta-kablova koji se grade ili se primenjuje član 69. stav 10. Zakona o planiranju i izgradnji i ne dostavlja dokaz o pravu svojine?

Odgovor:

Optički kablovi jesu objekti iz čl.69.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Ne postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele za podzemne delove objekata iz čl.69.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Za nadzemne delove objekata iz čl.69.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele. U tom slučaju, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, osim dokaza propisanih članom 135.Zakona, mogu se priložiti i drugi dokazi iz čl.69.st.8. ovog zakona.

Mišljenjem o primeni odredbe člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)) detaljnije se izlaže način postupanja nadležnog organa u postupku objedinjene procedure, u vezi sa primenom odredaba koje se odnose na formiranje građevinske parcele i vrste dokaza o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, a koje je potrebno dostaviti nadležnom organu pre donošenja pojedinačnih akata za potrebe građenja, odnosno postavljanja objekata iz čl.69. st. 1,2,3. i 4. Zakona.

Takođe, ukoliko je u konkretnom slučaju reč o radovima iz čl.144. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)), odnosno o mikrorovovima za optičke i druge kablove, za izvođenje ovih radova nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa za građenje.

Pitanje postavljeno: 30.05.2016.

Od 1986 godine živim u porodicno stambenoj jedinici na zemljištu u drzavnom vlasnistvu Republike Srbije,2007 godine od lokalne samouprave napravljen je ugovor o otkupu tog stambenog objekta,sa upotrebnim dozvolama uz postojeci objekat doslo je do nadogradnje.Geodetska sluzba je izvrсила ucrtavanje svega postojećeg,tako da objekat postoji u katastarskim knjigama i naravno u posedovnom listu.Moje pitanje sta moze da se uradi da zemljiste ispod objekta i deo placa predje u mom vlasnistvu?Na tom istom zemljistu zive jos dve porodice koje imaju ista prava.Zemljiste je 9 ari.

Odgovor:

Članom 102. 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. Istim članom 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.

Članom 104. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, ukoliko 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. U tom slučaju, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, na zahtev lica koje stiče pravo svojine na građevinskom zemljištu, upisuje u evidenciju nepokretnosti to lice kao vlasnika katastarske parcele, odnosno kao suvlasnika udela na toj parceli.

Iz citiranih odredaba Zakona proizlazi da, ukoliko postoji više vlasnika objekata na katastarskoj parceli, svi oni postaju suvlasnici te katastarske parcele, uz udeo koji je u srazmeri sa površinom koju poseduju u odnosu na ukupnu površinu objekata koji se nalaze na toj parceli. U slučaju da organ nadležan za poslove državnog premera i katastra nije po službenoj dužnosti izvršio upis prava svojine u skladu sa citiranim odredbama Zakona, možete se obratiti zahtevom za upis suvlasništva na toj parceli.

Napominjemo da se citirane odredbe člana 102. Zakona o planiranju i izgradnji ne primenjuju na lica koja su taksativno pobrojana u članu 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 državnj svojnini 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).

Pravo i uslovi za pretvaranje prava korišćenja građevinskog zemljišta u pravo svojine za ta lica uređeni su Zakonom 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>, u okviru Sekcije „Propisi“, podsekcija „Zakoni“.

Pitanje postavljeno: 11.05.2016.

Da li je za izgradnju cevovoda male hidroelektrane koji delom prolazi preko parcela privatnih vlasnika potrebno pribaviti njihove saglasnosti? S obzirom da stav 8 člana 69 Zakona o planiranju i izgradnji predviđa pribavljanje dokaza o rešenim imovinsko-pravnim odnosima u obliku spiska parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, a stavovi 10 i 11 istog člana ne predviđaju dostavljanje dokaza o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu iznad podzemnih delova ovakvih objekata, ostaje nejasno da li je potrebno pribavljanje saglasnosti ili se pravo prolaska ustanovljava po sili ovog Zakona.

Odgovor:

Povodom Vaše dileme u vezi sa potrebom rešavanja imovinsko - pravnih odnosa za potrebe izgradnje male hidroelektrane i dostavljanja dokaza o tome, obaveštavamo Vas o sledećem:

Članom 69. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se za građenje, odnosno postavljanje elektroenergetskih objekata (u koje spada i mala hidroelektrana), može formirati građevinska parcela koja odstupa od površine ili položaja predviđenih planskim dokumentom za tu zonu, pod uslovom da postoji pristup objektu, odnosno uređajima, radi održavanja i otklanjanja kvarova ili havarije. U tom slučaju, kao dokaz o rešenom pristupu javnoj saobraćajnoj površini priznaje se i ugovor o uspostavljanju prava službenosti prolaza sa vlasnikom poslužnog dobra, odnosno saglasnost vlasnika poslužnog dobra.

U članu 69. stav 3. Zakona propisano je da se za objekte iz stava 1. tog člana (u koje spadaju i elektroenergetski objekti), koji se sastoje iz podzemnih i nadzemnih delova, građevinska parcela formira 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.**

Članom 69. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se, kao dokaz o rešenim imovinsko - pravnim odnosima na zemljištu, za objekte iz stava 1. i 2. (u koje spadaju i elektroenergetski objekti), 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. Za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju elektroenergetskih objekata, može se, umesto dokaza propisanih Zakonom, dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta.

Članom 69. stav 10. i 11. Zakona propisano je da **na zemljištu iznad podzemnih delova objekta iz stava 1. tog člana,** (u koje spadaju i elektroenergetski objekti) **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 podzemni cevovod male hidroelektrane, ne dostavlja se dokaz o rešenim imovinsko - pravnim odnosima sa vlasnikom, odnosno korisnikom parcele.** Kada je reč nadzemnim delovima male hidroelektrane, 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: 13.06.2016.

Da li organ nadležan za poslove državnog premera i katastra može da provede preparcelaciju, odnosno parcelaciju na osnovu projekta potvrđenog od strane nadležnog organa, u slučaju kad je podnosilac zahteva lice koje je u katastru upisano kao nosilac prava korisčenja u državnoj svojini na parcelama koje su predmet parcelacije? Odnosno, da li se pod resenim imovinsko-pravnim odnosima smatra samo pravo svojine na parcelama ili je dovoljno da je podnosilac zahteva bude upisan kao nosilac prava korisčenja da bi parcelacija mogla da se sprovede?

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.

U skladu sa članom 135. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, smatra se da je investitor rešio imovinsko - pravne odnose na zemljištu ukoliko ima odgovarajuće pravo na zemljištu, pod čime se podrazumeva pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana zakonom za pojedine specifične situacije.

S obzirom na činjenicu da u postupku preparcelacije, odnosno parcelacije nije predviđen izuzetak od pravila, smatra se da je investitor rešio imovinsko - pravne odnose na zemljištu ukoliko ima pravo svojine ili pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini.

Pitanje postavljeno: 15.07.2016.

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 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: 14.07.2016.

Deobom kuće koja je napravljena 1926 g. mojoj tetki pripao je prvi sprat i tavan. Drugom je pripalo prizemlje kuće(lokal) i pomoćna kuća u dvorištu. To je ostavinskom rešenju i decidno navedeno. Ja sam nasledio od tetke sprat i tavan. Drugi naslednik je prodao lokal i kuću u dvorištu. Ja vas pitam - kako neko ko je kupio lokal treba meni da da saglasnost za tavan koji je pripao meni i kako je on suvlasnik mog dela kuće. Kad je renovirao lokal mene ništa nije pitao za saglasnost i da li sam ja suvlasnik na delu kuće(lokal). Tavan nije zajednička prostorija deobom je jasno pripao nekom. Zbog tavana je neko dobio kuću u dvorištu. Ako menjam krovnu konstrukciju i crep moram da uradim i betonski prsten radi postavljanja krovne konstrukcije jer i za to moram saglasnost da pribavim od nekog. Da bi pretvorio tavanski prostor u stambeni nije mi potrebno nikakvo doziđivanje sve ostaje u okviru postojećih gabarita. Šta mi je potrebno i koje radnje treba da preduzmem da taj moj tavanski prostor pretvorim u stambeni gde kako sam naveo ne menjam gabarite, ništa ne doziđujem sve ostaje u okviru postojećih dimenzija , samo menjam grede i crep. Od dokumentacije o izgradnji nemam ništa jer vidite kad je napravljena kuća.

Odgovor:

Članom 19. stav 1. Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa ("Službeni list SFRJ" broj 6/80 i 36/90 i "Službeni list SRJ" broj 29/96) propisano je da pravo svojine na posebnom delu zgrade može postojati na stanu, poslovnoj prostoriji ili garaži, odnosno garažnom mestu.

Iz Vašeg pitanja proizlazi da u konkretnom slučaju Vi imate pravo svojine na stanu na spratu, kao i na tavanu, dok je drugo lice vlasnik poslovnih prostorija, odnosno lokala.

Međutim, kada je reč o zajedničkim delovima zgrade i uređajima u zgradi, vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine na njima, što je propisano u članu 19. stav 2. Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa.

Definisanje zajedničkih delova zgrade je predmet odredaba Zakona o održavanju stambenih zgrada. U članu 2. propisano je da se stambenom zgradom, u smislu Zakona, smatra zgrada namenjena stanovanju, kao i zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban deo namenjen stanovanju i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu celinu. Članom 6. Zakona definisan su zajednički delovi stambene zgrade, čijim održavanjem se sprečava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se obezbeđuje sigurnost korisnika zgrade i okoline, pri čemu je u tački 1. propisano da tu, između ostalog, spadaju krovna konstrukcija, krovni pokrivač i drugi elementi krova (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori).

U članu 17. stav 3. Zakona o održavanju stambenih zgrada 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.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa i Zakona o održavanju stambenih zgrada, vlasnik posebnog dela zgrade može doneti odluku o izvođenju radova u okviru tog dela zgrade bez pribavljanja saglasnosti vlasnika drugih posebnih delova u okviru zgrade. Međutim, odluka o izvođenju radova na investicionom održavanju zajedničkih delova zgrade donosi se saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade.

U konkretnom slučaju, možete samostalno sprovesti proceduru za pribavljanje odgovarajuće dozvole za izvođenje radova u okviru posebnih delova zgrade čiji ste vlasnik (stan na spratu i tavanke prostorije). Izvođenje radova na promeni namene prostorija uz izvođenje građevinskih radova vrši se na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, u skladu sa članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji. 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“.

Za izvođenje radova na zameni krovne konstrukcije i krovnog pokrivača, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Pitanje postavljeno: 13.07.2016.

Poštovani, Interesuje me da li je moguće da se izgradi armirano- betonski bazen izgradi na samom izvoru vode koji je prirodan, da se prirodan izvor vode pretvori u armirano-betonski bazen (kaptaža).

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 Zakona 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 ovim zakonom.

Članom 9. Zakona o javnoj svojini (“Službeni glasnik Republike Srbije” broj 72/11, 88/13 i 105/14) propisano je da su **vode, vodotoci i njihovi izvori**, mineralni resursi, resursi podzemnih voda, geotermalni i drugi geološki resursi i rezerve mineralnih sirovina, i druga dobra koja su posebnim zakonom određena kao prirodna bogatstva, **u svojini Republike Srbije**. Takođe, članom 10. stav 1. Zakona o javnoj svojini utvrđeno je da su stvari koje su zakonom određene kao dobra od opšteg interesa **u javnoj svojini** (poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište, **vodno zemljište, vodni objekti**, zaštićena prirodna dobra, kulturna dobra i dr.), zbog čega uživaju posebnu zaštitu.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o javnoj svojini, fizička i pravna lica ne mogu steći pravo svojine na vodama, vodotocima i njihovim izvorima, kao ni na vodnom zemljištu, pa samim tim ne

mogu steći ni odgovarajuće pravo na tom zemljištu, u smislu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, koje je neophodno radi dobijanja građevinske dozvole. Shodno tome, ne postoji mogućnost izgradnje bazena na području koje je obuhvaćeno vodnim zemljištem.

Pitanje postavljeno: 05.07.2016.

Dobila sam deo kuci kao poklon.Svoj deo ja sam završila ,uselila se i tamo sam prijavila se.Ale u katastru nece meni da uknize-traze konverziju na zemlju ili upotrebnu dozvolu.Meni je receno da upotrebna dozvola se izdaje samo kad je cela kuca završena i useljiva.Ali kako to da uradim kad su ostale vlasnici ne zaineresovani u dalju izgradnju objekata,ni ti zive ovde,i tacno znam da necu njega nikada ni graditi.Sta ja imam sa ostalima vlasnucima kuci?Mogu li da dobijem upotrebnu dozvolu samo na svoj deo,isto i vazi za konverziju zemljista?kako to sve da uradim kad nisam jedini vlasnik.U pitanju je moj bivsi suprug i svekriva,koji ne placa alimentaciju za 2 dece.Kuca je izgradjena 1979-ima gradjevinsku dozvolu-kuca je na sprat,samo zidove i krov. U toku braka ja o svom trosku sprovedla struju ,gas,vodu,stavljena ke stolarija i izmalterisana ale samo moj deo koji dsam dobila na poklon(to je bilo uradjeno zbog manijeg placanja)Moj bivsi suprug i svekriva dobili su od mene novac.Sad kad smo se razveli ne mogu da dobijem bez njih nijedan papir.A takodje nemogi kucu ni popravljati,renovirati,Kako da uknizim samo svoj deo?

Odgovor:

Pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu bez naknade regulisano je članom 102. Zakona o planiranju i izgradnji. Prema citiranom članu Zakona, pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje se 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.

Iz Vašeg pitanja proizlazi da niste evidentirani kao vlasnik objekta koji se nalazi na predmetnoj parceli, dok se ne može zaključiti da li ste evidentirani kao nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli na neizgrađenom građevinskom zemljištu. Ukoliko niste nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli, ne postoji pravni osnov da budete upisani kao vlasnik zemljišta (konverzija prava korišćenja u pravo svojine), već je neophodno da prethodno sprovedete postupak za izdavanje upotrebne dozvole za predmetni objekat.

Članom 158. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da se **upotrebna dozvola izdaje** za ceo objekat ili **za deo objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti**.

Ukoliko Vaš deo objekta predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se samostalno koristiti, postoji mogućnost izdavanja upotrebne dozvole samo za taj deo objekta.

U tom slučaju, potrebno je postupiti u skladu sa odredbama propisa koji regulišu izdavanje upotrebne dozvole. Postupak i dokumentacija koju je potrebno priložiti uz zahtev za izdavanje **upotrebne** dozvole propisani su članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs> u okviru Sekcije „Propisi“.

Pitanje postavljeno: 09.07.2016.

Čl. 69. stav 10. i stav 11. ZPI propisuju nepostojanje obaveze dostavljanja dokaza o rešenim imovinsko-pravnim odnosima sa vlasnikom parcele za izgradnju podzemnih delova objekata iz čl.69 stav 1 ZPI. Zbog čega onda stav 14. istog člana ZPI nalaže nadoknadu štete (sklapanja sporazuma) od strane investitora prema vlasnicima odnosno držaocima susednog ili okolnog zemljišta koja se pričinjava u toku izvođenja radova na izgradnji objekata iz čl.69 stav 1 ZPI? Shodno tome, da li je potrebno regulisanje naknade sa vlasnikom parcele ispod koje se grade podzemni delovi objekata iz čl.69 stav 1 ZPI? Ukoliko jeste, kad je potrebno obezbediti sporazum o naknadi štete i da li je to dokaz koji se prilaže nadležnom organu u nekom od postupaka u okviru objedinjene procedure?

Odgovor:

Smisao stava 10. i 11. člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji je sprečavanje situacije u kojoj bi zlonamerni sopstvenik, odnosno držalac zemljišta, bez odgovarajućeg pravnog interesa, ometao izgradnju, održavanje i upotrebu podzemnog objekta ispod njegovog zemljišta, odnosno objekata iznad tog zemljišta (vodovi visokonaponskih dalekovodova i elise vetroturbina). Međutim, navedenim odredbama Zakona investitor nije oslobođen opšte obaveze uzdržavanja od činjenja štete sopstveniku, odnosno držaocu zemljišta preko koga ima pravo prolaza ili preleta.

U tom smislu, investitor ostaje obavezan da vlasnicima ili držaocima susednog ili okolnog zemljišta nadoknadi štetu koja bude pričinjena prolazom i prevozom i vrati zemljište u prvobitno stanje, uz eventualno donošenje sudske odluke u slučaju da strane ne postignu sporazum o visini naknade štete.

Zaključenje sporazuma o naknadi štete koju investitor eventualno pričinji prolazom, odnosno prevozom, nije obavezni deo objedinjene procedure. Zaključenje tog sporazuma vrši se izuzetno, ukoliko dođe do nastanka štete, a sporazum o naknadi štete ne prilaže se ni u jednom od postupaka obuhvaćenih objedinjenom procedurom.

Pitanje postavljeno: 26.08.2016.

Da li se u postupku potvrđivanja projekta parcelacije / preparcelacije kod nadležnog organa prilažu dokazi o rešenim imovinsko pravnim odnosima, ili se to prilaže u Katastru prilikom provođenja projekta? Hvala.

Odgovor:

Prilikom dostavljanja projekta parcelacije, odnosno projekta preparcelacije, organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za poslove urbanizma (na potvrđivanje), nije potrebno prilagati dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima. Dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima prilaže se tek prilikom podnošenja zahteva za provođenje parcelacije organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra, u skladu sa čl.46. Zakona o planiranju i izgradnji.

Članom 46. stavom 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da organ nadležan za poslove državnog premera i katastra provodi preparcelaciju, odnosno parcelaciju. Članom 46. stavom 2. ovog 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.

Pitanje postavljeno: 31.10.2016.

Da li se za izgradnju elektroenergetskih objekata male solarne elektrane na krovovima postojećih objekata u vlasništvu fizičkih lica građevinska dozvola može izdati investitoru pravnom licu koji kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima podnese ugovor o zakupu objekata u privatnoj svojini sa vlasnikom objekta, a analognom primenom čl.69. Zakona o planiranju i izgradnji koji predviđa da se za građenje elektroenergetskih objekata kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu može se podneti i ugovor o ustanovljavanju prava službenosti, odnosno ugovor o zakupu zemljišta u privatnoj svojini sa vlasnikom zemljišta, zaključen u skladu sa posebnim propisima.

Odgovor:

U skladu sa stavom 8. člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji, propisano je da se, za objekte iz st. 1. i 2. istog člana, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, 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.

S obzirom da mala solarna elektrana predstavlja elektroenergetski objekat, koji je obuhvaćen stavom 1. člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji, odredbe stava 8. u pogledu dokaza o rešenim imovinsko-pravnim odnosima odnose se i na takav objekat, bez obzira da li je vlasnik zemljišta u privatnoj svojini fizičko ili pravno lice. Ukoliko su vlasnik, odnosno vlasnici objekta koji je predmet zakupa i zemljišta isti, može se smatrati da je ugovor o zakupu objekta sa vlasnikom, odnosno vlasnicima objekta u privatnoj svojini, radi izgradnje male solarne elektrane na krovu objekta, validan dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima, u postupku izdavanja građevinske dozvole. Imajući u vidu da kroz katastar nepokretnosti u određenom broju slučajeva nije sprovedeno pretvaranje prava korišćenja u pravo vlasništva koje je utvrđeno članom 104. Zakona o planiranju i izgradnji, i u takvim slučajevima je dovoljno dostaviti ugovor sa vlasnikom, odnosno vlasnicima posebnih delova objekta, jer su oni po sili zakona postali vlasnici zemljišta.

Pitanje postavljeno: 23.08.2016.

ED planira izgradnju 20 kV kablovskog voda u naselju na parcelama. Obratili smo se Nadležnom organu Opštine za ishodovanje rešenja po čl. 145 zakona o planiranju i izgradnji i dostavili svu potrebnu dokumentaciju izuzev saglasnosti vlasnika gore navednih parcela. Umesto saglasnosti pozvali smo se na čl. 69 stav 10 koji smo prepisali i dostavili kao dokument u kojem smo naveli sledeće: „Na zemljištu iznad podzemnih delova objekta iz stava 1. ovog 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 slučaju iz stava 10. ovog člana, ne dostavlja se dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima u smislu ovog zakona, niti se formira građevinska parcela za predmetno zemljište.“ U skladu s napred iznetim ne dostavljamo Vam dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima s vlasnikom parcele Nadležni organ je predmet odbacio zaključkom u kojem navodi ledeće: "Uvidom u podneti zahtev i priloge utvrđeno je da za postupanje po zahtevu nije

ispunjen sledeći uslov: Uz zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenje radova potrebno je priložiti dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu u smislu Zakona o planiranju i izgradnji. Po Zakona o planiranju i izgradnji člana 69. stava 8 za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može se, umesto propisanih dokaza iz ovog člana i drugih dokaza propisanih ovim zakonom dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta. Za katastarske parcele a potrebno je pribaviti saglasnost po predhodnom objašnjenju. Imajući u vidu napred navedeno, ovaj organ je na osnovu svojih ovlašćenja iz člana 29. stav 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl. Glasnik RS“ br. 113/2015), doneo odluku kao u dispozitivu ovog zaključka. Smatramo da Nadležni organ Kanjiža nije postupio u skladu sa zakonom (primenjujući čl. 69 stav 8 a mi smatramo da se radi o čl.69 stav 10 zakona o planiranju i izgradnji) i da nam bez pravnog osnova traži saglasnost vlasnika navedenih parcela. Molim Vas za tumačenje.

Odgovor:

Saglasno članu 69. stav 11. Zakona o planiranju i izgradnji, na zemljištu iznad podzemnih delova linijskih infrastrukturnih objekata, komunalne infrastrukture, elektroenergetskih i elektronskih objekata ili komunikacionih mreža i uređaja, kao i na zemljištu ispod vodova visokonaponskih dalekovodova i elisa vetroturbina ne dostavlja se dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima u smislu Zakona, niti se formira građevinska parcela za predmetno zemljište.

Napominjemo da je namena Pozivnog centra pružanje dodatnih informacija i pojašnjenja u cilju boljeg razumevanja i pravilne primene Zakona o planiranju i izgradnji, ali da Pozivni centar nije nadležan za davanje tumačenja odredaba Zakona.

Pitanje postavljeno: 30.08.2016.

Da li je kao dokaz o rešenim imovinskim odnosima za rekonstrukciju nekategorisanog puta, koja podrazumeva, između ostalih radova, i proširenje kolovoza na susednim katastarskim parcelama u privatnoj svojini, dovoljan popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika zemljišta? Ili je prethodno potrebno izvršiti preparcelaciju i formirati građevinsku parcelu?

Odgovor:

Nekategorisani putevi predstavljaju objekte komunalne infrastrukture u smislu člana 2. tačka 27) Zakona o planiranju izgradnji, s obzirom na to da je reč o objektima infrastrukture za koje rešenje za izvođenje radova,

odnosno građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave.

Članom 69. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu može, umesto propisanih dokaza iz tog člana i drugih dokaza propisanih Zakonom, dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da je za izvođenje radova opisanih u Vašem pitanju, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima, moguće dostaviti popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta.

Pitanje postavljeno: 20.10.2016.

Poštovani, obraćam Vam se sa konkretnim pitanjem i nadam se konkretnom odgovoru. Molim Vas za pomoć u tumačenju člana 69 Zakona o planiranju i izgradnji, kao i mišljenja koje je izdalo Ministarstvo 28.04.2016. godine Da li je za izgradnju montažno betonske trafostanice (bilo na javnoj površini ili parceli privatnog lica) OBAVEZNO izdvajanje parcele? Gospođa koja radi u Opštini na izdavanju rešenja o odobrenju za gradnju po članu 145 INSISTIRA na izdvajanju parcele pre izdavanja građevinske dozvole i ne prihvata ugovor o službenosti. Poziva se na Mišljenje Ministarstva stav: I Kada postoji obaveza formiranja građevinske parcele. Šta ako se desi da se nakon izdvajanja parcele trafostanica mora pomeriti par metara levo ili desno usled postojanja ne ucertane podzemne instalacije... a dešava se. Do ne usaglasimo mišljenja, investicije na teritoriji opštine su izuzetno usporene.

Odgovor:

Članom 69. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se za građenje, odnosno postavljanje objekata komunalne infrastrukture, **kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu 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.

Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da se kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za izgradnju trafo stanice može podneti i ugovor o ustanovljavanju prava službenosti.

Pitanje postavljeno: 28.11.2016.

Podnet je zahtev za izmenu resenja o odobrenju za izgradnju objekta. Kao dokaz pravu svojine na objektu i zemljištu priloženo je resenje o statusnoj promeni privrednog društva izdato do APR-a kao i potvrda APR -a o pravnom sledbenstvu. Medjutim, zahtev je odbacen uz obrazlozenje da nije priložen dokaz o placenom odgovarajućem porezu u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu. Medjutim, članom 24a.tacka 3. Zakona o porezima na imovinu utvrđeno je da se od oporezivanja porezom na prenos apsolutnih prava izuzima prenos apsolutnog prava iz člana 23. ovog zakona sa pravnog prethodnika na pravnog sledbenika u statusnoj promeni, u skladu sa zakonom kojim se uređuju privredna društva. Koji dokaz se prilaze o placenom odgovarajućem porezu u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu kada predmetna transakcija na osnovu koje se stekla imovina nije predmet oporezivanja? Da li organ uprave primenjuje direktno cl.24a pomenutog Zakona ili je potrebno prilagati dokaze da se na predmetnu transakciju ne placa porez na prenos apsolutnih prava?

Odgovor:

Svaki nadležni organ je odgovoran za svoje postupanje u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i drugim važećim propisima. U tom smislu, mišljenje Pozivnog centra, kao ni bilo koje drugo mišljenje u vezi sa postupanjem u konkretnom slučaju, nije pravno obavezujuće.

Pitanje postavljeno: 08.12.2016.

Stav 2. člana 103. Zakona "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 se pravo svojine na građevinskom zemljištu, bez naknade, ako je u celosti isplaćen iznos zakupnine za period na koji glasi ugovor o zakupu, osim ako zakupodavac u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona pokrene sudski postupak za raskid ugovora o zakupu, i taj se spor pravnosnažno okonča u njegovu korist". U drugom delu predmetnog stava dakle, Zakon se nesporno, tretira kao novi zakon jer propisuje rok (u budućnosti "od stupanja na snagu ovog zakona") za eventualno pokretanje postupka. Molim Vas da mi isto pojasnite, ukoliko ste u mogućnosti.

Odgovor:

Članom 55. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 132/2014) izvršena je izmena ranije važećih članova 82 - 106. 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 i 98/2013 - Odluka US RS). Izmenama članova postojećeg propisa vrši se promena njihove sadržine, pri čemu osnovni Zakon nastavlja da važi (u delu u kome nije izmenjen). Ukoliko se želi postići da se važenje izmenjenih odredaba Zakona „veže“ za datum stupanja na snagu izmena i dopuna Zakona, to mora biti izričito navedeno u tekstu izmena i dopuna Zakona.

Imajući u vidu činjenicu da u konkretnom slučaju važenje izmenjenog člana 103. Zakona o planiranju i izgradnji nije posebno propisano, ne primenjuje se poseban rok, pa se pod ugovorima o zakupu radi izgradnje zaključenim u skladu sa ranije važećim zakonima o planiranju i izgradnji smatraju ugovori zaključeni pre 11. septembra 2009. godine.

Pitanje postavljeno: 20.12.2016.

Za objekat za koji se izdaje građevinska dozvola, Ministarstvo za poljoprivredu je prebacilo određena sredstva i u listu nepokretnosti je momentalno taj objekat pod teretom. Da li za takvu zgradu (izgradnja mini mlekare), može da se izda građevinska dozvola, a posle izdate građevinske dozvole, a pre izdavanja UPOTREBNE dozvole da se skine teret

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.

Kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana Zakonom o planiranju i izgradnji. 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.

Ukoliko investitor ima neko od navedenih prava na zemljištu, odnosno objektu na kome je planirano izvođenje radova, ispunjeni su Zakonom propisani uslovi po pitanju rešavanja imovinsko-pravnih odnosa. U tom slučaju, ne postoje prepreke za izdavanje građevinske dozvole, pod uslovom da investitor uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži svu dokumentaciju propisanu članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Pitanje postavljeno: 09.02.2017.

Gradila bi objekat na svojoj parceli na kojoj imam pravo koriscenja. Da li je potrebno pre pribavljanja gardjevinske dozvole, da izvršim konverziju zemljista ili je moguće objekat graditi i kada imam pravo koriscenja na zemljištu.

Odgovor:

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

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

Članom 135. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola, odnosno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu. U skladu sa čl.135.st.2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 20.03.2017.

Posedujem objekat koji se vodi kao objekat privremenog karaktera, koji je po dobijanju gradjevinske dozvole sagradjen od cvrstog materijala na opstinskom zemljistu. Za pomenuti objekat smo placali zakupninu zemlje do pre 7-8 godina...Medjutim opstina vise ne naplacuje koriscenje zemlje, mi ugovor imamo sa opstinom u kojem se ne nqvodi na koliko godina se odnosi zakupnina i do kada vazi nas ugovor sa njima. Sada me zanjima dali taj objekat mogu prevedti na sebe tako sto cu tu zemlju otkupiti od opstine po trzisnoj ceni, jer objekat je pravio moj otac od cvrstog materijala za koji ima gradjevinsku i upotrebnu dozvolu.

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti da li je predmetni objekat evidentiran u evidenciji katastra nepokretnosti, ko je vlasnik objekta fizičko lice, kao i da li je neko evidentiran kao korisnik korisnik tog građevinskog zemljišta.

Članom 102. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se **pravo korišćenja na građevinskom zemljištu pretvara u pravo svojine, bez naknade**, pri čemu se ova odredba ne odnosi na:

- 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).

Saglasno članu 106. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, po okončanom postupku pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, katastarska parcela izgrađenog građevinskog zemljišta zajedno sa objektima sagrađenim na njoj postaje jedinstveni predmet prava svojine (jedinstvo nepokretnosti), tako da se sva postojeća prava i tereti koji su postojali na objektu, odnosno posebnom delu objekta, od trenutka upisa prava svojine prenose i na tu katastarsku parcelu, odnosno deo katastarske parcele vlasnika tog posebnog dela, osim ako je na tom zemljištu ustanovljen dugoročni zakup u skladu sa Zakonom.

Ukoliko predmetni objekat nije evidentiran u evidenciji katastra nepokretnosti, reč je o neizgrađenom građevinskom zemljištu u javnoj svojini, u smislu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, čije se otuđenje sprovodi javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda javnim oglasom, po tržišnim uslovima, u skladu sa Zakonom.

Pitanje postavljeno: 23.02.2017.

ušli smo u postupak kupovine stana od investitora. Prema izvodu iz lista nepokretnosti investitor je upisan kao vlasnik stana uz zabeležbu da zgrada nema upotrebnu dozvolu. Investitor je na osnovu Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole objavljenog u "Sl. glasniku RS", br. 25/2013, od 15.03.2013 izvršio upis prava svojine na stanu kao posebnom delu zgrade. Da li nakon kupovine ovog stana imam mogućnost da se upišem kao vlasnik u listu nepokretnosti?

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 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 – Odluka USRS i 96/15).

Članom 60. Zakona o državnom premeru i katastru propisano je da se svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima stiču, **prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti** (konstitutivnost upisa), a prestaju brisanjem upisa. Shodno citiranoj odredbi Zakona, upis prava svojine na nepokretnosti vrši se u katastru nepokretnosti, na osnovu dokumenta kojim se vrši prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti (ugovor o kupoprodaji). Sticalac se evidentira u katastru nepokretnosti kao vlasnik **sa istim obimom prava kao i vlasnik koji mu je preneo pravo svojine na predmetnoj nepokretnosti.**

Pitanje postavljeno: 21.04.2017.

U postupku izdavanja građevinske dozvole sistemski je ponuđena mogućnost samo jednog lica na čije će ime glasiti akta. U konsultaciji sa nadležnim organom za izdavanje dozvole, sugerisano je da se napravi saglasnost suvlasnika da se izdaju akta na jedno lice. Kako je to učinjeno, sledilo je u skladu sa tim i usklađivanje dokumentacije na jedno lice, što je rezultat i izdavanje dozvole na jedno lice. Jasno je da će dalje sva dokumentacija, pa i upotrebna dozvola glasiti samo na jedno lice, čime se pravi pravna šteta drugom suvlasniku- supružniku. Da li je za izmenu građevinske dozvole dovoljan dokaz list nepokretnosti u kome stoji da su oba supružnika vlasnici u po 1/2 da se u izmenjenoj dozvoli označe oba vlasnika, a da se ne prave nepotrebni ugovori koji proizvode izvesne troškove, jer nije ni došlo ni do kakve promene. I dalje, ukoliko to nije dokaz, da li nadležna služba može putem "ispravke greške" da izmeni građevinsku dozvolu na dva lica, bez obzira na priloženu saglasnost, kao nepotrebnu, obzirom na to da je službeno pribavljen list nepokretnosti u kome su oba supružnika vlasnici parcele?

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije ograničen broj investitora za izvođenje određenih radova, već to zavisi od imovinsko - pravnih odnosa na zemljištu, odnosno objektu na kome se radovi izvode.

Ukoliko je građevinskom dozvolom kao investitor radova na izgradnji objekta određen samo jedan suvlasnik zemljišta, a na osnovu overene saglasnosti drugog suvlasnika zemljišta, upotrebna dozvola može biti izdata samo na investitora radova navedenog u građevinskoj dozvoli. Eventualna izmena investitora je moguća u skladu sa članom 141. Zakona o planiranju i izgradnji, što podrazumeva sprovođenje odgovarajućeg postupka za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli. Saglasno citiranom članu Zakona, uz zahtev za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli potrebno je dostaviti pravni osnov sticanja prava svojine na objektu u izgradnji.

Ukoliko nakon izdavanja građevinske dozvole nije došlo do promene imovinsko-pravnog statusa predmetne parcele, dokaz o sticanju prava svojine na objektu u izgradnji može biti odgovarajući ugovor kojim se regulišu međusobni odnosi između investitora, odnosno između suinvestitora, ali ne i list nepokretnosti, jer se u njemu ne može konstatovati bilo kakva promena u odnosu na stanje koje je postojalo u momentu izdavanja građevinske dozvole.

Pitanje postavljeno: 27.03.2017.

Postovani, 2001 sam kupila stan od Ugostiteljskog preduzeca koji nikada nisam prevela na sebe. Posedujem kupoprodajni ugovor, medjutim, zbog navedenog pogresnog broja stana u samom ugovoru, morali smo da napravimo annex sa pravnim sledbenikom tog preduzeca, obzirom da je ta firma privatizovana, I to smo I ucinili, naravno overili kod notara. u katastru smo saznali da taj stan nikada nije bio upisan u katastar, a zgrada u kojoj se nalazi poseduje gradjevinsku I upotrebnu dozvolu. Dakle, stan se nikada nije vodio ni na koga, a u ugovoru prodavac navodi da je jedini I iskljucivi vlasnik. Sta je potrebno da bih uknjizila stan na moje ime? Iz nekih izvora sam saznala da je to moguće samo preko suda tj da se sudski utvrdjuje vlasnistvo.

Odgovor:

Saglasno odredbama čl. 60. i 61. Zakona o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - Odluka US RS i 96/2015), svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima stiču se, prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti (konstitutivnost upisa), a prestaju brisanjem upisa. Imalac prava na nepokretnosti obavezan je da podnese zahtev za upis nepokretnosti i prava svojine u katastar nepokretnosti.

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti da li je objekat (zgrada) upisan u registar katastra nepokretnosti.

Ukoliko je zgrada evidentirana u registru katastra nepokretnosti, u cilju upisa prava svojine na posebnom delu objekta (stanu) neophodno je dokazati pravno sledbeništvo, odnosno da ste od lica koje je evidentirano kao vlasnik stana (neposredno ili posredno) stekli pravo svojine.

Ukoliko zgrada nije evidentirana u registru katastra nepokretnosti, potrebno je najpre sprovesti postupak za upis celog objekta u katastar nepokretnosti. Upis objekta u evidenciju katastra nepokretnosti vrši se na osnovu upotrebne dozvole. Ukoliko je za konkretnu zgradu izdata upotrebna dozvola, kako ste naveli u Vašem pitanju, potrebno je podneti zahtev za upis prava svojine na posebnom delu objekta u skladu sa članom 74. stav 5. tačka 2) Zakona o državnom premeru i katastru.

Pitanje postavljeno: 28.05.2017.

Suprug i ja zelimo da kuipimo stan iz otkupa koji je u kupoprodajnom ugovoru izmedju investitora i sadasnjeg vlasnika definisan kao stan na prvom spratu stambene zgrade spratnosti P+1. medjutim, u Uverenju koje je izdala Optina, stan je opisan kao stan u prizemlju (radi se o istom stanu) Recimo, stan koji zaista jedste u prizemlju iste zgrade, uknjizen je kao stan u suterenu, a u uverenju koje je izdato za ceo objekat, izgleda je doslo do greske i sve etaze su pomerene za jednu etazu nize. Dokumentacija je predata za uknjizenje ali nije nam receno da li ce biti uknjizen kao prvi sprat ili primzemlje pa nas buni to da li cemo mi kasnije imati problema, ukoliko se recimo odlucimo za prodaju pomenutog stana. Interesuje me da li to moze da se ispravi nakon sto mi zavrσιμο kupoprodajni ugovor i uknjizimo stan na svoje ime?

Odgovor:

Članom 60. stav 1. Zakona o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - Odluka US RS i 96/2015) propisano je da se svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima stiču, prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti (konstitutivnost upisa), a prestaju brisanjem upisa.

Ukoliko je prilikom upisa stvarnog prava na objektu, odnosno posebnom delu objekta u katastar nepokretnosti došlo do tehničke greške, neophodno je izvršiti ispravku te greške. Ispravljanje grešaka u održavanju katastra nepokretnosti regulisano je članom 137. Zakona o državnom premeru i katastru, kojim je propisano da služba za katastar nepokretnosti po službenoj dužnosti ili po zahtevu stranke, ispravlja sve utvrđene greške, nedostatke i propuste u podacima o nepokretnostima, pri čemu se greške, nedostaci i propusti o upisanim stvarnim pravima na nepokretnostima mogu 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.

Napominjemo da je namena Pozivnog centra 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, ali ne i drugih zakona.

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: 30.03.2017.

Postovani, pred ovim organom je zahtev za izdavanje građevinske dozvole za gasovod. Kako trasa prolazi između ostalih i kroz parcele u privatnoj svojini da li je potrebno pribaviti spisak Vlasnika parcela kroz koje prolazi trasa sa njihovim saglasnostima shodno stavu 8. člana 69 ili se shodno stavovima 10. i 11. istog člana ne dostavlja dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima u smislu ovog zakona.

Odgovor:

Članom 69. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se, između ostalog, za građenje, odnosno postavljanje linijskih infrastrukturnih objekata (u koje spada i gasovod) 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 8. člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, za objekte iz st. 1. i 2, 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. Za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može se, umesto propisanih dokaza iz člana 69. i drugih dokaza propisanih Zakonom dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta.

Članom 69. stav 10. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da na zemljištu iznad podzemnih delova objekta iz stava 1. 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.**

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o objektu (gasovodu) koji je u celini podzemni, ne dostavlja se dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima u smislu Zakona, niti se formira građevinska parcela za predmetno zemljište. Ukoliko je, pak, u pitanju objekat koji je delimično nadzemni, a delimično podzemni, za nadzemne delove formira se građevinska parcela u skladu sa odredbama člana 69. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, dok se za podzemne delove ne dostavlja dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima u smislu Zakona, niti se formira građevinska parcela.

Pitanje postavljeno: 23.01.2017.

Poštovani, na parceli postoji dozvola za gradnju izdata 90-ih godina, sa rokom od 3 godine za početak gradnje. Gradnja nije započeta, tako da je u Katastru nepokretnosti parcela ostala upisana sa pravom korišćenja. Sada planiramo gradnju, ali prvo moramo izvršiti konverziju zemljišta, ali su u imovinsko pravnoj službi grada bili totalno smušeni, i nisu uspeli da daju objašnjenje. Kako da izvršimo konverziju, pošto u katastru kažu da oni ne mogu da sprovedu konverziju, i da li možemo da izvadimo novu dozvolu za gradnju?

Odgovor:

Konverzija prava korišćenja u pravo svojine bez nakande, vrši se u Republičkom geodetskom zavodu - nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti samo ukoliko se ne radi o slučajevima za koje je Zakonom o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu. Ukoliko se radi o konverziji uz naknadu, organ nadležan za vođenje tog postupka i donošenja rešenja o konverziji je imovinskopravna služba. Identifikaciju da li se radi ili se ne radi o konverziji uz naknadu dužna je da izvrši ta služba. Što se tiče ranije izdate građevinske dozvole ona je prestala da važi i po izvršenoj konverziji prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, možete podneti zahtev za izdavanje nove građevinske dozvole kroz elektronski sistem CEOP. Pravo korišćenja građevinskog zemljišta nije podobno pravo za izdavanje građevinske dozvole već samo pravo svojine.

Pitanje postavljeno: 28.01.2017.

Kupio sam zemljište 1993 godine i na vlasničkom listu stoji "prvo korisćenja".Koji je postupak za konverziju u "vlasništvo" ,kome se podnosi zahtev i koliko se placa.

Odgovor:

Iz vašeg pitanja ne može se zaključiti da li upisani nosilac prava korišćenja ima ili nema obavezu plaćanja naknade za konverziju prava korišćenja u pravo svojine. Ukoliko je osnov upisa prava korišćenja bilo rešenje i ugovor o davanju na korišćenje koji je u ranijem periodu doneto od strane nadležnog organa jedinice lokalne samouprave ili je zemljište stečeno u postupku privatizacije, izvršnom ili stečajnom postupku, u tom slučaju primenjuju se odredbe Zakona o pretvaranju prava korišćenja na građevinskom zemljištu u pravo svojine uz naknadu, i taj postupak se vodi pred nadležnom imovinskopравnom službom koja u tom postupku u skladu sa ovim zakonom utvrđuje visinu naknade za konverziju. Ukoliko je pravo korišćenja upisano po drugom osnovu (npr. po osnovu odluke o određivanju grđevinskog zemljišta a kupljeno je ili na drugi način stečeno pre stupanja na snagu te odluke ili je zemljište stečeno nasledem na osnovu neprekinutog pravnog kontinuiteta i bez učešća nadležnog organa u vezi dodele na korišćenje tog zemljišta sl.) u tom slučaju potrebno je da podnesete zahtev za konverziju Republičkom geodetskom zavodu - nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti i u ovom postupku osim republičke takse od 300,00 din. nije potrebno patiti nikakvu drugu taksu ili naknadu. Predlažemo da se pre podnošenja zahteva Katastru u nadležnoj imovinskoj službi informišete da li predmetno zemljište podleže ili ne podleže plaćanju naknade za konverziju po Zakonu o pretvaranju prava korišćenja građevinskog zemljišta u pravo svojine uz naknadu.

Pitanje postavljeno: 30.01.2017.

Da li mogu da uradim fasadu ... zivim na prvom spratu zgrade.. zbog vlage i hladnoce... iznad mene imaju dva stana , ali oni ne zele da rade , zbog novca koji je potreban... pa pitam da li ja mogu samo za svoj sprat to da uradim....mislim da je to dozvoljeno posto sam vidjala takva resenja...i ako je to moguće , sta mi je potrebno od papira.... unapred hvala

Odgovor:

Fasada kolektivne stambene zgrade je zajednički deo zgrade i u zajedničkoj svojini svih stanara zgrade tako da je za izvođenje tih radova potrebna saglasnost vlasnika stanova u skladu sa Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. Predlažemo da se radi dobijanja saglasnosti za izvođenje ovih radova obratite Skupštini stanara zgrade pozivajući se na čl. 10 st. 1 navedenog Zakona.

Pitanje postavljeno: 30.03.2017.

Pred ovim organom je predmet za izavanje građevinske dozvole za gasovod. Posto trasa gasovoda izmedju ostalih prolazi I kroz parcele u privatnoj svojini da li je potrebno dostaviti popis katastarskih parcela kroz koje prolazi trasa sa saglasnostima vlasnika istih shodno stavu 8. clana 69. Zakona ili se shodno stavovima 10.I 11. istog clana 69. ne dostavlja dokaz o resenim imovinsko-pravnim odnosima.

Odgovor:

Članom 69. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se, između ostalog, za građenje, odnosno postavljanje linijskih infrastrukturnih objekata (u koje spada i gasovod) 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 8. člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, za objekte iz st. 1. i 2, 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. Za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može se, umesto propisanih dokaza iz člana 69. i drugih dokaza propisanih Zakonom dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta.

Članom 69. stav 10. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da na zemljištu iznad podzemnih delova objekta iz stava 1. 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.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o objektu (gasovodu) koji je u celini podzemni, ne dostavlja se dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima u smislu Zakona, niti se formira građevinska parcela za predmetno zemljište. Ukoliko je, pak, u pitanju objekat koji je delimično nadzemni, a delimično podzemni, za nadzemne delove formira se građevinska parcela u skladu sa odredbama člana 69. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, dok se za podzemne delove ne dostavlja dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima u smislu Zakona, niti se formira građevinska parcela.

Pitanje postavljeno: 06.06.2017.

Zdravo. Da predocim situaciju.... Moj deda je kupio 1969 godine parcelu i na jednom delu je izgrađena kuća i sve je naredno ali druga polovina nije prevedena, kupljena je kasnije. Sve je naredno placeno ali nema nikakav dokaz osim jednog svedoka koji je još živ. Na tom delu zemlje ima supa i ograđena basta, površina tog placa je 2ar. Ovaj deo i onaj gde je kuća deli asfal tserine 3m. Kako mogu ja tu postaviti montažnu garazu bez problema sa zakonom?

Odgovor:

Ukoliko ne postoji pismena isprava podobna za upis prava na zemljištu u korist vašeg dede odnosno njegovih pravnih sledbenika (pismeni ugovor o kupoprodaji koji je overen u skladu sa zakonom) potrebno je da pokrenete parnični postupak radi utvrđivanja prava svojine na predmetnom zemljištu pre sudom opšte nadležnosti prema upisanim zemljišnoknjižnim sopstvenicima i prodavcu odnosno njegovom pravnom sledbeniku. Po pravosnažnosti te presude (ukoliko tužbeni zahtev bude usvojen), potrebno je upisati prava na nepokretnosti kod Katastra a potom podneti zahtev za izdavanje odgovarajućeg akta kojim se odobrava izgradnja garaže koju planirate da gradite.

Pitanje postavljeno: 30.08.2017.

Da li je moguće sprovesti postupak parcelacije na zemljištu na kojem nije izvršena konverzija, odnosno je neophodno prvo sprovesti postupak konverzije pre postupka parcelacije?

Odgovor:

Članom 65. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se na jednoj katastarskoj parceli može obrazovati veći broj građevinskih parcela, koje se mogu deliti parcelacijom do minimuma

utvrđenog primenom pravila o parcelaciji ili ukрупniti preparcelacijom. U stavu 2. člana 66. Zakona propisano je da se uz zahtev za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije podnosi **dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za sve katastarske parcele.**

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, pre pokretanja postupka parcelacije na zemljištu neophodno je rešiti imovinsko-pravne odnose za sve katastarske parcele koje su predmet postupka parcelacije, što podrazumeva i eventualno pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine.

Pitanje postavljeno: 08.09.2017.

Molimo vas da odgovorite na pitanje vezano za konverziju građevinskog zemljišta u pravo svojine za pravno lice. U katastru nepokretnosti pravno lice je upisan kao korisnik građevinskog zemljišta a ne kao kao nosioc prava istog 1.Pod kojim uslovima pravno lice može izvršiti konverziju prava korisnika na građevinskom zemljištu u pravo svojine ? 2. U kom postupku pravno lice može steći pravo korišćenja na katastarskoj parceli na kojoj je u katastru nepokretnosti (posle privatizacije) upisan kao korisnik? 3.Kako se može steći pravo svojine na građevinskom zemljištu na kojem pravno lice ima objekat u privatnoj svojini a u katastru upisano je kao korisnik građevinskog zemljišta?

Odgovor:

Članom 102. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara u pravo svojine, bez naknade, pri čemu se pravo svojine stiče danom stupanja na snagu Zakona, a upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti.

Shodno citiranim odredbama Zakona, **imalac prava korišćenja na građevinskom zemljištu stiče pravo svojine na građevinskom zemljištu po samom Zakonu (ex lege)**, a upis vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, **po službenoj dužnosti**, što znači da nije potrebno podnositi poseban zahtev za pokretanje postupka.

Napominjemo da se citirane odredbe Zakona **ne primenjuju na:**

- 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).

Pravo i uslovi za pretvaranje prava korišćenja građevinskog zemljišta u pravo svojine za navedena lica uređena su Zakonom o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 64/2015).

Ukoliko su u konkretnom slučaju ispunjeni uslovi za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine bez naknade (u skladu sa članom 102. Zakona o planiranju i izgradnji), a organ nadležan za poslove državnog premera i katastra nije sproveo postupak upisa, možete se obratiti urgencijom u cilju realizacije zakonom propisanog postupka.

Korisnik je isto što i nosilac prava korišćenja.

Pitanje postavljeno: 02.10.2017.

Poštovani, zbog proširenja niskonaponske nadzemne elektrodistributivne mreže, potrebno je postaviti nove stubove na parcelama za koje je dobijena saglasnost vlasnika parcela, a nadzemni vod prelazi preko parcela drugih vlasnika. Na osnovu čl.69 stav 10 i 11 Zakona o planiranju i izgradnji, saglasnost vlasnika parcela nije neophodna ako se, između ostalog, radi i o zemljištu ispod vodova visokonaponskih dalekovoda. Molim za mišljenje da li se i niskonaponski nadzemni vodovi mogu svrstati u ovu kategoriju i da li podležemo obavezi pribavljanja dokaza o rešenim imovinsko pravnim odnosima.

Odgovor:

Članom 135. stav 1. i 2. 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. Kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana Zakonom.

Članom 69. Zakona o planiranju i izgradnji propisani su posebni slučajevi formiranja građevinske parcele, odnosno izuzeci od opšteg pravila. Imajući u vidu činjenicu da članom 69. stav 10. i 11. Zakona nisu obuhvaćeni niskonaponski nadzemni vodovi, za izvođenje predmetnih radova neophodno je dostaviti dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima, na neki od načina propisanih Zakonom.

Pitanje postavljeno: 11.10.2017.

Da li vlasnici stanova stambene zgrade imaju pravo na korišćenje zemljišta oko zgrade ako je zemljište u katastru upisano na ime investitora i ako imaju kako ga mogu ostvariti?

Odgovor:

Članom 5. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada 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**. Imajući u vidu činjenicu da je reč o pravu koje se stiče na osnovu samog zakona (ex lege), nije potrebno sprovesti posebnu proceduru.

Pitanje postavljeno: 16.10.2017.

Postovani, nasledio sam zemlju koja se sastoji od dve spojene parcele. Vode se kao poljoprovredno

zelmiljiste. Jedna, od 55 ari, se vodi kao pasnjak 7. klase, a druga, od 13 ari, kao livada 7. klase. Da li je moguće spojiti ovde dve parcele u jednu, kako bi ih prodao, i da li je moguće izvršiti konverziju ove te parcele u gradjevinsko zemljište? Dobio sam informaciju da je na pasnjaku 7 klase dozvoljena gradnja, dok je na livadi 7 klase potrebno da se izvrši konverzija, pa bih te informacije da proverim i da saznam koja je procedura za promenu namene zemljišta?

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: 10.11.2017.

Na jednoj katastarskoj parceli postoji pravo svojine u korist RS, i pravo korišćenja u korist pravnog lica A. Na istoj parceli nalaze se tri poslovne zgrade sa skladistem koje su u svojini pravnog lica B. Pravno lice B nema upotrebnu ni gradjevnisku dozvolu za dve zgrade, dok na trećoj ima i upotrebnu i gradjevinsku dozvolu. Interesuje me pitanje konverzije prava korišćenja u pravo svojine? Da li se u ovom slučaju sprovodi uz naknadu ili ne? U tom slučaju da li se dolazi do suvlasničkih odnosa između pravnih lica A i B? Da li se uopšte postavlja pitanje zemljišta za redovnu upotrebu objekata u svojini pravnog lica B? Na koji način pravno lice B može steći pravo svojine i na zemljištu i uopšte sam put do legalizacije ovih objekata da li je moguć? Unapred zahvalna

Odgovor:

Članom 102. stav 1. i 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se pravo korišćenja na građevinskom zemljištu pretvara u pravo svojine, bez naknade i stiče se danom stupanja na snagu Zakona, a upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti. U stavu 3. istog člana regulisano 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).

Iz citiranih odredbi Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da pravo svojine na katastarskoj parceli, po ispunjenju propisanih uslova, stiće isključivo lice koje je u evidenciji katastra nepokretnosti evidentirano, odnosno upisano kao vlasnik objekta/objekata, odnosno kao nosilac prava korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu. Ukoliko je neki objekat izgrađen bez građevinske dozvole, ne može biti ni evidentiran u evidenciji katastra nepokretnosti, pa samim tim ni "vlasništvo" nad takvim objektom ne može biti osnov za sticanje prava svojine na katastarskoj parceli.

Kada je reč o objektu za koji je izdejstvovana i građevinska i upotrebna dozvola, ispunjenost uslova za sticanje prava svojine na predmetnoj katastarskoj parceli zavisi od toga da li je taj objekat upisan u evidenciju katastra nepokretnosti, odnosno ko je evidentiran kao njegov vlasnik (u katastru nepokretnosti). Ukoliko je u pitanju objekat koji je upisan u evidenciju katastra nepokretnosti, vlasnik objekta stiće pravo svojine na predmetnoj parceli. Način sticanja prava svojine na katastarskoj parceli u tom slučaju (sa ili bez naknade) zavisi od toga da li je reč o nekom od lica pobrojanih u članu 102. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji, što se iz Vašeg pitanja ne može zaključiti.

Pitanja u vezi sa primenom odredaba Zakona o ozakonjenju objekata, odnosno u vezi sa mogućnošću ozakonjenja nelegalno izgrađenih objekata, možete postaviti posredstvom mejla:

ozakonjenje@mgsi.gov.rs

Pitanje postavljeno: 23.10.2017.

Poštovani, imamo problem u vezi tumačenja člana 70. u vezi sa članom 105. Zakona o planiranju i izgradnji, a koji se odnose na određivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta, odnosno koji je organ nadležan, da li je nadležan organ za imovinske pravne poslove ili katastar i to u kojim slučajevima. S obzirom da imamo odstupanja u tumačenju pogotovo člana 105. stav 4., 5., 6. i 7. između opštine i katastra. Da li ministarstvo može da da uputstvo za ove situacije? Naš stav je da organ lokalne samouprave postupa u skladu sa članom 70. ZPI samo u tri slučaja koja su predviđena tim članom, a to su da je sama parcela objekat, da je u pitanju legalizacija i da objekat upisan po osnovu posebnog zakona o legalizaciji. Da li možemo donositi rešenja o zemljištu za redovnu upotrebu mimo ova tri slučaja i kad? Drugo pitanje: Šta se konkretno smatra pod "odlukom nadležnog organa" u smislu člana 1. stav 2. tačka 2. Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu? Da li je zemljište stečeno "odlukom nadležnog organa" stečeno isključivo radi izgradnje npr. sporazum o naknadi za izuzeto zemljište u vidu drugog zemljišta, odluka o pravu preče gradnje itd?

Odgovor:

Članom 70. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je **samo određivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima** (što se može zaključiti i iz podnaslova tog člana Zakona „20.5. Određivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima“). U tekstu člana regulišu se slučajevi na koje se predmetni član primenjuje, kao i pod kojim uslovima vlasnik objekta može podneti zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele (član 70. stav 3. tač 1 – 3. Zakona). Iz formulacije člana nesporno je

da se pod nadležnim organom podrazumeva organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko-pravne odnose.

Pozivni centar je namenjen 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. Kada je reč o odredbama Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu, pitanja u vezi sa primenom odredaba tog Zakona možete postaviti neposredno Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Pitanje postavljeno: 27.11.2017.

Na mestu srušenog objekta izgrađenog pre donosenja zakona o izgradnji ozidan je drugi objekat .da bi se isti legalizovao potrebno je prethodno izvršiti brisanje iz katastra starog porusenog objekta. jedan od dva suvlasnika protivi se ovom postupku a u katastru zahtevaju saglasnost obe strane da bi se izvršilo brisanje navedenog objekta. kako postupiti dalje imajući u vidu blokadu druge strane.

Odgovor:

Deoba stvari na kojoj postoji susvojina nije predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa ("Službeni list SFRJ" broj 6/80 i 36/90, "Službeni list SRJ" broj 29/96 i „Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 115/05 - dr. zakon).

Članom 15. stav 1. Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa propisano je da suvlasnici imaju pravo da zajednički upravljaju stvarju, dok je u stavu 4. istog člana regulisano da je za preduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja (otuđenje cele stvari, promena namene stvari, izdavanje cele stvari u zakup, zasnivanje hipoteke na celoj stvari, zasnivanje stvarnih službenosti, veće popravke i sl.) potrebna saglasnost svih suvlasnika. U članu 16. Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa propisano je da **suvlasnici sporazumno određuju način deobe stvari, a u slučaju da se ne može postići sporazum, odlučuje sud**. Sud će odlučiti da se deoba izvrši prodajom stvari ako je fizička deoba nemoguća ili je moguća samo uz znatno smanjenje vrednosti stvari.

Pitanje postavljeno: 12.12.2017.

Da li je za izgradnju stubne betonske trafostanice 10/0,4 kv kao dokaz o rešenim imovinskim odnosima moze da se prihvati saglasnost vlasika parcele na kojoj se gradi SBTS ili mora ugovor o ustanovljavanju prava službenosti u skladu sa čl.69 Zakona, pri izdavanju rešenja o odobrenju?

Odgovor:

Članom 69. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se za postavljanje stubnih transformatorskih stanica 10/04 kv i 20/04 kv ne primenjuju odredbe o formiranju građevinske parcele propisane Zakonom. Kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, za objekte iz **st. 1. i 2. člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji**, može se 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.

Saglasno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu za postavljanje stubnih transformatorskih stanica 10/04 kv i 20/04 kv, osim dokaza koji su propisani opštim odredbama Zakona, moguće je dostaviti 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. Članom 69. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji nije propisana mogućnost da se u navedenom slučaju kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu dostavi saglasnost vlasnika parcele.

Pitanje postavljeno: 10.01.2018.

Vlasnik sam kuće 1./1 .postoje sve mogućnosti da prodam polovinu placa. Da li treba saglasnost suvlasnika da bi parcelisao plac jer bi kupac zidao kucu?

Odgovor:

Članom 66. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da organ nadležan za poslove državnog premera i katastra provodi parcelaciju, a uz zahtev za provođenje parcelacije podnosi se **dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za sve katastarske parcele** i projekat parcelacije potvrđen od strane organa nadležnog za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave, čiji sastavni deo je projekat geodetskog obeležavanja.

Saglasno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, podnosilac zahteva za provođenje parcelacije mora biti vlasnik svih katastarskih parcela za koje se provodi parcelacija.

Pitanje postavljeno: 15.01.2018.

Poštovani, molim odgovor o primeni člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji u vezi sa ustanovljavanjem prava službenosti. Naime, fizičkom/pravnom licu je u postupku izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju i polaganje podzemnog niskonaponskog priključnog voda za stambeni objekat u vlasništvu ovog lica, naloženo je dostavljanje dokaza o pravu na zemljištu, u ovom slučaju ustanovljenju prava službenosti na zemljištu koje je u javnoj svojini jedinice lokalne samouprave, s obzirom da deo trase podzemnog voda prolazi kroz površinu javne namene. Da li u ovoj situaciji ima mesta primeni člana 69. stav 8. ili stava 10. istog člana - odnosno da se ne dostavlja dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima. Da li dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima treba tražiti ukoliko podzemni vod prolazi duž trotoara ulice i da li je ovaj dokaz neophodan ako se stub sa priključkom za električnu energiju nalazi na zemljištu u javnoj svojini jedinice lokalne samouprave

Odgovor:

Članom 69. stav 10. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **na zemljištu iznad podzemnih delova objekta** iz stava 1. tog člana, **u koje spadaju i elektroenergetski vodovi, 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 ovog zakona, niti se formira građevinska parcela za predmetno zemljište.**

Citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji primenjuju se nezavisno od svojinskog režima zemljišta o kome je reč.

Pitanje postavljeno: 02.02.2018.

Vlasnik sam porodično stambene zdrage na građevinskom zemljištu sa građevinskom dozvolom, upotrebnu dozvolu nemam. Kuća i plac se u katastru vode na moje ime. Kuća ima kopiju plana, uknjižena, u vlasničkom listu piše objekat preuzet iz zemljišne knjige, oblik svojine privatna, 1/1, dok je zemljište u pravu korišćenja. Da li mogu da izvršim konverziju za plac iz prava korišćenja u pravo svojine i da li je nophodno imati upotrebnu dozvolu u mom slučaju? Napominjem da je nakon katastrofalne poplave u Obrenovcu projekat kuće uništen i više ga nemam, kao ni Opština iz istog razloga, pa naknadnu upotrebnu dozvolu ne mogu bez projekta zahtevati. Molim vas za dalja uputstva.

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**. Navedeno pravo stiče se **danom stupanja na snagu Zakona, a upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti**. Pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje se 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**.

Pitanje postavljeno: 02.02.2018.

Moj deda po ocu je 20-tih godina prošlog veka kupio plac sa objektima. Po njegovoj smrti 1972 godine, nasledili su ga moj otac i njegova sestra, po pola. Moj otac je svoj deo, a to je deo parcele do ulice, poklonio 1984 meni i bratu. Ja sam na mestu prve prostorije do ulice, sazidala kucu, koja je ozakonjena i uknjižena. Ugovorom o poklonu, moj otac daje bratu i meni po 70m2 na doživotno korišćenje, jer zbog nacionalizacije nismo mogli da se uknjižimo kao vlasnici tog zemljišta. Objekti, koji su bili na drugom, zadnjem delu parcele, koji je pripao tetki, su isprodavani, tako da sada ima 7 vlasnika na parceli. Zanima me da li je prednji deo parcele, koji je pripao bratu i meni, nase zemljište, ili mora da se konvertuje? Nadam se da ne mora ponovo da se plac zemljište koje je nas deda već jednom platio. Napominjem da nije kompletno zemljište pod objektima, nego postoji i dvorište i moje pitanje se odnosi na to dvorište.

Odgovor:

Članom 70. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da 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 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 odnose (između ostalog), ako 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.

U skladu sa citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele moguće je pokrenuti samo ukoliko je reč o građevinskom zemljištu koje je u svojinskom režimu u skladu sa citiranim odredbama Zakona.

Ukoliko su fizička lica - vlasnici objekata evidentirani kao korisnici građevinskog zemljišta, pravo korišćenja pretvara se u pravo svojine, bez naknade, u skladu sa članom 102. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji. Pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje se 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. Ukoliko je reč o jedinstvenoj parceli na kojoj više lica ima pravo korišćenja, vrši se upis susvojine na parceli.

Pitanje postavljeno: 02.02.2018.

Postovani, zanima nas da li na gradskom građevinskom zemljištu, koje se nalazi delom pod zgradom, delom van zgrade, može da se izvrši parcelacija, radi podele na dva dela, i koja je procedura otkupa gradskog građevinskog zemljišta, za prelazak u licno?

Odgovor:

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**. Ova odredba ne primenjuje se na slučajeve 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). U slučaju kada je više objekata različitih vlasnika izgrađeno na jednoj katastarskoj parceli, jedinstvo nepokretnosti uspostavlja se po sprovedenom postupku parcelacije, tako da se za svaki objekat posle parcelacije formira posebna katastarska parcela. U slučaju kada je na jednoj parceli upisano više sukorisnika, odnosno suvlasnika, a samo jedan od njih je vlasnik objekta izgrađenog na toj parceli, jedinstvo nepokretnosti uspostavlja se po sprovedenom postupku parcelacije za katastarsku parcelu na kojoj je sagrađen objekat, dok se ostale parcele formiraju kao katastarske parcele neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Kada je reč o građevinskom zemljištu u javnoj svojini koje ne predstavlja deo katastarske parcele na kojoj je sagrađen predmetni objekat, otuđenje tog zemljišta sprovodi se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda javnim oglasom, po tržišnim uslovima. Postupak otuđenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini regulisan je odredbama člana 99. Zakona o planiranju i izgradnji.

Postupak preparcelacije, odnosno parcelacije građevinskog zemljišta može se vršiti uz prethodno regulisanje imovinskopравnih odnosa na zemljištu koje je predmet postupka, saglasno članu 66. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 12.02.2018.

Postovani, Knjizni sam vlasnik vertikale kuće koja se vodi kao petosoban stan u stambenoj zgradi i ima svoj zasebni kućni broj. U objektu (kući) se nalazi još jedan istovetan stan sa kojim delim vertikalni zid. Objekti I dvorište su uknjiženi kao idealne polovine. Zanima me šta od radova na svojoj polovini objekta, tj. u stanu/kući mogu izvoditi na osnovu člana 145, bez saglasnosti komšije? Planiram da zamenim kompletne unutrašnje instalacije (struja, voda, grejanje) sa eventualnim promenama priključaka, promenu parketa, renoviranje kupatila, pločica, promenu stolarije, ulaznih i garaznih vrata, zastakljivanje dve terase. Da li se navedeni radovi mogu vršiti na osnovu rešenja po članu 145 I bez saglasnosti? Jasno mi je da za eventualne radove na fasadi/izolacija moram dobiti saglasnost komšije, kao i za promenu crepa na mojoj polovini kuće? Tj. da li moram? Takođe, vršio bih radove i na mojoj polovini dvorišta ako je fizički podeljeno -nvelacija, betoniranje. Kakva je situacija za izvođenje radova u mom delu dvorišta? Unapred zahvalan,

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 propisano je da se **za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže i overena saglasnost tih lica.**

U članu 145. stav 2. Zakona propisano je da se rešenje o odobrenju izvođenja radova izdaje investitoru koji, između ostalog, **ima odgovarajuće pravo u skladu sa članom 135. Zakona.**

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, za izvođenje radova na **posebnim delovima zgrade koji su isključivo u Vašem vlasništvu** nije potrebna saglasnost trećih lica. Za izvođenje radova na zajedničkim delovima zgrade neophodno je pribaviti saglasnost ostalih suvlasnika. Definicije posebnih i zajedničkih delova zgrade sadržane su u Zakonu o stanovanju i održavanju zgrada („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 104/2016). Tekst Zakona možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u okviru sekcije „Propisi“.

Potadke o svojinsko-pravnom statusu dvorišta, odnosno zemljišta, možete saznati na osnovu uvida u evidenciju katastra nepokretnosti.

Pitanje postavljeno: 23.02.2018.

Pitanje: Na postojećem placu pored kuće koje sam kupio pre deset godina, tvrdi se da je postojala još jedna kuća koja je srušena pre 45 godina. Za ovo nisam zbio pre kupovine kuće i imam dokumentaciju i katastarski izvod za kućnu kuću koja je postojela. Za rušenje druge kuće niko od komšija se ne seca. Dobio sam poziv da platim Dozvolu za rušenje kuće, koja je rušena pre 45 godina, Da li imam obavezu palacanja, posto sam ja kupio kuću sa placem u sadašnjem stanju? Unapred se zahvaljujem za odgovor.

Odgovor:

Saglasno Načelu upisa, koje je propisano članom 60. Zakona o državnom premeru i katastru, **svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima** stižu se, prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti (konstitutivnost upisa), a **prestaju brisanjem upisa**.

Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o državnom premeru i katastru, ukoliko prethodno nije izvršeno brisanje upisa predmetne nepokretnosti iz katastra nepokretnosti, vlasnik zemljišta je u obavezi da plati propisanu taksu u postupku njenog brisanja iz evidencije.

Pitanje postavljeno: 27.02.2018.

Da li je moguće EPS-u izdati rešenje o odobrenju izvođenja radova za izgradnju pomoćnog objekta na parceli gde se oni vode kao korisnik, a svojina državna RS? U pitanju je pomoćni objekat u funkciji solarne elektrane koja se nalazi na susednoj parceli i koja je ozakonjena.

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**.

U članu 145. stav 2. Zakona propisano je da se rešenje o odobrenju izvođenja radova izdaje investitoru koji, između ostalog, **ima odgovarajuće pravo u skladu sa članom 135. Zakona**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, rešenje o odobrenju izvođenja radova može biti izdato samo ukoliko investitor ima neko od prava koja su odredbama Zakona propisana kao odgovarajuće pravo, pri čemu pravo korišćenja bez naknade ne predstavlja jedno od tih prava.

Pitanje postavljeno: 28.02.2018.

Postovani molim odgovor: Imamo dvojni kucu sa ortakom. Svako je legalni vlasnik svoje polovine. Takodje raspolazemo i delom dvorista svaki. Zelimo da dogradimo prostoriju u prizemlju prema dvoristu. Sta nam je potrebno od papira i kome da podnesemo zahtev? Da li potrebna saglasnog ortaka na nadogradnju s obzirom da bi zid te prostorije bio na medji?

Odgovor:

Izvođenje radova na dogradnji objekta (izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, kao i nadziđivanje objekta, i sa njim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu) vrši se na osnovu građevinske dozvole. 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 regulisano 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.**

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko ste isključivi vlasnik objekta na kome je planirano izvođenje radova, smatra se da su ispunjeni uslovi u vezi sa posedovanjem odgovarajućeg prava na objektu, u smislu člana 135. stav 1. Zakona, odnosno nije potrebno pribaviti saglasnost trećeg lica. Ukoliko postoji suvlasništvo na objektu, u cilju dobijanja građevinske dozvole neophodno je pribaviti i overenu saglasnost suvlasnika tog objekta.

Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, neophodno je pribaviti lokacijske uslove, u skladu sa čl. 53a - 57. Zakona i članom 6. Pravilnika. Navedene propise možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u okviru sekcije „Propisi“.

Zahtev za izdavanje građevinske dozvole u konkretnom slučaju podnosi se organu jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirana izgradnja predmetnog objekta. Zahtev se podnosi elektronskim putem, posredstvom Sistema za podnošenje elektronskih prijava. Link za pristup Sistemu: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>

Pitanje postavljeno: 30.01.2018.

Moj deda po ocu je 20-tih godina proslog veka kupio plac sa objektima na sadasnjoj Opstini Savski venac. Po njegovoj smrti 1972 godine, nasledili su ga moj otac i njegova sestra, po pola. Moj otac je svoj deo, a to je deo parcele do ulice, poklonio 1984 meni i bratu. Ja sam na mestu prve prostorije do ulice, sazidala kucu, koja je ozakonjena i uknjizena. Ugovorom o poklonu, moj otac daje bratu i meni po 70m2 na doivotno koriscenje, jer zbog nacionalizacije nismo mogli da se uknjizimo kao vlasnici tog zemljista. Objekti, koji su bili na drugom, zadnjem delu parcele, koji je pripao tetki, su isprodavani, tako da sada ima 7 vlasnika na parceli. Zanima me da li je prednji deo parcele, koji je pripao bratu i meni, nase zemljiste, ili mora da se konvertuje? Nadam se da ne mora ponovo da se placa zemljiste koje je nas deda vec jednom platio. Napominjem da nije kompletno zemljiste pod objektima, nego postoji i dvoriste i moje pitanje se odnosi na to dvoriste.

Odgovor:

Članom 70. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da 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 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 odnose (između ostalog), ako 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. U skladu sa citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele moguće je pokrenuti samo ukoliko je reč o građevinskom zemljištu koje je u svojinskom režimu u skladu sa citiranim odredbama Zakona. Ukoliko su fizička lica - vlasnici objekata evidentirani kao korisnici građevinskog zemljišta, **pravo korišćenja pretvara se u pravo svojine, bez naknade**, u skladu sa članom 102. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji. Pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje se 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. Ukoliko je reč o jedinstvenoj parceli na kojoj više lica ima pravo korišćenja, vrši se upis susvojine na parceli.

Pitanje postavljeno: 08.03.2018.

Poštovani, Na parceli na kojoj sam upisan kao korisnik je upisana zabeležba spora - sudskog postupka u kome drugo lice traži da mu se prizna pravo susvojine na delu placa po osnovu nužnog naslednog dela. Da li mogu da dobijem građevinsku dozvolu ako sprovedem konverziju prava korišćenja u pravo svojine na parceli, bez obzira što postoji opisana zabeležba spora?

Odgovor:

Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Kada je reč o granicama ovlašćenja nadležnog organa tokom sprovođenja objedinjene procedure, iste su propisane članom 8đ Zakona o planiranju i izgradnji. U skladu sa navedenim članom Zakona, nadležni organ **isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju**, što podrazumeva:

- nadležnost za postupanje po zahtevu, odnosno prijavi;
- da li je podnosilac zahteva, odnosno prijave lice koje, u skladu sa Zakonom, može biti podnosilac zahteva odnosno prijave;
- da li zahtev, odnosno prijava sadrži sve propisane podatke;
- **da li je uz zahtev, odnosno prijavu priložena sva dokumentacija propisana Zakonom i podzakonskim aktima donetim na Zakona;**
- da li je uz zahtev priložen dokaz o uplati propisane naknade, odnosno takse;
- da li su podaci navedeni u izvodu iz projekta, koji je sastavni deo zahteva za izdavanje građevinske dozvole, u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima.

Ukoliko su ispunjeni svi formalni uslovi, nadležni organ izdaje rešenje o građevinskoj dozvoli, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva, saglasno članu 136. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, zabeležba o sudskom sporu koji je u toku u vezi sa zemljištem na kome je planirano izvođenje predmetnih radova **nije relevantna u postupku izdavanja građevinske dozvole**, pri čemu od ishoda sudskog postupka zavisi da li će treća lica imati eventualnu mogućnost da ostvaruju prava koja proizlaze iz pravosnažne sudske presude koja bude biladoneta.

Pitanje postavljeno: 26.03.2018.

Za postavljanje stuba pri izgradnji elektro-mreže potrebna je saglasnost vlasnika, međutim kako vlasnikat. parcele na kojoj se postavlja stub nije među živima, da li saglasnost za postavljanje elektrostuba mogu da daju njegovi naslednici , odnosno sta se u tom slučaju prilaže za naslednike

Odgovor:

Članom 69. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može, umesto propisanih dokaza, dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima **vlasnika, odnosno korisnika zemljišta**. Saglasno citiranoj odredbi Zakona, za izvođenje navedenih radova, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, umesto propisanih dokaza može se dostaviti saglasnost **isključivo** vlasnika, odnosno korisnika zemljišta evidentiranih u evidenciji katastra nepokretnosti.

Pitanje postavljeno: 27.03.2018.

Poštovani Da li suvlasnik može da izvrši adaptaciju krovne konstrukcije bez saglasnosti drugog suvlasnika, da li može Grad Leskovac i organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, da izda dozvolu za adaptaciju - rekonstrukciju krovne konstrukcije bez saglasnosti suvlasnika (da li postoji izuzetak) i kolike su kazne za izvođača radova - suvlasnika koji je rekonstruisao krovnu konstrukciju bez dozvole. Ukoliko je izdata dozvola za rekonstrukciju bez saglasnosti suvlasnikam koji je Sud nadležan za postupak nezakonitosti državnog organa i dali može da se traži materijalna nadoknada za postupanje istog. Objekat je ozakonjen i postoje dva suvlasnika na jednom objektu.

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 propisano je da se za izgradnju ili **izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže se i overena saglasnost tih lica**. U članu 145. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se rešenje o odobrenju izvođenja radova izdaje investitoru koji, između ostalog, **ima odgovarajuće pravo u skladu sa članom 135. Zakona**.

Izuzetak od pravila koje se odnosi na dostavljanje dokaza o odgovarajućem pravu propisan je u članu 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.

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji propisana je novčana kazna za izvođenje radova bez građevinske dozvole, ali ne i za izvođenje radova bez rešenja o odobrenju izvođenja radova u skladu sa članom 145. Zakona.

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije propisana naknada štete zbog eventualnog

protivzkonitog postupanja državnog organa.

O zakonitosti konačnog upravnog akta (rešenja protiv kojeg ne može da se izjavi žalba) odlučuje **Upravni sud u upravnom sporu.**

Pitanje postavljeno: 28.03.2018.

Postovani kupio sam dvorisni stan gde ima jos tri u dvoristu.Hteo sam da ogradjujem dvoriste i da osposobim tavan kao sobe da li su mi potrebne saglasnosti svih troje stanara ili su mi dovoljna i dva?Inace objekat je pod zastitom drzave i od njih imam saglasnost za ogradjivanje jer je i u njihovom interesu.Hvala

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 propisano je da se za izgradnju ili **izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže se i overena saglasnost tih lica.**

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko je predmetna parcela u vlasništvu više lica, za izvođenje radova na zemljištu neophodno je pribaviti saglasnost ostalih suvlasnika. Kada je reč o radovima na objektu (tavan), ukoliko je isti u Vašem isključivom vlasništvu, nije potrebno pribavljati saglasnost trećih lica, dok je u suprotnom predmetna saglasnost neophodna.

Pitanje postavljeno: 28.03.2018.

Da li je za postavljanje stubova pri izgradnji el. mreže potrebna saglasnost vlasnika parcele na kojoj se nalazi stub, i da li je u slučaju smrti vlasnika parcele na kojoj se postavi stub bez održane ostavinske rasprave, priložiti overene saglasnosti potencijalnih naslednika

Odgovor:

Članom 69. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može, umesto propisanih dokaza, dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima **vlasnika, odnosno korisnika zemljišta**. Saglasno citiranoj odredbi Zakona, za izvođenje navedenih radova, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, umesto propisanih dokaza može se dostaviti saglasnost **isključivo** vlasnika, odnosno korisnika zemljišta evidentiranih u evidenciji katastra nepokretnosti.

Pitanje postavljeno: 29.03.2018.

Postovani, iznad naseg stana se nalazi neiskorisceni tavanski prostor koji niko od drugih stanara ne moze da koristi izuzev zadnja dva stanara iznad cijih stanova se taj prostor nalazi. Sta je potrebno da

bismo dobili dozvolu za prosirenje stana i na tavanski deo .

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Saglasno definiciji iz člana 3. stav 2. tačka 16) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, tavanski prostor predstavlja zajednički deo zgrade. Članom 9. stav 1. istog Zakona propisano je da **prenos prava svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju** dogradnje, nadziđivanja, **pripajanja** ili pretvaranja predstavlja raspolaganje zajedničkim delovima zgrade. U članu 44. stav 2. Zakona regulisano je da **o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade skupština stambene zajednice**, koju čine svi vlasnici posebnih delova zgrade, **odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**.

Pitanje postavljeno: 30.03.2018.

Imam problem u objektu u kojem živim treba da se radi fizicka deoba. Nije uknjizen i u zajednickom je dvoristu.. Slabo se u to razumem u glavnom papiri si u haosu i tako zivimo tu 22godine.. Zanima me posto je kuca stara 60god krov je totlano propao.. Od crepova,greda,ploce itd... Da bi ja to sredio potrebna mi je saglasnos komsija.. Ali oni ne zele da mi potpisu a ja zbog sigurnosti i straha pre svega zbog bebe moram to pod hitno da odradim.. Pa mi treba savet dal postoji neki dr nacin da dobijem dozvolu za popravku.. Jos jednom se izvinjavam sto se slabo razumem u papirologiju i u zakon al se nadam da razumete sta sam hteo da pitam...

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 propisano je da se **za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže se i overena saglasnost tih lica**.

Imajući u vidu citirane odredba Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko je predmetni objekat u vlasništvu više lica, za izvođenje radova na takvom objektu **neophodno je** pribaviti saglasnost ostalih suvlasnika.

Pitanje postavljeno: 02.04.2018.

Da li telekomunikacioni kablovi spadaju u objekte elektronskih komunikacija i da li se za izgradnju ovih objekata mora pribaviti dokaz o pravu svojine na zemljištu za podzemne odnosno nadzemne delove objekta?

Odgovor:

Telekomunikacioni kablovi spadaju u grupu objekata iz člana 69. ZPI, stav 1. - elektronski objekti,

odnosno komunikacione mreže i uređaja, te u skladu sa istim članom, za te objekte, u postupku pribavljanja građevinske dozvole:

- postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele za objekte za nadzemne delove objekata iz člana 69. stav Zakona (glavni objekat, ulazna i izlazna mesta, revizionna okna i sl.), a nadležni organ pribavlja izvod iz lista nepokretnosti za te parcele;
- postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnicima i držaocima zemljišta preko koga je omogućen pristup objektu, odnosno uređajima, radi održavanja i otklanjanja kvarova ili havarije, samo u slučaju kada se taj pristup odnosi na objekte za koje postoji obaveza formiranja građevinske parcele (posebna građevinska parcela se ne formira za podzemne delove objekata iz člana 69. stav 1. Zakona, u trasi koridora)
- ne postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele za podzemne delove objekata iz člana 69. stav 1. Zakona, s obzirom na to da je pravo građenja bez obaveze prethodnog uređenja imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele uspostavljeno Zakonom, te nadležni organ ne pribavlja izvod iz lista nepokretnosti za te parcele;
- ne postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnicima i držaocima susednog i okolnog zemljišta radi prolaza i prevoza radi izvođenja radova u toku izgradnje, s obzirom na to da je to pravo uspostavljeno Zakonom;
- ne postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnicima i držaocima zemljišta preko koga je omogućen pristup objektu, odnosno uređajima, radi održavanja i otklanjanja kvarova ili havarije, u slučaju kada se taj pristup odnosi na objekte za koje ne postoji obaveza formiranja građevinske parcele.

Investitor za izgradnju objekata iz stava 1. člana 69. ZPI ima pravo prolaza i provoza preko susednog i okolnog zemljišta koje je u svojini drugih vlasnika, radi izvođenja radova u toku izgradnje, kada to zahteva tehnološki postupak i na način koji je u skladu sa takvim tehnološkim postupkom.

Svi vlasnici i držaoci susednog i okolnog zemljišta dužni su da omoguće nesmetani pristup gradilištu i trpe izvođenje radova za potrebe izgradnje objekta ili uređaja iz stava 1. ovog člana.

Investitor je dužan da vlasnicima ili držaocima susednog ili okolnog zemljišta nadoknadi štetu koja bude pričinjena prolazom i prevozom i vrati zemljište u prvobitno stanje. Ako ne bude postignut sporazum o visini naknade štete, odluku o tome donosi nadležni sud.

Pitanje postavljeno: 02.04.2018.

Da li data saglasnost prethodnog suvlasnika je obavezujuća i za novog suvlasnika na zajedničkoj parceli u pogledu izgradnje objekata, prema čl.135. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji? Kakav sadržaj treba da ima ta saglasnost ?

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 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 se overena saglasnost tih lica.**

U skladu sa citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, za utvrđivanje posedovanja odgovarajućeg prava na zemljištu u postupku izdavanja građevinske dozvole, relevantna je saglasnost suvlasnika **u momentu podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole**. Eventualna saglasnost ranijih suvlasnika na zemljištu ne predstavlja dokaz o odgovarajućem pravu u smislu odredaba člana 135. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 04.04.2018.

Zanima me koja je procedura, i da li je moguće zauzeti deo zajedničkog dvorista zgrade, na koji moj stan u prizemlju ima izlazna vrata. Dvoriste je ograđeno sa svih strana zidovima, pristup imamo ja i pekara koja je u drugom delu zgrade, zanima me da li je moguće ograditi deo dvorista kod izlaznih vrata i koristiti kao terasu/ostavu?

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 propisano je da se **za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu** ili objektu koji je u **vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže i overena saglasnost tih lica**.

Saglasno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, za dobijanje građevinske dozvole za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu koje je u vlasništvu više lica, neophodno je pribaviti saglasnost suvlasnika tog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 10.04.2018.

Dobar dan, zastakljivanje terase sa montaznim krovom koji je na rasklapanje, samo srafovima je spojena konstrukcija je metalna i panel završno..Zastakljivanje je bez alu ramova samo staklo najnovija tehnika.. Klizna koja se otvaraju nista nije fiksno sem krova naravno.Terasa je u kvadraturi stana od 17m2 pa bi smo zbog toga zatvorili jer nam je ispod terase spavaca soba da bi nam zbog vlage i hladnoce bilo bolje da zatvorimo ako je moguće i izvodljivo sa vase strane .Komsinica inzad nas se buni i kaze da njoj bi smetalo ne konkretno zastakljivanje ali krov bi joj smetao koji ide ispod njene terase.Pa bih vas zamolio da mi odgovorite da li je bez njene saglasnosti moguće ovaj projekat uraditi.Ako uradimo plan skice i sve ostalo sta treba a bez njene saglasnosti.U pitanju je stambeni objekat koji je spojen sa zgradom ali je samo iznad nas od komsije terasa nista drugo.stanovi su u zgradi, nas je samo spojen na 3 nivoa.ulaz je kroz zgradu u suterenu.. Hvala na brzom odgovoru

Odgovor:

Za izvođenje radova koji se izvode **isključivo** u okviru posebnog dela zgrade koji je u vlasništvu investitora (posebna funkcionalna celina u zgradi), nije potrebno pribaviti saglasnost trećih lica.

Kada je reč o izvođenju radova koji obuhvataju i zajedničke delove zgrade (delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalni deo zgrade, koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini), potrebno je pribaviti odgovarajuću odluku skupštine

stambene zajednice. Za donošenje odluke o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade potrebna je obična većina glasova prisutnih članova koji imaju pravo glasa.

Pitanje postavljeno: 10.04.2018.

Živim u stambenoj zgradi, spratnosti Pod+P+4+Pk, sa 5 stanova Samo jedan stan je uknjižen. Zgrada je istovremeno I parcela, na kojoj je RS upisana kao imalac prava, državna svojina. Predmetna grada ima upotrebnu dozvolu. Zgrada je registrovana I izabran je profesionalni upravnik u skladu sa Zakonom o održavawu stambenih zgrada. Interesuje me od kogas trebam da dobijem saglasnost, za dogradnju sprata odnosno potkrovlja, obzirom na sadašnji imovinsko-pravni status zgrade. Da li je potrebno da svi stanovi budu uknjiženi I koji procenat stanara treba da se saglasi. Takođe, interesuje me procedura dobijanja građevinske I upotrebne dozvole.

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**, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. O raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, **skupština stambene zajednice odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**, saglasno članu 44. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, neophodno je pribaviti lokacijske uslove, u skladu sa čl. 53a - 57. Zakona i članom 6. Pravilnika.

Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisani su članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Navedene propise možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u okviru sekcije „Propisi“.

Pitanje postavljeno: 10.04.2018.

Da li je potrebna saglasnost vlasnika zemljišta u slučaju rekonstrukcije krova stambene zgrade, čiji su stanovi vlasništvo stanara?

Odgovor:

Za izvođenje radova na **objektu koji je u vlasništvu više lica**, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima potrebno je priložiti overenu saglasnost **vlasnika objekta**, saglasno članu 135. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji. Saglasnost drugih lica nije potrebna.

Pitanje postavljeno: 13.04.2018.

Poštovani, koliko tačno stanara mora da da saglasnost investitoru da bi se na zgradu od 3 sprata radila nadogradnja? Da li svi ili određeni procenat?

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

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, **nadziđivanja**, pripajanja ili pretvaranja. O raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, **skupština stambene zajednice odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**, saglasno članu 44. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Pitanje postavljeno: 16.04.2018.

Imam pitanje oko konverzije prava koriscenja u pravo svojine. Naime, drustvo doo je vlasnik poslovnog objekta sa svojinom 1/1 na objektu (na osnovu gradjevinske i upotrebne dozvole izdate pre par godina od strane sekretarijata za legalizaciju). Na parceli koja je vlasništvo drzave, drustvo ima pravo koriscenja u odredjenom udelu (npr. 1500/2300), sto je posledica parcelacije I formiranja gradjevinske parcele od vise katastarskih parcela u postupku utvrdjivanja zemljista za redovnu upotrebu objekta. Za ostatak udela u izvodu nema informacije da li drustvo ima neki zakup ili ne. Moja pitanja su: - Na koji nacin moze da se uradi konverzija prava koriscenja za celu parcelu tako da drustvo postane vlasnika cele parcele 1/1 (imajuci u vidu da je pravo koriscenja upisano samo u odredjenom udeli, a ne 1/1? - da li za ovih 1500 m2 ima uslova da se odredi konverzija bez naknade (jer je objekat 1/1 u vlasnistvu drustva koje je nosilac na gradjevinskoj i upotrebnoj dozvoli)? -Da li moze da se radi rekonstrukcija ili adaptacija objekta pre nego sto bude sprovedena konverzija (imajuci u vidu da je drustvo jedini vlasnik objekta) ili prvo mora da se izvrši konverzija u pravo svojine za celu parcelu.

Odgovor:

1. Pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine, u skladu sa članom 102. Zakona o planiranju i izgradnji, sprovodi se na način da lica koja su u momentu stupanja Zakona na snagu imala pravo korišćenja na određenoj katastarskoj parceli, stiču pravo svojine na toj parceli **u istom obimu u kom su imali pravo korišćenja**. Drugim rečima, ukoliko je na određenoj parceli više lica imalo pravo korišćenja, ta lica stiču pravo susvojine na predmetnoj parceli, sa udelom koji su imali i u pravu korišćenja.

Pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine bez naknade sprovodi se po samom zakonu, a upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, **po službenoj dužnosti**, pod uslovom da nije reč o nekom od lica iz člana 102. stav 9. 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, u skladu sa članom 65.stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji.

Izvođenje radova na postojećem objektu (rekonstrukcija, odnosno adaptacija) je moguće bez obzira na eventualno sprovođenje parcelacije zemljišta i bez saglasnosti trećih lica, ukoliko je društvo jedini vlasnik tog objekta.

Pitanje postavljeno: 16.04.2018.

molim Vas za informaciju da li je za ishodovanje dozvole za rekonstrukciju objekta dovoljno da podnosilac zahteva bude upisan kao korisnik zemljišta (pravo korišćenja) ili je neophodno da bude isključivi vlasnik istog (svojina privatna)?

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 145. Zakona propisano je da se **izvođenje radova na rekonstrukciji objekta vrši na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova**, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, pri čemu se rešenje izdaje **investitoru koji ima odgovarajuće pravo u skladu sa članom 135. Zakona.**

Iz citiranih odredbi Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da se rešenje o odobrenju izvođenja radova na rekonstrukciji objekta izdaje investitoru koji je vlasnik tog **objekta**, pri čemu vlasnički režim na **zemljištu** nije relevantan za izdavanje predmetnog rešenja.

Pitanje postavljeno: 17.04.2018.

Poštovani, u listu nepokretnosti imalac prava je RS sa pravom korišćenja na AD u stečaju. Objekat koji se nalazi na parceli poseduje građevinsku dozvolu izdatu na fizičko lice ista upisana u evidenciji kat.nepokretnosti. Kojim postupkom se može rešiti postupak svojine na zemljištu u korist fizičkog lica?

Odgovor:

Članom 102. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara se u pravo svojine, bez naknade. Pravo svojine stiče se danom stupanja na snagu Zakona, a upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti. Pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje se 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.

Iz citiranih odredbi Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da se pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje u korist vlasnika objekta, odnosno objekata na toj parceli, odnosno lica - nosilaca prava korišćenja, ukoliko je reč o neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Napominjemo da se odredbe o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine bez naknade ne

primenjuju na lica iz člana 102. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji, već se na njih primenjuju odredbe Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu.

Tekst Zakona o planiranju i izgradnji možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u okviru sekcije „Propisi“.

Pitanje postavljeno: 17.04.2018.

Zanima me, koliko potpisa stanara je potrebno da bi se izvršila nadogradnja postojećeg stambenog objekta ?

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

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, **nadzidivanja**, pripajanja ili pretvaranja. O raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, **skupština stambene zajednice odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**, saglasno članu 44. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Pitanje postavljeno: 17.04.2018.

Zanima me, koliko potpisa stanara je potrebno da bi se izvršila nadogradnja postojećeg stambenog objekta ?

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

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, **nadzidivanja**, pripajanja ili pretvaranja. O raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, **skupština stambene zajednice odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**, saglasno članu 44. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Pitanje postavljeno: 17.04.2018.

Postovani, Investitori planiraju nadgradnju objekta u mojoj zgradi. Nalazim se na poslednjem spratu a moj stan kao i svi stanovi na tom spratu granice se sa ogromnom zajednickom terasom velicine kao i svi stanovi na tom spratu. Svim stanovima bar jedan prozor gleda na terasu da li od sobe, kupatila, kuhinje svejedno. Nase pitanje je da li imaju pravo da nam zatvore prozore bez nase saglasnosti. Da li mi imamo pravo na prosirenje nasih stanova na tom mestu terase ukoliko oni dobiju da nadzidaju jos jedan sprat iznad.

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, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. O raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, skupština stambene zajednice odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova, saglasno članu 44. stav 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Saglasno citiranim odredbama Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, eventualno nadziđivanje stambene zgrade, kao i pripajanje zajedničkih delova zgrade (zajednička terasa) posebnom delu zgrade (stan), moguće je ukoliko skupština stambene zajednice donese odgovarajuću odluku o tome, većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova.

Pitanje postavljeno: 23.04.2018.

vlasnik sam objekta koji se nalazi u zajedničkom dvoristu sa šest objekata-šest vlasnika. Objekti su vezani jedan za drugi, ali svaki funkcioniše kao zasebna jedinica apsolutno nezavisno. Zanima me da li je promenjen zakon te da li je i dalje potrebna saglasnost komsija kako bih gradio novi objekat u skladu sa regulacionim planom grada?! Kao i da li je potrebna saglasnost svih komsija ili je dovoljna dvotrecinska većina?

Odgovor:

Članom 135. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano 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 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.**

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, u cilju dobijanja građevinske dozvole za izgradnju objekta na građevinskom zemljištu koje je u vlasništvu više lica neophodno je pribaviti **overenu saglasnost svih suvlasnika na tom zemljištu.**

Pitanje postavljeno: 26.04.2018.

Investitor bi da dogradi objekat, svojina objekat je investitora, pravo na parceli koris'enja jer je parcela svojina RS. Da li se pre podnošenja zahteva za građevinsku dozvolu radi konverzija parcele

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 propisano je da se **za izgradnju** ili **izvođenje radova na građevinskom zemljištu** ili **objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem**

pravu prilaže se i overena saglasnost tih lica.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko bi se planirani radovi izvodili **isključivo na objektu**, nije potrebno dostavljati dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu.

Pitanje postavljeno: 30.04.2018.

Postovani, kupio sam stan u novoj zgradi na visokom prizemlju i ispod mene je obelezen parking u prizemlju. Komsije hoće da na plafon ili na dno moje terase prave nadstresnicu, da im ne kisnu vozila. Da li je potrebno mene da pitaju za takvo izvođenje radova ili skupština stanara može doneti odluku. Hvala

Odgovor:

Članom 135. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano 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 propisano je da se **za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže i overena saglasnost tih lica**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, za izvođenje radova na objektu, odnosno delu objekta koji je u vlasništvu više lica, neophodna je saglasnost suvlasnika. Posebni, odnosno zajednički delovi zgrade definisani su odgovarajućim odredbama Zakona o stanovanju i održavanju zgrada (član 3. stav 2. tačka 8) i član 3. stav 2. tačka 16) Zakona). Tekst Zakona možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u okviru sekcije „Propisi“.

Na posebnom delu zgrade može postojati isključiva svojina jednog lica, susvojina ili zajednička svojina u skladu sa zakonom, dok nad zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi.

Ukoliko su predmetni radovi planirani na zajedničkom delu zgrade, za donošenje odluke o preduzimanju tih radova potrebna je većina glasova prisutnih članova stambene zajednice koji imaju pravo glasa po određenom pitanju, saglasno članu 44. stav 1. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Pitanje postavljeno: 02.05.2018.

Poštovani, molim Vas da mi pojasnite i eventualno predložite rešenje problema parkiranja. Naime zgrada u kojoj živim izgrađena je na parceli koja je podeljena na 7 delova, od toga na 4 dela su sazidane zgrade a ostalo je po Katastru navedeno kao obično zemljište. Ispred svake zgrade ostavljeno je po 7 parking mesta koja su nedovoljna za korišćenje svih stanara sa vozilima. Za tri zgrade ukupno postoji 19 parking mesta koje svi koristimo. Od pre par dana komšije iz susedne zgrade su samonicijativno iscrtale i zatvorile 4 parking mesta stubićima i lancima, i na taj način onemogućili su ostale vlasnike da koriste ta mesta. Moje je pitanje da li je u skladu sa zakonom uzurpiranje parking mesta bez saglasnosti svih vlasnika(51%) stanova ? Kad kažem svih mislim na

sve izgrađene zgrade na celoj parceli koja je podeljena na 7 delova, u smislu svih stanara u sve tri zgrade.

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona regulisan je u postupak za izdavanje akata u ostvarivanju prava na izgradnju i upotrebu objekata. „Uzurpiranje“, odnosno protivpravno prisvajanje izgrađenog zemljišta koje pripada zgradi nije predmet regulisanja odredaba Zakona o planiranju i izgradnji (kao ni podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona), već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

U skladu sa članom 42. stav 1. tačka 13) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, **skupština stambene zajednice donosi odluku o načinu korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade**, i to običnom većinom glasova prisutnih članova koji imaju pravo glasa po određenom pitanju, saglasno članu 44. stav 1. istog Zakona.

Pitanje postavljeno: 03.05.2018.

Postovani, Imam pitanje oko primene clana 70 ZPD. Naime, pravno lice je vlasnik objekta 1/1, objekat je upisan u katastru kao svojina, upotrebna dozvola uredno izdata. Objekat se nalazi u gradskoj zoni, ima pristup sa javne ulice. Parcela na kojoj se objekat nalazi predstavlja samo zemljiste ispod objekta. Pravo lice ima upisano pravo koriscenja na parceli sa udelom 1. Da li je moguca konverzija bez naknade (napominjem da vlasnik objekta ne spada u lica iz clana 102 stav 9) na osnovu sadasnjeg stanja i kako tumaciti odredbu clana 70 koji govori o potrebi da se odredi zemljiste za redovnu upotrebu objekta? Da li cinjenica da parcelucini samo zemljiste ispod objekta moze predstavljati smetnju za konverziju?

Odgovor:

Pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine, u skladu sa članom 102. Zakona o planiranju i izgradnji, sprovodi se na način da lica koja su u momentu stupanja Zakona na snagu imala pravo korišćenja na određenoj katastarskoj parceli, stiču pravo svojine na toj parceli **u istom obimu u kom su imali pravo korišćenja**. Drugim rečima, ukoliko je na određenoj parceli više lica imalo pravo korišćenja, ta lica stiču pravo susvojine na predmetnoj parceli, sa udelom koji su imali i u pravu korišćenja.

Pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine bez naknade sprovodi se po samom zakonu, a upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, **po službenoj dužnosti**, pod uslovom da nije reč o nekom od lica iz člana 102. stav 9. 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, u skladu sa članom 65. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 07.05.2018.

Poštovani, molim vaš odgovor o sledećem: Da li su ispunjeni uslovi za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i otuđenje u sledećoj situaciji: podnosilac zahteva ima pravo korišćenja na parceli pod objektom cela površine 28m², koji je dogradio oko 16m² na susednoj parceli koja je u javnoj svojini opštine . Obe parcele su gradsko građevinsko zemljište, a po načinu korišćenja "šuma 1.klase. Da li je potrebno prethodno izvršiti prenamenu zemljišta u skladu sa članom 89. Zakona o planiranju i izgradnji s obzirom da su parcele prema vrsti zemljišta gradsko građevinsko zemljište u listu nepokretnosti?

Odgovor:

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o **gradskom građevinskom** zemljištu i ukoliko su ispunjeni ostali uslovi propisani članom 79. Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da ne postoji prepreka za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele, bez obzira na način korišćenja predmetnog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 07.05.2018.

Poštovani, podnosilac zahteva je vlasnik parcele u selu na kojoj ima izgrađen objekat za koji je u postupku ozakonjenja, a koja parcela je u listu nepokretnosti poljoprivredno zemljište. Deo objekta je izgrađen i na susednoj parceli u javnoj svojini opštine isto po vrsti označena u listu nepokretnosti kao poljoprivredno zemljište. Da li se u ovoj situaciji može sprovesti postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta, ili je potrebno prethodno izvršiti pretvaranje iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište? Takođe obe parcele se nalaze u obuhvatu samo Prostornog plana opštine, bez plana nižeg reda, pa pitam da li se na osnovu ovog planskog dokumenta može sačiniti izveštaj iz člana 70. stav 5. i 6. Zakona o planiranju i izgradnji? Na teritoriji seoskih mesnih zajednica ovo su česte situacije.

Odgovor:

Članom 70. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, 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 tim zakonom.

Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o planiranju i izgradnji, ne postoji mogućnost da zemljište koje nije građevinsko bude određeno kao zemljište za redovnu upotrebu.

Ukazujemo i na odredbe člana 69. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisano da se na poljoprivrednom zemljištu mogu graditi isključivo linijski infrastrukturni objekti, komunalna infrastruktura, elektroenergetski i elektronski objekti ili komunikacione mreže i uređaji, i to uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Pitanje postavljeno: 08.05.2018.

Javno preduzeće čiji je osnivač Republika Srbija je u katastru nepokretnosti upisano kao nosilac prava korišćenja na zemljištu koje je u državnoj svojini. Da li se javnom preduzeću može izdati građevinska dozvola za izgradnju objekta s obzirom da ima pravo korišćenja na zemljištu (nije u

pitanju izgradnja objekta iz čl.69 Zakona o planiranju i izgradnji).

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.

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji **nije propisano** da pravo korišćenja na građevinskom zemljištu javnog preduzeća čiji je osnivač Republika Srbija predstavlja odgovarajuće pravo na zemljištu, u smislu člana 135. stav 1. Zakona.

Pitanje postavljeno: 14.05.2018.

Postovani, u pitanju je nadogradnja stambenog objekta Po+P+1, koje se nalazi na parceli koje je u vlasnistvu privredno drustva. Ako se vrsi ojacavanje temeljnih stopa, na koti podruma I tima se zalazi u pomenutu arcel, da li je potrebna saglasnost vlasnika parcele?

Odgovor:

Izvođenje radova na dogradnji objekta (izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta i sa njim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu) vrši se na osnovu građevinske dozvole. U skladu sa članom 135. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, 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. U stavu 6. Istog člana propisano je da se **za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže se i overena saglasnost tih lica.**

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko se predmetni radovi izvode samo **u gabaritima objekta**, za njihovo izvođenje je dovoljno pribaviti saglasnost vlasnika posebnih delova objekta (zgrade), u skladu sa odredbama Zakona o stanovanju i održavanju zgrada. Ukoliko se radovi izvode i na zemljištu koje je **van gabarita objekta**, neophodno je pribaviti saglasnost i vlasnika tog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 01.06.2018.

Postovani, htela sam da vas pitam koliko posto potpisa stanara mi je potrebno da bih izgradila teradu kao dodatak svom stanu? i da li moram neki zahtev da podnesem predsedniku kucnog saveta ili da skupim ja potpise?

Odgovor:

Pitanje koje ste postavili nije predmet regulisanja odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već

Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

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**, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. U članu 44. stav 2. istog Zakona regulisano je da **o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade skupština stambene zajednice**, koju čine svi vlasnici posebnih delova zgrade, **odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**.

Pitanje postavljeno: 12.06.2018.

Kakva je procentualna saglasnost potrebna za ugradnju spoljnog lifta?

Odgovor:

Pribavljanje potrebne saglasnosti za izvođenje radova na zajedničkim delovima zgrade nije predmet regulisanja odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Naime, 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**, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. Članom 44. stav 2. istog Zakona propisano je da o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade skupština stambene zajednice, koju čine u svi vlasnici posebnih delova, **odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**.

Pitanje postavljeno: 17.05.2018.

Postovanje, interesuje me ugradnja spoljnog lifta na zgradi. Nema mogućnost ugradnje u zgradi. Moje pitanje gladi, koliko stanara mora dati saglasnost za spoljni lift?

Odgovor:

Članom 2. tačka 33) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **dogradnja jeste izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta**, kao i nadziđivanje objekta, **i sa njim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu**

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**, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. Članom 44. stav 2. istog Zakona propisano je da skupština stambene zajednice odlučuje **o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**.

Pitanje postavljeno: 17.05.2018.

Postovanje, interesuje me ugradnja spoljnog lifta na zgradi. Nema mogućnost ugradnje u zgradi. Moje pitanje gladi, koliko stanara mora dati saglasnost za spoljni lift?

Odgovor:

Članom 2. tačka 33) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **dogradnja** jeste **izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta**, kao i nadziđivanje objekta, **i sa njim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu**

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**, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. Članom 44. stav 2. istog Zakona propisano je da skupština stambene zajednice odlučuje **o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**.

Pitanje postavljeno: 18.05.2018.

Na objektu postoje dva vlasnika. Jedan od suvlasnika je postavio solarni sistem na krov bez saglasnosti drugog suvlasnika. Da li je bila potrebna dozvola, i saglasnost za postavljanje istog i koja prava ima drugi suvlasnik.

Odgovor:

Kada je reč o odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, za postavljanje solarnog kolektora koji se ne priključuje na elektrodistributivnu mrežu nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa za gradnju, odnosno akt za izvođenje radova.

Međutim, korišćenje i održavanje zgrade, odnosno zajedničkih i posebnih delova zgrade, nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada. Članom 42. stav 1. tačka 16) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da skupština stambene zajednice, koju čine svi vlasnici posebnih delova zgrade, donosi odluku o postavljanju, odnosno ugradnji stvari na zajedničkim delovima zgrade i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade i visini naknade koju plaćaju vlasnici tih stvari. Skupština stambene zajednice donosi odluke običnom većinom glasova prisutnih članova koji imaju pravo glasa po određenom pitanju, što u slučaju kada postoje samo dva vlasnika posebnih delova zgrade znači da se odluke donose jednoglasno.

Ukoliko ne postoji saglasnost suvlasnika u vezi sa postavljanjem solarnog kolektora na zajedničkom delu zgrade (krovu), a suvlasnik koji je postavio solarni kolektor bez propisane saglasnosti odbija da ga ukloni, drugi suvlasnik može sudskim putem zatražiti njegovo uklanjanje.

Pitanje postavljeno: 21.05.2018.

Da li je potrebno uz zahtev za građevinsku dozvolu podneti i saglasnost vlasnika parcele sa koje se vrši priključenje na mrežu, s obzirom da se priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu nalazi na susednoj privatnoj parceli a definisano je u uslovima da sve saglasnosti i imovinske odnose rešava investitor

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti o kakvim radovima je reč u konkretnom slučaju.

Ukoliko je u pitanju izvođenje radova na građenju, odnosno postavljanju linijskog infrastrukturnog

objekta (vodovodna i kanalizaciona infrastruktura), kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, umesto drugih dokaza propisanih Zakonom, može se podneti i ugovor o ustanovljavanju prava službenosti, odnosno ugovor o zakupu zemljišta u privatnoj svojini sa vlasnikom zemljišta, zaključen u skladu sa posebnim propisima, ugovor o uspostavljanju prava službenosti zaključen sa vlasnikom, odnosno korisnikom zemljišta koji je imalac javnih ovlašćenja, na period koji odredi vlasnik, odnosno korisnik zemljišta, kao i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta. U skladu sa članom 16. stav 3. tačka 1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu u smislu Zakona dostavlja se uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole, osim ako je to pravo upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom, odnosno ako je Zakonom propisano da se taj dokaz ne dostavlja.

Pitanje postavljeno: 23.05.2018.

Da li se odredbe člana 69. Zakona o planiranju, vezane za izgradnju podzemnih linijskih infrastrukturnih objekata, odnose samo na investitore koji su imaooci javnih ovlašćenja (Telekom, Eps, itd) ili se odnose i na investitore koji su privatna lica? U konkretnom slučaju, da li je investitor, koji radi navodnjavanja plantaže borovnica gradi podzemi vodovod u regulaciji državnog puta radi, u obavezi da pribavi saglasnosti vlasnika parcela?

Odgovor:

Iz formulacije člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji nedvosmisleno proizlazi da se njegove odredbe primenjuju **bez obzira na to koje lice je u konkretnom slučaju investitor radova** (imalac javnih ovlašćenja ili drugo fizičko, odnosno pravno lice).

Pitanje postavljeno: 05.07.2018.

Da li mesna zajednica može biti investitor na izvođenju radova na izgradnji fekalne kanalizacije na teritoriji iste mesne zajednice? Ako saglasno članu 76 Zakona o lokalnoj samoupravi, mesna zajednica ima svojstvo pravnog lica, a članu 2 i 18 Zakona o javnoj svojini mesna zajednica ima pravo korišćenja, odnosno nema pravo svojine, da li ipak MZ može biti investitor

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 Zakona 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 ovim zakonom.**

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko mesna zajednica dostavi sve dokaze propisane članom 135. stav 1. Zakona, odnosno ukoliko dostavi dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu u smislu Zakona, može biti investitor.

Pitanje postavljeno: 14.06.2018.

Kada se u zakonu kaže "Ako se promeni vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta koji je izgrađen ili se gradi na građevinskom zemljištu u javnoj svojini,...", na koji stepen izgradnje se misli u delu kada se kaže da je objekat u izgradnji, tj. da se gradi. Nigde u Zakonu nije definisan procenat izgradnje, pa je pitanje da li je dovoljno da je prethodni zakupac postavio samo temelje? Hvala.

Odgovor:

Kao što je u Vašem pitanju konstatovano, formulacijom iz člana 101. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji nije regulisan stepen izgradnje objekta koji se minimalno zahteva za izmenu ugovora o zakupu na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, u slučaju promene vlasnika objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta. Međutim, imajući u vidu činjenicu da je promena zakupca moguća na zahtev „novog vlasnika **objekta, odnosno dela objekta**“, mišljenja smo da je neophodno da je završena izgradnja barem dela objekta koji čini tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti.

Pitanje postavljeno: 15.06.2018.

Poštovani, da li je dozvoljeno projektom predvideti penjanje do tavanskog prostora betonskim stepenicama? Drugo, da li je dozvoljeno osvetljavanje tavanskog prostora krovnim prozorima? Napominjem da su svi parametri predviđeni planskim dokumentom (visina slemena, spratnost, koef.izgrađenosti, građevinske linije...) ispoštovani u potpunosti.

Odgovor:

Članom 31. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisana je sadržina **pravila građenja u planskom dokumentu**. U stavu 5. istog člana regulisano je da pravila građenja u zavisnosti od vrste planskog dokumenta mogu da sadrže i druge uslove arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije, završne obrade, kolorita i drugo.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, odgovori na Vaša pitanja zavise od toga šta je predviđeno odgovarajućim odredbama planskog dokumenta kojim je obuhvaćena katastarska parcela na kojoj je planirano izvođenje predmetnih radova.

Pitanje postavljeno: 18.06.2018.

Postovani, objekat do nase zgrade, koji se inace naslanjao na nasu zgradu, srušen je do temelja i planira se izgradnja novog objekta na mestu prethodnog. Trotoar je dobrim delom raskopan zbog postavljanja instalacija ispred nasih objekata i u 2 susedne ulice. Interesuje me da li je za ovakav vid radova potrebna i saglasnost suseda da bi se dobila građevinska dozvola?

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. **Kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine**, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana Zakonom, dok 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.**

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko investitor ima pravo svojine ili neko drugo pravo propisano Zakonom na zemljištu na kome je planirana izgradnja, u cilju pribavljanja građevinske dozvole nije potrebno pribavljati saglasnost trećih lica. Ukoliko je reč o zemljištu koje je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže i overena saglasnost tih lica.

Pitanje postavljeno: 20.06.2018.

Potrebno je da dobijem saglasnost stanara i isto overim kod notara. Na danasnji dan a po zakonu koji procenat stanara min. treba da mi da saglasnost i koja je procedura da bi se to moglo overiti kod notara? I da li kada dobijem sve papire za dogradnju postojeći stan u podkrovlju mogu prodati, a zahtev za zs legalizaciju podneti novi vlasnik sa već postojećim papirima-saglasnostima?!

Odgovor:

Pitanje u vezi sa potrebnom saglasnošću za izvođenje radova na dogradnji objekta nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

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**, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. Članom 44. stav 2. istog Zakona propisano je da **o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade skupština stambene zajednice**, koju čine svi vlasnici posebnih delova, **odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova.**

Pitanja u vezi sa eventualnom prodajom postojećeg stana i podnošenjem zahteva za legalizaciju nisu predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona.

Pitanje postavljeno: 21.06.2018.

Da li je rekonstrukciju krova objekta, koji je sastoji od posebnih delova, a jedan deo pod hipotekom, potrebna saglasnost hipotekarnog poverioca

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, u postupku ishodovanja rešenja o odobrenju izvođenja radova na rekonstrukciji objekta neophodno je pribaviti saglasnost hipotekarnog poverioca, ukoliko je objekat (u celini ili delimično) pod hipotekom.

Pitanje postavljeno: 22.06.2018.

S obzirom da je za izvođenje radova na objektu, potrebna svojina, da li je za rekonstrukciju krova potrebna saglasnost hipotekarnog poverioca, s obzirom da deo objekta jednog od vlasnika ima hipoteku

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, u postupku ishodovanja rešenja o odobrenju izvođenja radova na rekonstrukciji objekta neophodno je pribaviti saglasnost hipotekarnog poverioca, ukoliko je objekat (u celini ili delimično) pod hipotekom.

Pitanje postavljeno: 29.06.2018.

Da li d.o.o. - nosilac prava koriscenja (1/1) na parceli neizgradjenog gradjevinskog zemljista moze da gradi objekat, a da prethodno pretvori pravo koriscenja u pravo svojine bez naknade - imajući u vidu da je parcelu stekao kupovinom prava koriscenja od ranijeg sopstvenika kome je to pravo ustanovljeno odlukom nadležnog organa po članu 84 starog ZPI?

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.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, **pravno lice koje sprovede postupak pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, ispunjava zakonski uslov u pogledu posedovanja odgovarajućeg prava na zemljištu** i može da (uz ispunjenje ostalih propisanih uslova) izdejstvuje građevinsku dozvolu za izgradnju objekta na tom zemljištu.

Pitanje postavljeno: 19.07.2018.

Zanima me da li ja kao fizičko lice i vlasnik stana na poslednjem spratu stambene zgrade imam pravo da podnesem zahtev za dozvolu gradnje objekta-stana iznad mog stana? Da li je uopšte zakonski moguće da neko ko nije investitor nadozida sprat u osmospratnoj zgradi?

Odgovor:

Pitanje pribavljanja potrebne saglasnosti za dogradnju zgrade nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

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**, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. Članom 44. stav 2. istog Zakona regulisano je da **o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade skupština stambene zajednice**, koju čine svi vlasnici posebnih delova zgrade, **odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova**.

Kada je reč o dokumentaciji koju je potrebno pribaviti u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji u cilju dogradnje, za izvođenje predmetnih radova neophodno je pribaviti građevinsku dozvolu. Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole propisani su članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, neophodno je pribaviti lokacijske uslove, u skladu sa čl. 53a - 57. Zakona i članom 6. Pravilnika. Navedene propise možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u okviru sekcije „Propisi“.

Pitanje postavljeno: 09.07.2018.

Da li je potrebna saglasnost suvlasnika za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli na suvlasničkoj katastarskoj parceli? U konkretnom slučaju radi se o suvlasničkoj katastarskoj parceli sa poremećenim susedskim odnosima gde jedan od suvlasnika odbija da da saglasnost drugom suvlasniku. U lokacijskim uslovima ikoefficijent izgrađenosti utvrđen je za celu katastarsku parcelu te je prvostepeni organ mišljenja da bi izdavanjem građevinske dozvole bez saglasnosti jednog od suvlasnika bila nanaeta šteta ostalim suvlasnicima jer bi eventualno bili onemogućeni da kasnije grade na svom delu parcele. Molimo za vaše mišljenje

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 propisano je da se **za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu** ili objektu koji je **u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže i overena saglasnost tih lica**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, **za izvođenje radova na zemljištu koje je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu neophodno je priložiti overenu saglasnost ostalih suvlasnika**.

Pitanje postavljeno: 06.08.2018.

Poštovani, u velikoj sam dilemi šta da radim dalje, a zbog sagledavanja celog predmeta opisaću vam ceo tok a radi se o izgradnji male hidroelektrane. Po dobijanju Lokacijskih uslova uradio sam projektnu dokumentaciju i shodno objedinjenoj proceduri podne sam zahtev za dobijanje građevinske dozvole. Nadležni organ opštine je na osnovu uvida u dostavljenu dokumentaciju utvrdio da nisu

ispunjeni formalni uslovi za postupanje po predmetnom zahtevu i dat mi je rok od 10 dana od dana prijema a najkasnije 30 dana od njegovog objavljivanja podnesem usaglašeni zahtev. Razlog za odbijanje zahteva je sledeći: 1. U priloženoj dokumentaciji se navodi da će se predmetni objekat graditi u dve faze. Da bi se moglo postupiti u skladu sa zahtevom, potrebno je da se u izvodu iz projekta tačno definiše šta se od elektroinstalacija izvodi u prvoj fazi a koji radovi će se izvoditi u drugoj fazi, odnosno, da se uz zahtev za građevinsku dozvolu ne dostavlja dokumentacija koja se odnosi na pomenute elektroinstalacije koje će biti predmet izdavanja građevinske dozvole. 2. Potrebno je priloženu dokumentaciju (izvod iz projekta) elektronski overiti od strane svih lica koja su učestvovala u izradi. 3. Naslovna strana izvoda iz projekta ne odgovara obrazcu broj 2 koji je predviđen članom 33, stav3. tačka 1. Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta. 4. Klasifikacioni brojevi predmetnog objekta nisu u skladu sa Lokacijskim uslovima, pa je isto potrebno uskladiti. 5. Potrebno je dostaviti ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture sa odgovarajućim imaćima javnih ovlašćenja za priključenje na elektroenergetsku mrežu. U predviđenom roku sam podneo usaglašeni zahtev i uvidom u dostavljenu dokumentaciju nadležni organ opštine da je investitor dokumentacijom dostavljenom uz usaglašeni zahtev otklonio formalne nedostatke i u skladu sa članom 19. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, po utvrđivanju ispunjenosti formalnih uslova za postupanje po zahtevu, pribavljen je dokaz o vlasnicima kat. Parcela preko kojih prelazi predmetni objekat. Tek tada nadležni organ opštine uvidom u dostavljene Ugovore i dokaze o vlasnicima predmetnih parcela uočeno je da nedostaje (nije naveo u prvom zahtevu kada mi je naloženo šta da otklonim) dokaz o rešenim imovinskim odnosima za dve parcele a kroz te parcele prolazi cevovod. Jedna parcela se vodi na fizičko lice(sa kojom sam u međuvremenu sklopio ugovor), dok druga parcela se vodi kao javna svojina Republike Srbije po kulturi reka i vodi se kao ostalo zemljište. U skladu sa odredbom člana 15. Pravilnika propisano je da se uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole nadležnom organu prilaže, između ostalog, i dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu u smislu Zakona, osim ako je to pravo upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom. Članom 18. stav 2 Pravilnika propisano je da nadležni organ ne pribavlja izvod iz lista nepokretnosti za katastarsku parcelu u slučajevima u kojima je pravo građenja uspostavljeno zakonom, bez obaveze prethodnog uređenja imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele. Shodno navedenim odredbama, u slučajevima u kojima je pravo građenja bez obaveze prethodnog uređenja imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele uspostavljeno zakonom, ne postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele. Dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za cevovod male hidro elektrane važe odredbe člana 69. Zakona Stavom 3. istog člana propisano je da se za predmetne objekte koji se sastoje iz podzemnih i nadzemnih delova, građevinska parcela formira za nadzemne delove tih objekata (glavni objekat, ulazna i izlazna mesta, revizionna okna i sl.) dok se za podzemne delove tih objekata u trasi koridora ne formira posebna građevinska parcela. Na zemljištu iznad podzemnih delova objekta iz stava 1. ovog člana, u koje spadaju i elektroenergetski objekti, i na zemljištu ispod vodova visokonaponskih dalekovoda i elisa vetroturbina, investitor ima p

Odgovor:

U skladu sa članom 69. stav 11. Zakona o planiranju i izgradnji, **na zemljištu iznad podzemnih delova elektroenergetskih objekta** 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 ovog zakona**, niti se formira građevinska parcela za predmetno zemljište.

Članom 18. stav 1. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da nadležni organ, postupajući po zahtevu za izdavanje građevinske dozvole, odbacuje zahtev zaključkom ukoliko nisu ispunjeni formalni uslovi za dalje postupanje po zahtevu, propisani članom 17. Pravilnika, **uz navođenje svih nedostataka**. Članom 17. stav 1. tačka 4) Pravilnika propisano je da nadležni organ, proveravajući ispunjenost formalnih uslova za postupanje po zahtevu, između ostalog proverava i da li je **uz zahtev priložena sva dokumentacija propisana Zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu Zakona**. Imajuću u vidu citirane odredbe Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, nadležni organ je u obavezi da po prijemu zahteva za izdavanje građevinske dozvole izvrši proveru ispunjenosti **svih** formalnih uslova za dalje postupanje po zahtevu, odnosno **nema pravo da, postupajući po usaglašenom zahtevu, navodi nedostatke koji nisu bili prvobitno konstatovani, tj. navedeni**.

Pitanje postavljeno: 07.08.2018.

Pre desetak godina kupila sam stan u zgradi sa četiri stana, tada staroj oko 40 godina...Održavanje zgrade nije, znaci, u nadležnosti Gradskog stambenog, već nas stanara. U međuvremenu je krov zgrade, koji je od salonić ploca, propao, drvene grede istrulile, počelo je da prokisnjava i morao bi da se menja. Ja sam na gornjem spratu i voljna sam, sa komsijom sa sprata, da se upustim u zamenu krova, ali vlasnik jednog stana iz prizemlja je u inostranstvu (ni saglasnost se ne može dobiti), stan je prazan, a vlasnik drugog stana je nezainteresovan, kaže da se njega krov ne tiče... Interesuje me šta mogu da učinim u ovoj situaciji, s obzirom da meni prokisnjava i na mojoj strani je krov u lošijem stanju i moralo bi nešto da se preduzme... Procitala sam na vašem sajtu da je održavanje zgrade zakonska obaveza svih stanara, ali me interesuje i to da li je nepostovanje te obaveze na neki način i sankcionisano...Da li to zaista može samo tako, da neko hoće ili neće, a neko mora... Na koji način bih ja nešto mogla da preduzmem, da se krov ipak zameni, ili bar moj deo krova? S postovanjem

Odgovor:

Prava i obaveze vlasnika posebnih i samostalnih delova zgrade nisu predmet regulisanja odredaba Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona, već Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Članom 14. stav 1. tačka 4) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da je **vlasnik posebnog dela, odnosno vlasnik samostalnog dela zgrade, dužan da učestvuje u troškovima održavanja i upotrebe zajedničkih delova zgrade** i katastarske parcele na kojoj se nalazi zgrada, u meri i na način određen tim Zakonom. Članom 42. stav 1. tačka 5) istog Zakona regulisano je da **skupština stambene zajednice**, koju čine svi vlasnici posebnih delova, **određuje visinu** mesečnog iznosa koji plaćaju vlasnici posebnih delova za potrebe izvršenja poslova iz nadležnosti stambene zajednice, i to na ime troškova održavanja, troškova za rad organa stambene zajednice i **drugih troškova**.

Pitanje postavljeno: 09.08.2018.

Da li na placu površine 12 ari, gde stanuje 11 vlasnika - zajedničko dvorište, može da se dobije dozvola za adaptaciju i proširenje samo za moju stambenu jedinicu koja je inače odvojena od ostalih (nema ni jedan zajednički zid) a ima slobodnu površinu gde bih mogla da se proširim bez da opet dodirujem komšiju, i da li je za isto potrebna saglasnost ostalih vlasnika.

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 propisano je da se **za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže i overena saglasnost tih lica.**

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta, odnosno izvođenje radova na građevinskom zemljištu koje je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže se i overena saglasnost tih lica.

Pitanje postavljeno: 13.08.2018.

Da li je za rekonstrukciju krova stambene zgrade, zgrada poseduje upotrebnu dozvolu, upisani su vlasnici stanova, potrebna i saglasnost opštine koja je vlasnik zemljišta na kom se objekat nalazi"

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 propisano je da se za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu **ili** objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže i overena saglasnost tih lica.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko se radovi izvode **isključivo** na objektu, uz zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova na rekonstrukciji prilaže se samo zakonom propisana saglasnost **vlasnika objekta** na kome se izvode radovi (a ne i vlasnika zemljišta).