

**Pitanje postavljeno: 04.05.2015.**

Koja dokumentacija se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekte kategorije "A"?

Odgovor:

U skladu sa članom 158. stav 3. ZPI, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se izveštaj komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu sa predlogom da se može izdati upotrebna dozvola, projekat za izvođenje ili projekat izvedenog stanja, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije i sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima.

Članom 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se odredbe Zakona o obavezi tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije „A”, u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata. Investitor u tom slučaju uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Takođe, članom 18. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije, prema klasi i nameni objekata, propisano je da Projekat za izvođenje nije obavezan za objekte kategorije „A”, a članom 74. istog Pravilnika je propisano da se umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

---

**Pitanje postavljeno: 04.05.2015.**

Da li je propisani rok za izdavanje pet radnih ili kalendarskih dana?

Odgovor:

Za izdavanje lokacijskih uslova, građevinske i upotrebne dozvole propisan je rok za izdavanje od 5 radnih dana. Ostali rokovi utvrđeni Zakonom, ako nije posebno navedeno da se radi o radnim danima, računaju se kalendarski.

---

**Pitanje postavljeno: 04.05.2015.**

Koji je rok za donošenje i rok za žalbu na zaključak iz člana 8đ stav 4. Zakona?

Odgovor:

Članom 8đ Zakona nije predviđeno je da se na zaključak može izjaviti žalba, već prigovor. Naime, ako nisu ispunjeni formalni uslovi za dalje postupanje po zahtevu (za izdavanje, odnosno izmenu građevinske dozvole i upotrebne dozvole), nadležni organ zahtev odbacuje zaključkom, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva, uz navođenje svih nedostataka.

Protiv navedenog zaključka podnosilac zahteva može izjaviti prigovor opštinskom, odnosno gradskom veću, u roku od tri dana od dana dostavljanja.

Ako je navedeni zaključak donelo ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, prigovor se izjavljuje Vladi Republike Srbije, odnosno izvršnom veću autonomne pokrajine.

Ako podnosilac zahteva u roku od 10 dana od prijema zaključka, a najkasnije 30 dana od dana njegovog objavljivanja na internet stranici nadležnog organa, podnese nov, usaglašen, zahtev i otkloni sve nedostatke, ne dostavlja se dokumentacija podneta uz zahtev koji je odbačen, niti se ponovo plaća administrativna taksa.

Bliži uslovi postupka uređeni su odredbama Pravilnika o načinu, postupku i rokovima sprovođenja objedinjene procedure (članovi 17., 24., 43., i drugi).

---

**Pitanje postavljeno: 05.05.2015.**

Koja dokumentacija se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za stambene objekte (do 200 m<sup>2</sup>) za koje su izdate građevinske dozvole po ranijem zakonu?

Odgovor:

U skladu sa članom 41. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvola;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) dokaz o uplati administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole;
- 6) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 7) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

---

**Pitanje postavljeno: 06.05.2015.**

Na osnovu čega se izdaje upotrebna dozvola za objekte klase A (šta je dokaz da je objekat urađen u skladu sa projektnom dokumentacijom) ukoliko je propisano da za tu vrstu objekata nema potrebe za izveštajem komisije za tehnički prijem objekata?

Odgovor:

U skladu sa čl. 5 stav 2. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ . Br. 22/2015), investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu za kategoriju objekata „A“ dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

---

**Pitanje postavljeno: 06.05.2015.**

Šta se prilaže uz Zahtev za upotrebnu dozvolu ako je objekat sproveden u katastru? Da li je dovoljna Kopija plana sa ucrtanim objektom?

Odgovor:

U skladu sa čl. 41 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvola;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) dokaz o uplati administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole;
- 6) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 7) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

---

**Pitanje postavljeno: 06.05.2015.**

Komisija za tehnički pregled objekta čl. 155 - u koji registar mora da bude upisano pravno lice koji vrši poslove tehničkog pregleda objekta?

Odgovor:

Privredna društva se registruju u odgovarajući registar koje vodi Agencija za privredne registre.

---

**Pitanje postavljeno: 08.05.2015.**

Ako stranka uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole priloži geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko topografskoj podlozi i potvrde o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, da li se u tom slučaju zahtev odbacuje iz formalnih razloga odnosno nedostatka potrebne dokumentacije. (za objekte kategorije A)

Odgovor:

Shodno članu 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, odredbe Zakona koje se odnose na obavezu tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A", u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata. U tom slučaju, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

---

**Pitanje postavljeno: 08.05.2015.**

Potrebna mi je jedna informacija vezano za izdavanje upotrebne dozvole u postupku objedinjene procedure. Imam stranku koju zastupam koja ima evidentiran objekat u katastru sa građevinskom dozvolom. Meni nadležna uprava za urbanizam traži geodetski elaborat koji je već sproveden kroz katastar, a u pravilniku nije obrađen takav slučaj. Elaborat geodetskih radova je već urađen i predat u katastar i objekat kao takav uknjižen sa građevinskom dozvolom, potrebno je samo da se izda upotrebna dozvola? I onda je u redu da elaborat geodetskih radova, što se tiče instalacija, odnosno podzemnih i nadzemnih vodova, i utvrđivanja neto površine, ali je taj elaborat geodetskih radova, snimanja objekta, je već urađen i sproveden kroz katastar. Pravnik u urbanizmu traži opet taj manual da se radi, treba da prijavim radove u katastru za objekat koji je već snimljen. Imamo dosta objekata kojima su dozvole izdavane 80ih i 90ih koji su već upisani sa građevinskom dozvolom, a nemaju upotrebnu.

Odgovor:

Pitanje potrebne dokumentacije za izdavanje upotrebne dozvole regulisano je Pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure. U članu 41. Pravilnika taksativno su navedeni svi dokumenti koje je neophodno priložiti uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole. Ukoliko podnosilac zahteva ne priloži svu dokumentaciju propisanu Zakonom o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetim na osnovu Zakona, nadležni organ će odbaciti zahtev zaključkom.

---

**Pitanje postavljeno: 11.05.2015.**

Šta treba da se priloži uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekat koji je sagrađen u skladu sa građevinskom dozvolom izdatom po zakonima koji su se primenjivali 1980-2009 i overenom projektnom dokumentacijom iz tog perioda? Koja je procedura izdavanja upotrebne dozvole za te objekte?

Odgovor:

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

Svaki sledeći zahtev podnosi se shodno odredbama novog zakona.

U skladu sa čl. 41 Pravilnika o sprovođenju objedinjene procedure („Sl.Glasnik RS“, br. 22/2015) uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se:

1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;

2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvola;

3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada;

4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;

5) dokaz o uplati administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole;

6) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;

7) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije

---

**Pitanje postavljeno: 13.05.2015.**

Šta je potrebno da stranka podnese uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekte kategorije „A\“ za koji je izdata građevinska dozvola pre 1.marta 2015.godine i na osnovu ranije važećih zakona (pre stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji iz 2009.godine)?

Odgovor:

Zahtev za izdavanje upotrebne dozvole se nastavlja po odredbama novog Zakona o planiranju i izgradnji i shodno čl.41 Pravilnika o sprovođenju objedinjene procedure („Sl. Glasnik RS“ 22/2015) kao i čl.5 Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju („Sl.Glasnik RS“, br.22/2015)

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekte kategorija „A“ prilaže se:

1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije. Takođe, za objekte kategorije „A“ umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

2) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada;

3) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;

4) dokaz o uplati administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole;

5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;

6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije

U skladu sa čl.5 Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju („Sl.Glasnik RS“, br.22/2015) „Odredbe Zakona o obavezi tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A", u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata.U slučaju objekata pomenute kategorije, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.“

---

**Pitanje postavljeno: 18.05.2015.**

Ukoliko je građevinska dozvola izdata 80-ih godina za izgradnju porodične stambene zgrade, onda da li je potreban tehnički prijem objekta, ukoliko je objekat "A" kategorija u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata?

Odgovor:

Ukoliko se pitanje odnosi na obavezu tehničkog pregleda za potrebe pridobijanja upotrebne dozvole, u skladu sa čl.5 Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji („Sl.Glasnik RS“, br.22/2015) odredbe Zakona o obavezi tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A", u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata.U slučaju iz stava 1. ovog člana, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

---

**Pitanje postavljeno: 19.05.2015.**

Šta je potrebno od dokumentacije za izdavanje upotrebne dozvole za objekte koji imaju građevinsku dozvolu izdatu po ranije važećem Zakonu o planiranju i izgradnji iz kategorije A objekata?

Odgovor:

U skladu sa članom 158. stav 3. ZPI, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se izveštaj komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu sa predlogom da se može izdati upotrebna dozvola, projekat za izvođenje ili projekat izvedenog stanja, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije i sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima.

Članom 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se odredbe Zakona o obavezi tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije „A“, u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata. Investitor u tom slučaju uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Takođe, članom 18. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije, prema klasi i nameni objekata, propisano je da Projekat za izvođenje nije obavezan za objekte kategorije „A“, a članom 74. istog Pravilnika je propisano da se umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj

katastarsko-topografskoj podlozi.

---

**Pitanje postavljeno: 22.05.2015.**

Da li su potrebni i elaborati geodetskih radova za izdavanje upotrebne dozvole za objekte iz kategorije 'A'? Šta da tražimo da dostavi investitor koji je izvršio snimanje objekta i sproveo evidentiranje u Katastru? Da napomenem. radi se o g.dozvoli izdatoj po ranije važećim zakonima!

Odgovor:

Da, potrebno je dostaviti elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije za objekte kategorije A.

Postupak za izdavanje upotrebne i podnošenje neophodnih dokumenta koja se prilažu uz zahtev regulisano je članom 41. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure, u kome je navedeno da se uz zahtev prilaže, između ostalog, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Ukoliko nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, poseduje odgovarajuće podatke, shodno odredbama člana 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure, i u skladu sa tačkom 3. član 126. Zakona o opštem upravnom postupku, smatramo da nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja može da pribavi akt i po službenoj dužnosti.

U skladu sa čl.5 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. Glasnik RS“, br.22/2015), ako nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, akt iz svoje nadležnosti izdaje na osnovu podataka kojima raspolaže drugi državni organ ili drugi imalac javnih ovlašćenja, pribavlja po službenoj dužnosti, osim u slučajevima propisanim Zakonom, uredbom kojom se uređuje izdavanje lokacijskih uslova i ovim pravilnikom.

Što se tiče dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za dobijanje upotrebne dozvole za objekte kategorije A:

Članom 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se odredbe Zakona o obavezi tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije „A“, u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata. Investitor u tom slučaju uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Takođe, članom 18. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije, prema klasi i nameni objekata, propisano je da Projekat za izvođenje nije obavezan za objekte kategorije „A“, a članom 74. istog Pravilnika je propisano da se umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

---

**Pitanje postavljeno: 22.05.2015.**

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

Da li može biti član komisije za tehnički prijem, u pogledu mera zaštite od požara, diplomirani inženjer zaštite od požara, koji ima uverenje MUP, ali nema licencu IKS? (IKS nije propisala licence odgovornih projekatara za ove inženjere i oni nisu članovi komore)

Odgovor:

Shodno čl.155. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, kada je predmet tehničkog pregleda objekat za koji su utvrđene posebne mere zaštite od požara, član komisije za tehnički pregled je i inženjer protivpožarne zaštite sa odgovarajućom licencom.

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

---

**Pitanje postavljeno: 22.05.2015.**

Da li se može da se izda upotrebna dozvola za objekat koji delimično nije izveden po građevinskoj dozvoli? (objašnjenje, korisna površina je ista, spoljni gabarit isti, izgledi isti, ali je promenjena delimično namena unutrašnjeg prostora, tj. celo potkrovlje ostaje nezavršeno u odnosu na odobreni projekat) Da li je potrebno, za navedeno, prvo obezbediti dopune tehničke dokumentacije i dopunu građevinske dozvole?

Odgovor:

Shodno čl.154 stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji, tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi. Obzirom da su u izgradnji objekta, odnosno izvođenju radova nastale izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, investitor je dužan da podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole, kako bi u daljoj proceduri pridobio upotrebnu dozvolu.

Shodno čl.142 Zakona o planiranju i izgradnji, po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole. Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole".

Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

Odredba ovog člana koja se odnosi na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja shodno će se primenjivati i na izmenu odobrenja za izgradnju i glavnog projekta potvrđenog u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i



34/06), kao i na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli izdatoj po odredbama ranije važećih zakona kojima je uređivana izgradnja objekata, kada je u skladu sa tim rešenjem započeta izgradnja objekta.

### **Pitanje postavljeno: 05.06.2015.**

Član 155. "Tehnički pregled objekata vrši komisija ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome investitor poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova, u skladu sa ovim zakonom i podzakonskim aktom donetim na osnovu ovog zakona, kojim se uređuje sadržina zapisnika o tehničkom pregledu, sastav komisije za tehnički pregled, kao i način vršenja tehničkog pregleda..." Konkretno se radi o saobraćajnom priključku na državni put drugog reda u naselju za koji je pribavljena građevinska dozvola kod nadležnog organa. S obzirom da je za tu vrstu objekata potrebno izraditi projekat i tehničku kontrolu od strane preduzeća (privredno društvo, drugo pravno lice...) koje imaju veliku licencu postavlja se pitanje: Pitanje 1. Ako investitor imenuje komisiju za tehnički pregled objekta (saobraćajni priključak na državni put drugog reda) da li ta komisija mora da poseduje veliku licencu i ako mora kako se velika licenca pribavlja s obzirom da komisiju sačinjavaju fizička lica koja poseduju lične licence s kojima je investitor sklopio ugovor i rešenjem ih imenovao u komisiju za tehnički pregled objekta. Pitanje 2. Da li privredno društvo ili drugo pravno lice kome je investitor poverio posao vršenja tehničkog pregleda objekta mora da poseduje veliku licencu za tu vrstu objekata.

Odgovor:

Shodno čl.17 *Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata* („Sl.Glasnik RS“, br.27/2015), članovi Komisije su lica koja imaju licence koje odgovaraju oblastima delova projekata koji, u zavisnosti od klase i namene objekta koji je predmet tehničkog pregleda, zajedno čine projekat za izvođenje, odnosno idejni projekat ukoliko je za objekat ili za izvođenje radova izdato rešenje iz člana 145. Zakona, odnosno projekat izvedenog objekta.

Članove Komisije, kao i predsednika Komisije, odlukom imenuje investitor, odnosno ako investitor poveri vršenje tehničkog pregleda privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu, predsednika i članove Komisije odlukom određuje ovlašćeno lice tog privrednog društva, odnosno pravnog lica.

*Pravilnikom o načinu, postupku i sadržini podataka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, kao i o uslovima za oduzimanje tih licenci* („Sl. Glasnik RS“, br.24/2015) bliže se propisuju način, postupak i sadržina podataka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva odnosno nadležni organ autonomne pokrajine.

U zavisnosti od vrste objekta, Pravilnikom su propisani minimalni uslovi koje mora da ispunjava pravno lice, odnosno pravno društvo za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina. (Čl. 7,8,9..)

Shodno pomenutim uslovima za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, mišljenja smo da i Komisija za tehnički pregled mora da bude u sastavu lica koja imaju licence koje odgovaraju oblastima delova

projekata koji, u zavisnosti od klase i namene objekta koji je predmet tehničkog pregleda, zajedno čine projekat za izvođenje.

---

**Pitanje postavljeno: 22.06.2015.**

Da li je dovoljno da privredno društvo ili drugo pravno lice kome Investitor poveri vršenje tehničkog pregleda objekata (za koje građevinsku dozvolu ne izdaje Ministarstvo) bude registrovano u Agenciji za privredne registre za delatnosti: 71.11 Arhitektonska delatnost, i 71.12 Inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje, ili je potrebno da pravno lice bude registrovano za još neku određenu vrstu delatnosti?

Odgovor:

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

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

---

**Pitanje postavljeno: 26.06.2015.**

Objekat, tj. porodična kuća, ima građevinsku dozvolu, izgrađena je i ucrtana u katastru. Za upotrebnu dozvolu se traži elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije. U urbanizmu ne znaju da mi objasne, te me šalju kod geometra, a geometar kaže da se svi podaci nalaze u katastru. Šta sada da radim? Ko treba da mi uradi te elaborate?

Odgovor:

Postupak za izdavanje upotrebne i podnošenje neophodnih dokumenta koja se prilažu uz zahtev regulisano je članom 41. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure, u kome je navedeno da se uz zahtev prilaže, između ostalog, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Izradu elaborata vrši geodeta u skladu sa propisima o državnom premeru i katastru.

Ukoliko nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, poseduje odgovarajuće podatke, shodno odredbama člana 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure, i u skladu sa tačkom 3. član 126. Zakona o opštem upravnom postupku, smatramo da nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja može da pribavi akt i po službenoj dužnosti.

U skladu sa čl.5 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. Glasnik RS“, br.22/2015), ako nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, akt iz svoje nadležnosti izdaje na osnovu podataka kojima raspolaže drugi državni organ ili drugi imalac javnih ovlašćenja, pribavlja po službenoj dužnosti, osim u slučajevima propisanim Zakonom, uredbom kojom se uređuje izdavanje lokacijskih uslova i ovim pravilnikom.

**Pitanje postavljeno: 10.06.2015.**

Kako da postupi Opštinski organ nadležan za poslove urbanizma prilikom izdavanja upotrebne dozvole za stambeni objekat iz kategorije '\A\' izgrađen po ranije važećim propisima (npr. osamdesetih godina prošlog veka) a koji je ucrtan u katastarskoj podlozi i upisan u posedovnom listu kao objekat u privatnoj svojini za koji je izdata građevinska a nije izdata upotrebna dozvola. Da li se prilikom podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole dostavlja samo elaborat geodetskih radova i potvrde da je objekat priključen ili može biti priključen na komunalnu i ostalu infrastrukturu ili se mora dostaviti i izveštaj komisije za tehnički pregled predmetnog objekta pošto takav objekat nije prošao i proceduru kako je sada propisano (kontrola temelja, kontrola završetka objekta u konstruktivnom smislu).

Odgovor:

Započeti postupci za rešavanje zahteva za izdavanje odobrenja za izgradnju, lokacijske dozvole, građevinske dozvole, upotrebne dozvole, i drugih zahteva za rešavanje o pojedinačnim pravima i obavezama, podentih do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaće se po propisima po kojima su započeti. Svaki novi postupak sprovodi se prema odredbama novog zakona.

Članom 41. Pravilnika i postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. Glasnik RS“, br.22/2015) propisana je dokumentacija koja se podnosi uz zahtev za upotrebnu dozvolu:

1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije. Takođe, za objekte kategorije „A“ umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

2) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada;

3) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;

4) dokaz o uplati administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole;

5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;

6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije

Članom 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se odredbe Zakona o obavezi tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije „A“, u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata. Investitor u tom slučaju uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Takođe, članom 18. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije, prema klasi i nameni objekata, propisano je da Projekat za izvođenje nije obavezan

za objekte kategorije „A“, a članom 74. istog Pravilnika je propisano da se umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

Shodno čl. 5 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure, ako nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, akt iz svoje nadležnosti izdaje na osnovu podataka kojima raspolaže drugi državni organ ili drugi imalac javnih ovlašćenja, pribavlja po službenoj dužnosti, osim u slučajevima propisanim Zakonom, uredbom kojom se uređuje izdavanje lokacijskih uslova i ovim pravilnikom.

---

**Pitanje postavljeno: 16.06.2015.**

Za izdavanje upotrebne dozvole propisano je da se uradi elaborat podzemnih instalacija. Nigde nije propisano šta treba da sadrži taj elaborat, pogotovo ako su te podzemne instalacije već snimljene i ucrtane u katastru vodova. \*Šta uraditi ako se brojevi parcela upisani u izdatoj upotrebnoj dozvoli (prepisani su iz gradjevinske dozvole) preko kojih prolazi vod ne slaže sa brojevima parcela u katastru vodova.

Odgovor:

Sadržaj elaborata geodetskih radova za podzemne instalacije nije propisan odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Shodno čl.5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. glasnik RS“, br.22/2015), ako nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, akt iz svoje nadležnosti izdaje na osnovu podataka kojima raspolaže drugi državni organ ili drugi imalac javnih ovlašćenja, pribavlja po službenoj dužnosti, osim u slučajevima propisanim Zakonom, uredbom kojom se uređuje izdavanje lokacijskih uslova i ovim pravilnikom.

U slučaju da se brojevi parcela upisani u izdatoj upotrebnoj dozvoli ne poklapa podneti zahtev za ispravku greške.

---

**Pitanje postavljeno: 02.07.2015.**

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

Odgovor:

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

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

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

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

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

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

Pravnosnažno rešenje iz stava 2. ovog člana, za objekte koji se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima mogu upisati u javnu evidenciju, kao i za promenu namene objekta, odnosno dela objekta bez izvođenja radova, predstavlja osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, a ako je za predmetni objekat, odnosno izvođenje radova izdata i upotrebna dozvola po zahtevu investitora, osnov za upis u javnu knjigu predstavlja pravnosnažno rešenje iz stava 2. ovog člana i pravnosnažno rešenje o upotrebnoj dozvoli.

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

---

**Pitanje postavljeno: 06.07.2015.**

Želimo da organizujemo tehnički pregled dela objekta u cilju dobijanja upotrebne dozvole za taj deo objekta na kome su izvođeni radovi na adaptaciji u skladu sa dobijenim rešenjem Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture. S obzirom da je reč o adaptaciji dela objekta rađeni su samo Idejni projekti koji nisu slati na saglasnost MUP RS Sektoru za vanredne situacije. Da li za vršenje tehničkog pregleda i dobijanje upotrebne dozvole tog dela objekta treba obezbediti saglasnost MUP RS Sektora za vanredne situacije ili je moguće pregled izvršiti samo angažovanjem člana komisije koji poseduje Uverenje o položenom stručnom ispitu koje izdaje MUP RS Sektora za vanredne situacije?

Odgovor:

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

U slučaju izvođenja radova iz čl.145.Zakona o planiranju i izgradnji (adaptacija), shodno čl. 145. stav 9. ovog zakona, ministar nadležan za poslove građevinarstva odrediće za koje objekte, odnosno radove, se pre izvođenja radova obavezno izrađuje projekat za izvođenje.

A shodno čl.155. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, kada je predmet tehničkog pregleda objekta za koji su utvrđene posebne mere zaštite od požara, član komisije za tehnički pregled je i inženjer protivpožarne zaštite sa odgovarajućom licencom.

---

**Pitanje postavljeno: 07.07.2015.**

Član 155, stav 1, Zakona o planiranju i izgradnji predviđa da tehnički pregled može vršiti pravno lice koje upisano u odgovarajući registar. Molim da mi pojasnite o tačno o kojem registru je reč i gde se može izvršiti uvid u taj registar. Takođe molim i da mi pojasnite na koji način pravno lice dokazuje da je upisano u taj, odgovarajući registar.

Odgovor:

U pitanju je Agencija za privredne registre (APR).

Pravno lice dokazuje da je upisano u registar odgovarajućim aktom koji izdaje nadležni registar.

---

**Pitanje postavljeno: 07.07.2015.**

Članom 155 ZPI predviđeno je da, između ostalog, tehnički pregled objekta vrši Komisija. Član 17 Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta predviđa da članove Komisije i predsednika Komisije imenuje Investitor. U slučaju kada Investitor ima svoje zaposlene, koji su Inženjeri sa licencama i koji ispunjavaju sve uslove iz člana 17, stav 1 pomenutog Pravilnika, da li Investitor u tom slučaju može formirati Komisiju iz redova svojih zaposlenih? Posmatrajte da zaposleni kod Investitora u ovom slučaju ispunjavaju sve uslove iz člana 156, stav 3 ZPI.

Odgovor:

Mišljenja smo da je moguće, ukoliko lica ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata.

Shodno čl.17 *Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata* („Sl.Glasnik RS“, br.27/2015), članovi Komisije su lica koja imaju licence koje odgovaraju oblastima delova projekata koji, u zavisnosti od klase i namene objekta koji je predmet tehničkog pregleda, zajedno čine projekat za izvođenje, odnosno idejni projekat ukoliko je za objekat ili za izvođenje radova izdato rešenje iz člana 145. Zakona, odnosno projekat izvedenog objekta.

Članove Komisije, kao i predsednika Komisije, odlukom imenuje investitor, odnosno ako investitor poveri vršenje tehničkog pregleda privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu, predsednika i članove Komisije odlukom određuje ovlašćeno lice tog privrednog društva, odnosno pravnog lica.

**Pitanje postavljeno: 09.07.2015.**

Članom 154 Zakona o planiranju i izgradnji prorisuje da tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija. Članom 158 Zakona o planiranju i izgradnji prorisuje Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se izveštaj komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat pogodan za upotrebu sa predlogom da se može izdati upotrebna dozvola, projekat za izvođenje ili projekat izvedenog stanja, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije i sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima. Česta je situacija u praksi je da su građevinske dozvole izdate po ranijim propisima i da još uvek za objekte nisu pribavljene upotrebne dozvole. Kakva je procedura pribavljanja upotrebne dozvole za te objekte, naročito ako je građenje objekta završeno a urađena je manja/veća površina nego što je predviđeno građevinskom dozvolom? Da li se vrši izmena građevinske dozvole ili se ide na dobijanje upotrebne dozvole uz projekat izvedenog objekta? Kakva je procedura, u tom slučaju, oko regulisanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta?

Odgovor:

Shodno čl. 70. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, u slučaju da je prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, izrađuje se glavna sveska projekta izvedenog objekta koja, osim sadržaja iz člana 61. Pravilnika, sadrži i detaljni opis svih nastalih izmena tokom građenja objekta.

Međutim, ukoliko je došlo do odstupanja od položaja i dimenzija utvrđenih u građevinskoj dozvoli, smatra se da se odstupilo od projekta za građevinsku dozvolu.

Shodno **čl.142.** Zakona o planiranju i izgradnji:

Po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole. Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese **zahtev za izmenu građevinske dozvole**.

Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

Ako izmene iz stava 2. ovog člana nisu u saglasnosti sa izdatim lokacijskim uslovima, nadležni organ će u objedinjenoj proceduri od imaoća javnih ovlašćenja pribaviti izmenjene uslove i u skladu sa njima doneti rešenje po zahtevu investitora.

Ako organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da su nastale izmene u skladu sa važećim planskim dokumentom i lokacijskim uslovima, doneće rešenje o izmeni građevinske dozvole u roku od pet radnih dana od dana prijema uredne dokumentacije.

Odredba ovog člana koja se odnosi na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja shodno će se primenjivati i na izmenu odobrenja za izgradnju i glavnog projekta potvrđenog u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06), kao i na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli izdatoj po odredbama ranije važećih zakona kojima je uređivana izgradnja objekata, kada je u skladu sa tim rešenjem započeta izgradnja objekta.

---

**Pitanje postavljeno: 14.07.2015.**

Da li postoji neka granica, uslov ili bilo kakvo razjašnjenje kod vršenja tehničkog pregleda objekta za sledeći slučaj> Vršenje tehničkog pregleda može biti povereno komisiji ili privrednom društvu. Privredno društvo mora biti upisano u APR i verovatno ispunjavati dosta uslova. Komisija po ovome ne mora biti upisana u APR i nije pravni subjekt. Da li to znači da J.P. "PUTEVI SRBIJE" koje je investitor na koridoru 10 može imenovati komisiju od tri- četiri člana koja će izvršiti tehnički pregled i uslove za dobijanje upotrebne dozvole? Ovakav stav u zakonu otvara priličan prostor za svakakve manipulacije. Nije baš najjasnije. Ovim zakonom je npr razdvojena uloga investitora, izvođača, projektanta i vršioca tehničke kontrole a promakla se jedna nedorečenost koja može imati dalekosežne posledice obzirom da je komisija za tehnički pregled zadnja provera kvaliteta postupaka tokom gradnje . Ukoliko su članovi komisije na bilo koji način povezani sa investitorom ili izvođačem može doći do uticaja u smislu žmurenja na uočene neodstatke.

Odgovor:

Shodno čl.17 *Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata* („Sl.Glasnik RS“, br.27/2015), članovi Komisije su lica koja imaju licence koje odgovaraju oblastima delova projekata koji, u zavisnosti od klase i namene objekta koji je predmet tehničkog pregleda, zajedno čine projekat za izvođenje, odnosno idejni projekat ukoliko je za objekat ili za izvođenje radova izdato rešenje iz člana 145. Zakona, odnosno projekat izvedenog objekta.

Članove Komisije, kao i predsednika Komisije, odlukom imenuje investitor, odnosno ako investitor poveri vršenje tehničkog pregleda privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu, predsednika i članove Komisije odlukom određuje ovlašćeno lice tog privrednog društva, odnosno pravnog lica.

Ukoliko se radi o izgradnji objekta za koji građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, iz čl.133. (tač.14) državnih puteva prvog i drugog reda, putnih objekata i saobraćajnih priključaka na ove puteve u graničnih prelaza):

*Pravilnikom o načinu, postupku i sadržini podataka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, kao i o uslovima za oduzimanje tih licenci* („Sl. Glasnik RS“, br.24/2015) bliže se propisuju način, postupak i sadržina podataka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva odnosno nadležni organ autonomne pokrajine.



U zavisnosti od vrste objekta, Pravilnikom su propisani minimalni uslovi koje mora da ispunjava pravno lice, odnosno pravno društvo za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina. (Čl. 7,8,9..)

Shodno pomenutim uslovima za izdvanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, mišljenja smo da i Komisija za tehnički pregled mora da bude u sastavu lica koja imaju licence koje odgovaraju oblastima delova projekata koji, u zavisnosti od klase i namene objekta koji je predmet tehničkog pregleda, zajedno čine projekat za izvođenje.

---

**Pitanje postavljeno: 14.07.2015.**

Da li zakon dozvoljava da Investitor imenuje svoje stručne nadzorne organe, komisiju za tehnički pregled i da pri tom investitor na objektu bude isporučilac opreme, izvođač dela radova? Naravno podrazumeva se da Investitor ima zaposlene koji ispunjavaju uslove predviđene članovima zakona.

Odgovor:

Shodno čl.156. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji, u vršenju tehničkog pregleda ne mogu da učestvuju lica koja su zaposlena u preduzeću, odnosno drugom pravnom licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju ili je bilo izvođač radova kod investitora, lica koja su učestvovala u izradi tehničke dokumentacije i studije uticaja na životnu sredinu, ili u izvođenju radova kod investitora, lica koja su vršila stručni nadzor, lica koja vrše inspekcijski nadzor kao i lica koja rade na poslovima izdavanja građevinske dozvole u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 14.07.2015.**

Da li investitor ima pravo da imenuje internu komisiju za vršenje tehničkog pregleda projekta? Ovakva učesnici sigurno imaju iticaj na izradu projekta i oni moraju biti identifikovani i odgovorni za svoj rad.

Odgovor:

Interna tehnička kontrola nije regulisana zakonom i podzakonskim aktima.

Shodno čl.17 *Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata* („Sl.Glasnik RS“, br.27/2015), članovi Komisije su lica koja imaju licence koje odgovaraju oblastima delova projekata koji, u zavisnosti od klase i namene objekta koji je predmet tehničkog pregleda, zajedno čine projekat za izvođenje, odnosno idejni projekat ukoliko je za objekat ili za izvođenje radova izdato rešenje iz člana 145. Zakona, odnosno projekat izvedenog objekta.

Članove Komisije, kao i predsednika Komisije, odlukom imenuje investitor, odnosno ako investitor poveri vršenje tehničkog pregleda privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu, predsednika i članove Komisije odlukom određuje ovlašćeno lice tog privrednog društva, odnosno pravnog lica.

Shodno čl.156. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji, u vršenju tehničkog pregleda ne mogu da učestvuju lica koja su zaposlena u preduzeću, odnosno drugom pravnom licu koje je izradilo tehničku

dokumentaciju ili je bilo izvođač radova kod investitora, lica koja su učestvovala u izradi tehničke dokumentacije i studije uticaja na životnu sredinu, ili u izvođenju radova kod investitora, lica koja su vršila stručni nadzor, lica koja vrše inspekcijski nadzor kao i lica koja rade na poslovima izdavanja građevinske dozvole u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 14.07.2015.**

Ako investitor imenuje neku komisiju za vršenje tehničkog pregleda, npr Most preko Dunava, da li ona u tom slučaju ima neki pravni status? U smislu da komisija možda u neku ruku ima status izvođača radova? Da li mora postojati neki ugovor između komisije i investitora?

Odgovor:

Komisija ne mora imati pravni status.

Shodno čl.17. stav 3. *Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata* („Sl.Glasnik RS“, br.27/2015), investitor sa članovima Komisije, odnosno privrednim društvom ili drugim pravnim licem, zaključuje ugovor, čiji sastavni deo je odluka iz stava 2. ovog člana.

---

**Pitanje postavljeno: 16.07.2015.**

S obzirom da je za objekte iz kategorije - A - propisano da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dostavlja potvrda da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom, pitanje je šta predstavlja potvrdu, odnosno da li račun za struju i vodu predstavlja potvrdu da je objekat priključen na infrastrukturnu mrežu.

Odgovor:

Račun za struju ili vodu predstavlja dokaz da je neki objekat faktički priključen na infrastrukturnu mrežu, pri čemu to ne mora nužno da znači da je ispoštovana procedura koja je Zakonom o planiranju i izgradnji predviđena za izgradnju tog objekta (jer postoje slučajevi u kojima se vrši naplata za isporučenu struju i vodu nelegalno izgrađenim objektima).

---

**Pitanje postavljeno: 23.07.2015.**

Opština i Investitor zaključili su 2006.godine Ugovor o zakupu zemljišta na 99 godina. Investitor je ishodovao Rešenje o odobrenju za izgradnju i prijavu radova. Objekat je izgrađen i useljen. U međuvremenu je nad investitorom zaključen stečaj. Investitor nije platio svu zakupninu (prema odredbama ugovora, objekat se ne može uknjižiti dok se zakupnina ne isplati u celosti). Skupština zgrade bi podnela zahtev za izdavanje upotrebne dozvole. Da li se na skupštinu zgrade može izdati upotrebna dozvola?

Odgovor:

Članom 154. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se podobnost objekta za upotrebu

utvrđuje tehničkim pregledom, dok je članom 155. Zakona propisano da investitor obezbeđuje tehnički pregled objekta, kao i da snosi troškove tehničkog pregleda. U stavu 5. člana 155. Zakona propisano je da, izuzetno od navedene odredbe, tehnički pregled objekta može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda. Nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta, lice koje je obezbedilo tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

**Pitanje postavljeno: 24.07.2015.**

Šta se sem overenog geodetskog snimka na overenoj KTP podlozi predaje uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole?

Odgovor:

Shodno čl. 41 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. Glasnik Rs“, br.22/2015) uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvola;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) dokaz o uplati administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole;
- 6) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 7) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

U slučaju da je objekat kategorije A:

U skladu sa čl.5 Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju („Sl.Glasnik RS“, br.22/2015) „Odredbe Zakona o obavezi tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A", u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata.U slučaju objekata pomenute kategorije, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.“

Takođe, shodno čl.74 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. Glasnik RS“, br. 23/2015) za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-

topografskoj podlozi.

**Pitanje postavljeno: 13.07.2015.**

Kada investitor donese odluku o imenovanju komisije za tehnički pregled, da li komisiju mogu da čine samo inženjeri sa svojim licencama i da svojim licencama garantuju za upotrebu objekta, ili tehnički pregled mora isključivo da radi preduzetnik tj. pravno lice koje organizuje rad komisije. Tj. u opštini u Kruševcu traže da tehnički prijem mora da radi isključivo pravno lice, a ne komisija koju čine fizička lica inženjeri sa svojim licencama. Objekat je A kategorije građen 1980 god, ali je zahtev za upotrebnu dozvolu predat pre desetak dana.

Odgovor:

**Da**, komisiju za tehnički pregled može da vrši komisija u čijem su sastavu lica koja poseduju odgovarajuće licence, kojim garantuju za upotrebu objekta i koja nisu zaposlena u privrednom društvu.

Shodno **čl.16.** Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata („Sl. glasnik RS“, br.27/2015):

Tehnički pregled objekta vrši Komisija ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome investitor poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova.

U vršenju tehničkog pregleda može da učestvuje lice koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata.

U vršenju tehničkog pregleda može da učestvuje lice koje nije zaposleno u privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu iz stava 1. ovog člana, a koje ispunjava uslove iz stava 2. ovog člana.

U vršenju tehničkog pregleda ne mogu da učestvuju lica koja su zaposlena u privrednom društvu, odnosno, drugom pravnom licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju ili je bilo izvođač radova kod investitora, lica koja su učestvovala u izradi tehničke dokumentacije i studije uticaja na životnu sredinu ili u izvođenju radova kod investitora, lica koja su vršila stručni nadzor, lica koja vrše inspeksijski nadzor kao i lica koja rade na poslovima izdavanja građevinske dozvole u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

Takođe, shodno **čl.17.** ovog pravilnika:

Članovi Komisije su lica koja imaju licence koje odgovaraju oblastima delova projekata koji, u zavisnosti od klase i namene objekta koji je predmet tehničkog pregleda, zajedno čine projekat za izvođenje, odnosno idejni projekat ukoliko je za objekat ili za izvođenje radova izdato rešenje iz člana 145. Zakona, odnosno projekat izvedenog objekta.

Članove Komisije, kao i predsednika Komisije, odlukom imenuje investitor, odnosno ako investitor poveri vršenje tehničkog pregleda privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu, predsednika i članove Komisije odlukom određuje ovlašćeno lice tog privrednog društva, odnosno pravnog lica.

Investitor sa članovima Komisije, odnosno privrednim društvom ili drugim pravnim licem, zaključuje ugovor, čiji sastavni deo je odluka iz stava 2. ovog člana.

Odluka iz stava 2. ovog člana sastavni je deo dokumentacije koja se predaje uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Predsednik Komisije zadužen je za upravljanje radom Komisije.

Kada je predmet tehničkog pregleda objekat, faza ili deo objekta iz člana 15. stav 1. ovog pravilnika, član Komisije koji utvrđuje podobnost za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara je i lice sa odgovarajućom licencom, određeno u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje zaštita od požara.

Ukoliko je lice iz stava 6. ovog člana zaposleno u organu državne uprave nadležnom za poslove zaštite od požara, imenovanje tog lica kao člana Komisije se vrši na osnovu akta o imenovanju donetog od strane nadležnog organa.

Kada je predmet tehničkog pregleda objekat, faza ili deo objekta iz člana 15. stav 2. ovog pravilnika, član Komisije koji utvrđuje podobnost za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera propisanih studijom o proceni uticaja na životnu sredinu je i lice koje je stručno iz oblasti koja je predmet studije, u skladu sa Zakonom, zakonom kojim se uređuje procena uticaja na životnu sredinu i ovim pravilnikom.

Imenovanje lica iz stava 8. ovog člana vrši se u skladu sa zakonom kojim se uređuje procena uticaja na životnu sredinu.

---

**Pitanje postavljeno: 22.07.2015.**

U zakonu piše da tehnički pregled objekata može vršiti pravno lice upisano u odgovarajući registar za obavljanje te vrste poslova. Na koji registar se misli. Ne verujem da postoji registar preduzeća za vršenje tehničkog pregleda.

Odgovor:

U pitanju je Agencija za privredne registre (APR).

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

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

**Pitanje postavljeno: 31.07.2015.**

Kako investitor da postupi prilikom pribavljanja upotrebne dozvole u situaciji kada preduzeće koje je izvodilo radove više ne postoji, odnosno kako da postupi u skladu sa čl.41. Pravilnika o sprovođenju objedinjene procedure ("Sl.glasnik RS", br.22/15) kojim je propisano da, između ostalih, izvođač radova potvrđuje i overava da je izvedeno stanje jednako projektovanom? Napominjem da je u konkretnoj situaciji dozvola izdata 80-tih godina i tada su radovi i izvedeni.

Odgovor:

U tom slučaju, potrebno je da drugo privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje se bavi izvođenjem radova izvrši potvrdu i overu da je izvedeno stanje jednako projektovanom, u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje.

**Pitanje postavljeno: 31.07.2015.**

Kako organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole postupa u slučaju izdavanja upotrebne dozvole kada uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole ima dva različita nalaza za izgrađeni objekat? Komisija za tehnički prijem je izdala pozitivno mišljenje, odnosno da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradio. Dok je građevinska inspekcija u istom periodu dostavila organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole negativno mišljenje, odnosno da objekat nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradio.

Odgovor:

Shodno čl.43. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. glasnik RS“, br.22/2015) :

Ako nisu ispunjeni formalni uslovi za dalje postupanje po zahtevu, propisani članom 42. ovog pravilnika, nadležni organ zahtev odbacuje zaključkom, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva, uz navođenje razloga za takvu odluku.

Protiv zaključka iz stava 1. ovog člana podnosilac zahteva može izjaviti žalbu nadležnom organu, u roku od pet dana od dana dostavljanja.

Ako je zaključak iz stava 1. ovog člana donelo ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, prigovor se izjavljuje Vladi, odnosno izvršnom veću autonomne pokrajine.

Ako podnosilac zahteva u roku od 10 dana od prijema zaključka, a najkasnije 30 dana od njegovog objavljivanja na internet stranici nadležnog organa podnese usaglašeni zahtev i otkloni sve utvrđene nedostatke, ne dostavlja se dokumentacija podneta uz zahtev koji je odbačen, niti se ponovo plaća administrativna taksa.

Shodno **čl.176.** Zakona o planiranju i izgradnji, u vršenju inspeksijskog nadzora građevinski inspektor je ovlašćen da:

1) naredi rešenjem obustavu radova i uklanjanje objekta ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole, odnosno ako se objekat gradi suprotno lokacijskim uslovima, odnosno građevinskoj dozvoli, odnosno potvrdi o prijavi radova;

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

Takođe,

### **Čl.203.**

Novčanom kaznom od 1.500.000 do 3.000.000 dinara kazniće se za privredni prestup privredno društvo ili drugo pravno lice koje gradi objekat, ako:

1) gradi objekat bez građevinske dozvole, odnosno izvodi radove suprotno tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje se objekat gradi (član 110);

2) postupa suprotno odredbama člana 152. ovog zakona;

3) nastavi sa građenjem objekta posle donošenja rešenja o obustavi građenja (član 176 i 177.).

Za privredni prestup iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u privrednom društvu ili drugom pravnom licu koje gradi, odnosno izvodi radove, novčanom kaznom od 100.000 do 200.000 dinara.

Prijavu za privredni prestup iz stava 1. ovog člana podnosi nadležni građevinski inspektor.

### **Čl.208a**

Novčanom kaznom od 50.000 do 150.000 dinara kazniće se za prekršaj preduzetnik koji:

1) gradi objekat bez građevinske dozvole, odnosno izvodi radove suprotno tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje se objekat gradi (član 110);

2) postupa suprotno odredbama člana 152. ovog zakona;

3) ne obavesti nadležni organ o završetku izgradnje temelja (član 152. stav 3);

4) nastavi sa građenjem objekta posle donošenja rešenja o obustavi građenja (čl. 176. i 177).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se fizičko lice investitor, novčanom kaznom od 100.000 do 150.000 dinara.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz st. 1. i 2. ovog člana podnosi nadležni građevinski inspektor.

---

**Pitanje postavljeno: 19.08.2015.**

U objektu za koji je izdata upotrebna dozvola, naknadno je izdata i građevinska dozvola za dogradnju nezavisne funkcionalne celine u suterenu. Da li se za izdavanje nove upotrebne dozvole vrši tehnički pregled objekta, obzirom da je neto površina funkcionalne celine sa dogradnjom ukupno 50m<sup>2</sup>, a ukupna neto površina objekta je oko 500m<sup>2</sup>.

Odgovor:

Shodno čl.154. Zakona o planiranju i izgradnji, podobnost objekta za upotrebu utvrđuje se tehničkim pregledom.

Tehnički pregled objekta vrši se po završetku izgradnje objekta, odnosno dela objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti u skladu sa ovim zakonom.

Tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradio, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

Shodno član 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, 22/2015):

Odredbe Zakona o obavezi tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A", u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

---

**Pitanje postavljeno: 27.07.2015.**

Ovim putem vas molimo za pojašnjenje propisa koji uređuju sprovođenje objedinjene procedure za izdavanje građevinskih dozvola, i to odredaba koji se odnose na dostavljanje rešenja o upotrebnoj dozvoli nadležnoj službi za katastar nepokretnosti. Konkretno, Odsek za objedinjenu proceduru je postupio u skladu sa članom 47. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure i nadležnoj službi za katastar nepokretnosti dostavio izdatu upotrebnu dozvolu i elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta. Nakon toga, nadležna služba za katastar nepokretnosti je ovom organu vratila navedeni elaborat geodetskih radova, ukazujući da nije izrađen u skladu sa Zakonom o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik RS br. 72/09 i 18/10) i Pravilnikom o premeru i katastru vodova („Službeni glasnik RS br. 63/10), pozivajući da se isti uskladi sa njima. Naše konkretno pitanje glasi: da li je u ovakvim slučajevima potrebno da se služba za katastar nepokretnosti radi otklanjanja nedostataka u tehničkoj dokumentaciji čiju sadržinu uređuje Zakon o državnom premeru i katastru, obrati direktno licu - investitoru u čiju se korist ima izvršiti uknjižba objekta, ili je radi toga potrebno da se obrati organu koji je izdao upotrebnu dozvolu? Ovo pitanje postavljamo s obzirom da Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure nije uredio pitanje dalje komunikacije organa sa službom za katastar nepokretnosti nakon predavanja dokumentacije u smislu člana 47, pa ni komunikacije u slučaju postojanja nedostataka u dostavljenoj tehničkoj dokumentaciji. Smatramo da je važno odgovoriti na ovo pitanje i iz razloga što se prilikom odlučivanja o izdavanju upotrebne dozvole nadležni organ ne upušta u ispravnost podnete tehničke dokumentacije, već je u smislu člana 42 i 43 jedino dužan da izda upotrebnu



dozvolu ukoliko utvrdi da su ispunjeni formalni uslovi za to, odnosno, da je sva propisana dokumentacija podneta. Dalje, smatramo da opisano postupanje službe za katastar nije u skladu sa načelom procesne ekonomije, s obzirom da se na ovaj način odužava postupak za upis objekta. Smatramo da je poželjnije da se u ovakvom slučaju služba za katastar obrati direktno investitoru, kako bi isti mogao pravovremeno da reaguje i da radi usklađivanja sadržine elaborata stupi u kontakt sa licem koje je ga je izradilo.

Odgovor:

U konkretnom slučaju služba nadležna za katastar nepokretnosti je postupila ispravno imajući u vidu postupak u okviru objedinjene procedure. Naime, u slučaju da elaborat geodetskih radova nije izrađen u skladu sa Zakonom o državnom premeru i katastru i Pravilnikom o premeru i katastru vodova, služba nadležna za katastar nepokretnosti o tome obaveštava organ koji je izdao upotrebnu dozvolu koji nakon toga izveštava investitora.

---

**Pitanje postavljeno: 24.08.2015.**

U zahtevu za dobijanje upotrebne dozvole i u rešenju o upotrebnoj dozvoli upisuje se tačna vrsta i klasa objekta za koju se izdaje upotrebna dozvola. Treba li nadležni organ lokalne samouprave da prilikom izdavanja upotrebne dozvole u konačnom obračunu doprinosa ( čl. 98 Zakona) da obračuna doprinosa za poslovni objekat sa klasom 122. kako stoji u glavnom projektu ili da obračuna stvarni doprinos za ugostiteljski objekta za smeštaj-turistički apartmani, klase 121112, obzirom da objekat nije poslovni objekat shodno čl. 7. Pravilnika o klasifikaciji objekata "Sl. glasniku RS", br.22/2015 od 27.2.2015. godine, kojim je predviđeno da ugostiteljski objekat za smeštaj turistički apartmani spada u hotele i slične zgrade za noćenje gostiju s restoranom ili bez njega klase 121112 ?

Odgovor:

Nadležni organ obračunava doprinos u skladu sa rešenjem o građevinskoj dozvoli. Shodno čl.97. Zakona o planiranju i izgradnji iznos doprinosa je sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli.

Važeći pravilnik koji propisuje ovu materiju jeste Pravilnik o klasifikaciji objekata („Sl. glasnik RS“, br.22/2015). Pravilnikom o klasifikaciji objekata propisuje se klasifikacija objekata prema nameni, funkcionalnim i strukturalnim karakteristikama i stepenu uticaja na okruženje, s obzirom na rizike vezane za izgradnju i eksploataciju.

Takođe,

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne

samouprave.

Shodno čl.97. stav 7. ovog zakona, potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave kako bi se utvrdilo na koji način se vrši obračun doprinosa u konkretnom slučaju, odnosno da li se obračun razlikuje u slučaju da se objekat klasifikuje kao poslovni objekat ili hotel.

---

**Pitanje postavljeno: 24.08.2015.**

Za izgradnju Ugostiteljskog objekta za smeštaj - turistički apartmani investitor je uradio u februaru 2014 godine Urbanistički projekat koji je potvrđen od strane komisije i opštinske uprave, odsek za urbanizam. Investitoru je izdata lokacijska i građevinska dozvola za izgradnju sa pogrešnim dodatkom poslovni objekat - (ugostiteljskog objekta-za smeštaj - turistički apartmani) obzirom da je po Klasifikaciji vrsta građevina koju je objavio Republički zavod za statistiku Srbije 2005 god. ugostiteljski objekat za smeštaj- turistički apartmani spada u klasu 12111 hoteli i moteli i da ne spada u poslovne objekte klase 122. Da li Upotrebna dozvola mora da se izda samo za ugostiteljski objekat za smeštaj - turistički apartmani, bez dodatka poslovni objekat klase 121112, shodno članu 7. Pravilnika o klasifikaciji objekata "Sl. glasniku RS", br.22/2015 od 27.2.2015. godine, Ukoliko se upotrebna dozvola izdaje za ugostiteljski objekat za smeštaj - turistički apartmani, bez dodatka poslovni objekat klase 121112, mora li da se menja Lokacijska i Građevinska dozvola, obzirom da poslovni objekat klase 122, shodno članu 7. Pravilnika o klasifikaciji objekata "Sl. glasniku RS", br.22/2015 od 27.2.2015. godine?

Odgovor:

Shodno čl.41. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. glasnik RS“, br.22/2015), nadležnom ogranu se podnosi popunjen zahtev u skladu sa zakonom, a predmet zahteva su svi objekti koji su obuhvaćeni građevinskom dozvolom.

---

**Pitanje postavljeno: 24.08.2015.**

UKOLIKO JE OBJEKAT IZGRAĐEN PREMA USLOVIMA IZ STUDIJE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU, KOJE STRUKE MORA DA BUDE ČLAN KOMISIJE ZA TEHNIČKI PRIJEM OBJEKATA ZA DEO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, OBZIROM DA NE POSTOJJE LICENCIRANI INŽENJERI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE. MOJ KOMENTAR JE DA PRVENSTVENO TREBA DA BUDE INŽENJER ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE SA LICENCOM TEHNIČKE STRUKE, PA POSLE TOGA INŽENJERI TEHNOLOGIJE, POLJOPRIVREDE, ŠUMARSTVA, PRIRODNOMATEMATIČKI, HEMIJSKI, BIOLOŠKI ILI GEOGRAFSKI STRUČNJACI.

Odgovor:

Shodno čl.156. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, u vršenju tehničkog pregleda, za objekte za koje je rađena studija uticaja na životnu sredinu, mora da učestvuje lice koje je stručno iz oblasti koja je predmet studija, a koje ima stečeno visoko obrazovanje odgovarajuće struke, odnosno smera, na studijama drugog stepena diplomatske akademske studije - master, specijalističke akademske studije, odnosno na osnovnim studijama u trajanju od najmanje pet godina.

**Pitanje postavljeno: 11.08.2015.**

Da li može da učestvuje lice u tehničkom pregledu objekta ko je vršio tehničku kontrolu projekta za građevinsku dozvolu?

Odgovor:

Shodno čl.156. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji, u vršenju tehničkog pregleda ne mogu da učestvuju lica koja su zaposlena u preduzeću, odnosno drugom pravnom licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju ili je bilo izvođač radova kod investitora, lica koja su učestvovala u izradi tehničke dokumentacije i studije uticaja na životnu sredinu, ili u izvođenju radova kod investitora, lica koja su vršila stručni nadzor, lica koja vrše inspekcijski nadzor kao i lica koja rade na poslovima izdavanja građevinske dozvole u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

S obzirom da nije drugačije određeno, mišljenja smo da lice koje je vršilo tehničku kontrolu može da učestvuje u vršenju tehničkog pregleda objekta.

**Pitanje postavljeno: 27.08.2015.**

Da li komisija za tehnički prijem može da izvrši tehnički prijem objekta na osnovu Glavnog projekta na osnovu kojeg je dobijena građevinska dozvola i izvršena je prijava radova? Glavni projekat je potvrđen od strane Investitora, Izvođača i Nadzornog organa da izvedeni objekat odgovara projektom predviđenom objektu! ili treba da se radi projekat Izvedenog stanja?

Odgovor:

Shodno čl.154. Zakona o planiranju i izgradnji, tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

U slučaju da se objekat gradi na osnovu glavnog projekta po ranije važećem zakonu, tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa glavnim projektom.

**Pitanje postavljeno: 28.08.2015.**

Poštovani, molim tumačenje sledeće situacije. Kada se vrši rekonstrukcija linijskih infrastrukturnih objekata (javni putevi ili javna železnička infrastruktura) za koju je pribavljena građevinska dozvola, tehnološki je često neophodno puštanje u upotrebu (za saobraćaj) rekonstruisanih delova odnosno mikro-deonica, a koje u smislu člana 158 Zakona ne predstavljaju tehničko-tehnološku celinu. Na primer, tokom 24 časa za javni saobraćaj se zatvori deo saobraćajnice od par stotina metara (puta ili pruge) i nakon završenih radova na toj mikro-deonici ona se pušta u upotrebu (za javni saobraćaj). Onda se prelazi na narednu mikro-deonicu i tako redom, sve dok se ne završi ceo Projekat. Kakva je procedura puštanja u upotrebu (za javni saobraćaj) svake od rekonstruisanih mikro-deonica nakon završenih radova na toj mikro-deonici? Smatram da je ovde primena člana 158 Zakona vrlo diskutabilna, bilo bi potrebno mnoštvo tehničkih pregleda i mnoštvo upotrebni dozvola za svaku mikro-deonicu ponaosob a što bi usporilo radove i dovelo bi do velikih zastoja u korišćenju javnih linijskih infrastrukturnih objekata. Tehnički pregled i upotrebna dozvola, u skladu sa članom 158

Zakona, primenjiva je jedino za tehničko-tehnološku celinu.

Odgovor:

Shodno čl.158. stav. 4. Zakona o planiranju izgradnji, upotrebna dozvola izdaje se za ceo objekat ili za deo objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti.

S obzirom na ovo, moguće je izdavanje upotrebne dozvole za deo linijskog infrastrukturnog objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu, i koji se kao takav može samo stalno koristiti.

Takođe, shodno čl.158. stav 10. ovog zakona:

Izuzetno, objekat se može koristiti i bez izdate upotrebne dozvole, ako u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole uz koji je priložen nalaz komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu i predlogom da se može izdati upotrebna dozvola, nadležni organ nije izdao upotrebnu dozvolu, niti je rešenjem odbio izdavanje upotrebne dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 28.08.2015.**

Članom 41. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure je propisano da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta. Imajući u vidu navedeno, da li se prilikom izdavanja upotrebne dozvole može priznati i da investitor dostavi Glavni projekat (a ne projekat za izvođenje) sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom a koji Glavni projekat je bio sastavni deo dozvole i služio kao projekat za izvođenje radova. U konkretno slučaju radi se dozvolama iz 1998. godine i 2013. godine

Odgovor:

Shodno čl.154. Zakona o planiranju i izgradnji, tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

U slučaju da se objekat gradi na osnovu glavnog projekta po ranije važećem zakonu, tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa glavnim projektom.

---

**Pitanje postavljeno: 31.08.2015.**

Molim Vas za pojašnjenje u vezi ispunjenja uslova za vršenje probnog rada. Koji su to uslovi koji moraju biti ispunjeni ( član 13 Pravilnika) i ko izrađuje program probnog rada?

Odgovor:

Shodno **čl.157.** Zakona o planiranju i izgradnji:

Ako se, radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu, moraju vršiti prethodna ispitivanja i provera instalacija, uređaja, postrojenja, stabilnosti ili bezbednosti objekta, uređaja i postrojenja za zaštitu životne sredine, uređaja za zaštitu od požara ili druga ispitivanja, ili ako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom, komisija za tehnički pregled, odnosno preduzeće ili drugo pravno lice kome je povereno vršenje tehničkog pregleda može da odobri puštanje objekta u probni rad, pod uslovom da utvrdi da su za to ispunjeni uslovi, i o tome bez odlaganja obavesti nadležni organ.

Probni rad može trajati najduže godinu dana. Obaveza je investitora da prati rezultate probnog rada.

Komisija za tehnički pregled, odnosno preduzeće ili drugo pravno lice kome je povereno vršenje tehničkog pregleda, u toku probnog rada objekta proverava ispunjenost uslova za izdavanje upotrebne dozvole i izveštaj o tome dostavlja investitoru.

Takođe,

**Shodno čl.13. Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata („Sl. glasnik RS“, br. 27/2015)**

Ako se, radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu, moraju vršiti prethodna ispitivanja i provera instalacija, uređaja, postrojenja, stabilnosti ili bezbednosti objekta, uređaja i postrojenja za zaštitu životne sredine, uređaja za zaštitu od požara ili druga ispitivanja, ili ako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom, odnosno građevinskom dozvolom ili rešenjem iz člana 145. Zakona, Komisija, odnosno preduzeće ili drugo pravno lice kome je povereno vršenje tehničkog pregleda može da odobri puštanje objekta u probni rad, pod uslovom da utvrdi da su za to ispunjeni uslovi i o tome bez odlaganja obavesti nadležni organ.

Puštanje u probni rad može se vršiti i za faze, odnosno delove objekta koji predstavljaju tehničko-tehnološke celine i mogu se kao takvi samostalno koristiti.

Investitoru se izdaje potvrda o odobrenju za puštanje objekta, faze ili dela objekta u probni rad. Potvrdu potpisuju predsednik i svi članovi Komisije. Forma ove potvrde data je u Prilogu 1 - Potvrda Komisije za tehnički pregled o puštanju u probni rad, koji je odštampan uz ovaj pravilnik i čini njegov sastavni deo.

Investitor dostavlja potvrdu iz stava 3. ovog člana nadležnom organu. Nadležni organ dostavlja potvrdu građevinskoj inspekciji, u roku od tri dana od dana prijema potvrde.

Probni rad se vrši na način koji odgovara tehničkim i tehnološkim svojstvima i zahtevima objekta.

Probni rad može trajati najduže godinu dana. Investitor prati rezultate probnog rada.

Komisija, odnosno, privredno društvo ili drugo pravno lice kome je povereno vršenje tehničkog pregleda, u toku probnog rada objekta proverava ispunjenost uslova za izdavanje upotrebne dozvole i izveštaj o tome dostavlja investitoru.

Po ispunjenosti uslova za izdavanje upotrebne dozvole, objekat, faza ili deo objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti, a za koji je odobren probni rad nastavlja sa radom do izdavanja upotrebne dozvole.

## Član 14

U slučaju kada se radi o objektu i radovima posebne složenosti i specifičnih tehničkih i tehnoloških svojstava, odnosno objektu i radovima za koje su propisane posebne mere zaštite, kao i na zahtev investitora, tehnički pregled može se proširiti, odnosno prilagoditi tim osobenostima objekta i radova, uključujući i način vršenja probnog rada objekta, faza ili delova objekta koji predstavljaju tehničko-tehnološku celinu i mogu se kao takvi samostalno koristiti, izradom programa probnog rada.

### Pitanje postavljeno: 01.09.2015.

Da li je za vršenje tehničkog prijema, za objekte iz člana 133. Zakona o izgradnji potrebno da preduzeće koje vrši tehnički pregled / prijem poseduje "veliku licencu" Ministarstva za građevinarstvo? I kako se isto pitanje rešava u slučaju obrazovanja Komisije od strane Investitora?

Odgovor:

Da.

Shodno čl.155. Zakona o planiranju i izgradnji, tehnički pregled objekata vrši komisija ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome investitor poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova, u skladu sa ovim zakonom i podzakonskim aktom donetim na osnovu ovog zakona, kojim se uređuje sadržina zapisnika o tehničkom pregledu, sastav komisije za tehnički pregled, kao i način vršenja tehničkog pregleda.

U skladu sa čl.16. *Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata* („Sl.Glasnik RS“, br.27/2015), tehnički pregled objekta vrši Komisija ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome investitor poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova.

U vršenju tehničkog pregleda može da učestvuje lice koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata.

Shodno čl.17 *Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata* („Sl.Glasnik RS“, br.27/2015), članovi Komisije su lica koja imaju licence koje odgovaraju oblastima delova projekata koji, u zavisnosti od klase i namene objekta koji je predmet tehničkog pregleda, zajedno čine projekat za izvođenje, odnosno idejni projekat ukoliko je za objekat ili za izvođenje radova izdato rešenje iz člana 145. Zakona, odnosno projekat izvedenog objekta.

Članove Komisije, kao i predsednika Komisije, odlukom imenuje investitor, odnosno ako investitor poveri vršenje tehničkog pregleda privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu, predsednika i članove Komisije odlukom određuje ovlašćeno lice tog privrednog društva, odnosno pravnog lica.

Pravilnikom o načinu, postupku i sadržini podataka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu

izdaje ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, kao i o uslovima za oduzimanje tih licenci („Sl. Glasnik RS“, br.24/2015) bliže se propisuju način, postupak i sadržina podataka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva odnosno nadležni organ autonomne pokrajine.

U zavisnosti od vrste objekta, Pravilnikom su propisani minimalni uslovi koje mora da ispunjava pravno lice, odnosno pravno društvo za izradu tehničke dokumentacije, odnosno građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina. (Čl. 7,8,9..)

Shodno pomenutim uslovima za izdvanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, mišljenja smo da i Komisija za tehnički pregled mora da bude u sastavu lica koja imaju licence koje odgovaraju oblastima delova projekata koji, u zavisnosti od klase i namene objekta koji je predmet tehničkog pregleda, zajedno čine projekat za izvođenje.

---

### **Pitanje postavljeno: 08.09.2015.**

Da li je za izdavanje upotrebne dozvole za poslovni objekat površine 220 m2 potrebno pribavljanje protivpožarne saglasnosti, pri tome u vreme izdavanja građevinske dozvole (1988 godine), nije se tražila saglasnost nadležnog organa na tehničku dokumentaciju?!

Odgovor:

U skladu sa čl. 131 (s3) (Samostalni članovi Zakona o dopunama i izmenama Zakona o planiranju i izgradnji), započeti postupci za rešavanje zahteva za izdavanje odobrenja za izgradnju, lokacijske dozvole, građevinske dozvole, upotrebne dozvole i drugih zahteva za rešavanje o pojedinačnim pravima i obavezama, podnetih do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaće se po propisima po kojima su započeti.

Svaki nov postupak sprovodi se prema odredbama novog zakona.

Prema navedenom, ukoliko je u konkretnom slučaju objekat za koji se u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara (čl.33. i 34. Zakona o zaštiti od požara) pribavlja saglasnost na tehnički dokument, **pre izdavanja upotrebne dozvole pribavlja se saglasnost na projekat za izvođenje**, shodno čl.123. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji.

Takođe, shodno čl.36. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. glasnik RS“, br.22/2015), kada je, u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara, utvrđena obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara, investitor dostavlja nadležnom organu glavni projekat zaštite od požara, izrađen u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara i projekat za izvođenje, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije, u elektronskoj formi, kao i onoliko primeraka u papirnoj formi koliko podnosilac zahteva želi da mu organ nadležan za poslove zaštite od požara overi prilikom izdavanja saglasnosti.

Nadležni organ, po prijemu glavnog projekta zaštite od požara i projekta za izvođenje, bez odlaganja, u ime i za račun investitora, podnosi organu nadležnom za poslove zaštite od požara, zahtev za davanje saglasnosti na projekat za izvođenje.

**Pitanje postavljeno: 23.09.2015.**

Odeljenje za građevinsko-komunalne poslove je izdalo građevinsku dozvolu. Nakon prijema izjave o završetku izrade temelja građevinski inspektor je izašao na teren i konstatovao da je objekat završen u potpunosti i da su stanari useljeni. Usled toga nije bio u mogućnosti da kontroliše temelje. Građevinski inpektor je takođe konstatovao da je predmetni objekat izgrađen po građevinskoj dozvoli odnosno da nije bilo odstupanja. Molimo da nam odgovorite kako da postupa ovo Odeljenje ukoliko primi zahtev za upotrebnu dozvolu . Prema činjeničnom stanju objekat je izveden u skladu sa građevinskom dozvolom ali je odstupljeno od ritma građenja usled čega inspeksijski organ nije bio u mogućnosti da kontroliše gradnju. Da li je to razlog za odbijanje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole? I kako postupati naročito imajući u vidu da se planirani Zakon o ozakonjenju objekata odnosi isključivo na objekte za koje nije izdata građevinska dozvola, što ovde nije slučaj, kao i na objekte na kojima je odstupljeno, što takođe nije slučaj..

Odgovor:

Shodno čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. glasnik RS“, br. 22/2015), po prijemu zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, nadležni organ proverava ispunjenost formalnih uslova za postupanje po zahtevu.

Ako su ispunjeni formalni uslovi iz člana 42. ovog pravilnika, nadležni organ izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva, u skladu sa zakonom.

Što se tiče propusta obaveze propisane čl.152. Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno podnošenja izjave o završetku objekta u konstruktivnom smislu, primenjuju se odredbe čl.203. stav 1. tačka 2, Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisano da će se novčanom kaznom od 1.500.000 do 3.000.000 dinara kazniti za privredni prestup privredno društvo ili drugo pravno lice koje gradi objekat, ako postupa suprotno odredbama člana 152. ovog zakona. Ukoliko je reč o preduzetniku, primenjuje se član 208a stav 1. tačka 2. Zakona.

**Pitanje postavljeno: 24.09.2015.**

DA LI LICA SA VIŠOM STRUČNOM SPREMOM I LICENCOM 800, MOGU DA: 1. VRŠE STRUČNI NADZOR NA IZVOĐENJU RADOVA 2. UČESTVUJU U KOMISIJI ZA TEHNIČKI PRIJEM OBJEKATA

Odgovor:

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o radovima koji su u opisu delatnosti nosioca licence 800, lice koje poseduje ovu licencu može vršiti i stručni nadzor, odnosno tehnički pregled objekta.

Shodno čl. 23. Odluke o vrstama licenci koje izdaje Inženjerska komora Srbije, nosilac licence 800 - Odgovorni izvođač građevinskih radova na objektima visokogradnje, može obavljati sledeće delatnosti:

- Izvođenje radova na gradnji objekata visokogradnje za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave, maksimalne bruto površine do 2000 m<sup>2</sup>, maksimalne spratnosti do Po+P+4+PK, sa manje složenom armirano - betonskom, čeličnom ili drvenom konstrukcijom i sa maksimalnim rasponom do 12 metara;



- Izvođenje građevinsko - zanatskih radova na objektima visokogradnje za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave, maksimalne bruto površine do 2000 m<sup>2</sup>, maksimalne spratnosti do P0+P+4+PK, i to:
  - ugradnja stolarije;
  - radovi na obradi unutrašnjih zidova;
  - radovi na obradi podova;
  - krovopokrivački radovi;
  - fasaderski radovi, izuzev radova na oblaganju fasada kamenom na podkonstrukciji;
  - molersko-farbarski radovi;
  - radovi na unutrašnjim instalacijama vodovoda i kanalizacije;
- Uređenje terena oko objekata visokogradnje za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave, maksimalne bruto površine do 2000 m<sup>2</sup>, maksimalne spratnosti do Po+P+4+PK.

---

**Pitanje postavljeno: 24.10.2015.**

Na koji način se u postupku izdavanja upotrebne dozvole za objekte klase A utvrđuje da li je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom?

Odgovor:

Shodno čl. 41. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. Glasnik Rs“, br.22/2015) uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvola;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) dokaz o uplati administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole;
- 6) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 7) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

U slučaju kada je objekat kategorije A:

U skladu sa čl.5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju („Sl.Glasnik RS“, br.22/2015) „Odredbe Zakona o obavezi tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A", u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata.U slučaju objekata pomenute kategorije, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.“

Takođe, shodno čl.74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. Glasnik RS“, br. 77/2015) za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

---

**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](http://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: 21.10.2015.**

Koju dokumentaciju je, u svakom slučaju, potrebno dostaviti uz zahtev za upotrebnu dozvolu za objekte kategorije "A", imajući u vidu odredbe ZPI i odredbe svih sada važećih Pravilnika koji se odnose na izdavanje upotrebne dozvole za objekte pomenute kategorije, a koju dokumentaciju nije potrebno dostavljati za tu kategoriju objekata. Molimo vas za taksativno nabranje potrebne, odnosno nepotrebne dokumentacije, uz poseban osvrt na situacije kada su odobrenja za izgradnju izdata pre 10, 20 i više godina. Takođe se postavlja pitanje, obzirom na član 5. novog Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe ZPI, da li odgovorni projektant ili odgovorni izvođač radova može kao pojedinac - samostalno (bez učešća drugih lica koja imaju licence za pojedine delove urađene projektne dokumentacije, npr. i za elekto instalacije i dr.) izdati potvrde iz stava 2. tačka 1. i 2. istog člana i da li ta lica mogu izdavati te potvrde iako su učestvovali u izradi tehničke dokumentacije, odnosno izvođenju radova kod investitora koji je podnosilac zahteva za upotrebnu dozvolu. Takođe, da li se u takvim slučajevima, umesto potvrda, može iskoristiti već priloženi izveštaj Komisije za tehnički pregled u kojem se takođe konstatuje da je izgradnja objekta završena i da je objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola i da je objekat priključen na infrastrukturnu mrežu za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Odgovor:

Shodno čl. 41. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. glasnik RS“, br.22/2015 i 89/2015), postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) dokaz o uplati administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole;
- 6) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 7) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Nadležni organ bez odlaganja izdaje potvrdu o prijemu podnetog zahteva ili na drugi način potvrđuje prijem zahteva.

U slučaju kada je objekat kategorije A:

U skladu sa čl.5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju („Sl. Glasnik RS“, br.85/2015), odredbe Zakona i podzakonskih akata kojima se uređuje vršenje tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A" za upotrebu.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, umesto izveštaja o tehničkom pregledu, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- 1) izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- 2) objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Odgovorni projektant, odnosno odgovorni izvođač radova u ovom slučaju **može** kao pojedinac dostaviti potvrdu.

Shodno čl.52. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke

dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. glasnik RS“, br. 77/2015), projekat za građevinsku dozvolu za objekte kategorije A čini samo projekat arhitekture sa izjavom odgovornog projektanta da objekat ima odgovarajuću nosivost i stabilnost.

S obzirom da se odredba člana 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 85/2015) odnosi na objektekategorije A, mišljenja smo da navedenu potvrdu izdaje odgovorni projektant - inženjer građevinske ili arhitektonske struke sa odgovarajućom licencom.

Odgovorni projektant ne može izdavati potvrdu ako je učestvovao u izradi tehničke dokumentacije.

Na odgovornog projektanta koji dostavlja navedenu potvrdu, analogno se primenjuju odredbe člana 156. Zakona o planiranju i izgradnji koje se odnose na vršenje tehničkog pregleda objekta - u tehničkom pregledu objekta ne mogu da učestvuju lica koja su zaposlena u preduzeću, odnosno drugom pravnom licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju.

Takođe, shodno čl.74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. Glasnik RS“, br. 23/2015 i 77/2015) za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije propisan rok važenja izveštaja Komisije za tehnički pregled, pa bi se mogao prihvatiti već priloženi izveštaj Komisije u kojem se takođe konstatuje da je izgradnja objekta završena i da je objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola i da je objekat priključen na infrastrukturnu mrežu za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

---

### **Pitanje postavljeno: 19.10.2015.**

Koja dokumentacija je potrebna za podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole za pomoćni objekat za koji je izdato Rešenje o građevinskoj dozvoli 2002. godine po Zakonu o planiranju i izgradnji (" Sl. glasnik RS" br. 44/95, 24/96 i 16/97)?

Odgovor:

Shodno čl. 41. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. Glasnik Rs“, br.22/2015) uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvola;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada;

- 4) sertifikat o energetskim svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetskim svojstvima;
- 5) dokaz o uplati administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole;
- 6) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 7) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

U slučaju da se objekat gradi na osnovu glavnog projekta po ranije važećem zakonu, tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa glavnim projektom. Takođe, u tom slučaju, umesto projekta za izvođenje dostavlja se tehnička dokumentacija na osnovu koje se objekat gradi, odnosno glavni projekat.

Shodno čl.154. Zakona o planiranju i izgradnji, tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

---

**Pitanje postavljeno: 14.10.2015.**

Članom 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 85/2015) propisano je da investitor uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole umesto izveštaja o izvršenom tehničkom pregledu dostavi potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata. Potvrda treba da sadrži podatke o tome da je: 1) izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola; 2) objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom. Da li je potrebno da potvrdu za predmetni objekat, koji pored same konstrukcije poseduje i odgovarajuće instalacije, izda više odgovornih projektanata/izvođača radova sa odgovarajućim licencama ili je dovoljno samo da istu potvrdu izda inženjer sa licencom za projektovanje/izvođenje radova na izgradnji konstrukcije objekta, odnosno inženjer građevinske tj. arhitektonske struke, iako isti ne može utvrditi stanje instalacija jer nije stručno lice?

Odgovor:

Shodno čl.52. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. glasnik RS“, br. 77/2015), projekat za građevinsku dozvolu za objekte kategorije A čini samo projekat arhitekture sa izjavom odgovornog projektanta da objekat ima odgovarajuću nosivost i stabilnost.

S obzirom da se odredba člana 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 85/2015) odnosi na objektekategorije A, mišljenja smo da navedenu potvrdu izdaje odgovorni projektant - inženjer građevinske ili arhitektonske struke sa odgovarajućom licencom.

---

**Pitanje postavljeno: 09.10.2015.**

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

Da li pravno lice koje je vršilo tehničku kontrolu Glavnog projekta može da vrši tehnički pregled izvedenog objekta po tom Glavnom projektu.

Odgovor:

Da, pravno lice koje je vršilo tehničku kontrolu može da vrši tehnički pregled, s obzirom da drugačije nije određeno zakonom.

Shodno **čl.156.** Zakona o planiranju i izgradnji:

U vršenju tehničkog pregleda može da učestvuje lice koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata.

U vršenju tehničkog pregleda, za objekte za koje je rađena studija uticaja na životnu sredinu, mora da učestvuje lice koje je stručno iz oblasti koja je predmet studija, a koje ima stečeno visoko obrazovanje odgovarajuće struke, odnosno smeru, na studijama drugog stepena diplomske akademske studije - master, specijalističke akademske studije, odnosno na osnovnim studijama u trajanju od najmanje pet godina.

U vršenju tehničkog pregleda ne mogu da učestvuju lica koja su zaposlena u preduzeću, odnosno drugom pravnom licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju ili je bilo izvođač radova kod investitora, lica koja su učestvovala u izradi tehničke dokumentacije i studije uticaja na životnu sredinu, ili u izvođenju radova kod investitora, lica koja su vršila stručni nadzor, lica koja vrše inspeksijski nadzor kao i lica koja rade na poslovima izdavanja građevinske dozvole u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

Ne može se vršiti tehnički pregled objekta ili njegovog dela, ni odobriti upotreba ako je objekat, odnosno njegov deo, izgrađen bez građevinske dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 08.01.2016.**

Lokacijski uslovi, građevinske i upotrebne dozvole se sve nalaze u objedinjenoj proceduri i u opštinama mi je rečeno da se sva dokumenta izdaju u elektronskoj formi, pa samim tim i predaju se u elektronskoj formi i zahtevi za upotrebne dozvole. Moje pitanje je sledeće: geodetski elaborati za linijske infrastrukturne objekte od preko 10 km nisu kućerci i kućice kojima se uglavnom zakon o planiranju o izgradnji bavi već je to ogromna količina PAPIRA koje bi sada trebalo skenirati? Da li geometri treba da naprave ove dokumente samo u elektronskoj formi ili treba da ih naprave i u "papiru" pošto je OBAVEZA opštine da upotrebnu zajedno sa elboratom dostavi Službi za katastar napokretnosti. Jasno je da Služba za katastar nema mogućnosti da ovo obradi na način koji je zamišljen. Trenutno postoje predmeti koji su započeti krajem 2015. godine, snimljeni su u analognoj formi i od 01.01.2016. godine NEMOGUĆE IH JE PREDATI u analognoj formi već sve to treba skenirati? Šta da radimo sa analognim geodetskim elaboratima? Šta da se radi sa ostalom dokumentacijom čijie dimenzije prevazilaze veličinu formata A3? Jasno mi je da treba da imam elektronski potpis i to sam rešio, samo mi nije jasno da li punomoć treba da bude overena na sudu (u tom slučaju treba da skeniram obe strane, a kako da dokažem da su jedna i druga strana koja su skenirana od istog dokumenta?) Inače po Zakonu o opštem upravanom postupku punomoć ne bi trebala da bude overena, a zakon kaže da se može dati i u usmenoj formi

Odgovor:

Saglasno članu 158. stav 11. i 12. Zakona o planiranju i izgradnji, nadležni organ je u obavezi da u roku od pet radnih dana po pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole po službenoj dužnosti dostavi Službi za katastar nepokretnosti upotrebnu dozvolu, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Služba za katastar nepokretnosti donosi rešenje o kućnom broju i vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, i o tome obaveštava investitora i nadležni organ uprave u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole, a u roku od 30 dana vrši odgovarajući upis u katastar vodova.

Ukoliko je upotrebna dozvola izdata do stupanja na snagu Pravilnika o postupku sprovođenja elektronske procedure elektronskim putem, postupak za upis prava svojine na objektu vrši se u „analognoj“ formi. U slučajevima kada je zahtev za izdavanje upotrebne dozvole podnet nakon stupanja na snagu Pravilnika, jedini način za sprovođenje upisa prava svojine i izdavanje rešenja o kućnom broju je posredstvom Centralnog informacionog sistema, u elektronskoj formi.

Kada je reč o elektronskom potpisivanju dokumenata, ukoliko je potpisnik opunomoćeno lice, ne postoji obaveza da punomoćje bude overeno od strane organa koji je po zakonu nadležan za overu, s tim što nadležni organ može naknadno tražiti da mu se dostavi overeno punomoćje, ako posumnja u njegovu istinitost (član 3. stav. 7. Pravilnika o postupku sprovođenja elektronske procedure elektronskim putem).

---

### **Pitanje postavljeno: 06.01.2016.**

Imam lokal na teritoriji opštine Vračar koji ima privremenu građevinsku dozvolu i hteo bih da podnesem zahtev za upotrebnu dozvolu. Pošto se sada zahtev za dozvolu podnosi elektronski interesuje me na koju elektronsku adresu ja treba da podnesem zahtev? I u kom formatu treba I pošto imam dokumentaciju na osnovu koje je dobijena građevinska dozvola u papirnom obliku da li treba nju da skeniram u potpunosti i na taj način je pretvorim u elektronski oblik (neke od grafičkih strana su dužine i duže od A3 formata i ne mogu da se skeniraju i stanu na jednu skeniranu stranu u celini) i šta da radim i kako da je predam ? U kom formatu treba predavati elektronsku dokumentaciju: u wordu, pdf-u, ...? Da li je predaja vrši slanjem samo u jednom kompletnom fajlu ili je treba predati i još na CD-u ? Kako da ja to sve overim elektronskim potpisom?

Odgovor:

Počev od stupanja na snagu Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (1. januar 2016. godine), objedinjena procedura, odnosno određene faze objedinjene procedure pokreću se pred nadležnim organom popunjavanjem odgovarajućeg zahteva, odnosno prijave kroz CIS, koji se potpisuje kvalifikovanim elektronskim potpisom.

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

Kada je reč o prilaganju grafičke dokumentacije, ta materija je regulisana članom 3. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Konkretno, tehnička dokumentacija se, kao i ostatak dokumentacije, dostavlja u .pdf formatu, kao i u .dwg ili .dwt formatu, bez obaveze digitalnog potpisivanja. Detaljnije instrukcije u vezi sa formatom i načinom dostavljanja dokumentacije možete pronaći u Uputstvu o formatima elektronskih dokumenata tehničke dokumentacije i njihovom dostavljanju u CEOP-u. Uputstvu možete pristupiti posredstvom

sledećeg linka:

<http://gradjevinskedozvole.rs/Files/00280/Uputstvo-formati-elektronskih-dokumenata-tehnicke-dokumentacije-i-dostavljanje-u-CEOP-u.pdf>

---

**Pitanje postavljeno: 11.01.2016.**

Kad sam pre nekoliko godina podnela Zahtev za dobijanje svih dozvola u "Urbanizam" u Novom Sadu, i podnela sve papire koje su tražili, uradila legalizaciju koju plaćam i danas na rate, dobila sam samo Upotrebnu dozvolu. Interesuje me kako mi nisu dali i gradjevinsku dozvolu kad se ona dodeljuje pre Upotrebne. Zar treba sad ponovo sve papire da podnosim i plaćam takse, kad sam jednom već plaćala šta su tražili, Da napomenem, da sam čekala skoro dve godine, da sam više puta donosila jedan te isti papir koji oni izgube, Ne znam da li je njihova ili moja što sam propustila da to tražim, obzirom da sam ja amater za tu proceduru papira.

Odgovor:

Iz pitanja koje ste postavili može se zaključiti da je reč o postupku legalizacije objekta.

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

Važeći zakon koji reguliše pitanje legalizacije objekata je Zakon o ozakonjenju objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 96/15). Pitanja u vezi sa primenom tog Zakona možete postaviti posredstvom mejla [ozakonjenje@mgsi.gov.rs](mailto:ozakonjenje@mgsi.gov.rs).

---

**Pitanje postavljeno: 11.01.2016.**

1. U stambenoj zgradi moja supruga je vlasnik stana Za zgradu postoji izdata građevinska dozvola, ali ne i upotrebna dozvola. Molim da me informišete kakva je procedura za izdavanje upotrebne dozvole. 2. Napominjem da u zgradi postoji još stanova, ali da nismo sigurni da je moguće animirati sve korisnike da pristupe akciji, pa me interesuje da li se ova aktivnost može sprovesti i bez ostalih vlasnika stanova

Odgovor:

Zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, počev od stupanja na snagu Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (1. januar 2016. godine), podnosi se kroz Centralni informacioni sistem, posredstvom sledećeg linka: <https://ceop.apr.gov.rs/>

Saglasno članu 158. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se:

- izveštaj komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat pogodan za upotrebu sa predlogom da se može izdati upotrebna dozvola;
- projekat za izvođenje ili projekat izvedenog stanja,
- elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta,
- elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije i sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima.



**Pitanje postavljeno: 13.01.2016.**

Investitor poseduje građevinsku dozvolu iz 1980. godine sa tehničkom dokumentacijom. Objekat je porodično stambena zgrada kategorije A. Investitor sada hoće da pribavi upotrebnu dozvolu. Naime, prilikom izvođenja radova odstupljeno je od projekta. Šta je u ovom konkretnom slučaju investitor u obavezi da priloži uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole? Da li je potrebno da radi projekat izvedenog objekta, imajući u vidu da je objekat kategorije A, ili je dovoljno da dostavi samo geodetski snimak izvedenog objekta na overenoj katastarskoj - topografskoj podlozi bez potrebe izrade projekta izvedenog objekta?

Odgovor:

Članom 142. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da ukoliko u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole. Pod izmenom se smatra svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta. Uz zahtev za izmenu prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

Tek nakon izvršene izmene građevinske dozvole investitor može da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole. Članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisana je dokumentacija koju treba dostaviti uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole. Tekst Pravilnika možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs> u okviru Sekcije „Propisi“.

**Pitanje postavljeno: 14.01.2016.**

Kada se objekat izgradi po Rešenju prema članu 145. Zakona o planiranju i izgradnji, da li se podnosi zahtev za pribavljanje Upotrebne dozvole i ukoliko se podnosi na kom obrascu, i koje dokumente je potrebno priložiti uz obrazac zahteva.

Odgovor:

Prema članu 158. Zakona o planiranju i izgradnji, upotrebna dozvola obavezno se izdaje za objekte za koje je Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole.

Ukoliko je objekat izgrađen na osnovu rešenja o odobrenju za izvođenje radova (prema članu 145. Zakona o planiranju i izgradnji), ne postoji obaveza izdavanja upotrebne dozvole, ali ukoliko investitor želi da izvrši upis objekta u evidenciju nepokretnosti, neophodno je izdejstvovati upotrebnu dozvolu. U tom slučaju, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se sva dokumentacija propisana članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Tekst Pravilnika možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs> u okviru Sekcije „Propisi“.

**Pitanje postavljeno: 15.01.2016.**

Da li se može izvršiti tehnički prijem npr. 15 stanova od ukupno 20 u stambenoj zgradi koja poseduje

građevinsku dozvolu. Za preostali broj stanova naknadno bi zatražili tehnički prijem. Odnosno da li je dozvoljeno izdavanje delimične upotrebne dozvole za određeni broj stanova u redovnom postupku izdavanja upotrebne dozvole.

Odgovor:

Tehnički pregled objekta regulisan je odredbama član 154. Zakona o planiranju i izgradnji koji određuje da se podobnost objekta za upotrebu utvrđuje tehničkim pregledom. Tehnički pregled objekta vrši se po završetku izgradnje objekta, odnosno **dela objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu** i može se kao takav samostalno koristiti u skladu sa ovim zakonom. Smatramo da od konkretnog slučaja zavisi da li deo objekta za koji tražite tehnički pregled može da predstavlja tehničko-tehnološku celinu i da se kao takav može samostalno koristiti.

Mišljenja smo da ukoliko budete u mogućnosti da prilikom podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole shodno članu 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (Sl. glasnik 113/2015) priložite svu potrebnu dokumentaciju Vaš zahtev bi mogao biti pozitivno rešen.

---

**Pitanje postavljeno: 01.02.2016.**

Rešenje o građevinskoj dozvoli za linijski infrastrukturni objekat je dobijeno 2011. godine na osnovu Glavnog projekta. U toku je priprema tehničkog pregleda, te me interesuje da li je potrebno pripremiti Projekat izvedenog objekta, obzirom da nije došlo do odstupanja u odnosu na Glavni projekat?

Odgovor:

Ne.

U skladu sa izmenjenim članom 17. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)), glavni projekat izrađen u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13, 98/13 - US) do 30. Juna 2016. godine može se koristiti kao:

1. projekat za građevinsku dozvolu, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta za građevinsku dozvolu i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu u postupku pribavljanja građevinske dozvole,
2. idejni projekat za objekte iz čl. 145. i 147. Zakona, uz obaveznu izradu glavne sveske idejnog projekta, u skladu sa članom 42. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu ("Službeni glasnik RS", broj 23/15),
3. projekat za izvođenje, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta za izvođenje, u skladu sa članom 61. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu ("Službeni glasnik RS", broj 23/15), za potrebe izgradnje objekta, odnosno izvođenja radova, koja otpočne u navedenom roku.

Glavni projekat na osnovu koga je izdata građevinska dozvola (ne i upotrebna dozvola) koji je izrađen u skladu sa odredbama propisa o izgradnji koji su bili na snazi pre stupanja na snagu Zakona u planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US), može se koristiti kao projekat izvedenog objekta, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta izvedenog objekta, u skladu sa čl. 61. i 71. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata i

izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu ("Službeni glasnik RS", broj 23/15), u postupku pribavljanja upotrebne dozvole. U zavisnosti od toga da li je u toku građenja došlo do odstupanja od glavnog projekta primenjuju se odredbe čl. 72. do 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu ("Službeni glasnik RS", broj 23/15).

---

**Pitanje postavljeno: 01.02.2016.**

Poštovani, građevinsku dozvolu za rekonstrukciju i dogradnju objekta čiji vlasnik smo bili moja sestra i ja, dobili smo u junu 2014.godine, a radove završili 2015.godine. Krajem 2015 godine uradili smo tehnički prijem objekta i svu ostalu dokumentaciju potrebnu za upotrebnu dozvolu po tada važećem zakonu o planiranju i izgradnji. Kako sam u međuvremenu čekao potvrdu od uprave prihoda da sam izmirio odgovarajući porez na prenos apsolutnih prava prema sestri nakon kupovine idealnog dela objekta koji je posedovala u toku dobijanja građevinske dozvole, došlo je do primene elektronskog podnošenja zahteva za dozvole te samim tim projekata i ostalih dokumenata. Da li je potrebno da podnosim zahtev za upotrebnu dozvolu elektronskim putem a ostalu dokumentaciju, projekat i elaborate potrebne za upotrebnu dozvolu nosim u opštinu na uvid?

Odgovor:

Da, potrebno je podneti zahtev za upotrebnu dozvolu elektronskim putem.

Svi dokumenti koje podnosilac zahteva dostavlja u objedinjenoj proceduri dostavljaju se u formi elektronskog dokumenta, u .pdf formatu, potpisanom kvalifikovanim elektronskim potpisom.

Što se tiče tehničke dokumentacije, ona se potpisuje i dostavlja u skladu sa Uputstvom o formatima elektronskih dokumenata tehničke dokumentacije i njihovim dostavljanjem u CEOP, koje možete pronaći [ovde](#).

Podnošenje zahteva podnosi se kroz Centralni informacioni sistem, kome možete pristupiti [ovde](#).

Podnošenje zahteva za upotrebnu dozvolu vrši se u skladu sa čl.41. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Sva uputstva za korišćenje portala za elektronsko podnošenje zahteva za građenje možete pronaći [ovde](#).

Postupak dostavljanja tehničke dokumentacije u papirnoj formi je precizno definisan u navedenom Uputstvom o formatima elektronskih dokumenata tehničke dokumentacije i njihovim dostavljanjem u CEOP, koje možete pronaći [ovde](#).

## DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE U PAPIRNOJ FORMI

Izuzetno, samo u slučajevima i u roku prema stavu 4. člana 57. Pravilnika kojim se uređuje elektronsko sprovođenje objedinjene procedure, ako je tehnička dokumentacija izrađena i potpisana (overena pečatom i potpisom u skladu sa PTD) pre stupanja na snagu ovog pravilnika, a podnosilac zahteva nije u mogućnosti da tu tehničku dokumentaciju dostavi (i) u formatu.dwg ili .dwf (.dwfx), podnosilac zahteva, odnosno prijave, može do 1. januara 2018. godine da tu dokumentaciju dostavi u .pdf formatu (tako što se dokumentacija skenira, a potom je pri podnošenju zahteva elektronski potpisuje podnosilac zahteva) uz obavezu dostavljanja originalne tehničke dokumentacije i u papirnoj formi. Ovo se odnosi na tehničku dokumentaciju koju investitor poseduje samo u formatu .pdf ili papirnoj formi, a koja nije prethodno predavana nadležnom organu u nekom od postupaka.

Ukoliko je takva dokumentacija već u posedu nadležnog organa (odnosno arhive), nije potrebno ponovo je dostavljati tom organu u papirnoj formi, već je dovoljno samo na nju referisati u dokumentaciji koja se prilaže uz zahtev, na primer:

- kada je prema ranijim propisima građevinska dozvola dobijena na osnovu glavnog projekta, na osnovu koga je vшено i izvođenje radova, a koji se, u skladu sa PTD prihvata kao projekat za izvođenje, nije potrebno dostavljati ga ponovo u papirnoj formi, već samo elektronski potpisanu skeniranu kopiju u .pdf formatu, uz odgovarajuću izjavu da nije došlo do odstupanja u toku izvođenja, u skladu sa PTD,
- kada, za potrebe dogradnje/rekonstrukcije/adaptacije/promene namene, idejni projekat sadrži i prikaz postojećeg stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta, taj arhivski projekat nije potrebno dostavljati u papirnoj formi, već je dovoljno na njega samo referisati u idejnom projektu koji se dostavlja, elektronski potpisan, u nekom od propisanih formata (.dwg ili .dwf (.dwfx) u skladu sa ovim uputstvom.

Ukoliko investitor ne može podneti zahtev sam kroz Centralni informacioni sistem, može ovlastiti drugo lice da podnese zahtev umesto njega.

---

### Pitanje postavljeno: 03.02.2016.

na osnovu današnjeg razgovora i već postavljenog pitanja, pre desetak dana molim vas za odgovor da li je vodna dozvola uslov za izdavanje upotrebne dozvole za objekte iz člana 133 zakona, tj. da li se primenjuje UPUTSTVO O NAČINU POSTUPANJA NADLEŽNIH ORGANA I IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA KOJI SPROVODE OBJEDINJENU PROCEDURU U POGLEDU VODNIH AKATA U POSTUPCIMA OSTVARIVANJA PRAVA NA GRADNJU.

Odgovor:

Da, primenjuje se.

U skladu sa Uputstvom o načinu postupanja nadležnih organa i imalaca javnih ovlašćenja koji sprovode objedinjenu proceduru u pogledu vodnih akata u postupcima ostvarivanja prava na gradnju, vodna dozvola nije uslov za izdavanje upotrebne dozvole.

Vodnu dozvolu pribavlja investitor, kada je u vodnim uslovima naznačena obaveza njenog

pribavljanja, u skladu sa Zakonom o vodama.

Ishodovanje vodne dozvole se obavlja van objedinjene procedure. Zahtev za izdavanje vodne dozvole podnosi investitor, a ne organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 22.02.2016.**

Imam privremenu upotrebnu dozvolu, kakva je procedura da se "pretvori" u stalnu ?

Odgovor:

Ne postoji pravni osnov za pretvaranje privremene građevinske dozvole u "stalnu" građevinsku dozvolu.

U slučaju objekata za koje je izdata privremena građevinska dozvola shodno čl. 4 st. 2 Zakona o ozakonjenju objekata (Sl. glasnik RS br. 96/2015) potrebno je da podnesete zahtev u redovnom postupku izdavanja upotrebne dozvole, nakon pravnosnažnosti rešenja o upotrebnoj dozvoli u javnoj evidenciji za upis prava na nepokretnostima kod RGZ SKN izvršiti upis prava svojine na tom objektu.

Zahtev se podnosi elektronskim putem u Centralnoj evidenciji objedinjene procedure - link: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/Public/Home>.

---

**Pitanje postavljeno: 22.02.2016.**

U Pravilniku o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe zakona o planiranju i izgradnji u članu 5. stoji da za objekte kategorije "A" umesto izveštaja o tehničkom pregledu, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola i da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom, iz čega proizilazi da Sertifikat o energetske svojstvima zgrada nije obavezan dokument prilikom predavanja zahteva za upotrebnu dozvolu. Dalje, u Pravilniku o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada u članu 6. piše da "Energetski pasoš moraju imati sve nove zgrade..." Ova 2 navedena člana iz gore navedenih pravilnika, su po meni međusobno kontradiktorna, možete li mi onda objasniti ako je energetski pasoš obavezan i za objekte A kategorije, kome se on predaje i kada i ko ga proverava, ako se ne predaje prilikom predaje zahteva za upotrebnu dozvolu?

Odgovor:

U skladu sa čl. 42 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem obaveza je podnosioca zahteva da uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, pored ostalog, priloži i sertifikat o energetske svojstvima objekta (energetski pasoš), ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima.

Zakon o planiranju i izgradnji, kao propis kojim se reguliše izgradnja objekata, predstavlja pravni osnov i za donošenje podzakonskih akata kojima se uređuju energetska svojstva zgrada (čl. 201 st. 2 tač. 1 Zakona o planiranju i izgradnji). Član 4. st. 8 Zakona o planiranju i izgradnji predviđa da se obaveza projektovanja, građenja, korišćenja i održavanja zgrada na način kojim se obezbeđuju

propisana energetska svojstva zgrada, ne odnosi na zgrade koje posebnim propisom odredi ministar nadležan za poslove građevinarstva.

To praktično znači, da u hijerarhiji propisa Zakon o planiranju i izgradnji i podzakonski akt o kategorijama objekata koje se izuzimaju od primene odredbi Zakona o planiranju i izgradnji pa i propisa o energetske svojstvima zgrade, predstavlja viši pravni akt u odnosu na Pravilnik o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada (Sl. glasnik RS br. 69/2012), dakle odredbe višeg pravnog akta su primarne za primenu.

Kako je Pravilnik o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br. 22/2015) donet u skladu sa čl. 201. st. 2 Zakona o planiranju i izgradnji, te su njime objekti klase "A" kao nezahtevni objekti izuzeti od obaveze vršenja tehničkog pregleda, to investitor izgradnje nije obavezan propisom da pribavlja i dostavlja bilo kom organu sertifikat o energetske efikasnosti. U tom slučaju nije isključena (kao pravo ili kao obaveza) izrada Elaborata energetske efikasnosti koji bi bio sastavni deo tehničke dokumentacije za izgradnju objekta.

U situaciji kada se ne vrši tehnički pregled objekta i nije propisana obaveza dostavljanja sertifikata o energetske efikasnosti bilo kom organu, do eventualne izmene podzakonskih propisa, od volje investitora zavisi da li će ili neće pribavljati sertifikat o energetske efikasnosti.

---

**Pitanje postavljeno: 24.02.2016.**

Pri podnošenju zahteva za izdavanje elektronske upotrebne dozvole, između ostalog potrebno je priložiti i Izveštaj sa zapisnikom Komisije za tehnički pregled objekta. Da li pomenuti Izveštaj sa zapisnikom elektronski potpisuje u pdf formatu samo ovlašćeno lice firme koja vrši tehnički prijem a članovi komisije ne ili elektronskim potpisom overava ovlašćeno lice firme i svi članovi Komisije?

Odgovor:

Tehnički pregled nije obuhvaćen sistemom objedinjene procedure. Izveštaj sa zapisnikom Komisije za tehnički pregled koji je potpisan i overen pečatom članova Komisije, nakon digitalizacije u .pdf dovoljno je da digitalno potpiše ovlašćeno lice firme sa kojom je investitor zaključio ugovor o vršenju tehničkog pregleda.

---

**Pitanje postavljeno: 25.02.2016.**

Procedura pribavljanja i dobijanja građevinske dozvole za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+4, je počela po starom zakonu i dobijeno je rešenje o lokacijskoj dozvoli, ubrzo posle i građevinska dozvola za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa 13 stambenih jedinica i dva poslovna prostora spratnosti Po+P+4 i prijava radova od 09.05.2014. U toku gradnje došlo je do izmena nastalih u toku građenja koje se odnose na povećanje gabarita podruma, koje se sada proteže ispod cele površine objekta, ( izuzev prostora git ispod ajnfort-a), a bio je projektovani pod trećineobjekta, od sadržaja su mu pridodate stanarske ostave sa ulične strane I jedna pomoćna prostorija u koju se pristupa sa dvorišne strane objekta. To je urađeno zbog stabilnosti celog objekta pošto je tako nadzorni organ ustanovio prilikom iskopa. U prizemlju je formiran celom površinom jedan (1) poslovni prostor, koji je nastao objedinjavanjem 2 poslovna prostora sa ulične strane I 1 stambenog prostora sa dvorišne strane bez promene statike objekta i sve u okviru postojećeg gabarita. Time je smanjen broj poslovnih prostora : umesto dva (2) poslovna

prostora formiran je jedan (1) a ukupan broj stambenih jedinica je smanjena predviđenih 13 na 12 stanova. Položaj, dimenzija, karakter, namena i oblik objekta nisu promenjeni u odnosu na projektom predviđeni. Gabarit i volumen objekta su ostali isti. S obzirom da je u međuvremenu stupio na snagu nov zakon o planiranju i izgradnji, a objekat se privodio kraju, uz dogovor sa predstavnicima sekretarijata i komisijom za teh.prijem urađen je PIO-projekat izvedenog objekta sa izmenama u toku gradnje sa svim potrebnim sadržajem: 1-Projekat arhitekture sa tačno naznačenim i opisanim izmenama; 2-projekat konstrukcija sa izmenama; 3-projekat hidrotehničkih instalacija sa svim proračunima i priložima izvedenog objekta; 4-projekat elektroenergetskih instalacija izvedenog objekta 5-projekat telekomunikacione i signalne instalacije; 6-projekat mašinskih instalacija grejanja izvedenog objekata; Objekat je dobio potvrdu o podobnosti za upotrebu od strane komisije za tehnički prijem. Sva postojeća dokumentacija i nalaz komisije predat je u opštinu na dalje procesuiranje što se odnosi na obračun komunalnog opremanja za razliku u kvadratima i za izdavanje upotrebne dozvole. Ali sve se to završilo odbijajućim rešenjem, zbog, po njihovom sagledavanju predmeta previše izmena u toku gradnje pa je postupak vraćen na početak, što se odnosi na izradu novog izmenjenog projekta za građevinsku dozvolu. Ovo je obrazloženo time, da se ne mogu priložiti samo separadni delovi izmenjenih faza projekta, već da se postupak mora započeti iznova po objedinjenoj proceduri. Želeo bih da mi pomognete u procesuiranju ovog postupka, kako bi ubuduće i ja i Sekretarijat Gradske Uprave, znali kako da se postavimo u ovakvim situacijama, koje su čestala pojava pri izgradnji višeporodičnih stambenih objekata.

Odgovor:

Na pitanje kako postupati u slučaju kada se odstupa od izdate građevinske dozvole nije moguće dati generalan odgovor stoga što u zavisnosti od konkretnog slučaja, nadležni organ ceni da li se za takav objekat može izdati upotrebna dozvola ili je potrebno prvo izmeniti rešenje o građevinskoj dozvoli.

Investitoru je zakonom priznato pravo da u propisanom roku podnese žalbu protiv rešenja o odbijanju zahteva za izdavanje upotrebne dozvole i time inicira postupak pred drugostepenim organom u kojem će se vršiti ocena pravilnosti i zakonitosti osporenog rešenja.

---

**Pitanje postavljeno: 21.01.2016.**

Molimo Vas da nam pojasnite kako da postupamo u situaciji kada je građevinska dozvola izdata 2002. godine i strana je 11.01.2016. godine podnela zahtev za upotrebnu dozvolu i sva priložila u papirnoj formi.

Odgovor:

Počev od stupanja na snagu Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (1. januar 2016. godine), objedinjena procedura, odnosno određene faze objedinjene procedure, uključujući zahtev za izdavanje građevinske dozvole, pokreću se pred nadležnim organom popunjavanjem odgovarajućeg zahteva, odnosno prijave kroz CIS, koji se potpisuje kvalifikovanim elektronskim potpisom.

Shodno tome, nadležni organ je u obavezi da uputi stranku da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole na način propisan Zakonom o planiranju i izgradnji i Pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, odnosno da iz formalnih razloga odbaci zahtev koji je podnet u papirnoj formi.

**Pitanje postavljeno: 21.01.2016.**

Ako mozete da mi objasnite u kom delu i na koji nacin mogu da podnesem zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za gasni prikljucak.

Odgovor:

U skladu sa članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji, priključci na izgrađenu gasnu mrežu vrše se na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Postupak i dokumentacija koja se prilaže uz zahteva za izdavanje rešenja o odobrenju za izvođenje radova regulisani su članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 28. i 29. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedene propise možete pronaći na internet stranici [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs), u okviru sekcije „Propisi“.

Zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju za izgradnju podnosi se nadležnom organu popunjavanjem odgovarajućeg zahteva, odnosno prijave kroz CIS, koji se potpisuje kvalifikovanim elektronskim potpisom.

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

**Pitanje postavljeno: 20.02.2016.**

"u Upravi za planiranje i izgradnju izdati su lokacijski uslovi za koji je rađen i potvrđen urbanistički projekat. Sastavni deo tog urbanističkog projekta je u skladu sa Pravilnikom bilo priloženo i idejno rešenje. Nakon ishodovanja lokacijskih uslova projektant je pristupio izradi projekta za građevinsku dozvolu (PGD). U tom postupku Uprava je zauzela stav da nije moguće izvršiti bilo kakve promene na fasadi malog prošerenja prostorija, rasporeda otvora i slične promene koje naravno ne utiču na urbanističke parametre. Njihov argument je da su na osnovu Uredbe o lokacijskim uslovima Idejna rešenje sastavni deo lokacijskih uslova. Moje pitanje je da li smatrate da je njihovo tumačenje pogrešno? Ja kao projektant smatram da Idejna rešenja određuju klasu objekta, urbanističke parametre i sveukupne odnose u prostoru."

Odgovor:

"Idejno rešenje jeste sastavni deo Lokacijskih uslova, u skladu sa članom 2. Uredbe o lokacijskim uslovima. Ukoliko je u toku izrade tehničke dokumentacije došlo do većih odstupanja od idejnog rešenja potrebno je izvršiti izmenu lokacijskih uslova, i to samo u delu u kome je došlo do odstupanja. Medjutim, ukoliko su odstupanja manja, nije potrebno vršiti izmenu lokacijskih uslova.

Pod većim odstupanjima podrazumeva se da ona predstavljaju odstupanja koja izlaze iz okvira urbanističkih i tehničkih parametara definisanih lokacijskim uslovima, dok su manja odstupanja ona koja ne izlaze iz okvira urbanističkih i tehničkih parametara definisanih lokacijskim uslovima, odnosno koja ne uticu na sadržaj samih lokacijskih uslova, odnosno uslova za projektovanje i priključenje.

Sama činjenica da je došlo do izvesnih odstupanja od idejnog rešenja ne bi trebalo da onemogućuje izdavanje građevinske dozvole, naravno pod uslovom da je projekat za građevinsku dozvolu izradjen

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.



u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima, što izjavama potvrđuju odgovorni projektanti i vršioци tehničke kontrole, u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta."

---

**Pitanje postavljeno: 24.01.2016.**

Molim Vas da mi odgovorite na sledeće pitanje. Da li je vodna dozvola uslov za dobijanje upotrebne dozvole, s obzirom na Uputstvo o načinu postupanja nadležnih organa i imalaca javnih ovlašćenja koji sprovode objedinjenu proceduru u pogledu vodnih akata u postupcima ostvarivanja prava na gradnju ?

Odgovor:

Vodna dozvola nije uslov za dobijanje upotrebne dozvole, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i navedenim Uputstvom, ali to ne oslobađa investitora obaveze da pribavi vodnu dozvolu, ukoliko je njeno pribavljanje propisano Zakonom o vodama.

---

**Pitanje postavljeno: 06.01.2016.**

Za objekte klase G (unutrasnje gasne instalacije) za izdavanje upotrebne dozvole potrebno je dostaviti i elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat. Interesuje me sta sadrzi taj elaborat ako je objekat unutrasnja gasna instalacija koja je izvedena nadzemno po fasadnim zidovima objekta. Srdacan pozdrav

Odgovor:

Ukoliko se radi o uvođenju gasnih instalacija u zgradi, izvođenje radova na njihovom postavljanju se sprovodi na osnovu rešenja o odobrenju prema članu 145. Zakona o planiranju i izgradnji, za šta nije Zakonom propisano obavezno pribavljanje upotrebne dozvole. Ukoliko se po zahtevu investitora ipak pristupi pribavljanju upotrebne dozvole, radi evidentiranja predmetnih instalacija u objektu (pretpostavka je da se radi o postojećem objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom, odnosno da objekat ima upotrebnu dozvolu i da je upisan u katastru nepokretnosti), izrađuje se samo elaborat geodetskih radova za nove podzemne instalacije (privodni gasovod), u skladu sa Zakon o državnom premeru i katastru.

---

**Pitanje postavljeno: 22.03.2016.**

Poštovani, molim Vas da mi pojasnite sledeće: Po pravilniku o objektima za koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, u delu Tehnički pregled objekta, član 5. piše da se odredbe Zakona i podzakonskih akata kojima se uređuje vršenje tehničkog pregleda objekta ne primenjuju za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A" za upotrebu. U drugom stavu člana 5. zatim piše šta je potrebno da Investitor priloži za utvrđivanje podobnosti objekta za upotrebu. U Gradskoj upravi Novi Sad za objekte kategorije "A" traže da se uradi nulta sveska, elaborat geodetskih radova itd. što u gore pomenutom Pravilniku ne piše. Molim Vas da mi objasnite šta je potrebno za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A" za upotrebu, pošto kao što vidite u Pravilniku piše jedno a lokalna samouprava traži potpuno nešto drugo. Hvala

Odgovor:

Shodno čl.5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji

Odredbe Zakona i podzakonskih akata kojima se uređuje vršenje tehničkog pregleda objekta ne primenjuju se za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A" za upotrebu.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, umesto izveštaja o tehničkom pregledu, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- 1) izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- 2) objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

---

**Pitanje postavljeno: 28.03.2016.**

kupujemo kucu koja ima gradjevinsku ali ne i upotrebnu dozvolu. Zbog kredita neophodna nam je i upotrebna. Koliko je vremena potrebno za izdavanje upotrebne dozvole? Sta se radi u slucaju da deo kuce nije završen u nasem slucaju sprat, da li mozemo da dovršimo nakon dobijanja dozvole ili moramo pre i da li to produzuje vreme za izdavanje dozvole i koliko?

Odgovor:

U skladu sa čl.158. st.2. Zakona o planiranju i izgradnji organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole. .

U skladu sa čl.158.st.4. Zakona, upotrebna dozvola izdaje se za ceo objekat ili za deo objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti.

Komisija za tehnički pregled može utvrditi da deo objekta (koji nije predviđen građevinskom dozvolom kao posebna faza) predstavlja tehničko-tehnološku celinu i da se kao takav može samostalno koristiti.

Ukoliko u konkretnom slučaju deo objekta ne predstavlja tehničko-tehnološku celinu i ne može se kao takav samostalno koristiti, nije moguće izdati upotrebnu dozvolu za deo objekta.

---

**Pitanje postavljeno: 30.03.2016.**

Kako potvrdu o pravosnažnosti rešenja o upotrebnoj dozvoli dostaviti naknadno Republičkom geodetskom zavodu kome je već kroz CEOP dostavljeno nepravosnažno rešenje o upotrebnoj dozvoli?

Odgovor:

Članom 48. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem predviđeno je da nadležni organ dostavlja pravosnažnu upotrebnu dozvolu organu nadležnom za

poslove državnog premera i katastra.

U skladu sa čl.48. Pravilnika, u roku od pet radnih dana od dana pravnosnažnosti upotrebne dozvole, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra:

- 1) upotrebnu dozvolu;
- 2) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 3) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

U slučaju da je u konkretnom slučaju greškom dostavio organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra nepravosnažnu upotrebnu dozvolu, nadležni organ može dostaviti ispravan dokument tako što će započeti ponovo komunikaciju sa istim organom.

---

**Pitanje postavljeno: 16.02.2016.**

Molim za odgovor na sledeća dva pitanja: 1. Da li je, prilikom podnošenja zahteva za dobijanje upotrebne dozvole za objekat koji je izgrađen 1965. godine uz pribavljenu građevinsku dozvolu (u skladu sa tadašnjim propisima) neophodno priložiti i konačan obračun doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta? 2. Da li je prema propisima koji su važili 6.9.1965. kada je izdata predmetna građevinska dozvola, bila propisana obaveza plaćanja doprinosa za gradsko građevinsko zemljište, odnosno da li je plaćanje tog doprinosa bio preduslov za dobijanje građevinske dozvole (pošto u građevinskoj dozvoli ne piše ništa o toj obavezi)?

Odgovor:

Član 4. st. 3 Zakona o ozakonjenju objekata (Sl. glasnik RS br. 96/2015) predviđa d se za objekte za koje je u ranijem periodu izdato rešenje o građevinskoj dozvoli i koje se koriste bez rešenja o upotrebnoj dozvoli, potrebno pribaviti rešenje o upotrebnoj dozvoli u redovnom postupku - postupku koji je regulisan Zakonom o planiranju i izgradnji, dakle u elektronskom sistemu objedinjene procedure, na osnovu propisa koji je važio u vreme izdavanja građevinske dozvole.

Obaveza plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta uvedena je u našoj zemlji u drugoj polovini šezdesetih godina prošlog veka, te kako u vreme izdavanja predmetne građevinske dozvole takva obaveza nije postojala niti je investitor rešenjem o građevinskoj dozvoli od 6.09.1965.god. obavezan da izmiri tu naknadu, smramo da ni u toku postupka po zahtevu za izdavanje upotrebne dozvole nema potrebe za konačnim obračunom doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Predlažemo nadležnom organu da pre izdavanja upotrebne dozvole za konkretan slučaj na osnovu datuma izdavanja rešenja o građevinskoj dozvoli utvrdi koji je propis u vezi izgradnje objekata bio na snazi kako bi se izvršila dodatna provera postojanja ili nepostojanja obaveza plaćanja naknade odnosno doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

**Pitanje postavljeno: 29.01.2016.**

Može li za objekte do kategorije "A", potvrditi da je objekat izgrađen u skladu sa projektom i da može da se priključi na infrastrukturu u skladu sa zakonom, izraditi i overiti građevinski inspektor, koji ima licencu ili lice koje radi na poslovima izdavanja građevinske ili upotrebne dozvole, a radi u istoj opštini u kojoj se izdaje upotrebna dozvola?

Odgovor:

Poštovani, još uvek važeći, kao i novo usvojeni Zakon o opštem upravnom postupku, koji stupa na snagu 01.06.2017. godine propisuju kada lice koje rešava u upravnim stvarima treba da se izuzme, a to uključuje situacije ako je:

- u predmetu u kome se vodi postupak stranka, saovlašćenik, odnosno saobveznik, svedok, veštak, punomoćnik ili zakonski zastupnik stranke; ili je
- u prvostepenom postupku učestvovao u vođenju postupka ili u donošenju rešenja.

Smatramo da citirane odredbe treba tumačiti tako da sprečavaju lice koje je vodilo prvostepeni upravni postupak (izdavanje lokacijskih uslova; izdavanje građ dozvole; odobrenje radova i sl.) da se naknadno pojavljuje kao lice koje vrši kontrole po angažovanju investitora.

**Pitanje postavljeno: 09.02.2016.**

Kuca za individualno stanovanje od 180 m<sup>2</sup> izgrađena je na osnovu građevinske dozvole i sastoji se od prizemlje i sprata. Ista je izgrađena 1984. god., za prizemlje je dobijena upotrebna dozvola, treba mi upotrebna dozvola za sprat. Koji dokumenti su mi potrebni da bih dobio upotrebnu dozvolu za sprat?

Odgovor:

Upotrebna dozvola se shodno čl. 159. st. 4 Zakona o planiranju i izgradnji može izdati i za deo objekta koji predstavlja tehničko-tehniološku celinu i kao takav se može samostalno koristiti.

Prvo je potrebno u vašem slučaju, ukoliko su u celini izvršeni svi građevinski i završni radovi na izgradnji sprata, angažovati Komisiju ili odgovarajuće privredno društvo koje obavlja tehnički pregled izgrađenih objekata.

Postupak sprovođenja tehničkog pregleda ne vrši se u elektronskom sistemu objedinjene procedure.

Ukoliko je prvi sprat predmetnog objekta izgrađen u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola pre 1984.god. i ukoliko nije bilo odstupanja u toku izgradnje u znatnijem obimu u odnosu na tu tehničku dokumentaciju, Komisija za tehnički pregled po izvršenom tehničkom pregledu izdaje Izveštaj o izvršenom tehničkom pregledu čiji je sastavni deo Zapisnik o tehničkom pregledu i predlog da se za deo objekta izda upotrebna dozvola.

Nakon toga investitor je dužan da podnese nadležnom organu zahtev za izdavanje upotrebne dozvole u elektronskom sistemu objedinjene procedure. Zahtev se podnosi ovde

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

Uz zahtev se podnosi dokumentacija iz člana 42. Pravilnika o postupku sprovođenja postupka

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

objedinjene procedure elektronskim putem (Sl. glasnik RS br. 113/2015) u formatu propisanom Uputstvom o formatima elektronskih dokumenata koja se dostavljaju u CEOP:

<http://gradjevinskedozvole.rs/Files/00329/Tehničko-uputstvo-formati-elektronskih-dokumenata-tehnike-dokumentacije-i-dostavljanje-u-CEOP-u.pdf>

Posebno naglašavamo da se na vaš slučaj primenjuje odredba člana 57 stav 4 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (Sl. glasnik RS br. 113/2015), te da taj Projekta možete dostaviti nadležnom organu u papirnoj formi sve do 1.01.2018.god.

U slučaju da nije bilo znatnijeg odstupanja u toku izgradnje koje onemogućava izdavanje upotrebne dozvole, uz zahtev treba priložiti u odgovarajućem formatu (digitalni ili analogni - papirni oblik) tehničku dokumentaciju na osnovu koje je izdata građevinska dozvola u ranijem periodu.

Ukoliko je u toku izgradnje objekta bilo odstupanja u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu koja ne mogu dovesti do izdaanja upotrebne dozvole, obaveza je investitora da pre vršenja tehničkog pregleda izradi Projekat izvedenog objekta. U tom slučaju uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dostavlja se projekat izvedenog objekta u elektronskom obliku u odgovarajućem formatu.

Način vršenja tehničkog pregleda i dokumentacija na osnovu koje se vrši tehnički pregled objekta regulisana je Pravilnikom o načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu Komisije, sadržini predloga Komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata (Sl. glasnik RS br. 27/2015).

---

### **Pitanje postavljeno: 02.03.2016.**

U skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada dobijena je saglasnost stanara za pripajanje zajedničke terase susednom stanu, na osnovu čega je 2014. godine dobijena najpre lokacijska a zatim i građevinska dozvola. Radi se o površini od 22 m<sup>2</sup>. Zanima me šta je potrebno priložiti uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole. Napominjem da je uz projekat za građevinsku dozvolu priložen i projekat zaštite od požara. Da li se s obzirom na površinu, radi o objektu klase A, za koji je propisana "skraćena" procedura oko dobijanja upotrebne dozvole?

Odgovor:

U konkretnom slučaju radi se o pripajanju zajedničkog dela kolektivne stambene zgrade susednom stanu, tako da će se u ovom slučaju primenjuje kategorija A - nezahtevni objekti.

Zahtev za izdavanje upotrebne dozvole podnosi se elektronskim putem [ovde](#).

Glavni projekat koji je potvrđen u skladu sa ranije važećim propisima zamenjuje izvođački projekat, te kako je izrađen u analognom (papirnom obliku) obliku nije ga potrebno dostavljati nadležnom organu u formatu .dwg ili .dxf jer isti je već raspoloživ u arhivi nadležni organa, dovoljno je ukoliko postoji mogućnost digitalizacije da se dostavi u formatu .pdf ili ako ne postoji mogućnost digitalizacije glavnog projekta, dovoljno je u samom zahtevu referisati, naravno uz navođenje broja predmeta izdate građevinske dozvole.

Uz zahtev za upotrebnu dozvolu u ovom slučaju, shodno čl. 57 st. 4 i čl. 42 Pravilnika o postupku

sprovedenja objedinjene procedure (Sl. glasnik RS br. 113/2015), potrebno je dostaviti:

1. digitalizovanu kopiju glavnog projekta (koji je overen pečatom i potpisom u skladu sa Pravilnikom o tehničkoj dokumentaciji) u .pdf formatu koju digitalnim sertifikatom potpisuje podnosilac zahteva,
2. digitalizovanu kopiju odgovarajuće izjave (svojeručno potpisanu i pečatiranu od strane investitora, odgovornog izvođača i nadzornog organa) u .pdf formatu potpisanu digitalnim sertifikatom od strane podnosioca zahteva, kojom se potvrđuje da nije došlo do odstupanja u toku izvođenja,
3. digitalizovanu kopiju izveštaja Komisije za tehnički pregled sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole, u .pdf formatu, digitalnim sertifikatom potpisanu od strane podnosioca zahteva,
4. geodetski elaborat za izvedeni objekat i poseban deo zgrade, u formatu .pdf potpisan digitalnim sertifikatom od strane ovlašćenog lica ovlašćene geodetske organizacije,
5. digitalizovane kopije dokaza o uplati administrativnih taksi i naknada, kao i naknade za CEOP, u .pdf formatu, potpisane digitalizovanim potpisom podnosioca zahteva.

U toku postupka izdavanje upotrebne dozvole, obaveza je investitora da plati i republičku administrativnu taksu u iznosu od 0,2% od revalorizovane predračunske vrednosti radova.

### **Pitanje postavljeno: 26.01.2016.**

Da li može da se izda upotrebna dozvola investitoru koji je vlasnik objekta, a nije vlasnik zemljišta?

Odgovor:

#### **Napominjemo da je pitanje uopšteno, pa je na njega nemoguće dati precizan odgovor.**

U zavisnosti od vrste objekata, postoje objekti koji se grade na tuđem zemljištu, zasnivanjem prava službenosti ugovornim ili zakonskim putem (neke vrste infrastrukture).

S druge strane, članom 106. Zakona izričito je propisan princip jedinstva nepokretnosti, koji podrazumeva istovetnost vlasnika objekta i parcele na kojoj se taj objekat nalazi.

U konkretnom slučaju nije jasno, ako se radi o objektima koji nisu objekti infrastrukture, kako je uopšte mogla biti izdata građevinska dozvola investitoru koji nije vlasnik zemljišta. Naime, član 135. stav 1. Zakona propisuje da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu, odnosno objektu.

#### **Da li je u međuvremenu građevinska dozvola prenet na novog investitora, a vlasništvo na zemljištu je ostalo na starom?**

Ako je ovo slučaj, nadležni organ treba da odbaci zahtev i da od novog investitora zatraži da pre podnošenja usaglašenog zahteva obezbedi upis u javne knjige (katastar) prava na zemljištu koje mu je preneo prethodni investitor. Međutim, ovakva situacija bi bila posledica propusta u proceduri izmene građevinske dozvole, koja nije trebala da bude dozvoljena bez ispunjenja istog uslova. Ovo je naročito delikatna situacija, imajući u vidu činjenicu da nadležni organ, po članu 158. stav 11. Zakona, treba po službenoj dužnosti da ishoduje upis prava svojine na investitora objekta za koji je izdao upotrebnu dozvolu, što neće biti moguće ako ne postoji validan pravni osnov za upisom prava svojine na zemljištu.

#### **Da li je reč o suinvestiranju, a da nije prenet idealan deo prava na zemljištu na neke od suinvestitora?**

Striktним, jezičkim tumačenjem člana 135. stav 1. Zakona može se izvesti zaključak da svojstvo investitora objekta ne može steći lice koje nije upisano u javne knjige (katastru) kao vlasnik zemljišta. U tom slučaju, ne bi trebalo izdati ni građevinsku, ni upotrebnu dozvolu za objekat izgrađen po osnovu ugovora o suinvestiranju, ako svi suinvestitori po tom ugovoru, ili ugovoru o prenosu zemljišta, nisu stekli makar i minimalan idealni udeo na toj parceli i to pravo upisali u javne knjige (katastar). Ovo bez obzira na odnose vlasništva na posebnim delovima objekta, koje će stići po osnovu daljeg investiranja izgradnje.

Ciljnim tumačenjem navedene odredbe člana 135. stav 1. Zakona može se izvesti zaključak da se sam ugovor o suinvestiranju može smatrati "odgovarajućim pravom na zemljištu" za sve investitore, bez obzira što neki od njih nisu upisani kao vlasnici zemljišta u javnim knjigama (katastru), niti je na njih bilo kojim ugovorom pravo na zemljištu preneto. Naravno, pod uslovom da su zbirno vlasnici 100% parcele. Ovo naročito ako je ugovor o suinvestiranju upisan kao teret u katastru.

Ako je nadležni organ već izdao građevinsku dozvolu, u skladu sa pomenutim ciljnim tumačenjem člana 135. stav 1. Zakona, te ako su suinvestitori i dalje zbirno vlasnici 100% parcele, po našem mišljenju ne postoje smetnje da se izda upotrebna dozvola za taj objekat, jer će se po sili zakona vlasnici posebnih delova objekta, istovremeno sa upisom prava vlasništva na tim delovima objekta, upisati i kao vlasnici parcele (zajednička osvojina, odnosno susvojina upisana u skladu sa članom 104. stav 2. Zakona).

#### **Ako pravo korišćenja nije pretvoreno u pravo svojine po službenoj dužnosti u skladu sa članom 102. stav 2. Zakona?**

Član 102. Zakona propisuje obavezu organa nadležan za poslove državnog premera i katastra, da po službenoj dužnosti pretvori pravo korišćenja u pravo svojine, u svim slučajevima u kojima je pravo konverzije propisano bez naknade. U praksi neki nadležni organi uslovljavaju izdavanje građevinske dozvole prethodnim sprovođenjem konverzije u javnim knjigama (katastru), čime teraju korisnike ovog prava da sami iniciraju postupak konverzije u Katastru, što je suprotno Zakonu.

Ako je nadležni organ već izdao građevinsku dozvolu bez insistiranja na prethodnom sprovođenju "konverzije", ne vidimo razlog da ne izda i upotrebnu dozvolu za taj objekat, jer će RGZ promenu parava na zemljištu sprovesti po službenoj dužnosti istovremeno sa upisom novoizgrađenog objekta u Katastar.

---

**Pitanje postavljeno: 29.01.2016.**

S obzirom na činjenicu da se prvi put susrećemo sa ovakvim načinom pribavljanja saglasnosti i dozvola, molimo vas da nam objasnite proceduru za podnošenje zahteva za dobijanje upotrebne dozvole. Iako je na sajtu APR-a sve predstavljeno, deluje prilično složeno i komplikovano. S toga vas najljubavnije molimo, ukoliko je to moguće, da nam pojednostavljeno objasnite kakav je postupak i šta je potrebno dostaviti i na koji način, za podnošenje zahteva i izdavanje rešenja za upotrebnu dozvolu. Unapred vam se zahvaljujemo.

Odgovor:

Od stupanja na snagu Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (1. januar 2016. godine), objedinjena procedura, odnosno određene faze objedinjene procedure pokreću se pred nadležnim organom popunjavanjem odgovarajućeg zahteva, odnosno prijave kroz CIS, koji se potpisuje kvalifikovanim elektronskim potpisom. Član 3. stav 2. predmetnog Pravilnika propisano je da se sva akta koja donose, odnosno razmenjuju, nadležni organ i imaoци javnih ovlašćenja u objedinjenoj proceduri i/ili radi upotrebe u toj proceduri, kao i drugi dokumenti koje podnosiлаc zahteva, nadležni organ i imaoци javnih ovlašćenja dostavljaju u objedinjenoj proceduri, dostavljaju u formi elektronskog dokumenta, u pdf formatu, potpisanom kvalifikovanim elektronskim potpisom.

Postupak i dokumentacija koji se prilažu 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.

Tekstove navedenih propisa možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs>, u okviru Sekcije „Propisi“.

---

**Pitanje postavljeno: 29.01.2016.**

Postovani, treba da podnesem zahtev za dobijanje upotrebne dozvole za objekat od 200m2 kategorija A klasa 111011. Molim Vas da mi odgovorite na sledeca pitanja: 1. Podnosim Glavnu svesku faza PIO - da li je dovoljan digitalni potpis glavnog projektanta ili je neophodno da i ostali potpisnici Glavne sveske budu digitalno potpisani? 2. Ukoliko glavni projektant ili neko od ostalih projektanata (potpisnika tehnicke dokumentacije) nema digitalni potpis da li moze neko treci da overi tehnicku dokumentaciju i u kojoj formi? 3. Da li je potrebno da Glavna sveska koju podnosim elektronski, bude overena i pecatom preduzeca koje je uradilo tehnicku dokumentaciju i licencnim pecatima odgovornih lica?

Odgovor:

Nakon stupanja na snagu Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, doneto je Uputstvo o formatima elektronskih dokumenata tehnicke dokumentacije i njihovom

dostavljanju u CEOP-u. Tekst Uputstva možete pronaći posredstvom sledećeg linka:

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

Ukoliko nakon sagledavanja teksta Uputstva budete imali dodatnih pitanja, možete nam se obratiti radi dobijanja traženih informacija.

---

**Pitanje postavljeno: 29.01.2016.**

Nakon smrti oca nasledila sam porodicnu kucu koja je ucrtana u katastru sa primedbom da je objekat izgradjen bez odobrenja za gradnju medjutim gradjevinska dozvola postoji ali ne i upotrebna interesuje me da li je potrebno da se sprovede postupak ozakonjenja i posto sam na parceli upisana kao korisnik da li ce ukoliko podnesem zahtev za ozakonjenje tj izdavanje upotrebne dozvole biti potrebno i da se odredi zemljiste za redovnu upotrebu. Takodje zanima me nacin na koji mogu steci pravo svojine na parceli

Odgovor:

Pozivni centar se ne bavi davanjem odgovora na pitanja u vezi sa Zakonom o ozakonjenju objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 96/15), već isključivo odredbama Zakona o planiranju i izgradnji. Pitanja u vezi sa primenom Zakona o ozakonjenju objekata možete postaviti posredstvom mejla: [ozakonjenje@mgsi.gov.rs](mailto:ozakonjenje@mgsi.gov.rs)

Kada je reč o sticanju prava svojine na zemljištu, članom 102. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje u korist lica koje je upisano kao vlasnik objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli, odnosno u vlasništvu lica koje je upisano kao nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli na neizgrađenom građevinskom zemljištu, osim za lica iz člana 102. stav 9. Zakona. U tom slučaju, pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara se u pravo svojine, bez naknade, a upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti.

Iz pitanja koje ste nam postavili nije jasno da li ste u evidenciji katastra nepokretnosti upisani kao vlasnik objekta o kome je reč, a ukoliko jeste, mišljenja smo da su ispunjeni uslovi propisani članom 102. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji. Pritom, treba prethodno proveriti da li je u konkretnom slučaju reč o pravu 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, jer se na tu situaciju primenjuju odredbe Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 64/15).

---

**Pitanje postavljeno: 11.03.2016.**

imam više pitanja vezanih za Upotrebne dozvole objekata A kategorije. Da li je neophodno skenirati kompletno spakovani projekat objekta A kategorije do 400m2 , spratnosti P+1, sa jednim stanom (oko 280 m2 bruto) koji je već dobio Građevinsku dozvolu 2014? Navedeni projekat sadži kompletni statički proračun, arhitektonski deo (tehnički opis, predmer i predračun, sa šemama stolarije i bravarije), projekat (tada) vodovoda i kanalizacije, projekat elektro instalacija (oko 150-200strana),



sve to u JEDNOJ SVESCI. Investitor je dobio Izjavu, po završetku izgradnje od Izvođača i Nadzornog da je objekat izveden prema projektu na zadnjoj strani naslovne stranice. Da li za objekat "A" kat. do 200m2, mora biti priložen elaborat posebnih delova jer se radi o jednom stanu ili se se prilaže samo "KTP" i ko potpisuje elektronskim sertifikatom Katastarsko topografski plan?

Odgovor:

Ukoliko se pitanje odnosi na to da li je uz zahtev za upotrebnu dozvolu potrebno prilagati projekat koji je korišćen za ishodovanje građevinske dozvole, odgovor je **ne**.

U skladu sa čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole potrebno je priložiti projekat za izvođenje ili projekat izvedenog objekta.

Shodno čl.74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

Ukoliko se u konkretnom slučaju uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekat kategorije A umesto geodetskog snimka izvedenog objekta na parceli na overenom KTP-u, ipak prilaže projekat za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta, primenjuju se odredbe izmenjenog čl.17. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata:

Glavni projekat izrađen u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13, 98/13 - US) do 30. Juna 2016. godine može se koristiti kao projekat za izvođenje, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta za izvođenje, u skladu sa članom 61. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu ("Službeni glasnik RS", broj 23/15), za potrebe izgradnje objekta, odnosno izvođenja radova, koja otpočne u navedenom roku.

Glavni projekat na osnovu koga je izdata građevinska dozvola (ne i upotrebna dozvola) koji je izrađen u skladu sa odredbama propisa o izgradnji koji su bili na snazi pre stupanja na snagu Zakona u planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US), može se koristiti kao projekat izvedenog objekta, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta izvedenog objekta, u skladu sa čl. 61. i 71. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu ("Službeni glasnik RS", broj 23/15), u postupku pribavljanja upotrebne dozvole. U zavisnosti od toga da li je u toku građenja došlo do odstupanja od glavnog projekta primenjuju se odredbe čl. 72. do 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu ("Službeni glasnik RS", broj 23/15).

---

**Pitanje postavljeno: 23.03.2016.**

Želeo bi da mi objasnite koje su razlike između Rešenja o ozakonjenju i Upotrebne dozvole. Ako je u predmetnoj situaciji moguće sprovesti obe procedure, koja je Vaša preporuka?

Odgovor:

Rešenje o ozakonjenju izdaje se u slučaju nezakonito izgrađenih objekata, odnosno kada su objekti, odnosno delovi objekata izgrađeni bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja o izgradnji.

Upotrebna dozvola izdaje se za objekat koji je izgrađen na osnovu građevinske dozvole, odnosno rešenja o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona o planiranju i izgradnji.

---

**Pitanje postavljeno: 01.04.2016.**

U građevinskoj dozvoli imenovana su četiri objekta. Jedan od njih je montažno-betonska trafostanica (MBTS). Za istu su priloženi i u dozvoli navedeni odgovarajući zasebni projekti (arh.-građevinski i elektro). Da li je moguće dobiti upotrebnu dozvolu SAMO za predmetnu MBTS po članu 154 važećeg Zakona o planiranju i izgradnji jer činjenično predstavlja "tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti"?

Odgovor:

U skladu sa čl.158. st.4. Zakona o planiranju i izgradnji, upotrebna dozvola izdaje se za ceo objekat ili za deo objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti.

Takođe, u skladu sa čl.3. Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta ([ovde](#)), tehnički pregled vrši se:

1. za ceo objekat;
2. po fazama izgradnje objekta, za objekte za koje je građevinskom dozvolom predviđena fazna izgradnja; ili
3. za delove objekta koji nisu građevinskom dozvolom predviđeni kao posebne faze, a koji prema mišljenju Komisije ili u skladu sa tehničkom dokumentacijom predstavljaju tehničko-tehnološke celine i mogu se kao takvi samostalno koristiti.

U skladu sa čl.18.st.10. ovog Pravilnika, ukoliko se za svaku fazu, odnosno deo objekta koji prema mišljenju Komisije ili u skladu sa tehničkom dokumentacijom predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti izdaje posebna upotrebna dozvola, Komisija izdaje konačni Izveštaj po završetku tehničkog pregleda za svaku fazu, odnosno deo objekta.

---

**Pitanje postavljeno: 01.04.2016.**

poslovni deo stambeno poslovnog objekta u centru Obrenovca. Objekat je građen 1966/1967.godine i gradile su ga dve firme. Firma prva iskra je finansirala stambeni deo i za taj deo objekta je dobijena upotrebna dozvola. Prva tri etaža je finansirala firma Posavina i za taj deo imamo građevinsku dozvolu, ali ne i upotrebnu. Prošle godine je urađen projekat izvedenog objekta, na koji je dobijena saglasnost MUP-a Srbije, Sektora zaštite od požara. Interesuje me šta nam od dokumentacije treba za upotrebnu dozvolu, ako poslovni deo objekta (koji nema upotrebnu dozvolu) ima bruto 1072,55 m2, odnosno celi objekat ukupno ima cca 3600 m2. Još me interesuje treba li da se radi glavna

sveska, jer u trenutku izrade projekta izvedenog objekta nije počela da se primenjuje objedinjena procedura.

Odgovor:

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se dokumentacija propisana čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

U skladu sa izmenjenim čl.17. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)), glavni projekat na osnovu koga je izdata građevinska dozvola (ne i upotrebna dozvola) koji je izrađen u skladu sa odredbama propisa o izgradnji koji su bili na snazi pre stupanja na snagu Zakona u planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US), može se koristiti kao projekat izvedenog objekta, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta izvedenog objekta, u skladu sa čl. 61. i 71. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu ("Službeni glasnik RS", broj 23/15), u postupku pribavljanja upotrebne dozvole. U zavisnosti od toga da li je u toku građenja došlo do odstupanja od glavnog projekta primenjuju se odredbe čl. 72. do 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu ("Službeni glasnik RS", broj 23/15).

*Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole*

#### **Član 42.**

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada i naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.

---

**Pitanje postavljeno: 04.04.2016.**

Dobio sam građevinsku dozvolu za nadgradnju sprata iznad postojećeg porodičnog stambenog objekta-stambene zgrade sa jednim stanom, kategorija A, dana 4.6.2015. godine. Postojeći objekat je već bio priključen na infrastrukturnu mrežu, tako da nije bilo potrebno proširenje kapaciteta. Objekat je gradila ovlašćena firma. Koja dokumentacija mi je potrebna za izdavanje upotrebne dozvole?

Odgovor:

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

---

**Pitanje postavljeno: 04.04.2016.**

Po prijemu zahteva za izdavanje građevinske dozvole nadležni organ ( u ovom slučaju beogradska opština ) , zakonom i pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ( sl glasnik rs br. 113) i članom 17 proverava da li su i podaci navedeni u izvodu iz projekta u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima. da li nadležni organ ukoliko se tekstualni deo lokacijskih uslova ne slaže sa overenim idejnim rešenjem(npr. horizontalna regulacije -udaljenje građevinske od regulacione linije, visinke apsolutne i relativne kote), koji se sastavni deo lokacijskih uslova, a izvod iz projekta se slaže sa idejnim rešenjem ali opet ne sa tekstualnim delom lokacijskih uslova, potvrđuje kroz sistem da je izvod iz projekta u skladu sa lokacijskim uslovima (obzirom da se slaže sa idejnim overenim rešenjem koji je sastavni deo tih lokacijskih uslova) i izdaje građevinsku dozvolu ukoliko su i drugi uslovi ispunjeni ili nekom procedurom vraća nadležnom organu za izdavanje lokacijskih uslova na preispitivanje ili zaključkom odbacuje zahtev a stranka uz usaglaseni zahtev podnosi nove izmenjene lokacijske uslove i idejno rešenje?

Odgovor:

Nadležni organ proverava da li su podaci navedeni u izvodu iz projekta u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima.

U ovoj fazi postupka nadležni organ proverava da li su podaci navedeni u izvodu iz projekta, koji je sastavni deo zahteva za izdavanje građevinske dozvole, u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima, pri čemu se proverava usklađenost sa idejnim rešenjem samo u pogledu elemenata bitnih za utvrđivanje lokacijskih uslova, odnosno uslova za projektovanje i priključenje (namena, BRGP, gabarit, horizontalna i vertikalna regulacija, položaj na parceli, pristup parceli, broj funkcionalnih jedinica, kapaciteti i način priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu i sl.).

Ukoliko u konkretnom slučaju podaci navedeni u izvodu iz projekta nisu u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima, nadležni organ odbacuje zahtev zaključkom.

Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do greške u obradi zahteva od strane nadležnog organa, podnosilac zahteva može podneti zahtev za ispravku tehničke greške. Takođe, podnosilac zahteva

može podneti zahtev za izmenu lokacijskih uslova, uz koji prilaže izmenjeno idejno rešenje.

---

**Pitanje postavljeno: 07.03.2016.**

Prema privremenoj građ. dozvoli iz 1998.g. dobio sam privremenu upotrebnu dozvolu 2007.g. Zahtev za izdavanje upotrebne dozvole se odnosio na izvedene radove na dogradnji dvorišne stambene zgrade kao i adaptaciju tavanskog prostora u stambeni. Uz zahtev je predat i zapisnik komisije koja je izvršila pregled izvedenih radova, uz predlog za izdavanje upotrebne dozvole jer je objekat izgrađen u skladu sa tehn. dokumentacijom, zakonom i propisima, itd. Obezbeđen je dokaz o kvalitetu izvedenih radova, instalacija... Izvršeno je i geodetsko snimanje objekta, uplaćena admin. taksa za upotrebu objekta. Šta treba da uradim da bi te dozvole postale stalne, a ne privremene

Odgovor:

Ne postoji pravni osnov za pretvaranje privremene građevinske dozvole u "stalnu" građevinsku dozvolu.

U slučaju objekata za koje je izdata privremena građevinska dozvola shodno čl. 4 st. 2 Zakona o ozakonjenju objekata (Sl. glasnik RS br. 96/2015) potrebno je da podnesete zahtev u redovnom postupku izdavanja upotrebne dozvole. Nakon pravosnažnosti rešenja o upotrebnoj dozvoli, vrši se upis prava svojine na tom objektu u javnoj evidenciji za upis prava na nepokretnostima kod RGZ SKN.

U skladu sa čl.4. st.2. Zakona o ozakonjenju, koji možete pronaći [ovde](#):

Ovaj zakon se ne primenjuje na objekte za koje je, u skladu sa ranije važećim propisima izdata privremena građevinska dozvola. Vlasnik takvog objekata stiče pravo na upis prava svojine, pribavljanjem rešenja o upotrebnoj dozvoli, u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata. Nadležni organ za izdavanje upotrebne dozvole dužan je da izda rešenje o upotrebnoj dozvoli po zahtevu vlasnika takvog objekta. Izdata upotrebna dozvola je isprava podobna za upis u smislu zakona kojim se uređuje državni premer i katastar.

---

**Pitanje postavljeno: 08.03.2016.**

Da li je za izdavanje upotrebne dozvole za hladnjaču, kategorija V, klasifikacioni broj 125223 potrebno uz zahtev priložiti sertifikat o energetske svojstvima objekta, Ukoliko je potrebno, da li se sertifikat za hladnjaču u skladu sa Pravilnikom o uslovima, sadžini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada ("Sl. gl. RS" br. 61/2011) čl. 6. izdaje na obrascu 2 za nestambene zgrade ili na obrascu 3 za zgrade druge namene koje koriste energiju.

Odgovor:

Da, iz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole potrebno je priložiti sertifikat o energetske svojstvima objekta, u skladu sa čl. 158. st.3. Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno čl.42. st.2. tač.4) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o nekom od navedenih objekata, potrebno je koristiti Obrazac 2 - Energetski pasoš za nestambene zgrade.

1. Upravna ili poslovna zgrada
2. Zgrada namenjena obrazovanju i kulturi
3. Zgrada zdravstvene i soc. zaštite
4. Zgrada turizama i ugostiteljstva
5. Zgrada za sport i rekreaciju
6. Zgrada trgovine i uslužnih delat.

U drugom slučaju potrebno je koristiti Obrazac 3 - Energetski pasoš za zgrade druge namene koje koriste energiju.

---

**Pitanje postavljeno: 10.05.2016.**

Mi smo firma koja se bavi proizvodnjom elektricne energije pa vas pitam koji su koraci za dobijanje Upotrebne dozvole s obzirom da smo dobili gradjevinsku dozvolu, kao i da je u postupku tehnicki prijem Vodozahvata, cevovoda i masinske zgrade. Unapred Zahvalan

Odgovor:

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

**11. Izdavanje upotrebne dozvole**

*Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole*

**Član 42.**

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada i naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetskim svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetskim svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;

6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.

**Pitanje postavljeno: 13.04.2016.**

podnela sam e - zahtev za izdavanje odobrenja za upotrebu objekta sa dokumentacijom po obrascu ali mi se ne priznaje izveštaj komisije za tehnički pregled, sa predlogom da se izda odobrenje za upotrbu, jer su radovi izvedeni po odobrenju za gradnju i projektu, vec mi se trazi potvrda od strane projektanta, koji vise ne radi, ili izvodjaca radovi, koji vise neradi, pa nisam u mogucnosti da istu pribavim, sta da radim. posto se radi o rekonstrukciji objekta, koji je upisan u katastar nepokretnosti da li mi je potreban geodetski snimak po c. 74. Pravilnika o sadrzini , nacinu i postupku .....(Sl. glasnik RS BR. 77/2015). Ako Zakon ... nije menjan kako je moguće da se spisak potrebne dokumentacije razlikuje od decembra do marta. Hvala

Odgovor:

Podnosilac zahteva uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole.

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekte kategorije A i za objekte izgrađene, odnosno radove izvođene na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova iz člana 145. Zakona, podnosilac zahteva može **umesto izveštaja komisije za tehnički pregled** podneti dokumentaciju propisanu čl.5. st.2. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, koji možete pronaći [ovde](#).

Ukoliko je u konkretnom slučaju za izvođenje radova na rekonstrukciji objekta uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole priložen izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole, nadležni organ ne može odbiti ovakav zahtev.

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole u slučaju izvođenja radova na rekonstrukciji objekta prilaže se projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije, u skladu sa čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Na izvođenje radova na rekonstrukciji objekta se ne primenjuju odredbe čl.74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata. Za izvođenje radova na rekonstrukciji objekta nije moguće priložiti geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi, već je obavezno priložiti projekat za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta, u skladu sa čl.18.st.6. ovog pravilnika.

U skladu sa čl.18.st.6. ovog pravilnika, izrada projekta za izvođenje je obavezna za izvođenje radova na rekonstrukciji objekata, koji se vrše na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova. (član 145. Zakona), osim za objekte kategorije "A", kao i u slučajevima za koje je predviđeno

pribavljanje saglasnosti na projekat za izvođenje u skladu sa propisima kojima se uređuje zaštita od požara.

---

**Pitanje postavljeno: 19.04.2016.**

Kakva je procedura ako je nadležni organ izdao upotrebnu dozvolu ali je u njoj pogresno upisao dimenzije objekta? Da li postoji neki zahtev koji se podnosi za ispravku greske?

Odgovor:

Da.

Podnošenje zahteva za ispravku tehničke greške se u CIS-u vrši u sekciji „Započnite novi zahtev“ odabirom opcije Ostali zahtevi.

---

**Pitanje postavljeno: 20.04.2016.**

Molim vas da mi date odgovor u vezi dobijanja upotrebne dozvole male hidroelektrane snage 84 kw . Mi posedujemo gradjevinsku i lokacijsku dozvolu koje je izdala Lokalna samouprava, vodnu saglasnost....U postupku smo tehnickog prijema jer završili smo masinsku zgradu, vodozahvat i cevovod pa nas interesuje koji su sledeci koraci za dobijanje Upotrnbne dozvole.

Odgovor:

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

*Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole*

**Član 42.**

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada i naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetskeim svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja



sertifikata o energetskim svojstvima;

5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;

6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.

---

**Pitanje postavljeno: 18.05.2016.**

da li možete da mi objasnite način kako mogu da dođem do upotrebne dozvole, za objekat koji poseduje građevinsku dozvolu od koje nije odstupljeno a izgrađen je 1986. god., procedura oko upotrebne dozvole nije sprovedena na vreme a nemam podatke ko je izvodio radove a ne mogu ni da stupim u kontakt sa inženjerom koji je projektovao objekat.

Odgovor:

U skladu sa čl.158. st.2. Zakona o planiranju i izgradnji organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 12.05.2016.**

Posle dobijene građevinske dozvole geometar je u decembru 2015 god. predao u Republički geodetski zavod elaborat snimljenog objekta i snimljenog priključka na el. mrežu. RGZ je ucrtao objekat ja sam dobila kopiju plana i potvrdu o izvršenom geodetskom merenju vodova na kojoj piše potvrda se izdaje shodno članu 148. stav 4. Zakona o državnom premeru i katastru ( \ " Službeni glasnik RS\ ", br. 72/09 i 18/10), radi pribavljanja upotrebne dozvole za izgrađeni vod. Za dobijanje upotrebne dozvole da li je dovoljno da se preda kopija plana list nepokretnosti i potvrda o snimljenpm vodu, pošto je to već ucrtano u katastar ili geodetski elaborat snimljenog objekta i voda kako piše u zakonu za dobijanje upotrebne dozvole ?

Odgovor:

Ne, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole nije potrebno prilagati kopiju plana, odnosno list nepokretnosti, ali je potrebno priložiti elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije u skladu sa čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

U skladu sa čl.5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, ako nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, akt iz svoje nadležnosti izdaje na osnovu podataka kojima raspolaže drugi državni organ ili drugi imalac javnih ovlašćenja, nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, te podatke pribavlja po službenoj dužnosti, osim u slučajevima propisanim Zakonom, uredbom kojom se uređuje izdavanje lokacijskih uslova i ovim pravilnikom.

## 11. **Izdavanje upotrebne dozvole**

*Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole*

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

**Član 42.**

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada i naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.

---

**Pitanje postavljeno: 17.05.2016.**

Da li je za potrebe izdavanja upotrebne dozvole prilikom izgradnje trafostanice potrebna potvrda imaoca javnih ovlašćenje (u ovom slučaju eps-a) o priključenju objekta na infrastrukturu?

Odgovor:

Ne. Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

**11. Izdavanje upotrebne dozvole**

*Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole*

**Član 42.**

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat pogodan za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada i naknade za Centralnu evidenciju, uključujući naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su teprijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.

---

**Pitanje postavljeno: 17.05.2016.**

Promena namene objekta bez izvođenja građevinskih radova, odnosno promena namene uz izvođenje građevinskih radova vrši se na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova, odnosno promena namene objekta, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, u skladu sa čl.145.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji. Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava promena namene objekta vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći ovde. Za izvođenje radova iz čl.145. Zakona potrebno je pribaviti lokacijske uslove koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, osim u slučajevima propisanim čl.2. st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima, koju možete pronaći ovde. U skladu sa čl.2.st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima, lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim u slučajevima za koje je Zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova. Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o izgradnji novog prostora van postojećeg gabarita objekta, sa kojim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu, za izvođenje radova na dogradnji potrebno je pribaviti građevinsku dozvolu. U skladu sa čl.2. tač.33) Zakona o planiranju i izgradnji, 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. Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći ovde.

Odgovor:

Saglasno članu 48. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, nadležni organ u roku od pet radnih dana od dana pravosnažnosti upotrebne dozvole po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dokumentaciju koja je propisana za donošenje rešenja kojim vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, u skladu sa izdatom upotrebnom dozvolom.

Nadležni organ „unosi“ u sistem klauzulu, odnosno potvrdu o pravosnažnosti upotrebne dozvole kao poseban dokument, koji prilaže uz zahtev za upis prava svojine i izdavanje rešenja o kućnom broju. Potvrda o pravosnažnosti, saglasno članu 3. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, mora biti u formi elektronskog dokumenta, u pdf formatu, potpisana kvalifikovanim elektronskim potpisom.

Imajući u vidu navedeno, nije potrebno da podnosite zahtev za izdavanje klauzule o pravosnažnosti, već je nadležni organ po službenoj dužnosti unosi u Centralni informacioni sistem po službenoj dužnosti.

---

**Pitanje postavljeno: 30.05.2016.**

Potrebna mi je informacija sta je tacno potrebno od dokumentacije za pribavljanje upotrebne dozvole kuce koja je sagrađena 1974.godine sa gradjevinskom dozvolom.

Odgovor:

Shodno čl. 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvola;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada i naknada za Centralnu evidenciju, uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnešene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola.
- 4) sertifikat o energetskim svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetskim svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

---

**Pitanje postavljeno: 25.05.2016.**

Koja dokumentacija mi je potrebna za dobijanje odobrenja za upotrebu? U pitanju je porodična stambena zgrada površine 96 m2, izradjena 1976 godine, za koju imam odobrenje za gradnju.

Odgovor:

Zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, počev od stupanja na snagu Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (1. januar 2016. godine), podnosi se kroz Centralni informacioni sistem, posredstvom sledećeg linka: <https://ceop.apr.gov.rs/>

Saglasno članu 158. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se:

- izveštaj komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu sa predlogom da se može izdati upotrebna dozvola;
- projekat za izvođenje ili projekat izvedenog stanja,
- elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta,
- elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije i sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima.

---

#### **Pitanje postavljeno: 16.05.2016.**

Predala sam dokumenta da uknjižim stan koji smo kupili 2000 god. i iz katastra nepokretnosti u opštini mi traže da dostavim ; Upotrebnu dozvolu. Gde ja mogu izvaditi tu dozvolu.

Odgovor:

Primerak upotrebne dozvole nalazi se u arhivi nadležnog organa koji je tu dozvolu izdao.

Članom 133. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji jedinicama lokalne samouprave povereno je izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata koji nisu određeni u članu 133. ovog zakona (što se odnosi i na stambene zgrade). Članom 158. stav 2. istog Zakona propisano je da organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu.

Članom 25. tačka 5. Statuta grada Beograda propisano je da **Grad**, preko svojih organa, izdaje građevinske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju objekata **preko 800 m<sup>2</sup> bruto razvijene građevinske površine**, dok je u članu 77. tačka 6. Statuta definisano da **gradska opština** preko svojih organa, donosi rešenje u prvom stepenu o građevinskoj dozvoli za izgradnju ili rekonstrukciju objekata **do 800 m<sup>2</sup> bruto razvijene građevinske površine**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji i Statuta Grada Beograda, ukoliko je predmetna zgrada površine preko 800 m<sup>2</sup> bruto razvijene građevinske površine, primerak upotrebne dozvole možete tražiti od Sekretarijata za urbanizam i građevinske poslove grada Beograda, a u suprotnom - od organa Opštinske uprave Opštine Zemun zaduženog za građevinske poslove.

---

#### **Pitanje postavljeno: 06.05.2016.**

Kuća izgrađena 1973 u katastru nepokretnosti se vodi kao PRIZEMNA, a još tada je 1973 je izgrađena kao spratna sa svom dokumentacijom.. Kuću sam nasledio od roditelja koji nemaju ništa od dokumentacije,a.U katastru su me uputila da napišem zahtev za ispravku greške jer je objekat preuzet iz zemljišnjih knjiga i na svima je upisano samo prizemlje. Od katastra sam dobio odgovor da dostavim građevinsku dozvolu i upotrebnu dozvolu. Ja ništa od dokumentacije nemam. šta da radim?

Odgovor:

Nadležni organ koji je izdao građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu dužan je da u svojoj arhivi čuva primerke te dokumentacije, do isteka rokova za njihovo čuvanje. Nakon toga, primerci dokumentacije čuvaju se u Istorijskom arhivu grada.

Odredbama člana 133. stav 2. važećeg Zakona o planiranju i izgradnji, jedinicama lokalne samouprave povereno je izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata koji nisu određeni u članu 133. ovog zakona (što se odnosi i na stambene zgrade). Članom 158. stav 2. istog Zakona propisano je da organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu.

Pozivni centar ne raspolaže informacijom o regulativi koja je važila u vreme izgradnje kuće o kojoj je reč (1973. godina).

Zbog toga bismo Vam sugerisali da najpre kod organa opštinske, odnosno gradske uprave za građevinske poslove, na čijoj teritoriji se kuća nalazi, proverite da li postoji arhivski primerak građevinske, odnosno upotrebne dozvole za predmetni objekat. Ukoliko nadležni organ opštinske, odnosno gradske uprave ne raspolaže primerkom građevinske i upotrebne dozvole, možete se obratiti nadležnom istorijskom arhivu grada radi pribavljanja te dokumentacije.

---

**Pitanje postavljeno: 20.04.2016.**

Poštovani, imam problem vezan za upotrebnu dozvolu za objekat P+ 1 građen 1963 god. Naime postoji građevinska dozvola za objekat i upotrebna dozvola za stan u prizemlju. Za stan na spratu nema upotrebne dozvole, a postoji izveštaj komisije da se izda upotrebna dozvola za objekat i stan na spratu. U opštini su mi rekli da u to vreme njima nisu dostavljane upotrebne dozvole, već samo investitoru, što su u ovom slučaju privatna lica koja su gradila putem kredita koji je odobran radnicima. Problem je nastao zbog knjiženja u katastru. Prvi vlasnik stana je preminuo, tako da iako je imao upotrebnu dozvolu nije je dao sadašnjem vlasniku, koji stan nije preveo na sebe posle kupovine istog. Molim da mi date savet šta bi moglo da se uradi i kome da se obratimo.

Odgovor:

: Iz pitanja koje ste postavili, može se zaključiti da nije izdata upotrebna dozvola za stan na spratu objekta, iako postoji izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole. Ukoliko je tako, potrebno je pokrenuti postupak za izdavanje upotrebne dozvole za taj deo objekta, u skladu sa članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se popunjavanjem odgovarajućeg zahteva u elektronskoj formi kroz centralni informacioni sistem, koji se potpisuje kvalifikovanim elektronskim potpisom. Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilažu se dokumenti navedeni u članu 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Tekst Pravilnika možete pronaći posredstvom sledećeg linka:

<http://gradjevinskedozvole.rs/Files/00238/Pravilnik-o-postupku-sprovođenja-objedinjene-procedure-elektronskim-putem.pdf>

Nakon izdavanja upotrebne dozvole, nadležni organ po službenoj dužnosti, u roku od pet radnih dana od dana pravnosnažnosti upotrebne dozvole, dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra upotrebnu dozvolu sa pratećom dokumentacijom, radi upisa prava svojine na objektu (član 48. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem).

### **Pitanje postavljeno: 03.06.2016.**

Šta se dešava sa dobijanjem upotrebne dozvole za objekte koji imaju građevinsku dozvolu, ali je u odnosu na nju izvršeno prekoracenje? Da li se radi projekat izvedenog objekta, vrši izmena izdate građevinske dozvole i formira komisija za izvršenje tehničkog pregleda ili je predviđen nekakav drugačiji postupak? Hvala.

Odgovor:

Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do ostupanja koje nije u suprotnosti sa građevinskom dozvolom i lokacijskim uslovima, izrađuje se projekat izvedenog objekta, u skladu sa čl.70 - 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, koji možete pronaći [ovde](#).

U skladu sa čl.70.st.2. Pravilnika, u slučaju da je prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, izrađuje se glavna sveska projekta izvedenog objekta koja, osim sadržaja iz člana 61. ovog pravilnika, sadrži i detaljni opis svih nastalih izmena tokom građenja objekta.

U skladu sa čl.72.st.2. Pravilnika, u slučaju da je prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, projekti, odnosno delovi projekta izvedenog objekta se izrađuje kao novi, ili kao dopunjeni projekat za izvođenje, sa izmenama ili dopunama do kojih je došlo tokom gradnje.

Iz projekata izvedenog objekta se moraju jasno videti sva eventualna odstupanja izvedenih radova od projekta za izvođenje.

Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje je u suprotnosti sa građevinskom dozvolom i lokacijskim uslovima, pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu, potrebno je podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole, u skladu sa čl. 24. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

U skladu sa čl.142. Zakona o planiranju i izgradnji:

### **Izmena rešenja o građevinskoj dozvoli**

#### **Član 142.**

Po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

Ako izmene iz stava 2. ovog člana nisu u saglasnosti sa izdatim lokacijskim uslovima, nadležni organ će u objedinjenoj proceduri od imaoća javnih ovlašćenja pribaviti izmenjene uslove i u skladu sa njima doneti rešenje po zahtevu investitora.

Ako organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da su nastale izmene u skladu sa važećim planskim dokumentom i lokacijskim uslovima, doneće rešenje o izmeni građevinske dozvole u roku od pet radnih dana od dana prijema uredne dokumentacije.

Odredba ovog člana koja se odnosi na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja shodno će se primenjivati i na izmenu odobrenja za izgradnju i glavnog projekta potvrđenog u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06), kao i na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli izdatoj po odredbama ranije važećih zakona kojima je uređivana izgradnja objekata, kada je u skladu sa tim rešenjem započeta izgradnja objekta.

---

**Pitanje postavljeno: 07.06.2016.**

2009 godine sam dobio odobrenje za gradnju, izgradio sam objekat-završio 2015, tako da nisam prekoračio ni visinu ni površinu, već sa drugačijom unutrašnjom funkcijom. Dozvolu imam za tri lokala+1stan, međutim izgradio sam dva veća lokala. Objekat je priključen na infrastrukturu, struju vodu, telefon itd. Hteo bih pitati koji je postupak, procedura ili put da izvršim tehnički pregled i dobijem upotrebnu dozvolu. Sta trebalo prvo da uradim?

Odgovor:

S obzirom na to da je u konkretnom slučaju došlo do odstupanja koje je u suprotnosti sa građevinskom dozvolom, nije moguće priložiti projekat izvedenog objekta uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, već je potrebno pre toga pristupiti izmeni rešenja o građevinskoj dozvoli, u skladu sa čl.142. Zakona o planiranju i izgradnji.

Podnošenje zahteva za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.24. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Nakon toga, može se pristupiti ishodovanju upotrebne dozvole, u skladu sa čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

**Izmena rešenja o građevinskoj dozvoli****Član 142.**



Po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole. Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

Ako izmene iz stava 2. ovog člana nisu u saglasnosti sa izdatim lokacijskim uslovima, nadležni organ će u objedinjenoj proceduri od imaoca javnih ovlašćenja pribaviti izmenjene uslove i u skladu sa njima doneti rešenje po zahtevu investitora.

Ako organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da su nastale izmene u skladu sa važećim planskim dokumentom i lokacijskim uslovima, doneće rešenje o izmeni građevinske dozvole u roku od pet radnih dana od dana prijema uredne dokumentacije.

Odredba ovog člana koja se odnosi na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja shodno će se primenjivati i na izmenu odobrenja za izgradnju i glavnog projekta potvrđenog u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06), kao i na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli izdatoj po odredbama ranije važećih zakona kojima je uređivana izgradnja objekata, kada je u skladu sa tim rešenjem započeta izgradnja objekta.

## **Izmena rešenja o građevinskoj dozvoli**

*Podnošenje zahteva za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli*

### **Član 24.**

Postupak za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli sprovodi se u objedinjenoj proceduri, a pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Uz zahtev za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli dostavlja se:

- 1) novi projekt za građevinsku dozvolu, sa izvodom iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije, ako se izmena traži zbog izmene projekta za građevinsku dozvolu;
- 2) dokaz o sticanju, odnosno gubitku odgovarajućeg prava 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, ako se izmena traži zbog promene investitora;
- 3) ugovor između investitora i finansijera, ako se izmena traži zbog unosa finansijera u to rešenje, odnosno saglasnost finansijera za njegovo brisanje iz rešenja o građevinskoj dozvoli, ako se izmena traži zbog brisanja finansijera iz tog rešenja;

4) izjašnjenje investitora o načinu plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, ako se izmena traži zbog promene načina plaćanja doprinosa.

---

**Pitanje postavljeno: 07.06.2016.**

U fazi smo pribavljanja upotrebne dozvole za deo objekta koji čini tehničko - tehnološku celinu. Kod obračuna republičke takse (0,2 od investicione vrednosti) lokalni nadležni organ je obračunao na investicionu vrednost celog objekta. Mi smatramo da bi bilo pravedno da se obračuna proporcionalno broju izgrađenih kvadratnih metara. Ovaj deo objekta za koji tražimo upotrebnu dozvolu je ustvari proizvodni pogon (tehničko - tehnološka celina) i čini oko 85% celog objekta. Ostalih 15% je kancelarijski prostor koji nije izgrađen. Logično nam je da se sada uplati taksa na deo za koji se traži upotrebna dozvola, a za drugi deo objekta kada za njega budemo tražili upotrebnu dozvolu.

Odgovor:

Kada se upotrebna dozvola izdaje za deo objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu, iznos republičke administrativne takse (0.2% na vrednost objekta) obračunava se samo za taj deo objekta.

---

**Pitanje postavljeno: 11.05.2016.**

Poštovani, 1. U pitanju je renoviranje trafo stanice koja služi za snabdevanje samo jednog korisnika. Potrebno je Rešenje o izgradnji po članu 145. Pitanje je da li je potrebno da postoji Ugovor o finansiranju između vlasnika trafostanice (u ovom slučaju EPS ranijih godina nije preuzimao trafostanice koje snabdevaju samo jednog korisnika) i ODS EPS distribucija za izdavanje Rešenja o izgradnji.. Da li je za izdavanje upotrebne dozvole za trafo stanicu potrebna Potvrda imaoca javnih ovlašćenja da je objekat priključen na infrastrukturu? Na šta se tačno misli? Šta bi trebalo da sadrži ta potvrda? Konkretno, opština traži tu potvrdu da bi izdala upotrebnu dozvolu (mada u aplikaciji objedinjene procedure ne postoji), a ODS EPS Distribucija neće da priključi i pusti trafostanicu bez upotrebne dozvole, a za ovu potvrdu nisu ni čuli.3. Kada se radi izgradnja trafostanice za priključnim podzemnim kablom, za izdavanje upotrebne dozvole da li su potrebna dva geodetska elaborata; jedan za ceo objekat (i podzemni kabli trafostanicu) i drugi, samo za podzemne instalacije.

Odgovor:

Ukoliko vlasnik trafo stanice nije pravno lice - javno preduzeće ovlašćeno za snabdevanje električne energije, u tom slučaju u postupku po članu 145 Zakona o planiranju i izgradnji nije potrebno za potrebe rekonstrukcije zgrade u konkretnom slučaju dostavljati Ugovor o finansiranju zaključen sa pravnim licem ovlašćenim za snabdevanje električne energije. U slučaju sumnje, o tome potrebno je proveriti sa nadležnom službom tog pravnog lica da li je u ranijem periodu zaključen ugovor o prenosu vlasništva na tom objektu koji još uvek nije proveden u evidenciji prava na nepokretnostima koju vodi RGZ.

Mišljenja smo da u vezi izvođenja radova po članu 145 Zakona o planiranju i izgradnji u konkretnom slučaju prvo treba pribaviti Lokacijske uslove a potom podneti zahtev po članu 145 Zakona. U postupku izdavanja Lokacijskih uslova imalac javnih ovlašćenja nadležan za oblast energetike izdaće uslove za projektovanje i priključenje, tako da će se mnoge nedoumice u vezi ovog slučaja u tom

postupku razjasniti.

Podobnost objekta za upotrebu ceni Komsija za tehnički pregled a nadležni organ u zavisnosti od konkretnog slučaja utvrđuje ispunjenost uslova za izdavanje upotrebne dozvole. To što u aplikaciji elektronskog sistema za izdavanje građevinske dozvole nije naveden određeni dokument, ne znači da isti nije potrebno dostaviti uz zahtev koji se podnosi u elektronskom obliku.

Trafo stanica sa priključnim podzemnim kablom predstavlja sastavni deo infrastrukturne mreže koju čine objekti i podzemni kablovi - podzemne instalacija. Obzirom da RGZ vodi posebnu evidenciju prava na nepokretnostima a posebnu evidenciju o podzemnim instalacijama, potrebno je uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dostaviti oba Elaborata.

---

**Pitanje postavljeno: 22.06.2016.**

Poslovni objekat površine 1800 m<sup>2</sup> izgrađen je pre 01.01.2016.godine. Za objekat postoji sva dokumentacija usaglašena sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom i Tehnički pregled objekta sa pozitivnim mišljenjem za izdavanje Upotrebne dozvole. Sve obaveze komunalnog opremanja izvršene prema ugovornoj dokumentaciji sa nadležnim JK preduzećima prema važećoj zakonskoj regulativi u vreme gradjenja. Objekat je upisan u katastar nepokrenosti sa definisanim posebnim celinama - etažiran. Zahtev za izdavanje upotrebne dozvole predat pre 01.01.2016.godine. Upotrebna dozvola nije izdata. Koju proceduru treba sprovesti i koju dokumentaciju dostaviti da bi se dobila upotrebna dozvola?

Odgovor:

Potrebno je obratiti se nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole u vezi sa donošenjem rešenja o upotrebnoj dozvoli na osnovu već podnetog zahteva. Ukoliko je zahtev u konkretnom slučaju podnet u periodu nakon decembra 2014. godine kada je donet Zakon o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji, članom 209. ovog zakona propisane su mere za odgovorno službeno lice u nadležnom organu uprave ako ne izda upotrebnu dozvolu u propisanom roku.

U skladu sa čl.209.st.1.tač.2) Zakona o izmenama i dopunama zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)), novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara ili kaznom zatvora do 30 dana kazniće se za prekršaj odgovorno službeno lice u nadležnom organu uprave ako ne izda lokacijske uslove, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu u propisanom roku (čl. 8d, 53, 56, 136. i 158).

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

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1 tač. 2) ovog člana podnosi građevinski inspektor.

Takođe, postoji opcija da u konkretnom slučaju podnesete zahtev za odustanak od prethodnog zahteva, i da podnesete ponovo zahtev za izdavanje upotrebne dozvole kroz Centralni informacioni sistem, u skladu sa čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

**Pitanje postavljeno: 23.06.2016.**

Moj klijent je vlasnik benzinske pumpe za koju ima upotrebnu dozvolu, Pored iste izgradio je u skladu sa odobrenjem za izgradnju i pumpu na gas odnosno tng za koju ima građevinsku ali ne i upotrebnu dozvolu. Komisija za tehnički pregled je sačinila zapisnik o tehničkom pregledu i dala pozitivno mišljenje da se može izdati rešenje za upotrebu objekta. Pitanje je da li možemo dobiti upotrebnu dozvolu a da pri tom nemamo izdatu vodnu dozvolu a postupak za izdavanje iste je u toku, pozdrav i hvala!

Odgovor:

Da, može se ishodovati upotrebna dozvola, iako nije pribavljena vodna dozvola.

U skladu sa Uputstvom o načinu postupanja nadležnih organa i imalaca javnih ovlašćenja koji sprovode objedinjenu proceduru u pogledu vodnih akata u postupcima ostvarivanja prava na gradnju ([ovde](#)), vodna dozvola nije uslov za izdavanje upotrebne dozvole.

**Pitanje postavljeno: 07.06.2016.**

Investitor ima građevinsku dozvolu od 1980 .god. Objekat je ucrtan a katastar bez upotrebne dozvole. Kategorija A. Na osnovu Pravilnika o OBJEKTIMA NA KOJE SE NE PRIMENJUJU POJEDINE ODREDBE ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI ne treba tehnički pregled objekta, nego samo treba odgovorni projektant da da izjavu da objekat je napravljen u skladu sa tehničkom dokumentacijom (stara građevinska dozvola i projekat ) i trebalo bi elaborat geodetskih radova.Ali u ovom slucaju objekat je ucrtan. Pitanje je da- da li je dosta da investitor pribavi kopiju plana gde je vec ucrtan objekat, ili ipak treba elaborat geodetskih radova? Hvala unapred>Pozdrav

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole regulisan je članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članovima 42 - 47. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Na osnovu odredaba citiranih propisa, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilažu se:

- projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada i naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Za objekte kategorije „A“ ne postoji obaveza prilaganja sertifikata o energetske svojstvima objekta,

kao ni izveštaja komisije za tehnički pregled (saglasno članu 5. stav 1. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji), dok **ostali propisani dokazi moraju biti priloženi**. Umesto izveštaja o tehničkom pregledu, za objekte kategorije „A“, uz zahtev za upotrebnu dozvolu investitor dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole investitor ni u kom slučaju **ne prilaže** izvod iz katastra nepokretnosti (kopiju plana).

Nakon izdavanja upotrebne dozvole, u roku od pet radnih dana po njenoj pravnosnažnosti, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra upotrebnu dozvolu, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije. Na osnovu te dokumentacije, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, i o tome obaveštava investitora i nadležni organ uprave u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole, a u roku od 30 dana vrši odgovarajući upis u katastar vodova.

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti da li želite da podnesete zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za predmetni objekat radi ispunjenja zakonskih uslova za otpočinjanje korišćenja objekta (u smislu člana 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji) ili iz nekog drugog razloga.

Ne ulazeći u analizu načina na koji je Služba za katastar nepokretnosti izvršila upis objekta u svoju evidenciju bez prethodno izdate upotrebne dozvole, konstatujemo da u konkretnom slučaju nije neophodno pribaviti upotrebnu dozvolu radi evidentiranja predmetnog objekta u katastar nepokretnosti i upisa prava svojine na njemu, jer je to, kako je konstatovano u Vašem pitanju, već učinjeno. U tom smislu, upućujemo Vas na sledeće odredbe Zakona o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 72/09, 18/10, 65/13 15/15 i 96/15):

## Član 60.

**Svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima stiču se, prenose i ograničavaju upisom u katastar nepokretnosti** (konstitutivnost upisa), a prestaju brisanjem upisa.

U slučajevima određenim zakonom, svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima mogu se steći i pre upisa u katastar nepokretnosti, a upisom proizvode pravno dejstvo prema trećim licima (deklarativnost upisa).

U katastar nepokretnosti mogu se upisati i određena obligaciona prava koja se od trenutka upisa mogu suprotstaviti trećim licima.

## Načelo pouzdanja

## Član 63.

**Podaci o nepokretnostima upisani u katastar nepokretnosti su istiniti i pouzdani i niko ne može snositi štetne posledice zbog tog pouzdanja.**

---

**Pitanje postavljeno: 01.07.2016.**

Šta je potrebno od dokumentacije za izdavanje upotrebne dozvole objekta do 800m2 na opštini Savski venac. Kome se obraćam , ko je nadležan , i u kom roku se izdaje od trenutka podnošenja svih dokumenata, dali se predaje elektronski? Unapred hvala.

Odgovor:

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

U skladu sa čl.158.st.2.Zakona o planiranju i izgradnji, organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole.

Članom 25. tačka 5. Statuta grada Beograda propisano je da Grad, preko svojih organa, izdaje građevinske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju objekata preko 800 m2 bruto razvijene građevinske površine, dok je u članu 77. tačka 6. Statuta definisano da gradska opština preko svojih organa, donosi rešenje u prvom stepenu o građevinskoj dozvoli za izgradnju ili rekonstrukciju objekata do 800 m2 bruto razvijene građevinske površine.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji i Statuta Grada Beograda, ukoliko je predmetni objekat površine do 800 m2 bruto razvijene građevinske površine, zahtev za izdavanje upotrebne dozvole potrebno je podneti nadležnom organu gradske opštine Savski venac.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o objektu iz čl.133. Zakona o planiranju i izgradnji, građevinsku dozvolu za izgradnju ovih objekata izdaje Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture.

Podnošenje zahteva vrši se kroz Centralni informacioni sistem, kome možete pristupiti [ovde](#).

Sva uputstva za korišćenje portala za elektronsko podnošenje zahteva za građenje možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji E-procedura.

---

**Pitanje postavljeno: 28.06.2016.**

Poštovani, Potrebno je da podnesem zahtev za upotrebnu dozvolu za objekat koji ima građevinsku dozvolu od koje je odstupljeno, pa me zanima tačno zahtev treba da odaberem i koja su mi dokumenta neophodna. Hvala na odgovoru.

Odgovor:

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do ostupanja koje nije u suprotnosti sa građevinskom

dozvolom i lokacijskim uslovima, izrađuje se projekat izvedenog objekta, u skladu sa čl.70 - 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, koji možete pronaći [ovde](#).

Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje je u suprotnosti sa građevinskom dozvolom i lokacijskim uslovima, pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu, potrebno je podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole, u skladu sa čl. 24. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

U skladu sa čl.142. Zakona o planiranju i izgradnji:

### **Izmena rešenja o građevinskoj dozvoli**

#### **Član 142.**

Po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole. Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

Ako izmene iz stava 2. ovog člana nisu u saglasnosti sa izdatim lokacijskim uslovima, nadležni organ će u objedinjenoj proceduri od imaooca javnih ovlašćenja pribaviti izmenjene uslove i u skladu sa njima doneti rešenje po zahtevu investitora.

Ako organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da su nastale izmene u skladu sa važećim planskim dokumentom i lokacijskim uslovima, doneće rešenje o izmeni građevinske dozvole u roku od pet radnih dana od dana prijema uredne dokumentacije.

Odredba ovog člana koja se odnosi na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja shodno će se primenjivati i na izmenu odobrenja za izgradnju i glavnog projekta potvrđenog u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06), kao i na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli izdatoj po odredbama ranije važećih zakona kojima je uređivana izgradnja objekata, kada je u skladu sa tim rešenjem započeta izgradnja objekta.

---

#### **Pitanje postavljeno: 07.07.2016.**

Šta se dešava sa upotrebnom dozvolom za objekat koji ima građevinsku dozvolu o kod koga došlo do

odstupanje, konkretno odstojanje objekta od susedne parcela je 5m a lokaciskim uslovima precizirano je 10m.

Odgovor:

S obzirom na to da je u konkretnom slučaju došlo do izmena definisanih čl.142.st.2. Zakona o planiranju i izgradnji, nije moguće ishodovati upotrebnu dozvolu, već je pre toga potrebno pristupiti izmeni rešenja o građevinskoj dozvoli, u skladu sa čl.142. Zakona.

Podnošenje zahteva za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.24. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

## **Izmena rešenja o građevinskoj dozvoli**

### **Član 142.**

Po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole. Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

Ako izmene iz stava 2. ovog člana nisu u saglasnosti sa izdatim lokacijskim uslovima, nadležni organ će u objedinjenoj proceduri od imaoca javnih ovlašćenja pribaviti izmenjene uslove i u skladu sa njima doneti rešenje po zahtevu investitora.

Ako organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da su nastale izmene u skladu sa važećim planskim dokumentom i lokacijskim uslovima, doneće rešenje o izmeni građevinske dozvole u roku od pet radnih dana od dana prijema uredne dokumentacije.

Odredba ovog člana koja se odnosi na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja shodno će se primenjivati i na izmenu odobrenja za izgradnju i glavnog projekta potvrđenog u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06), kao i na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli izdatoj po odredbama ranije važećih zakona kojima je uređivana izgradnja objekata, kada je u skladu sa tim rešenjem započeta izgradnja objekta.

---

### **Pitanje postavljeno: 08.07.2016.**

Poštovani, za poslovno stambeni objekat Površine do 900 m2 i spratnosti P+3, izdato je Rešenje o građevinskoj dozvoli po starom Zakonu o planiranju i izgradnji. Na osnovu tada važećih zakonskih propisa urađena je i projektno - tehnička dokumentacija. Šta je potrebno priložiti od projektno-



tehničke dokumentacije prilikom podnošenja zahteva za Upotrebnu dozvolu?

Odgovor:

Poštovani,

Shodno čl. 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom u slučaju da u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, odnosno projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvola;
- 3) dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada i naknada za Centralnu evidenciju, uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnešene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola.
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

---

**Pitanje postavljeno: 30.06.2016.**

Postovani u sklopu kuce postoji garaza u kojoj planiram da otvoim gvozdjaru. Zanima me da li mi je potrebna upotrebna dozvola i ako jeste kom organu treba da se bratim.

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja se može zaključiti da se predmetna garaža nalazi u okviru porodične stambene zgrade, odnosno da ne predstavlja zaseban, fizički odvojen objekat. U tom slučaju, na regulisanje statusa garaže primenjuju se odredbe Zakona o planiranju i izgradnji koje se odnose i na porodičnu stambenu zgradu čiji je garaža sastavni deo.

Naime, članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat, za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole, može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli. S obzirom na to da je za izgradnju porodične stambene zgrade neophodno pribaviti građevinsku dozvolu, pre otpočinjanja korišćenja zgrade potrebno je pribaviti i upotrebnu dozvolu za nju (ukoliko to već nije učinjeno).

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“.

Kada je reč o nadležnosti za izdavanje građevinske dozvole za pojedine vrste objekata, članom 133. Zakona o planiranju i izgradnji propisani su objekti za čiju izgradnju građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture. Članom 134. stav 2. Zakona, jedinicama lokalne samouprave povereno je izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata koji nisu određeni u članu 133. Zakona. S obzirom na činjenicu da izdavanje građevinskih (a samim tim i upotrebni) dozvola za izgradnju porodičnih stambenih zgrada ne spada u nadležnost Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, zahtev za izdavanje upotrebne dozvole bi u konkretnom slučaju trebalo podneti nadležnom organu jedinice lokalne samouprave (odnosno grada Čačka).

Kada je reč o otpočinjanju obavljanja određene privredne delatnosti, predmetna materija nije regulisana odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetim na osnovu tog Zakona, već drugim propisima.

---

**Pitanje postavljeno: 15.07.2016.**

Pitanje: Poštavani molim Vas da mi odgovorite kako da pribavim upotrebnu dozvolu. Gradjevinska dozvola izdata je za višeporodični stambeni objekat, BRGP 670m<sup>2</sup>, spratnosti Pod+P, u podrumu su planirani podrumi i ostave a u prizemlju 12 stanova. Zanimam me da li mogu da podnesem zahtev za izdavanje upotrebne dozvole samo za prizemlje. Prostorije u podrumu nisu izgrađene. Šta prilažem uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole samo za prizemlje (ukoliko je to moguće) Da li ću morati kasnije da pribavim upotrebnu dozvolu za podrum, i na koji način mogu da izvršim upis podrumske etaže u RGZ. Unapred hvala!

Odgovor:

Članom 158. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano 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 su u konkretnom slučaju ispunjeni navedeni uslovi, odnosno ukoliko se izgrađeni deo objekta (prizemlje) može samostalno koristiti, mišljenja smo da je moguće izdati upotrebnu dozvolu samo za taj deo objekta.

Dokumentacija koju je potrebno priložiti uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je članom 158. stav 3. 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“.

Ukoliko biste naknadno podnosili zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za podrumske prostorije, u obavezi ste da sprovedete isti postupak kao i za izdavanje upotrebne dozvole za deo objekta u prizemlju. Upis bilo kog dela objekta u evidenciju katastra nepokretnosti (pa i podrumskih prostorija) sprovodi organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti, na osnovu pravosnažne upotrebne dozvole za taj deo objekta.

---

**Pitanje postavljeno: 14.07.2016.**

Poštovani, molim za odgovor ko je nadležan za izdavanje upotrebne dozvole Građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta-povremeno stanovanje spratnosti prizemlje+potkrovlje ( sada pripada

objektima kategorije A, klasifikacionog broja 111011) izdata je 2011.godine od strane Opštine . Istoj opštini 2016.godine elektronski je podnet zahtev za izdavanje UPOTREBNE DOZVOLE s obzirom da upotrebnu dozvolu izdaje organ koji je izdao građevinsku dozvolu, takođe u opštini su prijavljeni radovi, prijavljen završetak temelja, objekat je ucrtan u katastru.... U opštini smatraju da ona nije nadležna za izdavanje upotrebne dozvole jer se parcela na kojoj je izgrađen objekat prešla u zonu nacionalnog parka ( u junu 2015.god područje Nacionalnog parka Tara je prošireno i na Zaovine)

Odgovor:

Članom 158. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da organ **nadležan za izdavanje** građevinske dozvole izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu (a ne organ **koji je izdao** građevinsku dozvolu, kako je navedeno u Vašem pitanju). U najvećem broju slučajeva, organ koji je izdao građevinsku dozvolu biće nadležan za njeno izdavanje i u vreme podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, ali u slučaju izmene propisa, može doći i do promene nadležnosti u tom delu.

Ukoliko je reč o objektu koji je izgrađen u granicama nacionalnog parka (osim porodičnih stambenih objekata, poljoprivrednih i ekonomskih objekata i njima potrebnih objekata infrastrukture, koji se grade u selima), mišljenja smo da je za izdavanje upotrebne dozvole za predmetni objekat nadležno Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, u skladu sa članom 133. stav 2. tačka 9. Zakona o planiranju i izgradnji.

---

**Pitanje postavljeno: 17.06.2016.**

Članom 158. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano 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. Ako je zahtev za izdavanje upotrebne dozvole podnet za deo viseporodnog stambenog objekta- prizemlje, a objekat je po građevinskoj dozvoli spratnosti podrum I prizemlje Po+P+0, da li se konacni obracun od JP Direkcije za izgradnju I planiranje pribavlja nakon završetka celog objekta, odnosno prilikom podnošenja zahteva za drugu fazu upotrebne dozvole, a upotrebna dozvola za prvu fazu se izdaje bez konacnog obracuna?

Odgovor:

Investitor je u ranijem periodu platio naknadu (ili doprinos) za uređivanje građevinskog zemljišta (po obračunu površina na osnovu idejnog projekta, glavnog projekta ili na osnovu projekta za građevinsku dozvolu) jer bez dokaza o regulisanju pdnosa po tom pitanju nije moga podneti prijavu radova niti započeti izgradnju objekta.

Kako se zahtev za izdavanje upotrebne dozvole odnosi na deo objekta, pri čemu izgradnja kompletnog objekta još uvek nije završena, konačni obračun se može izvršiti po završetku izgradnje celog objekta odnosno u tioku postupka izdavanja upotrebne dozvole za drugi deo objekta. U obrazloženju upotrebne dozvole za deo objekta - prizemlje, vakako treba uneti i ovakvu konstataciju.

---

**Pitanje postavljeno: 24.06.2016.**

Investitor je 2013 godine dobio saglasnost na tehničku dokumentaciju od strane MUP-a RS Tehničkom dokumentacijom su bila planirana tri unutrašnja PP hidranta. Objekat je izgrađen i urađeni su svi hidrotehnički radovi. Međutim ni do danas nije izgrađena ulična mreža na koju bi se

hidranti priključili. Objekat se bavi proizvodnjom pekarskih proizvoda. Kako investitor da objekat pusti u rad? Kako da dobije upotrebnu dozvolu? Da li je moguće postojeće hidrante bez komplikovane procedure preimenovati u takozvane „suve PP hidrante,,

Odgovor:

Pretpostavljamo da je investitor građevinsku dozvolu dobio na osnovu Lokacijske dozvole izdate pre izmena Zakona o planiranju i izgradnji iz decembra 2014.god. u toku kojeg postupka su imaooci javnih ovlašćenja takođe izdavali uslove za projektovanje i priključenje.

Zahtev za priključenje objekta nakon izgradnje podnosi se u elektronskom sistemu CEOP. Pre podnošenja tog zahteva, sa imaoocem javnih ovlašćenja treba proveriti ili uvidom u izdate uslove za lokacijske uslove utvrditi da li je utvrđena obaveza investitora da pre priključenja objekta eventualno sam izgradi nedostajuću infrastrukturu ili eventualno mogućnosti da se pre izdavanja upotrebne dozvole to učini.

Što se tiče drugog dela pitanja, radi se o izmeni tehničke dokumentacije zbog koje je potrebno izmeniti rešenje o građevinskoj dovyoli i izmenjenu tehničku dokumentaciju podneti na saglasnost organu nadležnom za mere zaštite od požara koji organ je jedino nadležan da ceni da li je ili nije moguće u konkretnom slučaju umesto ranije utvrđenih hidranata ugraditi tzv "suve PP hidrante".

---

**Pitanje postavljeno: 18.07.2016.**

Za vikendicu posedujem građevinsku dozvolu iz 1983. god, ali ne i upotrebnu dozvolu za koju sada podnosim zahtev u cilju uknjižbe objekta. Objekat je geodetski snimljen ove godine i upisan u katastar kao nelegalan. Da li je, osim ostalih dokaza prema Zakonu o planiranju i izgradnji, dovoljno da priložim kopiju plana i/ili prepis lista nepokretnosti za snimljeni nelegalan objekat umesto Elaborata geodetskih radova? Hvala unapred.

Odgovor:

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“.

Imajući u vidu činjenicu da navedenim propisima nije predviđen izuzetak, odnosno mogućnost da uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, umesto elaborata geodetskih radova podnesete kopiju plana i/ili prepis lista nepokretnosti za snimljeni nelegalan objekat, mišljenja smo da opcija koju ste predložili u Vašem pitanju ne bi bila pravno moguća.

---

**Pitanje postavljeno: 18.07.2016.**

Komisija za naknadni tehnički pregled izvedenih radova je dala Rezime nalaza da su izvedeni radovi na izgrađenom objektu podobni za upotrebu i dala Mišljenje i predlog da se na osn.čl.18 Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda i izdavanja upotrebne dozvole izda upotrebna dozvola za predmetni objekat, jer nisu konstatovani nedostaci i nepravilnosti koji bitno utiču na podobnost objekta. Završeno dana 01.02.2013.god. Nakon toga GU 29.03.2013.god. dopisom traži naknadno

objašnjenje od strane komisije u vezi pozitivnog mišljenja datog u Rezimeu i Mišljenju i predlogu. Nakon toga komisija 15.04.2013.god. u svom obrazloženju menja mišljenje. Pitanje: Da li se može menjati mišljenje komisije za naknadni tehnički pregled nakon dva ipo meseca od završenog tehničkog pregleda, i u kom roku je GU bila u obavezi da donese upotrebnu dozvolu nakon pozitivnog mišljenja komisije?

Odgovor:

Odredbama važećih propisa koji regulišu postupak vršenja tehničkog pregleda objekta, odnosno Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata, nije predviđena mogućnost da komisija za tehnički pregled izmeni mišljenje dato u postupku vršenja tehničkog pregleda. Samim tim, nije propisan ni rok u kome bi to moglo biti učinjeno.

Upotrebna dozvola ne izdaje se po automatizmu, već na osnovu zahteva za izdavanje upotrebne dozvole koji podnosi zainteresovano lice. 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“.

Organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, pod uslovom da su uz zahtev podneti svi propisani prilozi.

---

**Pitanje postavljeno: 22.07.2016.**

Kupio sam stan u Nisu 2006.god. u nadogradnji na 9 spratu. Taj stan sam uknjizio na svoje ime 2014 godine. Hteo bih da ga prodam, ali kupci ne mogu da uzmu kredit jer nemam upotrebnu dozvolu. Investitor je u zatvoru, pa je moje pitanje da li ja mogu kao vlasnik stana da podnesem zahtev za izdavanje upotrebne dozvole samo za moj stan ili to mora biti za ceo sprat ili celu nadgradnju koja ima dva sprata i sta mi je sve potrebno? Zgrada ima upotrebnu dozvolu ali nadgradnja od dva sprata nema

Odgovor:

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“.

U odredbama navedenih propisa nije eksplicitno navedeno da podnosilac zahteva za izdavanje upotrebne dozvole mora biti investitor, iz čega proizlazi da to može biti svako lice koje ima interes za dobijanje upotrebne dozvole i evidentiranje objekta u katastru nepokretnosti. Međutim, treba imati u vidu da, bez obzira na to ko se javlja kao podnosilac, uz zahtev moraju biti dostavljeni svi prilozi propisani Zakonom o planiranju i izgradnji i Pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Takođe, u stavu 4. člana 158. Zakona o planiranju i izgradnji propisano 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**. Imajući to u vidu, mišljenja smo da zahtevom za izdavanje upotrebne dozvole ne bi mogao da bude obuhvaćen samo jedan stan, već deo objekta koji predstavlja tehničko - tehnološku celinu (eventualno jedan sprat ili kompletna nadogradnja).

---

**Pitanje postavljeno: 26.07.2016.**

Poštovani, Da li je nakon izvedenih radova na rekonstrukciji i prenameni objekta na osnovu Rešenja u skladu sa članom 145. Zakona o izgradnji, neophodno podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole?

Odgovor:

Za izvođenje radova za koje je nadležni organ izdao rešenje po čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji, nije predviđeno obavezno pribavljanje upotrebne dozvole od strane investitora niti su propisane bilo kakve sankcije.

Članom 145. stav 7. i 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da po završetku izgradnje, odnosno izvođenju radova, za objekte iz stava 1. ovog člana, po zahtevu investitora, nadležni organ može izdati upotrebnu dozvolu. Pravnosnažno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, za objekte koji se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima mogu upisati u javnu evidenciju, kao i za promenu namene objekta, odnosno dela objekta bez izvođenja radova, predstavlja osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, a ako je za predmetni objekat, odnosno izvođenje radova izdata i upotrebna dozvola po zahtevu investitora, osnov za upis u javnu knjigu predstavlja pravnosnažno rešenje iz stava 2. ovog člana i pravnosnažno rešenje o upotrebnoj dozvoli.

Takođe, Pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektornskim putem je propisano da kada se investitor, u skladu sa članom 145. stav 7. Zakona, opredeli da za objekat, odnosno radove, koji se izvode u skladu sa članom 145. Zakona, a za koje je propisana obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara, ne podnese zahtev za upotrebnu dozvolu, utvrđivanje podobnosti objekta za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara vrši se van objedinjene procedure, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje zaštita od požara.

---

**Pitanje postavljeno: 26.07.2016.**

Poštovani, Obraćamo Vam se s molbom za davanje odgovora na praktično pitanje u vezi sa izdavanjem upotrebne dozvole za linijski objekat (podzemni 20 kV, elektroenergetski kablovski vod): Investitor je nakon ishodovanja građevinske dozvole, izgradio podzemni elektroenergetski kablovski vod. U toku izgradnje, iz više razloga, nisu korišćene pojedine parcele navedene u građevinskoj dozvoli. Naglašavamo, da nije korišćena nijedna parcela koja nije navedena u građevinskoj dozvoli. Nakon izgradnje i u toku izgradnje kablovski vod je geodetski snimljen, urađen je projekat izvedenog stanja i izvršen je tehnički prijem objekta sa preporukom tehničke komisije da se izda upotrebna dozvola. Da li je potrebno pre ishodovanja upotrebne dozvole, iz razloga što u toku izvođenja nisu korišćene pojedine parcele navedene u građevinskoj dozvoli, građevinsku dozvolu izmeniti u skladu sa izvedenim stanjem?

Odgovor:

Izmena rešenja o građevinskoj dozvoli

Članom 142.,stavovi 1-4, Zakona o planiranju i izgradnji propisano je-

Po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole".

Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene ioblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu izprojekta.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

U tom smislu smatramo da je neophodno da se u konkretnom slučaju izvrši izmena građevinske dozvole.

---

#### **Pitanje postavljeno: 29.06.2016.**

Poštovani, od opštine smo dobili rešenja o upisu upotrebne dozvole u objedinjenoj proceduri, ali ne možemo uraditi u roku jer postoje prethodni predmeti. Kod nas se predmeti rešavaju po prvenstvenom redu upisa. Rok za rešavanje je prošao i nama se nalazi u roku u pisarnici. Opština hoće da piše prekršajne prijave. Kako da im odgovorimo da predmeti čekaju prethodno rešavanje i da im se ne vode kao nerešeni, jer su oni sve uradili u roku? Gde postoje komentari kojim ću im odgovoriti a kad rešimo predmet poslati rešenje?

Odgovor:

Članom 49. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ([ovde](#)) propisano je postupanje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra, po prijemu upotrebne dozvole, u postupku upisa prava svojine na izgrađenom objektu, odnosno posebnim delovima objekta i izdavanju rešenja o kućnom broju u okviru objedinjene procedure.

#### **Član 49.**

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole:

- 1) donosi rešenje o kućnom broju, ako je dostavljena upotrebna dozvola za novo izgrađeni objekat;
- 2) donosi rešenje kojim vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, u skladu sa izdatom upotrebnom dozvolom.

Rešenja iz stava 1. ovog člana nadležni organ za poslove državnog premera i katastra dostavlja investitoru bez odlaganja, a nadležnom organu radi informisanja.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra u roku od 30 dana od dostavljanja upotrebne dozvole vrši odgovarajući upis u katastar vodova.

U skladu sa čl.134 ( s3) Zakona o planiranju i izgradnji, odredbe drugih zakona kojima se na drugačiji način uređuju pitanja koja su predmet uređivanja ovog zakona neće se primenjivati, osim zakona i propisa kojima se uređuje zaštita životne sredine.

---

**Pitanje postavljeno: 04.07.2016.**

Završio sam objekat (pretvaranje tavanskog u stambeni prostor) sa svim potrebnim dozvolama. Sada sam u procesu predaje elektronske dokumentacije radi dobijanja upotrebne dozvole. Na spisku potrebne dokumentacije, vidim i elaborat podzemnih instalacija, a u lokacijskoj dozvoli koju sam dobio pre gradnje stoji da "za predmetnu vrstu radova nije potrebno pribavljanje izvoda iz katastra podzemnih instalacija". Imam uslove JKP "Beogradski vodovod i kanalizacija", sve je urađeno po tehničkom planu bez izmena; ni jedna podzemna instalacija nije menjana tokom gradnje (vodovod i kanalizacija su izvedeni iz postojeće instalacije zgrade), pa me zanima da li je potrebno da radim poseban elaborat o podzemnim instalacijama.

Odgovor:

Ukoliko je posle izvođenja radova na pretvaranju tavanskog u stambeni prostor, objekat postojećim priključcima već priključen na postojeće podzemne instalacije i ukoliko su te instalacije geodetski snimljene u ranijem periodu, tada uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole nije neophodno dostaviti Elaborat podzemnih instalacija već samo kopiju plana podzemnih instalacija koju izdaje Republički geodetski zavod radi dokazivanja te činjenice.

Ukoliko međutim postojeće podzemne instalacije nikada nisu geodetski snimljene, što je veoma čest slučaj danas u našoj zemlji, mišljenja smo da je uz zahtev za upotrebnu dozvolu potrebno dostaviti i Elaborat podzemnih instalacija.

---

**Pitanje postavljeno: 01.08.2016.**

Za proširenje na tavanski prostor iznad postojećeg stana Investitor je dobio Građevinsku dozvolu uz sve potrebne Uslove i Saglasnosti 1992. godine, i nakon toga izveo radove. Posle smrti Investitora, naslednici su ustanovili da proširenje nije uknjiženo, a dokument o tehničkoj kontroli i upotrebnoj dozvoli nije u postojećoj dokumentaciji. Pošto je Investitor ranije pokrenuo, ali nije završio postupak uknjiženja (broj predmeta nepoznat), naslednici pretpostavljaju da Upotrebna dozvola postoji. Postoji li način da se utvrdi da li je upotrebna dozvola izdata i da se dobije prepis ili kopija, ako jeste? Ako ne, koja je procedura za izdavanje Upotrebne dozvole, s obzirom na godinu izdavanja Građevinske dozvole i izvođenja radova (pre važećih propisa)?

Odgovor:

Primerak upotrebne dozvole nalazi se u arhivi nadležnog organa koji je tu dozvolu izdao.

Članom 133. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji jedinicama lokalne samouprave povereno je



izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata koji nisu određeni u članu 133. ovog zakona (što se odnosi i na stambene zgrade). Članom 158. stav 2. istog Zakona propisano je da organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu.

Stoga je potrebno da se obratite nadležnom organu lokalne samouprave i proverite da li je upotrebna dozvola izdata. U tom postupku će Vam biti potrebno da znate broj katastarske parcele na kojoj je objekat izgrađen.

---

**Pitanje postavljeno: 03.08.2016.**

Poštovani, Nakon izvedenih građevinskih radova prema rešenju o odobrenju radova za adaptaciju i prenamenu objekta površine veće od 1000m<sup>2</sup>, koji su dalji koraci radi podnošenja zahteva i dobijanje upotrebe dozvole?

Odgovor:

Članom 158. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano 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 su u konkretnom slučaju ispunjeni navedeni uslovi, odnosno ukoliko se izgrađeni deo objekta (prizemlje) može samostalno koristiti, mišljenja smo da je moguće izdati upotrebnu dozvolu samo za taj deo objekta.

Dokumentacija koju je potrebno priložiti uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je članom 158. stav 3. 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: 08.08.2016.**

da li mi možete reći šta je sve potrebno da bi se dobio broj kuće?

Odgovor:

Odredbama članova 48. i 49. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ([ovde](#)) propisan je postupak upisa prava svojine na izgrađenom objektu, odnosno posebnim delovima objekta i izdavanja rešenja o kućnom broju u okviru objedinjene procedure.

**12. Upis prava svojine na izgrađenom objektu, odnosno posebnim delovima objekta i izdavanje rešenja o kućnom broju u okviru objedinjene procedure**

*Dostava upotrebne dozvole organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra*

**Član 48.**

U roku od pet radnih dana od dana pravnosnažnosti upotrebne dozvole, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra:

1) upotrebnu dozvolu;

- 2) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 3) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

*Postupanje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra*

#### **Član 49.**

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole:

- 1) donosi rešenje o kućnom broju, ako je dostavljena upotrebna dozvola za novo izgrađeni objekat;
- 2) donosi rešenje kojim vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, u skladu sa izdatom upotrebnom dozvolom.

Rešenja iz stava 1. ovog člana nadležni organ za poslove državnog premera i katastra dostavlja investitoru bez odlaganja, a nadležnom organu radi informisanja.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra u roku od 30 dana od dostavljanja upotrebne dozvole vrši odgovarajući upis u katastar vodova.

Na rešenja iz stava 1. ovog člana, investitor ima pravo žalbe u skladu sa zakonom kojim se uređuje državni premer i katastar

---

#### **Pitanje postavljeno: 29.07.2016.**

Pre nekoliko dana u postupku objedinjene procedure a na osnovu mog zahteva podnetog preko mog punomoćnika, arhitekta, izdati su mi LOKACIJSKI USLOVI za rekonstrukciju, adaptaciju i dogradnju porodične kuće. U pitanju je stara prizemna porodična kuća koja sada treba da bude rekonstruisana i dograđena u smislu da se na postojeću kuću dogradi sprat i mansardno potkrovlje. Cilj ove akcije treba da bude formiranje tri stambene jedinice od kojih bi jednu koristio ja, drugu moja ćerka sa svojom porodicom i treću moj sin. U dokumentima se moje ime pominje u ulozi investitora i vlasnika kuće i zemljišta. Moje pitanje je sledeće: Šta i u kom momentu treba da uradim kako bi se još od ove faze postupka stan u prizemlju nastavio da vodi na mene, stan na prvom spratu vodio na ime moje ćerke a stan u potkrovlju vodio na ime moga sina kako bih izbegao kasnije ugovore o poklonu, troškove notara i sudova sa istim konačnim ishodom uz znatno uvećane troškove.

Odgovor:

U ovom trenutku ne postoji osnov za upis prava svojine na neizgrađenim posebnim delovima zgrade u smislu odredbi Zakona o državnom premeru i katastru. Upis prava svojine na rekonstruisanom i dograđenom objektu moći će da bude izvršen nakon što se za izgrađeni objekat pribavi upotrebna dozvola.

---

#### **Pitanje postavljeno: 12.08.2016.**

Koja dokumentacija je potrebna za izdavanje upotrebne dozvole za promenu namenenu i adaptaciju pomoćnog objekta u poslovni prostor?

Odgovor:

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Za izvođenje radova za koje je nadležni organ izdao rešenje po čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđeno obavezno pribavljanje upotrebne dozvole od strane investitora niti su propisane bilo kakve sankcije.

Članom 145. stav 7. i 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da po završetku izgradnje, odnosno izvođenju radova, za objekte iz stava 1. ovog člana, po zahtevu investitora, nadležni organ može izdati upotrebnu dozvolu. Pravnosnažno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, za objekte koji se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima mogu upisati u javnu evidenciju, kao i za promenu namene objekta, odnosno dela objekta bez izvođenja radova, predstavlja osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, a ako je za predmetni objekat, odnosno izvođenje radova izdata i upotrebna dozvola po zahtevu investitora, osnov za upis u javnu knjigu predstavlja pravnosnažno rešenje iz stava 2. ovog člana i pravnosnažno rešenje o upotrebnoj dozvoli.

Takođe, Pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem je propisano da kada se investitor, u skladu sa članom 145. stav 7. Zakona, opredeli da za objekat, odnosno radove, koji se izvode u skladu sa članom 145. Zakona, a za koje je propisana obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara, ne podnese zahtev za upotrebnu dozvolu, utvrđivanje podobnosti objekta za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara vrši se van objedinjene procedure, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje zaštita od požara.

---

**Pitanje postavljeno: 09.08.2016.**

Poštovani/a, U procesu sam uknjiženja stana ali sam naišao na prepreku. Investitor nije uradio upotrebnu dozvolu (postoji uredna građevinska dozvola) a u međuvremenu je i preminuo. Kako u ovom slučaju uknjižiti stan za koji postoji sva ostala dokumentacija a objekat je završen i useljen još pre 6 godina?

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“.

Citiranim članovima Zakona, odnosno Pravilnika nije precizirano ko je ovlašćen za podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole.

Imajući to u vidu, svako zainteresovano lice može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, pod uslovom da su ispunjeni svi propisani uslovi i da raspolaže potrebnom dokumentacijom. Organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, u skladu sa članom 158. stav 2.

Zakona o planiranju i izgradnji.

---

**Pitanje postavljeno: 15.08.2016.**

Poštovani, da li ja mogu dobiti upotrebnu dozvolu regularnim putem (da podnesem zahtev za tehnički pregled) a ne kroz ozakonjenja, ako sam građevinsku dozvolu dobila 2006-e godine na osnovu Rešenje o odobravanju radova, tj. na osnovu projekta izvedenog objekta za pribavljanje odobrenja za izgradnju objekat rekonstruisanog bez građevinske dozvole. Sve pripadajuće takse, uključujući i građevinsko zemljište sam platila i posedujem sve potrebne saglosti (stanara i nadležnih institucija).

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“.

Ukoliko ste u mogućnosti da obezbedite kompletnu dokumentaciju koja je propisana citiranim članovima Zakona i Pravilnika, možete podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, pod uslovom da su ispunjeni svi propisani uslovi. Zahtev se podnosi organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole, koji izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, u skladu sa članom 158. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji.

---

**Pitanje postavljeno: 30.08.2016.**

Za porodični stambeni objekat, kuću, dobili smo građevinsku dozvolu u aprilu prošle godine po \"starom sistemu\". Molim Vas da mi odgovorite koja je procedura da naš objekat dobije upotrebnu dozvolu.

Odgovor:

Članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)) propisan je postupak izdavanja upotrebne dozvole.

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

---

**Pitanje postavljeno: 25.08.2016.**

Opštinski sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i stambeno komunalnu delatnost, odobrio je da se nadzidjivanjem, tavanski prostor zgrade, pretvori u dvoetazni stambeni prostor. Glavni projekat izradilo je preduzeće za projektovanje, nadzor i inženjering. S radovima na rekonstrukciji u sopstvenoj reziji, sam otpočeo 03.08.1992 god, nadzidjivanjem III sprata, i dovodjenjem ove etaze u uslove za stanovanje. U potkrovlju su samo ozidani pregradni zidovi debljine  $d=14$  cm i spoljasnji zidovi do visine  $H=1,70$  m, koji se takodje nalaze uvuceni ispod krovne ravni, sa manjim izmenama u položaju pregradnog zida i drvenog stepenista za potkrovlje u donjoj etazi i smanjenjem velicine i

polozaja lodje u potkrovlju te jedne otvorene terase od 6m<sup>2</sup>, u odnosu na projekat i dobijenu gradjevinsku dozvolu. Nakon zavrsetka donje etaze do uslova za useljenje i grubog zavrsetka potkrovlja u isti sam se uselio 27.10.1994 god. Zbog potom nastale situacije u nasoj zemlji, uvođenja sankcija, visoke inflacije, pomankanja finansijskih sredstava (i za prezivljavanje) i na kraju nato bombardovanja dalje radove na zavrsetku nadzidjivanja izvodio sam onako kako se to i moglo "malo po malo" do 2001 god, sam završio postavljanje izolacije i gipsanih ploca na sve zidove u potkrovlju, uradio ograde terase i lodje i otvorio na severnoj strani pored projektovanog prozora pregradjivanjem prostora velicine 0,80x0,80 za ugradnju vrata, jos jedne lodje P=2m<sup>2</sup> za podizanje drva za grejanje iz podruma. Na osnovu Zapisnika, Komisija za izlaganje na javni uvid podataka predmeta i katastra i utvrdjivanja prava na nepokretnostima, Sluzba za katastar nepokretnost za nosioca prava svojine na posebnim delovima zgrade, odredila je lice X, na osnovu navedenog resenja (gradjevinske dozvole). Danas su mi je preostalo da završim jos molerske i keramicke radove i postavim laminat u potkrovlju. Na osnovu izlozenog, a obzirom da sam upisan u registar, moje pitanje je: da li treba da pristupim dobijanju upotrebne dozvoli ili izmeni gradjevinske dozvole zbog ucinjenih funkcionalnih odstupanja u odnosu na projekat.

Odgovor:

Pozivni centar se bavi isključivo tumačenjem odredbi Zakona o planiranju i izgradnji.

Stranica nije namenjena za davanje pravnih saveta, kao ni za instrukcije za postupanje u konkretnim slučajevima.

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do odstupanja koje nije u suprotnosti sa građevinskom dozvolom i lokacijskim uslovima, izrađuje se projekat izvedenog objekta, u skladu sa čl.70 - 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, koji možete pronaći [ovde](#).

Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje je u suprotnosti sa građevinskom dozvolom i lokacijskim uslovima, pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu, potrebno je podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole, u skladu sa čl. 24. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

U skladu sa čl.142. Zakona o planiranju i izgradnji:

### **Izmena rešenja o građevinskoj dozvoli**

#### **Član 142.**

Po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole. Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku

dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

Ako izmene iz stava 2. ovog člana nisu u saglasnosti sa izdatim lokacijskim uslovima, nadležni organ će u objedinjenoj proceduri od imaoca javnih ovlašćenja pribaviti izmenjene uslove i u skladu sa njima doneti rešenje po zahtevu investitora.

Ako organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da su nastale izmene u skladu sa važećim planskim dokumentom i lokacijskim uslovima, doneće rešenje o izmeni građevinske dozvole u roku od pet radnih dana od dana prijema uredne dokumentacije.

Odredba ovog člana koja se odnosi na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja shodno će se primenjivati i na izmenu odobrenja za izgradnju i glavnog projekta potvrđenog u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06), kao i na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli izdatoj po odredbama ranije važećih zakona kojima je uređivana izgradnja objekata, kada je u skladu sa tim rešenjem započeta izgradnja objekta.

---

**Pitanje postavljeno: 06.09.2016.**

Recite mi da li znate sta je potrebnbnno za izdavanje upotrebne dozvole za hladnjacu. Imam resenje o ozakonjenju hlacnjace i projektnu dokumentaciju. Da li mi je jos nesto potrebnbnno?

Odgovor:

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Međutim, u konZa postupanje u konkretnom slučaju potrebno je postaviti pitanje na mejl: [ozakonjenje@mgsi.gov.rs](mailto:ozakonjenje@mgsi.gov.rs), s obzirom na to da se pitanje odnosi na primenu Zakona o ozakonjenju („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 96/15).

---

**Pitanje postavljeno: 04.08.2016.**

Poštovani, u slučaju da se prilikom izdavanja upotrebne dozvole ustanovi konačnim obračunom doprinosa da stranka nije izmirila kompletan iznos doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta da li se može izdati upotrebna ora obavezatdozvola? Ili se ne sme izdati upotrebna dozvola dok investitor ne izmiri razliku neisplaćenih doprinosa?

Odgovor:

U opisanom slučaju potrebno je da nadležni organ izda upotrebnu dozvolu sa označenim iznosom

razlike doprinosa po konačnom obračunu. U obrazloženju rešenja navesti rok plaćanja i broj računa za uplatu kao i obavezu dostavljanja dokazao uplati nadležnom organu.

Istovremeno sa objavljivanjem rešenja, nadležni organ u sistemu CEOP treba da objavi posebnu pismenu opomenu (uz naznaku da se samim objavljivanjem u ovom sistemu opomena smatra uručenom) u kojem će se označiti iznos duga, rok za uplatu, obaveza dostavljanja nadležnom organu dokaza o uplati u istom roku sa upozorenjem ukoliko se ne postupi u skladu sa naloženim, da će se pokrenuti postupak prinudne naplate.

Bez ove opomene nema uslova za sprovođenje postupka prinudne naplate neplaćene razlike doprinosa po konačnom obračunu u smislu odredbi Zakona o obezbeđenju i izvršenju.

---

**Pitanje postavljeno: 12.09.2016.**

Rešenjem službe za katastar nepokretnosti od 06/09/2016 dozvoljeno nam je upis prava svojine prodične zgrade koja je 13/06/2016 dobila Upotrebnu dozvolu. Parcela sa objektom ima naziv ulice upisan ali nismo dobili nikakav dokument o kućnom broju .Da li je rešenje o kućnom broju trebalo po objedinjenoj proceduri da bude uradjeno po službenoj dužnosti ili smo mi dužni da podnesemo zahtev ?Koja je dokumentacija potrebna uz zahtev , ako podnosimo zahtev, jer je sve i predato u katastar za upis prava svojine(kopija plana, geodetski snimak, gradjevinska dozvola, upotrebna dozvola, potvrda o promeni zemljišta iz poljoprivrednog u gradjevinsko)??

Odgovor:

Da, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju, ako je dostavljena upotrebna dozvola za novo izgrađeni objekat, u postupku objedinjene procedure, u skladu sa čl.49. tač.1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ([ovde](#)).

**12. Upis prava svojine na izgrađenom objektu, odnosno posebnim delovima objekta i izdavanje rešenja o kućnom broju u okviru objedinjene procedure**

*Dostava upotrebne dozvole organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra*

**Član 48.**

U roku od pet radnih dana od dana pravnosnažnosti upotrebne dozvole, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra:

- 1) upotrebnu dozvolu;
- 2) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 3) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

*Postupanje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra***Član 49.**

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole:

- 1) donosi rešenje o kućnom broju, ako je dostavljena upotrebna dozvola za novo izgrađeni objekat;
- 2) donosi rešenje kojim vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, u skladu sa izdatom upotrebnom dozvolom.

Rešenja iz stava 1. ovog člana nadležni organ za poslove državnog premera i katastra dostavlja investitoru bez odlaganja, a nadležnom organu radi informisanja.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra u roku od 30 dana od dostavljanja upotrebne dozvole vrši odgovarajući upis u katastar vodova.

Na rešenja iz stava 1. ovog člana, investitor ima pravo žalbe u skladu sa zakonom kojim se uređuje državni premer i katastar.

---

**Pitanje postavljeno: 13.09.2016.**

Poštovani, Podneo sam usaglašeni zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dana 22.08.2016. U opštini mi je rečeno da bi trebalo digitalno potpisati Uverenje o kućnom broju, koje je navedeno kao nedostatak u prvobitnom odbačenom zahtevu i priloženo u novom usaglašenom (uz ostale uklonjene nedostatke). Postoji li opcija da se potpiše ovo uverenje naknadno? Takođe, zavodni broj predmeta odbačenog zahteva je isti sa novim predatim usaglašenim zahtevom, dok se broj predmeta razlikuje. Da li je potrebno, i ako jeste na koji način, izvršiti spajanje ova dva predmeta? Novi usaglašeni zahtev: Izdavanje upotrebne dozvole na osnovu usaglašenog zahteva Prethodni zahtev, koji je odbačen: Izdavanje upotrebne dozvole .

Odgovor:

Nije moguće vršiti dopunu usaglašenog zahteva koji je već podnet nadležnom organu.

Moguće je da podnosilac zahteva podnese bez odlaganja Zahtev za odustajanje, pozivajući se na prethodno podnet zahtev, i nakon toga podnese nov zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Podnosilac zahteva može samo jednom iskoristiti pravo na podnošenje usaglašenog zahteva bez obaveze dostavljanja dokumentacije podnete uz zahtev koji je odbačen i ponovnog plaćanja administrativne takse.

Potrebno je proveriti da li je u konkretnom slučaju prilikom slanja usaglašenog zahteva ispravno



unet broj prvobitnog zahteva.

---

**Pitanje postavljeno: 08.09.2016.**

Htela bih da iznajmim lokal za prodaju pirotehničke, znam da je jedan od uslova da taj lokal ima upotrebnu dozvolu, zanima me kako ja mogu proveriti da li ima upotrebnu dozvolu, da li je potrebno placati neke takse i sta je od dokumentacije za proveru potrebno. Naglasavam da osoba koja izdaje lokal, je starija i lokal je nasledila pa kaze da ne zna da li lokal ima upotrebnu dozvolu. Bila bih Vam zahvalna ako mogu ocekivati odgovor sto kracem roku.

Odgovor:

Izdavanje upotrebne dozvole je, prema odredbama člana 158. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, u nadležnosti organa koji je nadležan i za izdavanje građevinske dozvole.

Shodno citiranoj odredbi Zakona, izdavanje upotrebne dozvole je u nadležnosti organa koji je u konkretnom slučaju bio nadležan i za izdavanje građevinske dozvole, odnosno organ jedinice lokalne samouprave (opštine ili grada) nadležan za poslove urbanizma. Prilikom obraćanja radi dobijanja informacije o tome da li je u konkretnom slučaju izdata upotrebna dozvola, potrebno je dokazati pravni interes za to.

---

**Pitanje postavljeno: 15.09.2016.**

Nas desetak domaćinstava koristi vodu za piće iz sabirnog rezervoara koga su osamdesetih godina prošlog vjeka napravili vlastitim sredstvima za svoje potrebe, prethodni vlasnici od kojih smo mi kupili njihove kuće! Po našim saznanjima za izgradnju nije pribavljena nikakva dokumentacija, obzirom da je to u to vrijeme bio jedini izvor vodosnabdjevanja tih desetak kuća. Prolaskom gradske vodovodne mreže, počinju da kruže priče da Opština ima u planu da nam uzme taj rezervoar, a iz više razloga, od kojih je najveći taj da bi povećali naplatu za isporučenu vodu iz gradske mreže, koju mi skoro pa i ne koristimo! Pitanje glasi: Pošto nemamo nikakve dokumentacije, zanima nas na koji način možemo doći do upotrebne dozvole, čime bismo po našoj pretpostavci mogli bez pravnih problema zadržati pomenuti rezervoar u našem vlasništvu i upotreb? Da li je dovoljan i u kojoj mjeri pisani podatak da je voda zdravstveno ispravna, a koji je izdala nadležna ustanova, poslije analize vode?

Odgovor:

Postupak izdavanja **upotrebne** dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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: 22.08.2016.**

Nasledio sam stan koji se nalazi u zgradi. Od dokumentacije posedujem samo Gradjevinsku dozvolu i Potvrdu da je zgrada prijavljena za tehnicki prijem. Posto zelim da uknjizim stan traze mi Upotrebnu dozvolu, koju nemam. Za dobijanje Upotrebe dozvole traze mi Projekat, koji takodje nemam. U Opstini kazu da tu dokumentaciju nemaju jer su je predali Arhivu, zgrada je radjena 1970.g, U Arhivu kazu da nemaju ni Projekat ni Upotrebnu dozvolu, jer ih nisu dobili od opstine. Na koji nacin

mogu da resim ovaj problem ?

Odgovor:

Imalac prava na posebnom delu objekta - stanu izgrađenom u objektu za koji je izdata samo građevinska dozvola ali ne i upotrebna dozvola, u smislu čl. 74 st. 5 tač. 2 Zakona o državnom premeru i katastru (Sl. glasnik RS broj 72/2009, 18/2010, 65/2013, 96/2015) i člana 127. i 128. Pravilnika o katastarskom premeru i katastru nepokretnosti (Sl. glasnik RS br. 7/2016), vrši se na osnovu uverenja koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole uvidom u tehničku dokumentaciju na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, a ukoliko nije moguće izdavanje tog uverenja, u tom slučaju upis se vrši na osnovu nalaza i mišljenja veštaka građevinske struke odnosno na osnovu elaborata geodetskih radova koji izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

U ovakvim situacijama, kada nije izdata upotrebna dozvola, u skladu sa poslednjim izmenama Zakona o državnom premeru i katastru iz novembra meseca 2015.god., vrši se upis imaoca prava ne kao vlasnika već kao držaoca uz zabeležbu da je za objekat izdata građevinska dozvola ali ne i upotrebna dozvola.

To znači da je upis imaoca prava na posebnom delu kao vlasnika sa pravom svojine moguć jedino ukoliko je za taj objekat izdata i upotrebna dozvola.

U konkretnom slučaju radi se o starom objektu za koji je građevinska dozvola izdata 1970.god. tako da bi se u postupku izdavanja upotrebne dozvole primenjivali oni propisi koji su važili u vreme izdavanja građevinske dozvole (član 4. stav 3 Zakona o ozakonjenju objekata), što u praksi znači dosta pogodnosti za onog ko u ovom trenutku pribavlja upotrebnu dozvolu.

Izrada tehničke dokumentacije za potrebe izdavanja upotrebne dozvole i vođenje ovog postupka je veliki finansijski izdatak i iz tog razloga predlažemo da se radi sprovođenje ovog postupka angažuje skupština stanara zgrade.

---

**Pitanje postavljeno: 03.10.2016.**

Poštovani, interesuje me procedura dobijanja upotrebne dozvole za objekat koji je izgrađen 1958 god.i koji se svrstava u staru gradnju, a nije uknjizen. Objekat ima građevinsku dozvolu i plan, tj;poseduje celokupnu- tehničku dokumentaciju osim upotrebne dozvole. Molim vas objasnite mi na koji način mogu da uknjizim objekat. Pretpostavljam da ne podlaze procesu ozakonjenja. Hvala

Odgovor:

S obzirom na to da je reč o objektu čije građenje se vršelo na osnovu rešenja o građevinskoj dozvoli, ishodovanje upotrebne dozvole vrši se prema Zakonu o planiranju i izgradnji, a ne Zakonu o ozakonjenju.

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

---

**Pitanje postavljeno: 05.10.2016.**

Gde mogu proveriti da li je investitor/prodavac podneo zahtev za izdavanje upotrebne dozvole?

Odgovor:

Tok predmeta koji je podnet nadležnom organu možete pratiti na internet stranici Centralnog informacionog sistema (CIS), kome možete pristupiti [ovde](#).

Takođe, možete se obratiti organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 16.09.2016.**

Poštovani, za energetske objekte je izdata građevinska dozvola po "starom" zakonu, po kojem je Investitor bio u obavezi da za upotrebnu dozvolu ishoduje i tzv. "vodnu dozvolu" (saglasnost "Vode Vojvodine"). U međuvremenu je ishodovano rešenje o izmeni građevinske dozvole za predmetni objekat, projektna dokumentacija u svemu prema važećim propisima... Da li je uz zahtve za upotrebnu dozvolu potrebno prilagati i "vodnu dozvolu"?

Odgovor:

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. Odredbama navedenih propisa nije predviđeno da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže vodna dozvola.

Kada je reč o neusklađenosti određenih (sektorskih) zakona sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, upućujemo Vas na član 134. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 132/14). Navedenim članom Zakona je propisano da se **odredbe drugih zakona kojima se na drugačiji način uređuju pitanja koja su predmet uređivanja Zakona o planiranju i izgradnji neće primenjivati**, osim zakona i propisa kojima se uređuje zaštita životne sredine. Imajući u vidu činjenicu da je članom 127. Zakona o vodama propisano da se upotrebna dozvola ne može izdati bez prethodno izdate vodne dozvole, a da je ovakva odredba u suprotnosti sa članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji, ova odredba Zakona o vodama se ne primenjuje u postupku izdavanja upotrebne dozvole.

U vezi sa tim, skrećemo pažnju i na Uputstvo broj 110-00-163/2015-07 od 19.05.2015. godine o načinu postupanja nadležnih organa i imalaca javnih ovlašćenja koji sprovode objedinjenu proceduru u pogledu vodnih akata u postupcima ostvarivanja prava na gradnju, koje su zajednički doneli Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture i Ministarstvo poljoprivrede i zaštite životne sredine. Uputstvo je doneto radi detaljnijeg izlaganja načina postupanja u okviru objedinjene procedure, u vezi izgradnje objekata i izvođenja drugih radova koji mogu uticati na promene u vodnom režimu i upravljanju vodama, odnosno u vezi pribavljanja vodnih akata u postupcima ostvarivanja prava na građenje, odnosno izvođenje radova, kao i prava na upotrebu objekata. Na trećoj strani navedenog Uputstva, u okviru podnaslova „Vodna dozvola“, **eksplicitno je navedeno da vodna dozvola nije uslov za izdavanje upotrebne dozvole**. Tekst Uputstva možete pronaći na sajtu [gradjevinskedozvole.rs](http://gradjevinskedozvole.rs), posredstvom sledećeg linka:

<http://gradjevinskedozvole.rs/Files/00312/Uputstvo-o-nacinu-postupanja-nadleznih-organa-i-imalaca-javnih-ovlascenja-koji-sprovode-objedinjenu-proceduru-u-pogledu-vodnih-akata-u-postupcima-ostvarivanja-prava-na-gradnju.pdf>

**Pitanje postavljeno: 04.10.2016.**

Nadležni organ je u okviru objedinjene procedure elektronskim putem a na osnovu dostavljene dokumentacije iz člana 158 Zakona o planiranju i izgradnji i člana 41 Pravilnika o sprovođenju objedinjene procedure elektronskim putem izdao upotrebnu dozvolu. Nakon izdavanja upotrebne dozvole u postupku ozakonjenja objekta investitor je ishodio i rešenje o ozakonjenju dva stana u potkrovlju objekta. Ova dva stana nisu bila obuhvaćena predhodno izdatom upotrebnom dozvolom. Kako je nadležni organ naknadno dobio saznanje da je investitoru pre podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole bilo uručeno rešenje građevinskog inspektora kojim mu se naređuje obustava daljeg izvođenja radova i nalaže uklanjanje izvedenih radova kojim su u potkrovlju formirana navedena dva stana, pitanje je da li nadležni organ koji je izdao upotrebnu dozvolu na osnovu navedenih saznanja o postojanju predhodnog rešenja o rušenju ima prava da po službenoj dužnosti ponovi postupak izdavanja upotrebne dozvole kako bi ispitao navedene okolnosti?

Odgovor:

: Granice ovlašćenja nadležnog organa u toku sprovođenja objedinjene procedure (u koju spada i izdavanje upotrebne dozvole) propisane su članom 8đ Zakona o planiranju i izgradnji. Shodno citiranom članu Zakona, nadležni organ tokom sprovođenja objedinjene procedure isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri, već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b Zakona. U okviru granica svojih ovlašćenja nadležni organ proverava isključivo ispunjenost sledećih formalnih uslova:

- nadležnost za postupanje po zahtevu, odnosno prijavi;
- da li je podnosilac zahteva, odnosno prijave lice koje, u skladu sa ovim 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 osnovu 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.

Postupak izdavanja upotrebne dozvole 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.

Ukoliko je nadležni organ, postupajući u granicama svojih ovlašćenja uz primenu odgovarajućih odredaba Zakona i Pravilnika, u postupku izdavanja upotrebne dozvole ispravno utvrdio sve činjenice koje se tiču ispunjenosti formalnih uslova, mišljenja smo da nema osnova da po službenoj dužnosti ponovi postupak izdavanja upotrebne dozvole. Postupak za izdavanje rešenja o ozakonjenju regulisan je posebnim zakonom (Zakon o ozakonjenju objekata) i ne sprovodi se u okviru objedinjene procedure u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

**Pitanje postavljeno: 05.10.2016.**

Uselio sam se u stan 28.12.1999. godine. Zgrada još uvek nema Upotrebnu dozvolu. Pokušao sam da na osnovu kupoprodajnog ugovora i ugovora o razmeni 2014.g. izvršim uknjižbu vlasništva ali to nisam mogao i ako sam se trudio punu godinu dana. Imajući u vidu da sam sa MO izvršion razmenu, smatrao sam da je isto dužno, ukoliko je od mene primilo uknjižen stan da mi i ustupi takodje uknjižen stan. Nakon nekoliko odlazaka u VGD gde sam dobio "čvrsto" obećanje da će oni taj problem rešiti, upućivali su me u Istorijski arhiv gde su mi rekli da ja nisam stručan i td. Na kraju sam od KNP dobio rešenje o obustavljanju postupka zbog isteka vremena za dostavljanje potrebnih dokaza. Molim vas da mi decidno kažete ko je u ovom mom slučaju dužan da obezbedi upotrebnu dozvolu i izvrši uknjižbu pojedinih delova objekta. Dalji postupak uknjižbe vlasništva mi je jasan ali mi nije jasno zašto ja treba da vršim poslove iz uknjižbe pojedinih delova zgrade.

Odgovor:

Postupak izdavanja **upotrebne** dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“.

Prema odredbama navedenih propisa, jedan od dokumenata koji se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole je izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole. Članom 155. st. 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **investitor obezbeđuje i snosi troškove tehničkog pregleda objekta**. Međutim, u stavu 5. istog člana predviđeno je da, **izuzetno od citiranih odredbi, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda**. U tom slučaju, **lice koje je obezbedilo i finansiralo troškove tehničkog pregleda objekta ili dela objekta**, nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta, **ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko investitor, iz bilo kog razloga, nije obezbedio tehnički pregled objekta, drugo lice koje za to ima interes može obezbediti tehnički pregled objekta, što podrazumeva i da snosi odgovarajuće troškove. Nakon dobijenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta, to lice ima pravo i da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

---

#### **Pitanje postavljeno: 11.10.2016.**

Poštovani , za stan koji je nastao rekonstrukcijom dela tavanskog prostora u stambenom objektu spratnosti P+1, sa svim dozvolama iz 2003 godine, želim da uknjižim sa upotrebnom dozvolom . Postojeći objekat ima oko 200m<sup>2</sup> u jednoj etaži , a predmetni stan ima 70,0 m<sup>2</sup>. Dali mogu da sprovedem upotrebnu dozvolu kao za objekat kategorije "A" s obzirom da postojeći objekat ima upotrebnu dozvolu, ili moram da vršim tehnički prijem kao da je objekat "B" kategorije preko 400,0m<sup>2</sup> .

Odgovor:

Ne.

Potrebno je navesti kategoriju (ukupno) stambenog objekta sa rekonstruisanim delom. To znači da ukoliko je ceo objekat sa rekonstruisanim delom preko 400m<sup>2</sup> ili P+1+Pk/Ps, da je potrebno uneti kategoriju B, i odgovarajuću klasu objekta.

**Pitanje postavljeno: 21.09.2016.**

Završavam porodični stambeni objekat koji spada u kategoriju "A" i ima površinu od 90 m<sup>2</sup>. Građevinska dozvola je iz 2008. godine a ove godine sam se usled izmene investitora uključila i u objedinjenu proceduru. Do sada sam sve radnje obavila preko objedinjene procedure izmenu građevinske dozvole usled izmene investitora, prijavu završetka izrade temelja, prijavu objekta u konstruktivnom smislu. Sada bih htela da dobijem upotrebnu dozvolu pa sam otisla da se konsultujem u odeljenje za urbanizam kako ne bi napravila neki propust. Pored geodetskog snimka na topografskoj karti, potvrde izdate od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekta o tome da je izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, te da je objekat priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom, Odeljenje za urbanizam traži i glavnu svesku iako je građevinska dozvola dobijena po starom zakonu i projekat je predat još 2008. godine u papirnoj formi. Da li je potrebna glavna sveska za dobijanje upotrebne dozvole ako je dozvola za gradnju iz 2008. godine.

Odgovor:

Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Citiranim članom Pravilnika regulisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilažu:

- projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat pogodan za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada i naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Članom 18. stav 4. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 23/15, 77/15 i 58/16) propisano je da je **projekat za izvođenje obavezan** za građenje objekata za koje je pribavljena građevinska dozvola, **osim za objekte kategorije "A"**.

Takođe, **za objekte kategorije „A“ ne sprovodi se tehnički pregled**, saglasno članu 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni

glasnik Republike Srbije" broj 85/15). U tom slučaju, umesto izveštaja komisije za tehnički pregled, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Imajući u vidu napred navedeno, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekat kategorije „A“ ne prilaže se glavna sveska.

---

**Pitanje postavljeno: 23.09.2016.**

Poštovani, Molimo da nam odgovorite kako postupati po zahtevu za izdavanje upotrebne dozvole za objekat ili deo objekta, izgrađenog po dozvoli koja je privremenog karaktera jer u trenutku izdavanja nije postojala planski osnov za to područje. Zakonom o ozakonjenju predviđeno je da se za objekte ili delove objekta izgrađene po privremenoj dozvoli, za koje ne postoji odstupanje tokom izgradnje, procedura za upotrebnu dozvolu sprovodi kod organa nadležnog za izdavanje upotrebne dozvole u redovnoj proceduri. U konkretnom slučaju za objekat izgrađen po privremenoj dozvoli ni danas ne postoji planska dokumentacija. Imajući prethodno u vidu nejasno je kako postupati i kako izdati upotrebnu dozvolu za objekat po privremenoj dozvoli, koji da se danas gradi ne bi dobio građevinsku dozvolu iz razloga nedostatka urbanističkih uslova.

Odgovor:

Članom 4. stav 2. Zakona o ozakonjenju objekata propisano je da se odredbe tog Zakona ne primenjuje na objekte za koje je, **u skladu sa ranije važećim propisima izdata privremena građevinska dozvola**. U istom stavu je propisano da vlasnik takvog objekata stiče pravo na upis prava svojine, pribavljanjem rešenja o upotrebnoj dozvoli, u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, pri čemu je **nadležni organ za izdavanje upotrebne dozvole dužan da izda rešenje o upotrebnoj dozvoli po zahtevu vlasnika takvog objekta**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o ozakonjenju objekata, mišljenja smo da je nadležni organ dužan da izda rešenje o upotrebnoj dozvoli na zahtev vlasnika objekta za koji je, u skladu sa ranije važećim propisima izdata privremena građevinska dozvola, pod uslovom da su ispunjeni uslovi za izdavanje upotrebne dozvole propisani odredbama Zakona i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

---

**Pitanje postavljeno: 26.09.2016.**

Da li je moguće dobiti upotrebnu dozvolu ukoliko protiv izvođača radova postoji pokrenut upravni postupak u Odeljenju za inspekcijske poslove ?

Odgovor:

Granice ovlašćenja nadležnog organa tokom sprovođenja objedinjene procedure propisane su članom

8đ Zakona o planiranju i izgradnji. Navedenim članom Zakona propisano je da **nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju** i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri, već lokacijske uslove, građevinsku i **upotrebnu dozvolu izdaje**, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b Zakona.

Postupak izdavanja **upotrebne** dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani su članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Odredbama navedenih propisa regulisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže sledeća dokumentacija:

- projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada i naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Imajući u vidu odredbe citiranih propisa, činjenica da je protiv izvođača radova pokrenut upravni postupak u Odeljenju za inspeksijske poslove, nije od značaja za odlučivanje po zahtevu za izdavanje upotrebne dozvole u postupku objedinjene procedure.

---

### **Pitanje postavljeno: 27.09.2016.**

2003 godine kupila sam stan 38 m2 kao nadogradnju na zgradi. Nisam bila upoznata da ne postoji upotrebna dozvola. Na tom nadogradjenom delu ima 8 stanova i vlasnici nisu zainteresovani da se odradi ta upotrebna dozvola. Recite mi na koji način mogu to da završim za svoj stan. Veoma mi je hitno jel bi stan porodala.. Sta je potrebno od dokumentacije?.

Odgovor:

Članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli.

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani su članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilažu se:

- projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se



uređuje sadržina tehničke dokumentacije;

- **izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;**
- dokaz o plaćanju propisanih taksi, odnosno naknada i naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Članom 155. st. 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **investitor obezbeđuje i snosi troškove tehničkog pregleda objekta**. Međutim, u stavu 5. istog člana predviđeno je da, **izuzetno od citiranih odredbi, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda**. U tom slučaju, **lice koje je obezbedilo i finansiralo troškove tehničkog pregleda objekta ili dela objekta**, nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta, **ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko investitor, iz bilo kog razloga, nije obezbedio tehnički pregled objekta, drugo lice koje za to ima interes može obezbediti tehnički pregled objekta, što podrazumeva i da snosi odgovarajuće troškove. Nakon dobijenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta, to lice ima pravo i da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, u skladu sa citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

---

#### **Pitanje postavljeno: 02.08.2016.**

Postovani, kako da dobijem upotrebnu dozvolu za skladistenje i prodaju tehnickih gasova? Sta mi je sve potrebno od dokumentacije? U pitanju je privremeni objekat površine manje od 15 metara kvadratnih ogradjen zicom, visine 2.5m. Imam sve dozvole od MUP-a bezbednosne, elaborat o lokaciji i resenje da mogu da skladistim tehnicke gasove svih vrsta do 1000 kilograma. Da li mozete da mi kazete koja je dokumentacija potrebna i kome da se obratim?

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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: 05.08.2016.**

Pitanje: Zatražila sam od banke hipotekarni kredit i tada se ustanovilo da na parceli nema ničega iako smo još 1987 dobili upotrebnu dozvolu. Zvanično nemamo kuću. Sada me opštinarci upućuju na geometra za snimak i u neku elektronsku proceduru za upis u katastarsku evidenciju. Treba da platim nekom da me preko kompjutera prijavi Katastru. Ne mogu da shvatim da ja sama to ne mogu

da obavim lično, da odem u katastar sa upotrebnom dozvolom i da regularno ozvaničim kuću ?

Odgovor:

Upis prava svojine na nepokretnosti u katastru nepokretnosti na osnovu ranije izdate upotrebne dozvole nije predmet regulisanja 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 US RS i 96/15).

Imajući to u vidu, u cilju dobijanja dodatnih informacija u vezi sa tim, možete se obratiti nadležnoj organizacionoj jedinici Republičkog geodetskog zavoda - Služba za katastar nepokretnosti.

---

**Pitanje postavljeno: 09.08.2016.**

Postovani, posedujem poslovni prostor za koji kao investitor imam Resenje o dodeli neizgradjenog gradjevinskog zemljista na privremeno koriscenje iz decembra 1991 godine, kao i Resenje-odobrenje za izgradnju poslovnog prostora površine 30kvm u prizemlju i 33kvm u podrumu, resenje je privremenog karaktera, resenje je iz marta 1992godine, poslovni prostor se nalazi u trznom centru sa 14 lokala i ucrtan je u katastar, na parceli je na kojoj su predvidjeni komercijalni objekti, a opstina je Savski venac. Takodje imam i svu tehnicku dokumentaciju iz vremena izgradnje. 2003 godine je predat zahtev za legalizaciju, 2012 god je dobijen odgovor da objekat ispunjava uslove za legalizaciju, jer u to vreme privremene dozvole nisu imale nikakav znacaj, sada zakon o ozakonjenju pominje u clanu 4. privremene dozvole kao uslov za trazenje upotrebne dozvole , dok u opstini kazu da jos ni jednu upotrebnu dozvolu nisu izdali na osnovu privremene gradjevinske dozvole iako su dobijali zahteve za to, i nemaju odgovor ni savet kako do upotrebne dozvole. Pitanja: 1) da li mogu i kako da dobijem upotrebnu dozvolu? 2) da li moram sto se tice zemljista da preduzmem jos neke korake ili je dovoljno resenje koje sam gore naveo 3) da li imam prava za upis u katastar sa dokumentacijom koju sam naveo ili moram i upotrebnu dozvolu da izvadim

Odgovor:

Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je članom 158. stav 3. 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“.

Članom 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli. Imajući u vidu citiranu odredbu Pravilnika, ukoliko su radovi izvedeni u skladu sa izdatom privremenom građevinskom dozvolom i ukoliko posedujete (ili ste u mogućnosti da pribavite) dokumentaciju propisanu navedenim članovima Zakona i Pravilnika, možete podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Članom 158. stav 11. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da u roku od pet radnih dana po pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra upotrebnu dozvolu, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije. Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, i o tome obaveštava investitora i nadležni organ uprave u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole. Imajući

to u vidu, investitor nakon podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu ne preduzima nikakve posebne radnje u cilju upisa objekta (ili dela objekta) u katastar nepokretnosti.

Pitanja u vezi sa primenom Zakona o ozakonjenju objekata možete postaviti posredstvom mejla: ozakonjenje@mgsi.gov.rs

---

**Pitanje postavljeno: 15.11.2016.**

molim vas da mi pomognete. Koja je procedura da se dobije upotrebna dozvola i koliko to kosta. Kuca je pravljena 80-ih godina, ima dozvolu za gradnju, uknjizena ali nije izdata upotrebna dozvola. Sve vreme je isti vlasnik objekta. Mislim da nije ni predat zahtev za upotrebnu dozvolu.

Odgovor:

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Pozivni centar ne raspolaže informacijom o „ceni“ upotrebne dozvole.

Kada je reč o troškovima koji se plaćaju prilikom podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, predmetna materija je regulisana članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedenim članom Pravilnika je propisano da se uz zahtev prilažu dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja (za čije iznose se morate obratiti nadležnom organu kome podnosite zahtev) i naknadi za Centralnu evidenciju (iznose možete pronaći [ovde](#)), uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola.

Članom 98.st.3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je sastavni deo rešenja o upotrebnoj dozvoli konačni obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

---

**Pitanje postavljeno: 15.11.2016.**

Kucu sam poceo da gradim 1970,g.plac samkuio od so.zajecar.obavio sam sve predhodne radnje da bi dobio građevinsku dozvolu i sagrađio kucu.gradnju sam počeo 1970,i završio više od 95%.Neman UPOTREBNU DOZVOLU pa kako je sada moda a možda i potreba interesuje me sta da uradim za dobijanje i ako se placa koliko bi me koštalo

Odgovor:

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Pozivni centar ne raspolaže informacijom o „ceni“ upotrebne dozvole.

Kada je reč o troškovima koji se plaćaju prilikom podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, predmetna materija je regulisana članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedenim članom Pravilnika je propisano da se uz zahtev prilažu dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja (za čije iznose se morate obratiti nadležnom organu kome podnosite zahtev) i naknadi za Centralnu evidenciju (iznose možete pronaći [ovde](#)), uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta

u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola.

Članom 98.st.3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je sastavni deo rešenja o upotrebnoj dozvoli konačni obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

---

**Pitanje postavljeno: 18.11.2016.**

investitor ima projektnu dokumentaciju iz 2012,13 godine (industrijski objekat) i vazecu gradjevinsku dozvolu. Namerava da izvadi upotrebnu dozvolu za deo objekta koji je trenutno izgradio, koji je posebna tehnicko tehnoloska celina kako je naznaceno u projektnoj dokumentaciji. u toku gradnje je doslo do sitnih izmena (promena materijala fasade izmena sistema grejanja i sl) koji ne potpadaju pod izmenu gradjevinske dozvole, sta treba pripremi da bi izvadio upotrebnu dozvolu. Ili mi posaljite koji pravilnik se odnosi na ovu situaciju gde imamo preklapanje stare i nove procedure.

Odgovor:

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se kroz Centralni informacioni sistem, kome možete pristupiti [ovde](#).

Sva uputstva za korišćenje portala za elektronsko podnošenje zahteva za građenje možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji E-procedura.

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Ako je u toku građenja odstupljeno od projekta za izvođenje, koje koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se projekat izvedenog objekta. Sadržina projekta izvedenog objekta propisana je čl. 70-74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)).

Dostavljanje tehničke dokumentacije u elektronskoj formi bliže je propisano Uputstvom o formatima elektronskih dokumenata i njihovim dostavljanjem kroz CEOP, koje možete pronaći [ovde](#).

## 6. Projekat izvedenog objekta (PIO)

### 6.1. Glavna sveska projekta izvedenog objekta

#### Član 70.

U slučaju da prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, nije došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, ne izrađuje se glavna sveska projekta izvedenog objekta, već se glavnoj svesci projekta za izvođenje prilaže izjava investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova, kojom se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju.

U slučaju da je prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom,

izrađuje se glavna sveska projekta izvedenog objekta koja, osim sadržaja iz člana 61. ovog pravilnika, sadrži i detaljni opis svih nastalih izmena tokom građenja objekta.

#### **Član 71.**

Glavnoj svesci izvedenog objekta se obavezno prilaže i:

- obrazloženje usklađenosti izvedenog objekta sa izdatom građevinskom dozvolom;
- opis eventualnih odstupanja izvedenog objekta u odnosu na projekat za građevinsku dozvolu, koji sadrži i navode listova pojedinih delova projekta gde su te izmene vidljive, ukoliko ova odstupanja ne predstavljaju izmene u smislu člana 142. stav 2. Zakona koje iziskuju izmenu građevinske dozvole.

#### *6.2. Sadržina projekta izvedenog objekta*

#### **Član 72.**

U slučaju da prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova nije došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, investitor, vršilac stručnog nadzora i izvođač radova overavaju, pečatom i potpisom odgovornog lica, naslovne strane delova projekta za izvođenje, čime se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju a projekat za izvođenje se smatra projektom izvedenog objekta.

U slučaju da je prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, projekti, odnosno delovi projekta izvedenog objekta se izrađuje kao novi, ili kao dopunjeni projekat za izvođenje, sa izmenama ili dopunama do kojih je došlo tokom gradnje.

Iz projekata izvedenog objekta se moraju jasno videti sva eventualna odstupanja izvedenih radova od projekta za izvođenje.

#### **Član 73.**

Grafička dokumentacija projekta izvedenog objekta se izrađuje kao nova, ili kao dopunjeni projekat za izvođenje, sa izmenama i dopunama do kojih je došlo tokom gradnje.

Ako se izmene unose u grafičku dokumentaciju projekta za izvođenje, iznad oznake "PZI" dodaje se oznaka "PIO", u svim crtežima.

#### **Član 74.**

Za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

---

#### **Pitanje postavljeno: 22.08.2016.**

Poštovani, U pitanju je nadgradnja dve etaže za koju postoji građevinska dozvola izdata pre donošenja Zakona o objedinjenoj proceduri. Tokom izvođenja radova nije se odstupilo od nijednog bitnog podatka u Glavnom projektu (spoljašnje dimenzije nadgradnje, spratna visina, visina venca,

visina slemena, raspored fasadnih otvora i sl.) a odstupilo se jedino u broju stanova na jednoj etaži. Umesto projektovana četiri stana izvedeno je šest stanova na jednoj etaži. Da li sa takvom izmenom u toku izvođenja može da se dobije upotrebna dozvola sa izradom Glavne sveske PIO i projekta PIO i predajom ostale potrebne dokumentacije.

Odgovor:

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.

Članom 42. stav 1. tačka 1) Pravilnika propisano je da se uz zahtev prilaže projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije. Članom 124. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se projekat izvedenog objekta, između ostalog, izrađuje za potrebe pribavljanja upotrebne dozvole, dok je u stavu 3. istog člana propisano da predstavlja projekat za izvođenje sa izmenama nastalim u toku građenja objekta.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona i Pravilnika, mišljenja smo da bi u opisanom slučaju bilo moguće dobiti upotrebnu dozvolu, ukoliko bi uz zahtev za njeno izdavanje bio priložen projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije, kao i ostala dokumentacija propisana članom 42. stav 1. tačka 1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

---

**Pitanje postavljeno: 25.11.2016.**

Objekat poseduje građevinsku dozvolu sa početka devedesetih godina. Građevinskom dozvolom objekat je spratnosti Pr+2. Na terenu je izgrađen objekat spratnosti Po+Pr, a zbog naravno nastale opšte situacije u državi. Zbog iste naslednici nisu u mogućnosti da nastave gradnju. Podrum je izgrađen tada na predlog izvođača radova, zato što je teren placa dosta niži od nivoa ulice. U projektu, ulica i teren placa su na istom nivou. Da li je moguće za ovu nastalu situaciju objekta pribaviti za isti upotrebnu dozvolu tj. izvršiti uknjiženje? Da li treba raditi izmenu građevinske dozvole i kako bi izgledao taj postupak?

Odgovor:

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat za koji je u skladu sa zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli. Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#). Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do ostupanja koje nije u suprotnosti sa građevinskom dozvolom i lokacijskim uslovima, izrađuje se projekat izvedenog objekta, u skladu sa čl.70 - 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, koji možete pronaći [ovde](#). Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje je u suprotnosti sa građevinskom dozvolom i lokacijskim uslovima, pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu, potrebno je podneti zahtev za **izmenu građevinske dozvole**, u skladu sa čl.142. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)), odnosno čl. 24. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o delu objekta koji predstavlja **tehničko-tehnološku celinu, i može se kao takav samostalno koristiti**, možete podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za ovaj deo objekta. Članom 3. st.1. tač. 3) Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata ([ovde](#)) propisano je da se tehnički pregled vrši i za za delove objekta koji nisu građevinskom dozvolom predviđeni kao posebne faze, a koji prema mišljenju Komisije ili u skladu sa tehničkom dokumentacijom predstavljaju tehničko-tehnološke celine i mogu se kao takvi samostalno koristiti.

### Pitanje postavljeno: 02.11.2016.

Da li zahtev za izdavanje upotrebne dozvole može biti prihvaćen, odnosno ocenjen kao da ispunjava formalne uslove u smislu člana 43. Pravilnika o sprovođenju objedinjene procedure elektronskim putem, ukoliko je uz zahtev priložen dokaz o uplati republičke administrativne takse a da ista nije obračunata u skladu sa članom 170. Zakona o republičkim administrativnim taksama uz primenu indeksa rasta potrošačkih cena jer indeks rasta potrošačkih cena nije objavljen od strane Republičkog zavoda za statistiku u vreme podnošenja predmetnog zahteva? Republički zavod za statistiku objavljuje indeks rasta potrošačkih cena 12. dana tekućeg meseca za prethodni mesec.

Odgovor:

Članom 43. stav 1. tačka 5) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da nadležni organ, u okviru provere ispunjenosti formalnih uslova za postupanje po zahtevu za izdavanje upotrebne dozvole, između ostalog proverava i da li je uz zahtev priložen dokaz o uplati **propisane** naknade, odnosno takse. Imajući u vidu citiranu odredbu Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, mišljenja smo da nadležni organ ima pravo i obavezu da iz formalnih razloga odbaci zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, ukoliko nije izvršena uplata propisanog iznosa republičke administrativne takse.

Međutim, kada je reč o načinu obračuna iznosa republičke administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole, ukazujemo na sledeće:

U tarifnom broju 167 Zakona o republičkim administrativnim taksama („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj [43/2003](#), [51/2003](#), [61/2005](#), [5/2009](#), [54/2009](#) [50/2011](#) [93/2012](#), [83/2015](#) i [112/2015](#)) propisano je da se predračunska vrednost po objektu, odnosno radovima, usklađuje **primenom indeksa potrošačkih cena koji objavljuje republički organ nadležan za poslove statistike**, u periodu od prvog dana narednog meseca od meseca utvrđivanja predračunske vrednosti, do poslednjeg dana meseca koji prethodi mesecu kada je zahtev podnet. Članom 7. stav 3. Zakona o zvaničnoj statistici („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 104/09) propisano je da je **Republički zavod za statistiku glavni proizvođač i diseminator zvaničnih statističkih podataka**, kao i odgovorni stručni nosilac, organizator i koordinator sistema zvanične statistike u Republici Srbiji. U okviru poslova koji su mu Zakonom povereni, Republički zavod za statistiku objavljuje indekse potrošačkih cena na mesečnom nivou, koji su javno dostupni na zvaničnoj internet stranici Zavoda.

**Ukoliko do momenta podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole Republički zavod za statistiku nije učinio javno dostupnim indeks potrošačkih cena na malo za mesec koji prethodi mesecu u kome je zahtev podnet, mišljenja smo da podnosilac zahteva ne može**

**trpeti štetne posledice zbog toga.** Shodno tome, **mišljenja smo da, ukoliko je obračun republičke administrativne takse za izdavanje upotrebne dozvole izvršen primenom podataka koji su bili javno dostupni u tom trenutku, nadležni organ nema osnova da odbaci zahtev za izdavanje upotrebne dozvole iz formalnih razloga** (ukoliko je eventualno uplaćeni iznos manji od onog koji bi bio dobijen primenom indeksa koji je naknadno objavljen).

**Pitanje postavljeno: 26.10.2016.**

Postovani, Investitor ima ishodovanu građevinsku dozvolu 2014. godine, za izgradnju poslovnog objekta - magacinski prostor, gabarita 8,00m h 8,20m, bruto građevinska površina objekta u osnovi je 65,60 m2. Investitor želi da ishoduje upotrebnu dozvolu. Kako da rešimo problem ako je investitor radove izveo u sopstvenoj režiji, pa samim tim nije imao ni izvođača radova ni stručni nadzor. 1. Da li nadležni organ proverava tj. da li se upušta u ocenu izveštaja komisije za tehnički prijem? Ako komisija u izveštaju za tehnički prijem da predlog da se investitoru izda upotrebna dozvola, a u zapisnik navede da je investitor izveo radove u sopstvenoj režiji? 2. Šta se prilaže uz zahtev za upotrebnu dozvolu ako nije bilo odstupanja prilikomn građenja, što se tiče projektne dokumentacije? D li Glavni projekat kao projekat izvedenog objekta , uz obaveznu izradu glavne sveske projekta izvedenog objekat u skladu sa čl 61. i 71. Pravilnika o sadržini ...tehničke dokumentacije... ( Samostalni članovi Pravilnika o izmenama i dopunama Pravilnika o sadržini, načinu izrade I način vršenja tehničke kontrole... član 17.) Građevinska dozvola je u ovom slučaju izdata na osnovu Glavnog projekta. Ovo pitanje iz razloga da li se u zahtevu, tj, priložima pojavljuje potvrda i overa izvođača I nadzora? Postovani, Investitor ima ishodovanu građevinsku dozvolu 2014. godine, za izgradnju poslovnog objekta - magacinski prostor, gabarita 8,00m h 8,20m, bruto građevinska površina objekta u osnovi je 65,60 m2. Investitor želi da ishoduje upotrebnu dozvolu. Kako da rešimo problem ako je investitor radove izveo u sopstvenoj režiji, pa samim tim nije imao ni izvođača radova ni stručni nadzor. 1. Da li nadležni organ proverava tj. da li se upušta u ocenu izveštaja komisije za tehnički prijem? Ako komisija u izveštaju za tehnički prijem da predlog da se investitoru izda upotrebna dozvola, a u zapisnik navede da je investitor izveo radove u sopstvenoj režiji? 2. Šta se prilaže uz zahtev za upotrebnu dozvolu ako nije bilo odstupanja prilikomn građenja, što se tiče projektne dokumentacije? D li Glavni projekat kao projekat izvedenog objekta , uz obaveznu izradu glavne sveske projekta izvedenog objekat u skladu sa čl 61. i 71. Pravilnika o sadržini ...tehničke dokumentacije... ( Samostalni članovi Pravilnika o izmenama i dopunama Pravilnika o sadržini, načinu izrade I način vršenja tehničke kontrole... član 17.) Građevinska dozvola je u ovom slučaju izdata na osnovu Glavnog projekta. Ovo pitanje iz razloga da li se u zahtevu, tj, priložima pojavljuje potvrda i overa izvođača I nadzora?

Odgovor:

Granice ovlašćenja nadležnog organa tokom sprovođenja objedinjene procedure jasno su definisane članom 8đ Zakona o planiranju i izgradnji. U skladu sa odredbama citiranog člana Zakona, nadležni organ **isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri**, već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b Zakona.

Članom 4. Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata propisano je



da tehnički pregled, između ostalog, obuhvata proveru potpunosti tehničke i druge dokumentacije za izgradnju objekta, odnosno za izvođenje radova. U članu 5. stav 1. istog Pravilnika propisano je da se proverom potpunosti tehničke i druge dokumentacije utvrđuje se da li su investitor **i izvođač radova**, pre i u toku građenja, obezbedili i uredno vodili svu potrebnu dokumentaciju. Odgovornost za sprovođenje tehničkog pregleda, kao i za sadržinu izveštaja o tehničkom pregledu snosi komisija ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome investitor poveri vršenje tih poslova.

Kada je reč o izdavanju upotrebne dozvole, članom 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisana je dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole. U tački 1) navedenog stava propisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, između ostalog, prilaže i **projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje** i ako je projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije.

Ukoliko su u konkretnom slučaju ispunjeni uslovi iz člana 17. stav 1. tačka 3. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se glavni projekat izrađen u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13, 98/13 - US) i glavna sveska projekta za izvođenje, u skladu sa članom 61. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu.

---

**Pitanje postavljeno: 28.11.2016.**

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

Odgovor:

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

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

Drugi način je da se uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, sprovede na osnovu dozvole o

uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela. Postupak za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, propisan je članom 168. Zakona o planiranju i izgradnji. Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

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

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

---

**Pitanje postavljeno: 28.11.2016.**

kupio sam plac u maloj mostanici, koji je postupak do upotrebne dozvole i sta moze elektronski pozdrav, hvala

Odgovor:

Za izgradnju novog objekta potrebno je prvo pribaviti **lokacijske uslove**, a zatim **građevinsku dozvolu**. Takođe, moguće je pre izdavanja lokacijskih uslova za potrebe izrade idejnog rešenja pribaviti **informaciju o lokaciji**, koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom. Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6, dok se podnošenje zahteva za izdavanje građevinske dozvole vrši u skladu sa čl.16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Osam dana pre početka izvođenja radova, potrebno je izvršiti **prijavu radova**, shodno čl.148. Zakona o planiranju i izgradnji. Prijava radova vrši se u skladu sa čl.31. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Tokom građenja objekta, Zakon o planiranju i izgradnji propisuje obavezu obavljanja dva inspeksijska nadzora, i to prilikom obaveštenja od nadležnog organa o prijavi temelja i po završetku objekta u konstruktivnom smislu. Podnošenje izjave o završetku izrade temelja i objekta u konstruktivnom smislu vrši se u skladu sa čl.34. i 36. prethodno pomenutog pravilnika.

Podnošenje zahteva za **priključenje objekta na komunalnu i drugu infrastrukturu** vrši se u skladu sa čl.40. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Podnošenje zahteva za izdavanje **upotrebne dozvole** vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

---

**Pitanje postavljeno: 21.11.2016.**

želimo da legalizujemo uredno prijavljen objekat (porodična kuća, izgrađena u sopstvenoj režiji), za koji imamo i građevinsku dozvolu (2014 dobili, uselili se prošle godine, imamo struju, vodu, sve priključke uredno dobijene), tako da nam ostaje poslednji korak - upotrebna dozvola, odnosno

legalizacija i knjiženje u katastar. S obzirom na nov zakon i propise, molim da mi javite šta su nam sledeći koraci, jer smo čuli da, ako je kuća u sopstvenoj režiji izgrađena, da je nešto drugačiji postupak, potrebni papiri itd...

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja je nejasno iz kog razloga želite da legalizujete predmetni objekat, imajući u vidu činjenicu da je, kako ste naveli, objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom.

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli. Imajući to u vidu, potrebno je sprovesti proceduru koja je propisana za izdavanje upotrebne dozvole. Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“.

Ukoliko iz nekog razloga niste u mogućnosti da izdejtstvujete upotrebnu dozvolu u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, potrebno je eventualno ispitati mogućnost dobijanja upotrebne dozvole po Zakonu o ozakonjenju objekata (“Službeni glasnik Republike Srbije” broj 96/15). Pitanja u vezi sa primenom tog Zakona možete postaviti posredstvom mejla:

[ozakonjenje@mgsi.gov.rs](mailto:ozakonjenje@mgsi.gov.rs)

---

**Pitanje postavljeno: 24.11.2016.**

želeo bih da prijavim objekat u koji sam se uselio, nakon što sam ga izgradio, sa važećom građevinskom dozvolom. Dakle, sve je "po propisu", izgradili smo porodičnu kuću, krenuli da živimo, dobijamo sve račune uredno, registrovali i kućni broj, dobili ga, a hteli bi da do kraja uradimo šta nam je još ostalo. Šta je sledeća procedura, ne mogu da zaključim iz sajtova gradskih službi, hvala?

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja je nejasno na šta mislite pod terminom „prijavlivanja objekta“. Ukoliko je reč o upotrebnoj dozvoli, postupak njenog izdavanja, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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: 05.12.2016.**

Da li je prilikom podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole ( građevinska dozvola izdata 2010, klasa B ) za objekat nadogradnje i pretvaranje tavanskog prostora u stambeni potrebno pribavljanje energetskeg pasoša ( obzirom da je Pravilnik o energetskom pasošu usvojen 2012) ,a zbog istog mi je zahtev za upotrebnu u opštini odbačen , U obrazloženju se navodi: - nedostatak energetskeg pasoša -unutrašnja promena za dva stana?????( priložen je projekat izvedenog stanja-bez promene spoljašnjeg gabarita, bez promene rasporeda fasadnih otvora ) - da je vodjen inspekcijski postupak oko dimnjackih kanala

Odgovor:

Da.

Shodno definiciji iz čl.2.tač.4) Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskeim svojstvima zgrada ([ovde](#)), *energetski pasoš* je sertifikat o energetskeim svojstvima zgrade i koji ima sadržaj i izgled u skladu sa ovim pravilnikom, a izdaje ga ovlašćena organizacija.

Članom 42.st.1. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ([ovde](#)) propisana je dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetskeim svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetskeim svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Podnosilac može uz zahtev iz stava 1. ovog člana priložiti i potvrdu o izmirenju obaveze po osnovu naknade za upotrebu zemljišta u javnoj svojini (zemljište u putnom i železničkom pojasu i sl.), u cilju informisanja nadležnog organa, odnosno imaoca javnih ovlašćenja koji učestvuje u objedinjenoj proceduri o izvršenom plaćanju.

Ako je do podnošenja zahteva u katastru sprovedena parcelacija, odnosno preparcelacija u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima ili je promenjen broj parcele, odnosno parcela za koje su izdati lokacijski uslovi odnosno građevinska dozvola, uz zahtev se prilaže i dokaz o toj promeni (rešenje, odnosno uverenje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra o izvršenoj parcelaciji, odnosno preparcelaciji, odnosno promeni broja parcele, odnosno parcela).

Shodno čl.43. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, po prijemu zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, nadležni organ proverava ispunjenost formalnih uslova za postupanje po zahtevu, odnosno da li je:

- 1) nadležan za postupanje po zahtevu;
- 2) da li je podnosilac zahteva lice koje, u skladu sa Zakonom može biti podnosilac zahteva za izdavanje te upotrebne dozvole;

- 3) da li je zahtev podnet u propisanoj formi i da li sadrži sve propisane podatke;
- 4) da li je uz zahtev priložena sva dokumentacija propisana Zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu Zakona;
- 5) da li je uz zahtev priložen dokaz o uplati administrativnih taksi i naknada navedenih u članu 42. Stav 2. tačka 3) ovog pravilnika.

Nadležni organ prilikom izdavanja upotrebne dozvole ne proverava da li je plaćena naknada za upotrebu zemljišta u javnoj svojini (zemljište u putnom i železničkom pojasu i sl.), već dokaz o tom plaćanju, ako mu je dostavljen uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, prosleđuje imaoocu javnih ovlašćenja kome je to plaćanje izvršeno, u cilju informisanja.

Ako je građevinska dozvola izdata za više katastarskih parcela, odnosno delova katastarskih parcela, uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje tih parcela u skladu sa zakonom, nadležni organ pre izdavanja upotrebne dozvole po službenoj dužnosti proverava kod organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra da li je izvršeno spajanje tih katastarskih parcela.

Ako je do izdavanja upotrebne dozvole izvršena parcelacija, odnosno preparcelacija u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima ili je promenjen broj parcele, odnosno parcela za koje su izdati lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola, nadležni organ će izdati upotrebnu dozvolu u skladu sa tom promenom, bez obaveze izmene lokacijskih uslova i građevinske dozvole.

### ***Prijava završetka izrade temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu***

Tokom izvođenja radova podnosilac zahteva podnosi nadležnom organu **izjavu o završetku izrade temelja i izjavu o završetku objekta u konstruktivnom smislu**, shodno čl. 34. i 36. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Članom 175.st.3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je u vršenju inspekcijeskog nadzora građevinski inspektor dužan da obavezno izvrši **dva inspekcijeska nadzora** i to prilikom dobijanja obaveštenja od nadležnog organa o prijavi temelja i po završetku objekta u konstruktivnom smislu.

### ***Projekat za izvođenje / Projekat izvedenog objekta***

Ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dostavlja se **projekat za izvođenje** sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom.

Ako je u toku građenja odstupljeno od projekta za izvođenje, koje koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se **projekat izvedenog objekta**. Sadržina projekta izvedenog objekta propisana je čl. 70-74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, koji možete pronaći [ovde](#).

Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje je u suprotnosti sa građevinskom dozvolom i lokacijskim uslovima, pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu, potrebno je podneti zahtev za **izmenu građevinske dozvole**, u skladu sa čl. 24. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

**Pitanje postavljeno: 08.12.2016.**

moj otac placa porez vec dvadeset godina za porodicnu kucu u velikoj plani. potrebna nam je upotrebna dozvola za kucu kao i za lokal. koja je procedura za dobijanje upotrebne dozvole? molim vas ,recite mi i cenu

Odgovor:

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Pozivni centar ne raspolaže informacijom o „ceni“ upotrebne dozvole.

Kada je reč o troškovima koji se plaćaju prilikom podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, predmetna materija je regulisana članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedenim članom Pravilnika je propisano da se uz zahtev prilažu dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja (za čije iznose se morate obratiti nadležnom organu kome podnosite zahtev) i naknadi za Centralnu evidenciju (iznose možete pronaći [ovde](#)), uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola.

Članom 98.st.3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je sastavni deo rešenja o upotrebnoj dozvoli konačni obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

**Pitanje postavljeno: 15.12.2016.**

Da li je za objekte (kategorije A) za koje je, po ranije važećim zakonima, izdata građevinska dozvola, potrebno u postupku ishodovanja upotrebne dozvole priložiti nalaz komisije za tehnički pregled ili je dovoljna potvrda o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom? Takođe, da li je za objekte koji su već evidentirani u katastru potrebno dostavljati elaborat geodetskih radova ili je dovoljan geodetski snimak?

Odgovor:

U postupku ishodovanja upotrebne dozvole potrebno je postupiti u skladu sa odredbama Zakona o izmenama Zakona o planiranju i izgradnji iz 2014. godine, odnosno u skladu sa čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Za objekte kategorije „A“ ne sprovodi se tehnički pregled, saglasno članu 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji (“Službeni glasnik Republike Srbije” broj 85/15). U tom slučaju, umesto izveštaja komisije za tehnički pregled, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su

predviđeni građevinskom dozvolom.

Takođe, članom 18. stav 4. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 23/15, 77/15 i 58/16) propisano je da je projekat za izvođenje obavezan za građenje objekata za koje je pribavljena građevinska dozvola, osim za objekte kategorije "A". Članom 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata propisano je da za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

Podsećamo Vas i na odredbe čl. 15. Pravilnika - 96/2016-23:

"Glavni projekat izrađen do dana stupanja na snagu ovog pravilnika, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13, 98/13 - US), može se koristiti kao:

- 1) projekat za građevinsku dozvolu, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta za građevinsku dozvolu iz člana 50. ovog pravilnika i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu iz člana 33. ovog pravilnika, u postupku pribavljanja građevinske dozvole, ako se taj zahtev podnese nadležnom organu najkasnije do 30. juna 2017. godine;
- 2) idejni projekat za objekte iz čl. 145. i 147. Zakona, uz obaveznu izradu glavne sveske idejnog projekta, u skladu sa članom 42. ovog pravilnika, u postupku pribavljanja rešenja po članu 145. Zakona, odnosno privremene građevinske dozvole, ako se taj zahtev podnese nadležnom organu najkasnije do 30. juna 2017. godine;
- 3) projekat za izvođenje, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta za izvođenje, u skladu sa članom 61. ovog pravilnika, za potrebe izgradnje objekta, odnosno izvođenja radova, ako se prijava radova nadležnom organu izvrši najkasnije do 30. juna 2017. godine;
- 4) projekat izvedenog objekta, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta izvedenog objekta, u skladu sa čl. 61. i 71. ovog pravilnika, u postupku pribavljanja upotrebne dozvole, ako se prijava radova nadležnom organu izvrši najkasnije do 30. juna 2017. godine, uz shodnu primenu čl. 70- 74. ovog pravilnika.

Glavna sveska, koja se izrađuje u slučajevima iz stava 1. ovog člana, ne mora biti overena potpisom i licencnim pečatom od strane svih odgovornih projektanata, već se u njoj obavezno navode samo podaci o odgovornim projektantima, propisani u Prilogu 1 ovog pravilnika."

---

#### **Pitanje postavljeno: 16.12.2016.**

Poštovani, članom 42. stav 2 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem je propisano da se uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja između ostalog i projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom....Naše pitanje je da li je ta potvrda sa overom Prilo 7? Ako jeste, ko tu potvrdu overava, da li zakonski zastupnik pravnog lica izvođača i nadzora ili lice koje je vržilo nadzor i izvođenje radova sa svojim licencnim pečatom? Pitanje postavljamo jer je pravilnikom propisano jedno a u toj potvrdi (PRILOG) je drugačije. Ili pored PRILOG-a 7 treba da se overi i poledina

projekata od strane investitora, lica koje je vršilo nadzor i izvođenje radova?

Odgovor:

Da, Prilog 7 odnosi se na instrukcije u smislu osnovnih podataka koji treba da budu navedeni u Izjavi investitora, stručnog nadzora i izvođača radova iz glavne sveske projekta za izvođenje.

Overa Izjave investitora, stručnog nadzora i izvođača radova vrši se u skladu sa Prilogom 12 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, koji možete pronaći [ovde](#).

### **g) Izjava investitora, stručnog nadzora i izvođača Format elektronskog dokumenta**

Izjava investitora, stručnog nadzora i izvođača radova, koja se dostavlja uz projekat za izvođenje kao potvrda da nije došlo do odstupanja u toku izvođenja radova priprema se u .pdf formatu i elektronski se potpisuje.

#### **Overa**

Izjavu overavaju investitor, stručni nadzor i izvođač na način propisan ovim pravilnikom. Elektronsko potpisivanje vrši se nakon kreiranja elektronskog dokumenta u propisanom formatu (.pdf). Elektronsko potpisivanje izjave vrši:

- 1) odgovorno lice investitora;
- 2) odgovorno lice vršioca stručnog nadzora (preduzetnika, odnosno pravnog lica koje je nosilac stručnog nadzora);
- 3) odgovorno lice izvođača radova.

---

#### **Pitanje postavljeno: 12.12.2016.**

Objekat ima Rešenje o lokacijskoj dozvoli od 2012. god. i Rešenje o građevinskoj dozvoli od 2014. god. Projekat je prošao i revizionu komisiju Pokrajinskog sekretarijata. Na Rešenju o građevinskoj dozvoli nije naveden Elaborat o energetske efikasnosti objekta. Pitanje je sledeće: Da li je za upotrebnu dozvolu potrebna izrada Energetskog pasoša?

Odgovor:

Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Odredbama navedenih propisa regulisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima. Ova obaveza je propisana odredbama Zakona o energetici, Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/2011) i Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 69/2012).

Pozivni centar se bavi isključivo pružanjem dodatnih informacija i pojašnjenja u cilju boljeg



razumevanja i pravilne primene Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog zakona.

---

**Pitanje postavljeno: 12.12.2016.**

Urbanistički zavod izdao je građevinsku dozvolu 1969. koja glasi dozvoljava se izgradnja porodične stambene zgrade p+1. Međutim u građevinskoj dozvoli nije naveden podrum u delu kuće koji nije za stanovanje a koji je u projektu naveden , a na osnovu tog projekta je izdato odobrenje za gradnju tj.građevinska dozvola. Komisija za tehnički prijem je konsatovala i podrum kao što stoji u projektno tehničkoj dokumentaciji tj. da je objekat izgrađen u skladu sa odobrenjem za izgradnju i tehničkom dokumentacijom, i da je objekat igraden u odobrenim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, i dala predlog da se izda upotrebna dozvola. U upotrebnoj dozvoli koju je izdala gradska uprava za urbanizam i stambene poslove.2013. navedena je samo neto površina kao i u nalazu komisije za tehnički prijem prizemlje + sprat bez podruma iako je u tu površinu uračunata i površina podruma. Na koji način se može nastala greška ispraviti.

Odgovor:

Imajući u vidu činjenicu da je upotrebna dozvola izdata u toku 2013. godine, te da je u međuvremenu nastupila njena pravosnažnost, nije moguće vršiti izmene upotrebne dozvole.

Eventualne izmene podataka upisanih u evidenciju katastra nepokretnosti vrše se u skladu sa odredbama Zakona o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 i 96/2015). U cilju dobijanja dodatnih pojašnjenja u vezi sa tim postupkom, možete se obratiti nadležnoj organizacionoj jedinici Republičkog geodetskog zavoda.

---

**Pitanje postavljeno: 24.11.2016.**

Moje je pitanje da li je ispravno da 2016. godine, u naknadnom postupku dobijanja Upotrebne dozvole za deo objekta koji je izgrađen legalno, sa građevinskom dozvolom, 1959. godine, (koji se, dakle upotrebljava već 57 godina), treba da plaćam Doprinos za gradsko građevinsko zemljište? U Opštini sam stavljen pred svršen čin - ako hoćeš da ti sada izdamo upotrebnu dozvolu, mora da se plati i doprinos za uređenje zemljišta. Bio sam prinuđen da platim i taj trošak, jer mi je Upotrebna dozvola bila preko potrebna kako bi banka prihvatila hipoteku nad tim objektom, kao garanciju za kredit. Pravnik u Direkciji za gradsko građevinsko zemljište mi je prijateljski rekao da veruje, da u vreme kada je objekat izgrađen, 1959 godine, kao i sada, plaćen doprinos bio uslov za dobijanje građevinske dozvole. Ali nije bio u situaciji da svoju tvrdnju potkrepi službenim glasnicima iz tog perioda. Kako nemam nikakav dokaz da su ti doprinosi tada plaćeni, stisnuo sam zube i platio iznos po novom obračunu direkcije.

Odgovor:

U postupku izdavanje upotrebne dozvole vrši se konačan obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i obaveza investitora je da iznos doprinosa po konačnom obračunu plati

Ukoliko opštim aktom Opštine Odlukom koja shodno članu 97. St. 7 Zakona o planiranju i izgradnji reguliše kriterijume za obračun, iznos i postupak umanjenja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i druge pogodnosti za investitore, nije predviđeno oslobađanje od obaveze plaćanja

doprinosu u vašem ili sličnim slučajevima, obaveza je investitora da doprinos po konačnom obračunu plati.

---

**Pitanje postavljeno: 24.11.2016.**

Moje pitanje se odnosi na način, postupak i uslove podnošenja zahteva i dobijanje rešenja o upotrebnoj dozvoli za poslovni prostor, koji se nalazi u stambeno-poslovnim objektu za višeporodično stanovanje sa poslovanjem. Naime, overom ugovora o kupoprodaji, stekla sam vlasništvo nad poslovnim prostorom u navedenom objektu. Poslovni prostor se nalazi na prvom spratu objekta, koji je spratnosti Po+P+8. Kako za objekat nije pribavljena upotrebna dozvola, u službi za katastar nepokretnosti sam upisana kao držaoc. Za objekat u kome se nalazi predmetni poslovni prostor na spratu, nije izdata upotrebna dozvola, objekat ima građevinsku dozvolu za Po+P+6, ali ne i za dve etaže ( sedmi i osmi sprat) izgrađene bez građevinske dozvole. Kako investitor na izgradnji objekta, nema interesa da izvrši ozakonjenje objekta, niti pribavljanje upotrebne dozvole, molim Vas da mi odgovorite, da li za svoj poslovni prostor, koji je izgrađen u svemu prema građevinskoj dozvoli, mogu i na koji način dobiti upotrebnu dozvolu. Poslovni prostor je kompletno završen, i ispunjava sve preuslove za tehnički prijem i upotrebu. Do poslovnog prostora se dolazi preko zajedničkih kolumenacija, stepeništa i lifta. Da li mogu, izvršiti tehnički prijem samo mog poslovnog prostora i predati zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, odnosno na koji način to mogu uraditi.

Odgovor:

Zakonom o planiranju i izgradnji (čl. 154 st.2 i čl. 158. st. 4) predviđeno je da se tehnički pregled objekta može vršiti i izdati upotrebna dozvola za deo objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i koji se kao takav može samostalno koristiti. Ukoliko je to slučaj sa vašim poslovnim prostorom i ukoliko Komisija za tehnički pregled utvrdi da je taj deo objekta pogodan za upotrebu, u tom slučaju možete podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za taj deo objekta.

Predlažemo da se pre vršenja tehničkog pregleda konsultujete sa projektantima kao i sa organom koji je nadležan za poslove urbanizma u vašem mestu stanovanja.

---

**Pitanje postavljeno: 22.11.2016.**

Postovanje. Da li mozete da mi pomognete i date odgovor na moj problem. Vlasnik sam stana u samom centru grada. Stan se nalazi u prizemlju i u sklopu je stambene jedinice koja se nadovezuje na poslovni objekat koji ima vlasnistvo nad zemljiste na kojem se i nalazi moj stan. Stan je uknjižen i zaveden kao moje vlasnistvo u katastru i posedovanom listu, ali objekat pise da je izgradjen bez gradjevinske dozvole. Inace drzalac objekta je Javno Preduzece. Zgradu je investirala drzava i kako ja sad kao vlasnik stana mogu da ostvarim prenamenu i rekonstrukciju a stan je u očajnom stanju i nije nikad renoviran, sve je propalo a u urbanizmu kazu da posebni uslovi treba za adaptaciju ali bez gradjevinske dozvole ne mogu mi dati adaptaciju i prenamenu. Informisao sam se i reklisu mi da zgrade koje su izgradjene 1961.god. ne moraju imati gradjevinsku dozvolu i da tu inspekcija ne sme da pise nikakvu zabranu na radu!? da li je to tacno? Ja nemogu sam ozakonjenjem i crtanjem gradjevinskog projekta resavati upotrebne gradjevinske dozvole i izvoditi geometra kad to treba drzavna svojina ida resi pitanje objekta koji je pod njihovim vlasnistvom i gradjen u sklopu stambene zgrade, to jest na njihovom zemljistu. Ja sam voljan da ozakonim svoje i dobijem dozvolu ako je potrebno jer zgrada postoji od 61. god.( napravljena) Da se pokrene legalizacija objekta ako je to

potrebno da nebih imao problem i resio ozakonjenem ili gradjevinskom dozvolom ako je ima negde.

Odgovor:

Za upis prava svojine na zgradi izgrađenoj u gradskom području nije potrebna građevinska odnosno upotrebna dozvola ukoliko je zgrada izgrađena do 1948.god. a za zgrade izgrađene pre 1961.god. na seoskom području.

Iz vašeg pitanja nije u potpunosti jasno da li ste vi u Katastru upisani kao nosilac prava svojine ili kao držalac stana.

Ukoliko ste upisani kao nosilac prava svojine, u tom slučaju imate valjan dokaz o vlasništvu da u skladu sa čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji podnesete zahtev za rekonstrukciju postojećeg stana.

Ukoliko ste upisani kao „držalac“ u tom slučaju pre rešavanja pravnog statusa cele zgrade, ne možete rešavati pravni status svog stana.

Predlažemo da pre svih drugih radnji, proverite u istorijskom arhivu da li postoji građevinska odnosno upotrebna dozvola za zgradu za koju kažete da je izgrađena 1961.god. Ukoliko ne postoji nikakav takav akt, potrebno je sprovesti postupak ozakonjenja cele zgrade.

---

**Pitanje postavljeno: 17.11.2016.**

Da li se za objekte namenjene javnoj upotrebi, koji se grade u skladu sa izdatom Privremenom građevinskom dozvolom, mora vršiti tehnički Tehnički pregled objekta i ishodovati Upotrebna dozvola, odnosno da li se takvi objekti mogu smatrati pogodnim za upotrebu ukoliko nije izvršen Tehnički pregled objekta i ako nije izdata Upotrebna dozvola?

Odgovor:

Upotrebna dozvola je akt koji izdaje nadležni organ za objekat koji je u svemu izgrađen u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom, privremenom građevinskom dozvolom i rešenjem o odobrenju izvođenja radova i tehničkom dokumentacijom koji je kao takav dobar za upotrebu odnosno korišćenje.

Zakonom i podzakonskim propisima je predviđeno da investitor po rešenju o privremenom građevinskoj dozvoli može pribaviti upotrebnu dozvolu, što znači da od volje investitora zavisi da li će tu dozvolu i pribaviti. Kako se u konkretnom slučaju radi o objektu namenjenom javnoj upotrebi, preporučuje se investitoru da za isti pribavi upotrebnu dozvolu.

---

**Pitanje postavljeno: 14.11.2016.**

Koja je svrha i procedura dobijanja uporebne dozvole za individ.stamb.objekat Postovani, u najkracem bi to bilo pitanje-nja navedena u naslovu , te molim za odgovor Naime vlasnik sam porodicne kuće od 57 m kvadratnih. Objekat je izgrađen 1967 god na osnovu gradjevinske dozvole, na grad.gradjev.zemljistu, sada po poreskom resenju na imovinu

Odgovor:

Upotrebna dozvola je akt koji izdaje nadležni organ za objekat koji je u svemu izgrađen u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom i koji je kao takav podoban za upotrebu odnosno korišćenje.

Objekat za koji nije izdata upotrebna dozvola, u skladu sa čl. 74 st. 6 Zakona o državnom premeru i katastr, upisuje se u javnoj evidenciji prava na nepokretnostima sa zabeležbom „državina“.

Zahtev za izdavanje upotrebne dozvole podnosi se nadležnom organu u elektronskom sistemu CEOP na linku <http://www.apr.gov.rs>

Uz zahtev se dostavlja dokumentacija propisana u čl. 42 Pravilnika o postupku sprovođenja ujedinjene procedure elektronskim putem (Sl . glasnik RS br 113/15 i 96/16).

Nadležni organ je dužan da sprovede postupak i izda rešenje o upotrebnoj dozvoli, ukoliko su ispunjeni svi formalni uslovi za postupanje, u roku od 5 radnih dana od dana prijema zahteva. Ukoliko nadležni organ utvrdi da postoje formalni nedostaci u vezi podnetog zahteva i priložene dokumentacije, dužan je u roku od 5 radnih dana od dana prijema zahteva da donese zaključak o odbacivanju zahteva.

Podnosilac zahteva ima pravo da podnese prigovor gradskom/opštinskom veću na zaključak u roku od 3 dana od dana prijema. Podnosilac, ukoliko ne izjavi prigovor, ima pravo da podnese usaglašeni zahtev u roku od 10 dana od dana prijema zaključka odnosno u roku od 30 dana od dana objavljivanja zaključka na internet stranici nadležnog organa.

Obaveza podnosioca zahteva je da plati propisanu naknadu za rad nadležnog organa propisanu od strane jedinice lokalne samouprave, republičku administrativnu taksu za podnošenje zahteva, kao i republičku administrativnu taksu u visini od 0,2% od predračunske vrednosti objekta koja se obračunava u toku samog postupka. Podaci o visini taksi i naknada raspoloživi su na internet strani jedinice lokalne samouprave čiji je organ nadležan za izavanje upotrebne dozvole.

---

### **Pitanje postavljeno: 22.12.2016.**

Pre uvođenja propisa o gradnji, u N.P. izgradio sam prizemni stambeni objekat, površine 39,2 m<sup>2</sup>. Za tu površinu imam odobrenje za upotrebu. Po rešenju o građevinskoj dozvoli, sa potpisom ministarke, od 09.06.2014. izvršio sam dogradnju stepeništa uz postojeći objekat i pregradnju tavanskog prostora u stambeni površine 14,5 m<sup>2</sup>. Pošto mi je iz službe za katastar nepokretnosti stiglo rešenje da za deo objekta (sprat) nemam odobrenje za upotrebu, uplatio sam republičku administrativnu taksu u iznosu od 300 dinara na žiro račun R. Srbije i 836 dinara službi za katastar nepokretnosti. Potom je građevinska dozvola za objekat upisana u katastar nepokretnosti. Za ovo što sam izgradio po građevinskoj dozvoli treba mi upotrebna dozvola. Kome da pišem molbu, kakva je procedura? Član 42 Pravilnika o sprovođenju ujedinjene procedure navodi da su potrebni: 1. Projekat – posedujem 2. Koja lica i koje struke čine komisiju za tehnički pregled, kako da stupim u kontakt sa članovima i kada izlaze na teren na Tari? 3. Na koje žiro račune treba uplatiti administrativnu taksu za podnošenje zahteva i nadoknadu za Centralnu evidenciju, i koji su iznosi u pitanju? 4. Elaborat o energetske svojstvima objekta postoji u okviru građevinske dozvole. 5. Geodete su, koliko se sećam, izvele elaborat u sklopu dokumentacije za tehnički projekat. 6. Da li je zaista neophodan elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije kada ispod moje kuće one nisu izgrađene?

Odgovor:

### **Nadležnost**

Upotrebnu dozvolu izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole. Ukoliko je u konkretnom slučaju građevinsku dozvolu izdalo Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, onda taj nadležni organ izdaje i upotrebnu dozvolu.

### **Komisija za tehnički pregled objekta**

Sastav komisije za tehnički pregled objekta regulisan je čl.155. i 156. Zakona o planiranju i izgradnji, koji možete pronaći [ovde](#).

#### **Član 155.**

Tehnički pregled objekata vrši komisija ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje investitor poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova, u skladu sa ovim zakonom i podzakonskim aktom donetim na osnovu ovog zakona, kojim se uređuje sadržina zapisnika o tehničkom pregledu, sastav komisije za tehnički pregled, kao i način vršenja tehničkog pregleda.

Kada je predmet tehničkog pregleda objekat za koji su utvrđene posebne mere zaštite od požara, član komisije za tehnički pregled je i inženjer protivpožarne zaštite sa odgovarajućom licencom.

Tehnički pregled objekta obezbeđuje investitor, u skladu sa ovim zakonom.

Troškove tehničkog pregleda snosi investitor.

Izuzetno od odredbe iz stava 3. ovog člana, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda.

Lice iz stava 5. ovog člana nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

#### **Član 156.**

U vršenju tehničkog pregleda može da učestvuje lice koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata.

U vršenju tehničkog pregleda, za objekte za koje je rađena studija uticaja na životnu sredinu, mora da učestvuje lice koje je stručno iz oblasti koja je predmet studija, a koje ima stečeno visoko obrazovanje odgovarajuće struke, odnosno smeru, na studijama drugog stepena diplomske akademske studije - master, specijalističke akademske studije, odnosno na osnovnim studijama u trajanju od najmanje pet godina.

U vršenju tehničkog pregleda ne mogu da učestvuju lica koja su zaposlena u preduzeću, odnosno drugom pravnom licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju ili je bilo izvođač radova kod investitora, lica koja su učestvovala u izradi tehničke dokumentacije i studije uticaja na životnu sredinu, ili u izvođenju radova kod investitora, lica koja su vršila stručni nadzor, lica koja vrše

inspekcijski nadzor kao i lica koja rade na poslovima izdavanja građevinske dozvole u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

Ne može se vršiti tehnički pregled objekta ili njegovog dela, ni odobriti upotreba ako je objekat, odnosno njegov deo, izgrađen bez građevinske dozvole.

### **Takse i naknade**

Uz zahtev se prilaže dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja i naknadi za Centralnu evidenciju, uključujući i naknadu za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola.

Centralni informacioni sistem automatski generiše broj računa i poziv na broji za **naknadu** koja se plaća za Centralnu evidenciju objedinjenih procedura, a u koraku u kome se podnosilac zahteva obaveštava o troškovima podnošenja zahteva, postoji informacija o iznosima naknada u zavisnosti od kategorije objekta o kome je u konkretnom slučaju reč. Obrazac uplatnice koji generiše sistem možete odštampati i iskoristiti u cilju plaćanja naknade u banci ili pošti. Takođe, iznose naknada možete pronaći [ovde](#).

Kada je reč o administrativnoj **taksi** koja se plaća za podnošenje zahteva, ne postoji jedinstveni iznos, kao ni broj računa niti poziv na broj. Zbog toga je neophodno u svakom konkretnom slučaju obratiti se nadležnom organu radi dobijanja informacije o tome.

### **Sertifikat o energetske svojstvima**

Elaborat energetske efikasnosti, za zgrade za koje je propisano utvrđivanje energetske svojstava, izrađen prema propisima o energetske efikasnosti zgrada, prilaže se uz projekat za građevinsku dozvolu, shodno čl.58. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)).

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dostavlja se **sertifikat o energetske svojstvima objekta**, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima, a ne elaborat energetske efikasnosti, shodno čl.42.st.2.tač.4) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

### **Elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta**

Napominjemo da se uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole, uz projekat za građevinsku dozvolu, prilaže **elaborat o geotehničkim uslovima izgradnje**, izrađen prema propisima o geološkim istraživanjima, koji se razlikuje od **elaborata geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta**, koji se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

### **Elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije**

Ukoliko u konkretnom slučaju ne postoje podzemne instalacije, nije potrebno priložiti elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

---

**Pitanje postavljeno: 07.12.2016.**

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

Zanima me da li mogu da uknjizim stan koji nema gradjevinsku dozvolu, zgrada cela ima dozvolu ali stan na petom spratu je izgradjen bez gradjevinske dozvole. Zgrada je gradjena 60-ih. Predat je zahtev za legalizaciju. Imam sve ugovore o nepokretnosti od prve osobe koja je kupila stan.

Odgovor:

Prema odredbama važećeg Zakona o planiranju i izgradnji (član 158), nadležni organ za izdavanje upotrebne dozvole, po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra upotrebnu dozvolu, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije. Na osnovu dostavljene dokumentacije, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i **vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta**, i o tome obaveštava investitora i nadležni organ uprave u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole.

Saglasno članu 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se:

- **projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;**
- izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Ukoliko je objekat, odnosno deo objekta izgrađen bez građevinske dozvole, ne postoji mogućnost da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole priloži dokumentacija propisana članom 42 stav 1. tačka 1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, pa samim tim nije moguće izdejsstvovati upotrebnu dozvolu za taj objekat, odnosno deo objekta u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Ukoliko je predmetni objekat, odnosno deo objekta u postupku legalizacije, potrebno je sačekati okončanje tog postupka. Napominjemo da je članom 36. stav 1. Zakona o ozakonjenju objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 96/15) propisano da se **danom pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju stiču uslovi za upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima**, odnosno za odgovarajući upis u katastar vodova.

---

**Pitanje postavljeno: 07.12.2016.**

Ukoliko stambena zgrada ima dva suinvestitora, a jedan suinvestitor nije zainteresovan za podnošenje zahteva za izdavanje Upotrebne dozvole, da li Skupština stanara može podneti Zahtev za

izdavanje Upotrebne dozvole u ime vlasnika stanova, u smislu člana 155 stav 5 (s obzirom zainteresovana lica prema tom članu mogu da obezbede tehnički pregled) i člana 158. U konkretnom slučaju Tehnički pregled je već obavljen. Da li nadležna uprava može da prihvati Zahtev za Upotrebnu dozvolu koju podnese samo jedan suinvestitor, ako su Zahtev za odobrenje za izgradnju i za Prijavu radova podnela oba suinvestitora?

Odgovor:

Članom 155. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, izuzetno od opšteg pravila po kome tehnički pregled objekta obezbeđuje investitor, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda. Takođe, odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem nije precizirano ko može biti podnosilac zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, već je samo definisano koja dokumentacija se prilaže uz zahtev.

Imajući u vidu napred navedeno, mišljenja smo da svako zainteresovano lice može biti podnosilac zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, pod uslovom da uz zahtev priloži svu dokumentaciju propisanu članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, kao i da snosi troškove njenog izdavanja, što svakako obuhvata i suinvestitora izvedenih radova.

---

**Pitanje postavljeno: 25.10.2016.**

Šta je potrebno da bi se dobila upotrebna dozvola za objekat tipa A (oko 100m<sup>2</sup>) ako postoji rešenje o rekonstrukciji na osnovu člana 145.

Odgovor:

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli. Članom 42. stav 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona.

Ukoliko se investitor opredeli da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, u obavezi je da dostavi svu propisanu dokumentaciju iz člana 158. Zakona o planiranju i izgradnji i člana 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, odnosno:

1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta

za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina

tehničke dokumentacije;

2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat pogodan za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;

3) dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade



za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;

4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;

5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;

6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Izuzetno od opšteg pravila, shodno članu 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, kada je reč o objektima kategorije "A", umesto izveštaja o tehničkom pregledu, investitor uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

1) izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;

2) objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

---

**Pitanje postavljeno: 09.12.2016.**

Mama je izdala poslovni prostor vec 3 mj. sacunila je ugovor o zakupu i ovjerila u poreskoj. taj prostor je oduvijek bio poslovni prostor. U tom prostoru se obavlja trgovinska djelatnost, butik. Sad, zakupac govori mama i da mora imati upotrebnu dozvolu i da mu je inspekcija dolazila i trazila. Ja kako citam zakon stoji da ako poslovni prostor ima odobrenje za korištenje kao poslovni prostor onda ne treba ta dozvola, samo ugovor o zakupu? Obzirom da je taj poslovni prostor kupljen prije 10-tak godina, i oduvijek je bio poslovni znaci da ne treba dodatno vaditi dozvole?

Odgovor:

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli. Izuzetno od ovog pravila, u stavu 10. istog člana propisano je da se objekat može koristiti i bez izdate upotrebne dozvole, ako u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole uz koji je priložen nalaz komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu i predlogom da se može izdati upotrebna dozvola, nadležni organ nije izdao upotrebnu dozvolu, niti je rešenjem odbio izdavanje upotrebne dozvole.

Iz citiranih odredaba Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da se objekat može koristiti tek po pribavljenoj upotrebnoj dozvoli, odnosno izuzetno po isteku roka od pet dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole uz koji je priložen nalaz komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu i predlogom da se može izdati upotrebna dozvola, pod uslovom da nadležni organ u tom roku nije izdao upotrebnu dozvolu, niti je rešenjem odbio izdavanje upotrebne dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 09.12.2016.**

Za dobijanje upotrebne dozvole potrebno je uraditi elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta ako postoje, kao I elaborat podzemnih instalacija. Geodetskim elaboratom posebnih delova utvrđuje se neto korisna površina prema JUS -u, ti posebni delovi se kasnije sa upotrebnom dozvolom upisuju u katastar. Kako zajednicke prostorije koje ne ulaze u neto korisnu

površinu kao sto su, hodnici I ulazna stepenista I drugo nisu predmet upisa u katastar, oni se I ne obraduju elaboratom geodetskih radova. Gradska uprava za prostorno planiranje , urbanizam I izgradnju ne prihvata elaborate geodetskih radova samo sa posebnim delovima vec trazi da se u elaborate ubace I površine zajednickih prostorija ,hodnika stepenista i td. Sto smatram da nije po zakonu. Ako se uputi zalba to se oduzi u nedogled. Da li postoji negde, tacno definisano, kako treba raditi?

Odgovor:

Izrada elaborata geodetskih radova definisana je odredbama 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), kao i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona.

Skrećemo Vam pažnju i na odredbe člana 8đ stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, kojima je propisano da tokom sprovođenja objedinjene procedure, **nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri**, već lokacijske uslove, građevinsku i **upotrebnu dozvolu izdaje**, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b Zakona. Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, nadležni organ nema ovlašćenje da se upušta u ispitivanje sadržine, odnosno verodostojnosti dokumenata koji se dostavljaju uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, već vrši isključivo proveru ispunjenosti formalnih uslova, što obuhvata sledeće:

- nadležnost za postupanje po zahtevu, odnosno prijavi;
- da li je podnosilac zahteva, odnosno prijave lice koje, u skladu sa ovim 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 ovim zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu ovog 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.

---

#### **Pitanje postavljeno: 16.12.2016.**

Interesuje me imam privremenu dozvolu za dva lokala vec 17 god placam porez odavno i lokali rade jel mogu da izvadim trajnu dozvolu, koji je rok vazenja privremene dozvole i ako nema problema koji je rok da mi se izda trajna . Jer moram da sve ispocetka platim snimanje i projekat ili ce da mi uvazite od podnosenja za privremenu .

Odgovor:

Članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisani su postupak i dokumentacija koji su neophodni za izdavanje upotrebne dozvole.

U članu 42. stav 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i **u skladu sa rešenjem o privremenoj**

**građevinskoj dozvoli.**

Imajući u vidu citiranu odredbu Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, **ukoliko rok važenja privremene građevinske dozvole nije istekao**, možete podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Po isteku roka važenja privremene dozvole, ukoliko investitor sam ne ukloni privremeni objekat u određenom roku, organ koji je doneo privremenu građevinsku dozvolu, po službenoj dužnosti dostavlja zahtev građevinskoj inspekciji za uklanjanje, saglasno članu 147. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji.

**Pitanje postavljeno: 16.12.2016.**

Posedujem stan od 53 m<sup>2</sup> u zgradi sa ukupno 5 stanova. Zgrada se nalazi na katastarskoj parceli X useljena po izgradnji 1972 god. . Želeo bih da stan uknjižim ali ostali stanari nisu zainteresovani .Zgrada nema upotrebnu dozvolu a od okumentacije jedino mogu u navedenoj Opštini da obezbedim kopiju plana navedene katastarske parcele. Investitor zgrade je ,u to vreme bio X Sekcija za gazdovanje stambenim zgradama ,koji ni tada a ni sada, ne pokazuju interesovanje da se ovakvi problemi rešavaju jer ima više njihovih zgrada sa ovom problematikom u istoj ulici. Mišljenja sam da bi se jednom Uredbom obavezujuća za Investitore da uknjiže zgrade rešili ovakve probleme. Molim za Vaš odgovor i šta činiti u ovakvoj situaciji.

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“.

Prema odredbama navedenih propisa, jedan od dokumenata koji se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole je izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole. Članom 155. st. 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **investitor obezbeđuje i snosi troškove tehničkog pregleda objekta**. Međutim, u stavu 5. istog člana predviđeno je da, **izuzetno od citiranih odredbi, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda**. U tom slučaju, **lice koje je obezbedilo i finansiralo troškove tehničkog pregleda objekta ili dela objekta**, nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta, **ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko investitor, iz bilo kog razloga, nije obezbedio tehnički pregled objekta, drugo lice koje za to ima interes može obezbediti tehnički pregled objekta, što podrazumeva i da snosi odgovarajuće troškove. Nakon dobijenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta, to lice ima pravo i da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, uz prilaganje svih dokumenata propisanih članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

**Pitanje postavljeno: 20.01.2017.**

Treba za potrebe dobijanja Upotrebne dozvole poslovnog objekta koji je u potpunosti izveden prema Projektu za izvođenje (PZI) da pripremimo Investitoru dokumentaciju. Nije nam sasvim jasno šta sve pored Izjave (koju overavaju Investitor, Nadzor i Izvođač, i elektronski), i u kom obliku treba da pripremimo od PZI projekta. 1. Da li je to samo glavna sveska iz PZI originalno potpisana od projektanta (kakva je aplicirana za saglasnost na PZI) 2. Ili je to samo glavna sveska iz PZI koju će dodatno elektronski potpisati Investitor, Nadzor i Izvođač radova. 3. Ili nešto sasvim treće (originalni delovi projekata iz PZI-a ...), ali šta i na koji način potpisano tj.od koga

Odgovor:

Potrebno je glavnoj svesci projekta za izvođenje (glavne sveske projekta za izvođenje na koji se ishoduje saglasnost u pogledu mera zaštite od požara) priložiti Izjavu investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova, kojom se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju.

U Prilogu 7 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)) možete pronaći obrazac Izjave investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova iz glavne sveske projekta za izvođenje (umesto „glavne sveske projekta izvedenog objekta“). Elektronsko potpisivanje vrši se nakon kreiranja elektronskog dokumenta navedene Izjave u propisanom formatu (.pdf).

U skladu sa Prilogom 12 Pravilnika ([ovde](#)) Izjavu investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova iz glavne sveske projekta za izvođenje elektronski potpisuju:

- Odgovorno lice investitora,
- Odgovorno lice vršioca stručnog nadzora (preduzetnika, odnosno pravnog lica koje je nosilac stručnog nadzora)
- Odgovorno lice izvođača radova

U slučaju da se predmetna Izjava ne prilaže kao poseban elektronski dokument prilikom podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, već kao deo Glavne sveske, u tom slučaju elektronsko potpisivanje ovog elektronskog dokumenta vrše sva lica koja su Prilogom 12 Pravilnika propisana da elektronski potpisuju Glavnu svesku i Izjavu investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova iz glavne sveske projekta za izvođenje.

Članom 42. st.2.tač.1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ([ovde](#)) propisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije.

Sadržaj projekta za izvođenje propisan je čl.61-69. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)).

Takođe, članom 70. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)) propisano je da u slučaju da prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, nije došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, **ne izrađuje**

se glavna sveska projekta izvedenog objekta, već se **glavnoj svesci projekta za izvođenje prilaže izjava investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova**, kojom se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju.

---

**Pitanje postavljeno: 20.01.2017.**

Postovani, kupio sam objekat preko javne prodaje koju je odrzao sud. za objekat postoji gradjevinska i upotrebna dozvola, tako sam saznao u katastru, kako mogu doci do primeraka kopoja tih dozvola , da li se i to radi elektronskim putem ili ne? Unapred zahvalan

Odgovor:

Primerak građevinske i upotrebne dozvole nalazi se u arhivi nadležnog organa koji je tu dozvolu izdao.

Ukoliko je reč o objektu za koji je građevinska i upotrebna dozvola ishodovana u periodu nakon 1.januara 2016. godine, primerci rešenja su javno dostupan putem interneta, na sajtu: <https://ceop.apr.gov.rs/> u okviru sekcije „Objave“.

**Nadležnost**

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o objektu iz čl.133. Zakona o planiranju i izgradnji, lokacijske uslove i građevinsku dozvolu za izgradnju ovih objekata izdaje Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture.

U skladu sa čl.134. st.1. ovog zakona, poverava se autonomnoj pokrajini izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata određenih u članu 133. ovog zakona koji se u celini grade na teritoriji autonomne pokrajine.

U skladu sa čl.134. st.2. ovog zakona, poverava se jedinicama lokalne samouprave izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata koji nisu određeni u članu 133. ovog zakona.

---

**Pitanje postavljeno: 09.01.2017.**

Da li investitor, koji je dobio rešenje od MGSI kojim se odobravaju radovi na rekonstrukciji objekta, ima obavezu da za predvidjeni objekat pribavi i upotrebnu dozvolu?

Odgovor:

Za izvođenje radova za koje je nadležni organ izdao rešenje po čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđeno obavezno pribavljanje upotrebne dozvole od strane investitora niti su propisane bilo kakve sankcije.

Članom 145. stav 7. i 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da po završetku izgradnje, odnosno izvođenju radova, za objekte iz stava 1. ovog člana, po zahtevu investitora, nadležni organ može izdati upotrebnu dozvolu. Pravnosnažno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, za objekte koji se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima mogu upisati u javnu evidenciju, kao i za promenu namene objekta, odnosno dela objekta bez izvođenja radova, predstavlja osnov za upis u javnu knjigu

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

Takođe, Pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem je propisano da kada se investitor, u skladu sa članom 145. stav 7. Zakona, opredeli da za objekat, odnosno radove, koji se izvode u skladu sa članom 145. Zakona, a za koje je propisana obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara, ne podnese zahtev za upotrebnu dozvolu, utvrđivanje podobnosti objekta za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara vrši se van objedinjene procedure, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje zaštita od požara.

Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

---

**Pitanje postavljeno: 09.01.2017.**

Molimo Vas za pojasnjenje u postupku Upisa prava svojine i dodele kucnog broja, kada se na osnovu cl 48 pravilnika o obj.proc. po sl.duznosti dostavlja upotr. dozvola zajedno sa elaboratom sluzbi katastra na knjizenje da li je potrebno svaki dokument overiti el.potpisom referenta koji dostavlja zahtev(kao u slucaju kada se podnosi novi zahtev)

Odgovor:

Ne, potrebno je da ovlašćeno lice u nadležnom organu overi samo dopis koji upućuje nadležnoj službi za katastar nepokretnosti u sastavu Republičkog geodetskog zavoda.

---

**Pitanje postavljeno: 06.01.2017.**

Poštovani, koji dokumenti se prilažu za dobijanje upotreben dozvole za radove za promenu namenenu uz izvođenje radova ili adaptaciju. Pribavljeno je Odobrenje za izvođenje radova od nadležnog organa na osnovu IDP u skladu sa članom 145 zakona. Da li investitor, izvođač i stručni nadzor treba da overe IDP?

Odgovor:

Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Za izvođenje radova za koje je nadležni organ izdao rešenje po čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđeno obavezno pribavljanje upotrebne dozvole od strane investitora niti su propisane bilo kakve sankcije.

Članom 145. stav 7. i 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da po završetku izgradnje, odnosno izvođenju radova, za objekte iz stava 1. ovog člana, po zahtevu investitora, nadležni organ može izdati upotrebnu dozvolu. Pravnosnažno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, za objekte koji se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje upis u javnu knjigu o

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

Takođe, Pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem je propisano da kada se investitor, u skladu sa članom 145. stav 7. Zakona, opredeli da za objekat, odnosno radove, koji se izvode u skladu sa članom 145. Zakona, a za koje je propisana obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara, ne podnese zahtev za upotrebnu dozvolu, utvrđivanje podobnosti objekta za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara vrši se van objedinjene procedure, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje zaštita od požara.

---

**Pitanje postavljeno: 04.01.2017.**

Poštovani , da li se kod pribavljanja upotrebne dozvole obavezno prilaže i potvrda lica koje vrši stručni nadzor i odgovornog izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, kao i prilog tehničke dokumentacije na osnovu koje je građen objekat. U pitanju je porodično-stambeni objekat je građen 1962 godine , pa se sada javlja problem oko potvrde izvođača i stručnog nazora.

Odgovor:

U konkretnom slučaju je potrebno da druga ovlašćena lica (izvođač radova i stručni nadzor). daju potrebne izjave.

Članom 70. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)) propisano je da se u slučaju da prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, nije došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, ne izrađuje glavna sveska projekta izvedenog objekta, već se glavnoj svesci projekta za izvođenje prilaže izjava investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova, kojom se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju.

---

**Pitanje postavljeno: 27.01.2017.**

Objekat je izgradjen sa gradjevinskom dozvolom , ali kako je doslo do odsupanja od odobrene tehnicke dokumentacije, investitor je podneo zahtev za upotrebnu dozvolu za izgradjeni viseporodicni stambeni objekt i priložio projekat izvedenog stanja . Kako je spratnost objekta Po + P + 3 a uzmene se odnose na osnove Podruma i Prizemlja dok su Spratovi ostali identicni projektu za gradjevinsku dozvolu , da li se uzima u obzir kompletan objekat ili samo etaze koje su pretrpele izmene.

Odgovor:

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat za koji je u skladu sa zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može koristiti po prethodno pribavljenoj **upotrebnoj dozvoli**. Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći

[ovde](#). Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do ostupanja koje nije u suprotnosti sa građevinskom dozvolom i lokacijskim uslovima, izrađuje se projekat izvedenog objekta, u skladu sa čl.70 - 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, koji možete pronaći [ovde](#). Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje je u suprotnosti sa građevinskom dozvolom, pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu, potrebno je podneti **zahtev za izmenu građevinske dozvole**, u skladu sa čl.142. Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno u skladu sa čl. 24. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o delu objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu, i može se kao takav samostalno koristiti, možete podneti **zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za ovaj deo objekta**. Članom 3. st.1. tač. 3) Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata ([ovde](#)) propisano je da se tehnički pregled vrši i za delove objekta koji nisu građevinskom dozvolom predviđeni kao posebne faze, a koji prema mišljenju Komisije ili u skladu sa tehničkom dokumentacijom predstavljaju tehničko-tehnološke celine i mogu se kao takvi samostalno koristiti.

---

**Pitanje postavljeno: 27.01.2017.**

Poštovani,kupio sam stan koji nema upotrebnu dozvolu,a ima građevinsku.Stan je uknjižen i ja imam pravo državine nad njim!Interesujeme koja je procedura za dobijanje upotrebne dozvole!

Odgovor:

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

**11. Izdavanje upotrebne dozvole**

*Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole*

**Član 42.**

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se



dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;

4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;

5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;

6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Podnosilac može uz zahtev iz stava 1. ovog člana priložiti i potvrdu o izmirenju obaveze po osnovu naknade za upotrebu zemljišta u javnoj svojini (zemljište u putnom i železničkom pojasu i sl.), u cilju informisanja nadležnog organa, odnosno imaoca javnih ovlašćenja koji učestvuje u objedinjenoj proceduri o izvršenom plaćanju.

Ako je do podnošenja zahteva u katastru sprovedena parcelacija, odnosno preparcelacija u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima ili je promenjen broj parcele, odnosno parcela za koje su izdati lokacijski uslovi odnosno građevinska dozvola, uz zahtev se prilaže i dokaz o toj promeni (rešenje, odnosno uverenje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra o izvršenoj parcelaciji, odnosno preparcelaciji, odnosno promeni broja parcele, odnosno parcela).

Investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.

---

**Pitanje postavljeno: 22.12.2016.**

Imam građevinsku dozvolu za porodični objekat iz 1992 godine. U kući živimo od 1999 god. i za istu plaćam godišnji porez. Dali je kuća time legalna, ili je potrebno još nešto, i šta?

Odgovor:

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može koristiti po prethodno pribavljenoj **upotrebnoj dozvoli**.

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, 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: 17.01.2017.**

Poštovani, firma za koju radim kao arhitekta je Decembra 2012.god. angažovala tehničku komisiju koja je po tada važećem zakonu sačinila zapisnik o podobnosti objekta i konstatovala da Upotrebna dozvola može da se izda za predmetni objekat. Sve je predato u Urbanizam (svi projekti i zapisnici) i ostalo je da investitor plati gradsku taksu. On to nije učinio zbog svoj nepovoljne finansijske situacije u tom trenutku. Sada bi da završi proces izdavanja upotrebne dozvole. Napominjem da je objekat dobio Rešenje tj. upotrebnu dozvolu od Sektora za vanredne situacije, za njihovu oblast jer je

investitor za to platio taksu i objekat je pregledan sa njihove strane i odobrena je upotreba objekta. Ja kao njihov arhitekta sam digitalizovala sve projekte i overila svojim elektronskim sertifikatom. To ću učitati u sistem kao i ostala potrebna dokumenta. Moje pitanje je sledeće: Da li zapisnik komisije koji je završen, potpisan, pečatiran i predat u urbanizam 2012.god. mogu da skeniram, overim svojim elektronskim sertifikatom i učitam u CEOP sistem. Napominjem Vam da neki od članova komisije nisu među živima ili su van zemlje. U pitanju je stambeno-poslovni objekat.

Odgovor:

Mišljenja smo da je potrebno da uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, u skladu sa sada važećim Zakonom o planiranju i izgradnji, Pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem i Pravilnikom o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu Komisije, sadržini predloga Komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata (Sl. Glasnik RS br. 27/2015 i 29/2016) dostavite Zapisnik sa Izveštajem Komisije o izvršenom tehničkom pregledu u svemu u skladu sa članom 5. i 18. Pravilnika, u propisanom formatu, potpisan na način koji je predviđen Uputstvom iz aprila 2016.god. - Format elektronskih dokumenata i njihovo dotavljanje u CEOP.

---

**Pitanje postavljeno: 17.01.2017.**

Da li je za objekat projektovan i izveden pre nego što je stupio na snagu Zakon o energetske efikasnosti i energetske pasošu, potrebno prilikom podnošenja zahteva za Upotrebnu dozvolu priložiti i energetske pasoš.

Odgovor:

U skladu sa čl. 42 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem obaveza je podnosioca zahteva da uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, pored ostalog, priloži i sertifikat o energetske svojstvima objekta (energetski pasoš), ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima.

Zakon o planiranju i izgradnji, kao propis kojim se reguliše izgradnja objekata, predstavlja pravni osnov i za donošenje podzakonskih akata kojima se uređuju energetske svojstva zgrada (čl. 201 st. 2 tač. 1 Zakona o planiranju i izgradnji). Član 4. st. 8 Zakona o planiranju i izgradnji predviđa da se obaveza projektovanja, građenja, korišćenja i održavanja zgrada na način kojim se obezbeđuju propisana energetske svojstva zgrada, ne odnosi na zgrade koje posebnim propisom odredi ministar nadležan za poslove građevinarstva.

To praktično znači, da u hijerarhiji propisa Zakon o planiranju i izgradnji i podzakonski akt o kategorijama objekata koje se izuzimaju od primene odredbi Zakona o planiranju i izgradnji pa i propisa o energetske svojstvima zgrade, predstavlja viši pravni akt u odnosu na Pravilnik o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada (Sl. glasnik RS br. 69/2012), dakle odredbe višeg pravnog akta su primarne za primenu.

Kako je Pravilnik o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br. 22/2015) donet u skladu sa čl. 201. st. 2 Zakona o planiranju i izgradnji, te su njime objekti klase "A" kao nezahtevni objekti izuzeti od obaveze vršenja tehničkog pregleda, to investitor izgradnje nije obavezan propisom da pribavlja i dostavlja bilo kom organu sertifikat o

energetskoj efikasnosti za tu vrstu objekata.

U situaciji kada se ne vrši tehnički pregled objekta klase "A" i nije propisana obaveza dostavljanja sertifikata o energetskoj efikasnosti bilo kom organu, do eventualne izmene podzakonskih propisa, od volje investitora zavisi da li će ili neće pribavljati sertifikat o energetskoj efikasnosti.

Ukoliko se radi o objektu druge klase, mišljenja smo da je potrebno uz zahtev za pribavljanje upotrebne dozvole dostaviti i sertifikat o energetskim svojstvima zgrade.

---

**Pitanje postavljeno: 10.01.2017.**

Stranka u postupku ima problem sa izdavanjem upotrebne dozvole, u postupku objedinjene procedure, tj. ima problem sa Gradskom upravom za urbanizam. Dakle, radi se o individualnom stambenom objektu - porodična kuća, spratnosti - prizemlje. Za objekat je izdato rešenje o građevinskoj dozvoli, na bruto površinu od 79m<sup>2</sup>. U sastavu objekta postoje dva stepeništa sa podestom, koja su predviđena projektom. Prema Zakonu o planiranju i izgradnji stepeništa, terase, podesti do 90cm visine ne ulaze u bruto površinu objekta. Dakle bruto površina (bez stepeništa) iznosi 79m<sup>2</sup>, kako je to i izvedeno na objektu, dakle u saglasnosti je sa dozvolom. Površina pomenutih stepeništa iznosi 7m<sup>2</sup>. Problem je kod geodetskog snimanja objekta, jer prema Pravilniku o državnom premeru i katastru nepokretnosti mere se, pored finalno obrađenih zidova, i stepeništa, terase, ulazi u podrum, kao i delovi objekta iznad zemljišta (konzole), kao i delovi objekta na stubovima. (\*) Na taj način se dobija veća površina objekta (tj. zemljište pod objektom), u ovom slučaju 86 m<sup>2</sup>. (\*\*) Problem nastaje kod nadležne gradske uprave za urbanizam, koja traži da se bruto građevinska površina iz dozvole (79m<sup>2</sup>) poklopi sa površinom objekta (površina pod objektom) iz geodetskog elaborata (86m<sup>2</sup>). Te dve površine se gotovo nikada ne poklapaju, jer su to dve različite stvari. To službenik u urbanizmu ne može ili ne želi da shvati, pa insistira da se usklade te dve površine inače će kako kaže da odbaci zahtev za izdavanje upotrebne dozvole. (\*) Pravilnik o katastarskom premeru i katastru nepokretnosti, član 26, stav 1-4 (\*\*)Pravilnik o katastarskom premeru i katastru nepokretnosti, član 44, stav 1-4 Molim vas za brz odgovor i savet jer će se takvi slučajevi ponavljati.

Odgovor:

Pre stupanja na snagu izmena sada važećeg Zakona o planiranju i izgradnji, obaveza investitora je bila da pre podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, izvrši geodetsko snimanje objekta radi evidentiranja u Katastru. Sada to nije slučaj i brojni su primeri u praksi da kasnije, po pravosnažnoj upotrebnoj dozvoli, nastaju izvesni problem prilikom upisa objekta u Katastru.

U svom pitanju niste naveli da li je predmetni objekat ranije snimljen i evidentiran u Katastru.

Ako objekat nije evidentiran u Katastru, predlažemo da prethodno izvršite snimanje objekta a potom podnesete zahtev za izdavanje upotrebne dozvole sa propisanom dokumentacijom. U geodetskom elaboratu potrebno je da ovlašćena geodetska organizacija prikaže posebno površine samog objekta a posebno površinu podesta i njegovu visinu, i uz pozivanje na odgovarajuću odredbu Zakona, u tekstualnim priložima elaborata da se naznači da površina podesta obzirom da ne prelazi zakonom propisanu visinu ne ulazi u bruto površinu objekta.

Ako je objekat već evidentiran u Katastru, u tom slučaju je potrebno da ovlašćena geodetska organizacija Elaborat geodetskih radova za potrebe izdavanja upotrebne dozvole dopuni sa podacima

koje smo napred predložili.

---

**Pitanje postavljeno: 29.12.2016.**

U pitanju je objekat A kategorije koji je upisan u katastru ali nema upotrebnu dozvolu, verovatno po Veljinom zakonu. Moje pitanje glasi: da li je za izdavanje upotrebne dozvole potrebno izraditi elaborat geodetskih radova ili je dovoljna samo kopija plana placa? U kopiji plana je objekat ucrtan i u prepisu liste nepokretnosti je uneta površina objekta sa teretom da objekat nema upotrebnu dozvolu. Koliko se secam, i po Veljinom zakonu su geometri morali da izlaze da snime objekat pa me samo zanima da li opet moramo da placamo geometre za isti posao koji su vec uradili

Odgovor:

U postupku po zahtevu za izdavanje upotrebne dozvole obavezno se dostavlja elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije bez obzira da li se radi o već snimljenom objektu u Katastru ili ne. Ovlašćena geodetska organizacije koja izrađuje elaborate može u istim konstatovati da nema odstupanja u odnosu na ranije snimljeno stanje.

---

**Pitanje postavljeno: 29.12.2016.**

U postupku dobijanja upotrebne dozvole za objekat koji je rađen duže vremena, šta raditi za izjavu da je izvedeno stanje identično projektovanom, kada izvođač građevinskih radova (firma) više ne postoji? Izjavu sa strane izvođača nema ko da potpiše?

Odgovor:

U tom slučaju potrebno je da uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dostavite dokument kojim se dokazuje da izvođač radova ne postoji (npr. rešenje iz APR o prestanku radnje, privrednog društva, potvrda APR da privredni subject nije upisan u registar I sl.) i izjavu investitora kojim on potvrđuje obzirom na napred navedene okolnosti da je izvedeno stanje identično projektovanom.

---

**Pitanje postavljeno: 03.02.2017.**

Moji roditelji su 1986 godine kupili stan od stambene zadruge Uselili smo se 1990 godine. Stan smo uknjizili ali smo u vlasničkom listu navedeni kao držaoca A ne vlasnici (svojina). Kako sam kasnije saznao stan nema upotrebnu dozvolu. Kakva je procedura za dobijanje upotrebne dozvole?

Odgovor:

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Podnošenje zahteva vrši se kroz Centralni informacioni sistem, kome možete pristupiti [ovde](#).

Sva uputstva za korišćenje portala za elektronsko podnošenje zahteva za građenje možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji E-procedura.

**Pitanje postavljeno: 30.12.2016.**

Molim vas da mi odgovorite na pitanje : Kada i u kojim slučajevima nije obavezno ishoditi UPOTREBNU dozvolu? ili može i obrnuto pitanje, Kada je izdavanje upotrebne dozvole imperativ i u kom roku se mora ishoditi? Naime da pojasnim . Posedujem Resenje o građevinskoj dozvoli izdatu od nadležnog organa još u 2010 g a odnosi se na REKONSTRUKCIJU, NADGRADNJU I PROMENU NAMENE DELA PORODICNE STAMBENE ZGRADE U POSLOVNU-STAMBENU ZGRADU DIMENZIJA 9.6MX13 M ZGRADA JE PRIZEMNA A NAKON DOGRADNJE I REKONSTRUKCIJE BICE PRIZEMLJE I SPRAT.

Odgovor:

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se **objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole** može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli. Iz citirane zakonske odredbe proizlazi da je za korišćenje **svakog** objekta za koji je propisano izdavanje građevinske dozvole neophodno prethodno pribaviti upotrebnu dozvolu. Takođe, članom 42. stav 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem predviđeno je da investitor **može** podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.

Zakonom nije propisan rok u kome se mora ishoditi upotrebne dozvole, ali iz citiranog člana Zakona proizlazi da to mora biti pre početka korišćenja izgrađenog objekta.

**Pitanje postavljeno: 19.01.2017.**

Imam lokal koji je građen u vreme 2000-2001, sa građevinskom dozvolom i sa svim potrebnim dozvolama saglasnostima, kao i plaćenim komunalijama. Pošto je objekat gradio moj otac, koji je u međuvremenu preminuo, sam postupak je iz nekog razloga stao, Poslednji dokument koji posedujem jeste izveštaj komisije za tehnički pregled. Već par meseci u opštini ne mogu da dobijem nikakvo pojašnjenje te sam prinuđen da Vam se obratim. I ovde bih dodao i to da u gradskoj upravi vlada velika konfuzija kao i da uopšte nemaju sluha za probleme građana ovog tip, to osetio na sopstvenoj koži. Objekat nije izašao iz okvira građevinske dozvole te je urađne po svim standardima, i po tačnim merama u građevinskoj dozvoli. Postavlja se pitanje da li ja treba da idem na legalizaciju objekta ili na dobijanje upotrebne dozvole? U zakonu iz 2015 posle isteka 5 godina od dobijanja građevinske dozvole, da li se taj zakon primenjuje retroaktivno ili postoji mogućnost da tražim upotrebnu dozvolu. Molio bih za pojašnjenje i savet, u vezi sa meni najboljim, i finansijski najpovoljnijim, rešenjem, gde bih još naglasio da takse i komunalije plaćene u to vreme nisu bile mali izdatak.

Odgovor:

Zakon o planiranju i izgradnji, kao i sve njegove izmene i dopune, primenjuje se „pro futuro“, odnosno od dana stupanja na snagu. Zakoni i svi drugi opšti akti ne mogu imati povratno dejstvo, osim pojedinih odredbi zakona, ako to nalaže opšti interes utvrđen pri donošenju zakona, saglasno članu 197. Ustava Republike Srbije. Shodno tome, odredbe Zakona o planiranju i izgradnji koje regulišu rok važenja građevinske dozvole primenjuju se samo na građevinske dozvole izdate nakon stupanja na snagu na snagu Zakona, odnosno izmena i dopuna Zakona, a ne i na građevinske dozvole izdate pre toga.

U konkretnom slučaju, potrebno je utvrditi da li je u izdatoj građevinskoj dozvoli naveden rok njenog važenja. Ukoliko je građevinska dozvola izdata bez utvrđenog roka važenja, a pri izvođenju radova ni u čemu nije odstupljeno od izdate građevinske dozvole, mišljenja smo da nema prepreka za ishodovanje upotrebne dozvole, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Ukoliko je u izdatoj građevinskoj dozvoli naveden rok njenog važenja, koji je u međuvremenu istekao, eventualno možete razmotriti mogućnost sprovođenja postupka ozakonjenja, u skladu sa odredbama Zakona o ozakonjenju objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 96/2015). Pitanja u vezi sa primenom tog Zakona možete postaviti posredstvom mejla: [ozakonjenje@mgsi.gov.rs](mailto:ozakonjenje@mgsi.gov.rs)

---

**Pitanje postavljeno: 11.01.2017.**

Poštovani, molim da mi odgovorite koji je postupak za dobijanje UPOTREBNE DOZVOLE za objekte za koje je izdata samo građevinska dozvola u postupku LEGALIZACIJE (2003.-2013.) ?

Odgovor:

Ukoliko se radi o objektu za koji je u skladu sa ranije važećim propisima o legalizaciji objekata izdato rešenje kojim se naknadno odobrava izgradnja tog objekta, rešenje kojim se odobrava upotreba tog objekta (upotrebna dozvola) pribavlja se u redovnom postupku čl. 154. - 158. Zakona o planiranju i izgradnji. Zahtev se podnosi u elektronskom sistemu CEOP sa dokumentacijom koja je propisana u čl. 42 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (Sl. glasnik RS br. 113/2015 i 96/2016).

---

**Pitanje postavljeno: 13.02.2017.**

Imam stan. Izgrađen i useljen 1990 godine. Stan je uknjižen (ima građevinsku dozvolu) stan je gradila građevinska zadruga. Skorašnji pregledom dokumentacije utvrdio sam da sam uknjižen kao držalac a ne kao svojina. Objašnjenje u katastru je da stan nema upotrebnu dozvolu. Koja dokumenta i gde treba da predam da bi mogao da dobijem upotrebnu dozvolu to jeste da se uknjižen kao vlasnik svojine a ne kao drzaoc?

Odgovor:

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat, za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole, može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli. Članom 158. stav 3. Zakona, kao i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisana je dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, i to:

- projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa

- predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
  - sertifikat o energetskim svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetskim svojstvima;
  - elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
  - elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Članom 155. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da tehnički pregled objekta obezbeđuje investitor, dok je u stavu 5. propisano da, izuzetno od ovog pravila, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko investitor iz nekog razloga nije obezbedio tehnički pregled objekta i izdejstvovao upotrebnu dozvolu, to može učiniti bilo koje zainteresovano lice, u kom slučaju je u obavezi da pribavi svu propisanu dokumentaciju, kao i da snosi troškove tehničkog pregleda i izdavanja upotrebne dozvole.

Upotrebnu dozvolu izdaje rešenjem organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, u skladu sa članom 158. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji.

---

#### **Pitanje postavljeno: 30.01.2017.**

interesuje me sta mi je sve potrebno od dokumentacije i koliko kosta da bih dobio upotrebnu dozvolu, kuca je legalizovana ove godine?

Odgovor:

Članom 36. Zakona o ozakonjenju objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 96/15) propisano je da se danom **pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju** stiču uslovi za upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno za odgovarajući upis u katastar vodova. Nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja elaborat geodetskih radova i primerak pravnosnažnog rešenja o ozakonjenju organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra, u roku od tri dana od dana pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju. **Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta.**

Članom 158. stav 11. i 12. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, u roku od pet radnih dana po **pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole**, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra upotrebnu dozvolu, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije. **Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta.**

Iz odredaba citiranih propisa proizlazi da su pravne posledice pravosnažnog rešenja o ozakonjenju identične pravnim posledicama pravosnažnog rešenja o upotrebnoj dozvoli, po pitanju upisa prava

svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, pa iz tog razloga nije neophodno podnositi zahtev za dobijanje upotrebne dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 08.02.2017.**

Poštovani kupio sam garsonjeru za koju postoji građevinska ali ne postoji upotrebna dozvola!Šta mi je potrebno od dokumentacije kako bi stekao upotrebnu dozvolu!

Odgovor:

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

---

**Pitanje postavljeno: 09.02.2017.**

Koja dokumentacija je potrebna za izdavanje upotrebne dozvole za pomoćne objekte, s obzirom da se pomoćni objekti ne mogu svrstati ni u jednu kategoriju po Pravilniku o klasifikaciji objekata i ne mogu se smatrati objektima A kategorije, a manje su zahtevni od objekta A kategorije?

Odgovor:

Mišljenja smo da se u navedenom slučaju ishodovanja upotrebne dozvole za pomoćni objekat mogu primeniti odredbe koje se odnose na objekte A kategorije (s obzirom na to da je reč o još jednostavnijim objektima za čije građenje nije potrebno pribaviti građevinsku dozvolu), odnosno da se u konkretnom slučaju može priložiti dokumentacija koja se prilaže za ishodovanje upotrebne dozvole za objekte A kategorije.

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Izuzetno od opšteg pravila, shodno članu 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, kada je reč o objektima kategorije "A", umesto izveštaja o tehničkom pregledu, investitor uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- 1) izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- 2) objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Članom 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)), propisano je da se za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.



Za izvođenje radova za koje je nadležni organ izdao rešenje po čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđeno obavezno pribavljanje upotrebne dozvole od strane investitora niti su propisane bilo kakve sankcije.

Članom 145. stav 7. i 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da po završetku izgradnje, odnosno izvođenju radova, za objekte iz stava 1. ovog člana, po zahtevu investitora, nadležni organ može izdati upotrebnu dozvolu. Pravnosnažno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, za objekte koji se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima mogu upisati u javnu evidenciju, kao i za promenu namene objekta, odnosno dela objekta bez izvođenja radova, predstavlja osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, a ako je za predmetni objekat, odnosno izvođenje radova izdata i upotrebna dozvola po zahtevu investitora, osnov za upis u javnu knjigu predstavlja pravnosnažno rešenje iz stava 2. ovog člana i pravnosnažno rešenje o upotrebnoj dozvoli.

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli. Članom 42. stav 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona.

---

**Pitanje postavljeno: 10.02.2017.**

Možete li mi reći kako se dobija upotrebna dozvola za objekte koji se rade po čl.145, odnosno koji nivo dokumentacije je potreban da bi se pomoćni objekti (npr. garaže, ograde...) uknjižili? Konkretno, imamo pomoćni objekat (temelj metalnog rezervoara za sirovo mleko) za koji smo dobili rešenje za odobrenje radova, prijavili smo radove i prijavili završetak temelja, i na kraju bismo trebali da isti uknjižimo u katastar. Molimo Vas da nam pomognete i u što kraćem roku odgovorite na nase pitanje.

Odgovor:

1. Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Za izvođenje radova za koje je nadležni organ izdao rešenje po čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđeno obavezno pribavljanje upotrebne dozvole od strane investitora niti su propisane bilo kakve sankcije.

Članom 145. stav 7. i 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da po završetku izgradnje, odnosno izvođenju radova, za objekte iz stava 1. ovog člana, po zahtevu investitora, nadležni organ može izdati upotrebnu dozvolu. Pravnosnažno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, za objekte koji se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima mogu upisati u javnu evidenciju, kao i za promenu namene objekta, odnosno dela objekta bez izvođenja radova, predstavlja osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, a ako je za predmetni objekat, odnosno izvođenje radova izdata i upotrebna dozvola po zahtevu investitora, osnov za upis u javnu knjigu predstavlja pravnosnažno rešenje iz stava 2. ovog člana i pravnosnažno rešenje o upotrebnoj dozvoli.

**Pitanje postavljeno: 22.02.2017.**

Na jednom od tekućih projekata se pojavila dilema oko dokumenta koji su uslov za vršenje tehničkog pregleda i dobijanje upotrebna dozvole. Radi se o elektrotehničkom projektu koji se proteže na teritoriji više opština sa većom količinom podzemnih instalacija. Prethodnim zakonskim rešenjima, uslov za vršenje tehničkog pregleda je bila potvrda o upisu podzemnih instalacija u katastar vodova. Sadašnjim zakonskim rešenjem izvođač je obavezan da uradi elaborat podzemnih instalacija i da ga preda komisiji za tehnički pregled i investitoru u svrhu dobijanja upotrebne dozvole. Mišljenja smo da je elaborat podzemnih instalacija isto što i elaborat odnosno dokumentacija za upis u katastar vodova. Takođe predajom elaborata podzemnih instalacija nadležni organi prosleđuju ovu dokumentaciju nadležnim katastrima. To bi trebalo između ostalog svrha objedinjengo postupka. Nadam se da možete razjasniti ovu dilemu obzirom da nije propisan sadržaj elaborata podzemnih instalacija

Odgovor:

Mišljenja smo da je u konkretnom slučaju reč o istom dokumentu, s obzirom na to da RGZ-Služba za katastar nepokretnosti vrši upis prava svojine u ovom slučaju nakon izdavanja upotrebne dozvole, na osnovu ovog elaborata.

Nadležni organ, po izdavanju upotrebne dozvole, kroz CIS podnosi RGZ - Službi za katastar nepokretnosti zahtev za upis prava svojine, pri čemu prosleđuje ovoj službi elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije, u skladu sa čl.48. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Sadržaj elaborata geodetskih radova ne može biti propisan Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije, s obzirom da se isti izrađuje prema odredbama zakona kojim se uređuje državni premer i katastar.

**Upis prava svojine na izgrađenom objektu, odnosno posebnim delovima objekta i izdavanje rešenja o kućnom broju u okviru objedinjene procedure**

*Dostava upotrebne dozvole organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra*

**Član 48.**

U roku od pet radnih dana od dana pravnosnažnosti upotrebne dozvole, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra:

- 1) upotrebnu dozvolu;
- 2) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 3) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

**Pitanje postavljeno: 03.03.2017.**

Ukoliko je zahtev za izdavanje upotrebne dozvole poslat na konacni obracun Direkciji za

gradjevinsko zemljište , a ona odgovori da je potrebno raditi Aneks ugovora, kako završiti predmet - ostaviti ga na cekanju ili odbaciti ako sistem dozvoljava.

Odgovor:

**U ovakvom slučaju, po prijemu konačnog obračuna od organa nadležnog za obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, ukoliko su ispunjeni svi propisani uslovi, potrebno je doneti rešenje o upotrebnoj dozvoli u kojem označiti iznos doprinosa koji je investitor po konačnom obračunu dužan da plati kao i njegovu obavezu da pristupi zaključenju Aneksa Ugovora kojim su regulisani odnosi po pitanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta..**

**Nadležni organ koji je nadležan za izdavanje građevinske I upotrebne dozvole nije nadležan niti dužan da se stara o naplati doprinosa, već to vrši organ nadležan za obračun I naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.**

**Ovakve situacije potrebno je predvideti važećom lokalnom odlukom kojom je regulisan doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta.**

---

**Pitanje postavljeno: 09.03.2017.**

da li je moguće pokrenuti postupak provere teh.kontrole poslovno staljmbenog objekta koji ima odobrenje za izgradnju,građ, i upotrebnu dozvolu iz 1975. Odnosno posle više od 40 godina od izgradnje .

Odgovor:

Nejasno je iz kog razloga bi mogla da postoji potreba za pokretanjem postupka tehničkog pregleda objekta za koji je izdata upotrebna dozvola.

Naime, prema odredbama člana 158. Zakona o planiranju i izgradnji i člana 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, izveštaj komisije za tehnički pregled je neophodan u cilju dobijanja upotrebne dozvole. Ukoliko je u konkretnom slučaju izdata upotrebna dozvola za objekat, kao što je u Vašem pitanju konstatovano, izveštaj o tehničkom pregledu je morao da prethodi toj fazi postupka.

---

**Pitanje postavljeno: 17.02.2017.**

Pitanje: Moj otac je još 2008 pokrenuo tehnički pregled porodične kuće. Sada smo ustanovili da se u katastru kuća vodi kao "objekat bez upotrebne dozvole". Pronašla sam Ugovor o tehničkom pregledu i uplatnicu za ugovoreni iznos za tehnički pregled iz 2008. Imam i rešenje opštine o imenovanju dva inženjera koji su i bili da pregledaju kuću. Pozvala sam jednog od njih i prvo je bila sporna uplata, a kada sam plaćanje dokazala onda je razlog zbog kog nije izdat zapisnik bio to što moj otac nije dostavio potvrdu o snimanju. Isto lice me sada upućuje u neku elektronsku proceduru koju treba neko da pokrene u naše ime. Od prijatelja sam saznala da postupak započet po starom zakonu treba i da se završi po istom, a ne po Zakonu iz 2009. Dodajem još da nismo dobili nikakav odgovor, zaključak ili rešenje kojim se okončava tehničku pregled. Da li se procedura tehničkog pregleda i upotrebne dozvole može nastaviti i završiti po starom zakonu, a u skladu sa članom 218

važeceg zakona (bez elektronske procedure i novih troškova) ? Hvala

Odgovor:

Članom 218. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da će se rešavanje zahteva za izdavanje odobrenja za izgradnju, **upotrebne dozvole i drugih zahteva za rešavanje o pojedinačnim pravima i obavezama, podnetih do dana stupanja na snagu ovog zakona**, nastaviti po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu ovog zakona. Iz citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da se ona odnosi samo na **podnete** zahteve za izdavanje upotrebne dozvole (i druge zahteve za rešavanje o pojedinačnim pravima i obavezama).

Članom 125. stav 2. ranije važeceg Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 47/03 i 34/06) propisano je da organ nadležan za izdavanje odobrenja za izgradnju **izdaje upotrebnu dozvolu** u roku od sedam dana od dana **prijema nalaza komisije kojim je utvrđeno da je objekat podoban za upotrebu**.

Ukoliko je u konkretnom slučaju nadležnom organu za izdavanje odobrenja za izgradnju dostavljen nalaz komisije kojim je utvrđeno da je objekat podoban za upotrebu, postupak treba da bude okončan po odredbama ranije važeceg Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 47/03 i 34/06). Ukoliko je, pak, započet (ili okončan) postupak tehničkog pregleda, ali nadležnom organu nije dostavljen nalaz komisije kojim je utvrđeno da je objekat podoban za upotrebu, postupak izdavanja upotrebne dozvole je potrebno sprovesti u skladu sa odredbama važeceg Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona.

---

**Pitanje postavljeno: 20.03.2017.**

Ukoliko je već plaćen i izvršen upis u katastar vodova, po ovlašćenju investitora to je uradio izvođač radova, pretpostavljamo da se kroz objedinjenu proceduru treba dostaviti elaborat podzemnih instalacija sa potvrdom o upisu u nadležni katastar, kako bi se izbeglo eventualno novo obračunavanje troškova upisa u katastar vodova na račun Investitora.

Odgovor:

Mišljenja smo da je u konkretnom slučaju moguće postupiti tako što će se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole priložiti elaborat podzemnih instalacija sa potvrdom o upisu u nadležni katastar, nakon čega će nadležni organ isti dostaviti organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra.

Po Zakonu o planiranju i izgradnji i Pravilniku o postupku sprovođenja objedinjene procedure, nadležni organ upućuje zahtev za upis prava svojine na izgrađenom objektu, odnosno posebnim delovima objekta i izdavanje rešenja o kućnom broju po službenoj dužnosti u postupku objedinjene procedure kroz Centralni informacioni sistem od 1. januara 2016. godine.

Upis prava svojine na izgrađenom objektu, odnosno posebnim delovima objekta, kao i izdavanje rešenja o kućnom broju, vrši se u skladu sa čl.48. i 49. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

---

**Pitanje postavljeno: 28.03.2017.**

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

Postovani, da li resenje za gradjevinsku dozvolu mora da bude overeno prilikom predaje dokumentacije za upotrebnu dozvolu ili se samo predaje original? Klasifikacioni broj objekta je 111 011, pa je gradnja objekta izvodjena samostalno.

Odgovor:

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole ne prilaže se rešenje o građevinskoj dozvoli.

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Takođe, članom 5. ovog pravilnika propisano je da ako nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, akt iz svoje nadležnosti izdaje na osnovu podataka kojima raspolaže drugi državni organ ili drugi imalac javnih ovlašćenja, nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, te podatke pribavlja po službenoj dužnosti, osim u slučajevima propisanim Zakonom, uredbom kojom se uređuje izdavanje lokacijskih uslova i ovim pravilnikom.

### ***Dokumentacija koja se prilaže u slučaju objekata kategorije A***

Za objekte kategorije „A“ ne sprovodi se tehnički pregled, saglasno članu 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 85/15). U tom slučaju, umesto izveštaja komisije za tehnički pregled, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

1. izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
2. objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Takođe, članom 18. stav 4. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 23/15, 77/15 i 58/16) propisano je da je projekat za izvođenje obavezan za građenje objekata za koje je pribavljena građevinska dozvola, osim za objekte kategorije "A". Članom 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata propisano je da za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

### **Izdavanje upotrebne dozvole**

*Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole*

#### **Član 42.**

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Podnosilac može uz zahtev iz stava 1. ovog člana priložiti i potvrdu o izmirenju obaveze po osnovu naknade za upotrebu zemljišta u javnoj svojini (zemljište u putnom i železničkom pojasu i sl.), u cilju informisanja nadležnog organa, odnosno imaoca javnih ovlašćenja koji učestvuje u objedinjenoj proceduri o izvršenom plaćanju.

Ako je do podnošenja zahteva u katastru sprovedena parcelacija, odnosno preparcelacija u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima ili je promenjen broj parcele, odnosno parcela za koje su izdati lokacijski uslovi odnosno građevinska dozvola, uz zahtev se prilaže i dokaz o toj promeni (rešenje, odnosno uverenje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra o izvršenoj parcelaciji, odnosno preparcelaciji, odnosno promeni broja parcele, odnosno parcela).

Investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.

---

### **Pitanje postavljeno: 03.03.2017.**

Da li je ozakonjenje stambenog objekta ekvivalent upotrebnoj dozvoli objekta?

Odgovor:

Članom 36. Zakona o ozakonjenju objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 96/15) propisano je da se danom **pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju** stiču uslovi za upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno za odgovarajući upis u katastar vodova. Nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja elaborat geodetskih radova i primerak pravnosnažnog rešenja o ozakonjenju organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra, u roku od tri dana od dana pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju. **Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i vrši upis prava**

**svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta.**

Članom 158. stav 11. i 12. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, u roku od pet radnih dana po **pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole**, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra upotrebnu dozvolu, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije. **Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta.**

Iz odredaba citiranih propisa proizlazi da su pravne posledice pravosnažnog rešenja o ozakonjenju identične pravnim posledicama pravosnažnog rešenja o upotrebnoj dozvoli, po pitanju upisa prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta.

**Pitanje postavljeno: 21.02.2017.**

U kojim slučajevima je konačni doprinos sastavni deo rešenja o upotrebnoj dozvoli? Na primer za objekte sagrađene 80` i 90` godina. Podsećam da je su tadašnji zakoni nalagali potpuno izmirenje obaveza, vezanih za doprinos a postoji i period kada se doprinos nije obračunavao. Na koji način proveriti da li je i za koju kvadraturu je obračunata naknada, tih godina?

Odgovor:

Saglasno članu 98. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji, sastavni deo rešenja o upotrebnoj dozvoli je konačni obračun doprinosu. Zakonom o planiranju i izgradnji nisu propisani izuzeci od ove odredbe.

**Pitanje postavljeno: 22.02.2017.**

Da li može investitor nakon ozakonjenja objekta kategorije A da zahteva od nadležnog organa da mu izda upotrebnu dozvolu u redovnom postupku za dobijanje upotrebne dozvole? Ako može, da li je potrebna dodatna dokumentacija osim propisane iz člana 42 Pravilnika o elektronskoj objedinjenoj proceduri?

Odgovor:

Članom 36. Zakona o ozakonjenju („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 96/2015) propisane su pravne posledice rešenja o ozakonjenju.

Navedenim članom propisano je da se **danom pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju stiču uslovi za upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima**, odnosno za odgovarajući upis u katastar vodova. Nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja elaborat geodetskih radova i primerak pravosnažnog rešenja o ozakonjenju organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra, u roku od tri dana od dana pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju. **Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta.**

Takođe, članom 158. stav 11. i 12. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da nadležni organ po službenoj dužnosti, u roku od pet radnih dana po pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole, dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra upotrebnu dozvolu, elaborat

geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije. **Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra** donosi rešenje o kućnom broju i **vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta.**

Imajući u vidu činjenicu da su pravne posledice izdavanja upotrebne dozvole identične pravnim posledicama izdavanja rešenja o ozakonjenju (po pitanju upisa prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta u evidenciju nepokretnosti), nije neophodno sprovoditi postupak za izdavanje upotrebne dozvole za objekat za koji je izdato rešenje o ozakonjenju.

---

**Pitanje postavljeno: 23.02.2017.**

Moj otac tražio upotrebnu dozvolu za kuću još 2008 godine. Došli su iz opštine i pregledali objekat a on je sve platio što se tražilo. Prošle godine je prepisao kuću na mene, ali u katastru je objekat ucrtan i evidentiran bez građevinske dozvole . Inženjeri koji su pregledali objekat sada usmeno odgovaraju da nismo dostavili "potvrdu o izvršenom snimanju objekta" iz katastra i da zbog toga nismo mogli dobiti zapisnik o pozitivnom mišljenju za upotrebnu dozvolu. Mi nismo dobili pismeno nikakav odgovor ni od komisije ni od opštine mada smo platili i tehnički pregled. Savetuju me da po članu 218 Zakona imamo pravo da započeti postupak za upotrebnu dozvolu završimo po ondašnjem zakonu, bez elektronske procedure (što je meni nepoznato) i posrednika . Međutim član komisije me uporno upućuje na inženjere koji bi pokrenuli taj elektronski postupak u naše ime. Ponavljam da nikakvo pismeno odbijanje nismo dobili pa ja smatram da postupak nije završen. Da li se taj član 218 može primeniti u našem slučaju i postupak okončati po "starom" zakonu bez elektronske procedure i daljih troškova?

Odgovor:

Članom 218. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da će se rešavanje zahteva za izdavanje odobrenja za izgradnju, **upotrebne dozvole i drugih zahteva za rešavanje o pojedinačnim pravima i obavezama, podnetih do dana stupanja na snagu ovog zakona**, nastaviti po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu ovog zakona. Iz citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da se ona odnosi samo na **podnete** zahteve za izdavanje upotrebne dozvole (i druge zahteve za rešavanje o pojedinačnim pravima i obavezama).

Članom 125. stav 2. ranije važećeg Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 47/03 i 34/06) propisano je da organ nadležan za izdavanje odobrenja za izgradnju **izdaje upotrebnu dozvolu** u roku od sedam dana od dana **prijema nalaza komisije kojim je utvrđeno da je objekat podoban za upotrebu.**

Ukoliko je u konkretnom slučaju nadležnom organu za izdavanje odobrenja za izgradnju dostavljen nalaz komisije kojim je utvrđeno da je objekat podoban za upotrebu, postupak treba da bude okončan po odredbama ranije važećeg Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 47/03 i 34/06). Ukoliko je, pak, započet (ili okončan) postupak tehničkog pregleda, ali nadležnom organu nije dostavljen nalaz komisije kojim je utvrđeno da je objekat podoban za upotrebu, postupak izdavanja upotrebne dozvole je potrebno sprovesti u skladu sa odredbama važećeg Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona.

---

**Pitanje postavljeno: 20.02.2017.**



Poštovani da li mogu da dobijem upotrebnu dozvolu za stan koji sam kupio od investitora, dozvola bi se odnosila samo na poseban deo-stan, što bi mi omogućilo da se knjižim u katastru nepokretnosti. Investitor ne može da doije upotrebnu dozvolu za zgradu (najverovatnije je prekoračio stepen izgrađenosti). Stan koji sam kupio je 81,37m<sup>2</sup>, ali u projetu se vodi kao 74,57m<sup>2</sup>, tako da ne mogu da se upišem ni kao držalac, t.j. ne mogu ni da ga prodam. Inače zgrada poseduje građevinsku dozvolu.

Odgovor:

Zakonom o planiranju i izgradnji propisana je mogućnost da se i za deo zgrade koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu može biti izdata upotrebna dozvola pod uslovom da se po završetku izgradnje objekta izvrši tehnički pregled dela objekta koji predstavlja tehničko tehnološku celinu i da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dostavi dokumentacija propisana u članu 158 Zakona i čl. 42 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Da li vaš stan predstavlja tehničko-tehnološku celinu podobnu za izdavanje upotrebne dozvole ili ne utvrđuje Komisija za tehnički pregled.

---

**Pitanje postavljeno: 14.02.2017.**

molim vas za informaciju koja je procedura i zakonski okviri potrebni za izdavanje upotrebne dozvole za deo objekta za koji je izdata građevinska dozvola 1965. Objekat je po građevinskoj dozvoli jedinstven za dva investitora I kao takav unet u katastar. Jedan od investitora je za deo objekta koji koristi dobio 1967 upotrebnu dozvolu ( "desnog dela stambene porodične kuće deljive po vertikali"). Mi koristimo ovaj drugi "levi" deo I potrebna nam je upotrebna dozvola za uknjiženje. Posedujemo prepis građevinske dozvole za ceo objekat I upotrebne dozvole desnog dela kuće . Naslednici smo drugog investitora.

Odgovor:

Potrebno je da izvršite tehnički pregled izgrađenog dela objekta a potom da u elektronskom sistemu CEOP podnesete zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i uz zahtev dostavite dokumentaciju propisanu u članu 42 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (Sl. glansik RS br. 113/2015 i 96/2016). Shodno čl. 57 st. 3 navedenog Pravilnika, projektnu dokumentaciju iz 1965 god. kada je izdata građevinska dozvola, možete do 1. Januara 2018.god. dostaviti i u papirnoj formi.

Ukoliko je u toku izgradnje došlo do odstupanja od izdate građevinske dozvole, potrebno je da ovlašćeni projektant izradi projekat izvedenog stanja pa tek onda da se vrši tehnički pregled.

---

**Pitanje postavljeno: 09.02.2017.**

U slučaju izdavanja upotrebne dozvole za ugrađene unutrašnje gasne instalacije u postojećem objektu, da li se uz zahtev za upotrebnu dozvolu prilažu i elaborati geodetskih radova za objekat odnosno za podzemne instalacije, kako je propisano čl. 42. st. 2. tač. 5 i 6 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem? Napomena: nije reč o priključku na gas, već o unutrašnjim gasnim instalacijama koje idu od mernog mesta-najčešće na fasadi objekta, pa se razvode u objektu. Da li se upotrebna dozvola za unutrašnje gasne instalacije prosleđuje Republičkom geodetskom zavodu na uknjižbu?

Odgovor:

Predmet upisa i evidentiranja u Katastru su objekti i podzemne instalacije (infrastrukturalna mreža i njeni delovi) ne i instalacije unutar objekata. Pretpostavljamo da se u konkretnom slučaju radi o pribavljenom rešenju iz člana 145 Zakona o planiranju i izgradnji, te ukoliko je predmet tog rešenja samo ugradnja unutrašnjih instalacija u objektu, nije potrebno uz zahtev za upotrebnu dozvolu i elaborat geodetskih radova. Međutim, ako se rešenje iz čl. 145. Odnosi i na druge radove (nadgradnja i sl.) kojima se menja oblik i volume objekta u tom slučaju je potrebno dostaviti elaborate geodetskih radova.

---

**Pitanje postavljeno: 19.02.2017.**

U kom slučaju je potrebno kontaktirati Direkciju za građevinsko zemljište zbog pribavljanja konačnog obračuna doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta?

Odgovor:

Dužnost je nadležnog organa da u postupku izdavanja upotrebne dozvole uvek pribavi konačni obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta osim ukoliko važećom odlukom JLS kojom su regulisana pitanja u vezi doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta nisu predviđeni izuzeci.

Ova obaveza je u interesu JLS zato što redovno postoji razlika u površini između projektovanog i izvedenog stanja objekta.

---

**Pitanje postavljeno: 07.02.2017.**

u postupku ishodovanja upotrebne dozvole, gradska uprava grada Beograda traži skenirane glavne projekte (dozvola je dobijena po starom ZPI). Investitor je izgubio glavni projekat telekomunikacija. Da li je investitor sada u obavezi da uradi PZI telekomunikacija (s obzirom da se PIO radi jedino kada je došlo do odstupanja), i da na prvoj strani istog potvrdi da nije došlo do odstupanja, ili je potrebno da se radi PIO telekomunikacija.

Odgovor:

Smatramo da je potrebno u arhivi Grada ili Istorijskom arhivu proveriti da li postoji drugi primerak projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola ili odobrenje i za izgradnju.

Ukoliko se ispostavi da ni u arhivi nema tog projekta, u tom slučaju Komisiji za tehnički pregled a potom i nadležnom organu uz zahtev za upotrebnu dozvolu podnesite PIO telekomunikacija.

---

**Pitanje postavljeno: 22.03.2017.**

Za uknjiženje stana potrebna mi je upotrebna dozvola. Stan se nalazi u zgradi koja se još uvek vodi kao vlasništvo vlasnika pre nego što je parcela preinačena u gradsko građevinsko zemljište. Zgrada je ucrtana u zemljišne knjige. Gradjena je u periodu od 1970 do 1975.g. Izgradili su je 6 investitora, koji su pravo na plac dobili od Preduzeća, kao njihovi radnici, a preko preduzeća za pripremanje i kooperativnu izgradnju. Zgrada ima tri lamele sa po dva stana. U svakoj lameli su na nivou terena po dve garaze (ka ulici) i dve ostave (ka dvoristu). Na prvom spratu je jedan stan (povrsine oko 70 m2) a

na drugom, jos jedna takav stan. Stan (sa garažom i ostavom) sam nasledio od majke, koja ga je nasledila od muža, koji je kao investitor, zahedno sa kolegom, gradio srednju lamelu zgrade. Imam Gradjevinsku dozvolu ali nemam Projekat zgrade i Upotrebnu dozvolu. Posedujem dopis upućen opštini da se odredi Komisja za tehnički prijem zgrade. Nije mi poznato da li je ta komisija odredjena, da li je dolazila da obavi prijem i da li je obavljen prijem. U opštini kazu da su svu dokumentaciju prebacili u Arhiv. Na žalost nitijednog od ovih dokumenata nema ni u Arhivu, gde sam ih, po sugestiji iz opštine, tražio. Posedujem i rešenje o dodeli kućnog broja. Bio bih vam veom zahvalan za detaljnu informaciju kako da na nejjednostavniji (najjeftinij) i najbrzi nacin dodjem do upotrebne dozvole kako bih stan mogao da uknjižim.

Odgovor:

Dokumentacija potrebna za izdavanje upotrebne dozvole propisana je članom 158. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Prema odredbama citiranih propisa, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilažu se:

- projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- sertifikat o energetskim svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetskim svojstvima;
- elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Članom 155. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, izuzetno od opšteg pravila (po kome investitor obezbeđuje tehnički pregled objekta), tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda, nakon čega ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Imajući u vidu odredbe člana 155. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, svako zainteresovano lice može da obezbedi vršenje tehničkog pregleda, a nakon toga i da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, uz obavezu da uz zahtev podnese svu dokumentaciju propisanu članom 158. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

---

**Pitanje postavljeno: 29.03.2017.**

Postovani, za deo objekta stambeni - Viseporodicno stanovanje P+4, izgradjen u skladu sa Gradjevinskom dozvolom, izdata je upotrebna dozvola. Objekat je u medjvremenu dogradjen i to

Potkrovlje 1 i 2 i u okviru njih izvedeno je 6 stanova, koji su po prethodnom zakonu legalizovani, odnosno izdata je samo Gradjevinska dozvola, ne i upotrebna. Na koji nacin mogu pribaviti upotrebnu dozvolu za zasebne stanove?

Odgovor:

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#)

Podnošenje zahteva vrši se kroz Centralni informacioni sistem, kome možete pristupiti [ovde](#).

Sva uputstva za korišćenje portala za elektronsko podnošenje zahteva za građenje možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji E-procedura.

---

### **Pitanje postavljeno: 18.04.2017.**

Da li je moguće izdati upotrebnu dozvolu za objekat, u konkretnom slučaju, a da glasi na dva lica koja su vlasnici građevinske parcele na kojoj je izgrađen predmetni objekat, a da je građevinska dozvola glasila samo na jedno lice od ta dva lica (jedan investitor) jer je prilikom izdavanja građevinske dozvole pored ostale dokumentacije bila priložena i saglasnost drugog suvlasnika za izdavanje takve dozvole, sve u skladu sa članom 135. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji? Sada bi vlasnici predmetne građevinske parcele želeli da se izda dozvola na oba lica, iako je samo jedno od njih navedeno kao investitor u prethodno izdatoj građevinskoj dozvoli. Da li je za rešavanje ovog problema potrebno prethodno podneti zahtev za izdavanje izmenjene građevinske dozvole i koji bi se dokaz u skladu sa članom 141. Zakona i članom 24. Pravilnika o sprovođenju objedinjene procedure elektronskim putem trebao priložiti u tom slučaju?

Odgovor:

Članom 155. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, izuzetno od opšteg pravila (po kome investitor obezbeđuje tehnički pregled objekta), tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i **drugo lice koje za to ima interes**, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda, nakon čega **ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, svako zainteresovano lice ima pravo da obezbedi tehnički pregled objekta, a nakon toga i podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole (pa i suvlasnik parcele). Međutim, upotrebnom dozvolom se ne može promeniti status investitora, odnosno ne mogu se na drugačiji način regulisati imovinsko-pravni odnosi od načina na koji je to učinjeno u građevinskoj dozvoli. Drugim rečima, treće lice (uključujući i suvlasnika na parceli) ne može steći status investitora samo na osnovu upotrebne dozvole, već bi u tom cilju bilo neophodno prethodno izvršiti izmenu građevinske dozvole, u skladu sa članom 141. Zakona o planiranju i izgradnji. Kao dokaz o sticanju prava svojine na objektu u izgradnji trebalo bi priložiti odgovarajući ugovor kojim se regulišu međusobni odnosi između starog i novog investitora, odnosno između suinvestitora.

**Pitanje postavljeno: 06.04.2017.**

Interesuje me koje su "mane" kupovine stana koji nije uknjižen? A nije uknjižen, jer zgrada nema uporebnu dozvolu.

Odgovor:

Objekat za koji nije izdata upotrebna dozvola je objekat za koji prethodno nije utvrđeno od strane Komisije za tehnički pregled da je izgrađen u skladu sa tehničkom dokumentacijom za izgradnju odnosno za koji nije utvrđeno da li je ili nije podoban za upotrebu odnosno korišćenje.

Obično se radi o objektima prilikom čije izgradnje je došlo do odstupanja od kojih su najčešći u našoj praksi: veći broj stanova od dozvoljenog broja zbog čega nema dovoljno parking mesta, veća spratnost objekta ili nedostaci u pogledu kvaliteta ugrađenog materijala ili sprovođenja tehničkom dokumentacijom određenih mera zaštite od požara te se može opravdano postaviti pitanje bezbednosti takvog objekta.

Javni beležnici donedavno nisu potvrđivali sadržinu ugovora o kupoprodaji sa upisanim pravom državine ali onedavno su počeli sa solemnizacijom takvih ugovora te stoga u skladu sa svojim internim uputstvima u klauzuli solemnizacije unse napomenu I Kupca upoznavaju da u slučaju rušenja zgrade u kojoj se takav stan nalazi on može biti samo vlasnik građevinskog materijala a što znači da neće moći ostvariti druga prava koja proizilaze iz punog prava svojine na posebnom delu zgrade koja je predmet rušenja.

**Pitanje postavljeno: 15.02.2017.**

postovani, kakve dozvole mi sad trebaju, kuca ima gradj dozvolu, sagradjena je 1976 god. pomocni objekat koju godinu kasnije, nemam papire nikakve.oba objekta su u SKN uknjizena, imaju brojeve, prikljucenja na el mrezu vodovod uradjeni odmah u toku gradnje. za oba objekta uvidom na sajt RGZ pise da su izgradjena bez gradj dozvole

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti za koju svrhu su Vam potrebne dozvole.

Ukoliko imate nameru da evidentirate nepokretnosti u katastru nepokretnosti, neophodno je izdejsstvovati upotrebnu dozvolu. Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“.

Članom 158. stav 11. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da nadležni organ, u roku od pet radnih dana po pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole, po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra upotrebnu dozvolu. Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i **vrši upis prava svojine na objektu**, odnosno posebnim delovima objekta, i o tome obaveštava investitora i nadležni organ uprave u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole.

**Pitanje postavljeno: 20.02.2017.**

Poštovani da li mogu da dobijem upotrebnu dozvolu za stan koji sam kupio od investitora, dozvola bi se odnosila samo na poseban deo-stan, što bi mi omogućilo da se knjižim u katastru nepokretnosti. Investitor ne može da doije upotrebnu dozvolu za zgradu (najverovatnije je prekoračio stepen izgrađenosti). Stan koji sam kupio je 81,37m<sup>2</sup>, ali u projetu se vodi kao 74,57m<sup>2</sup>, tako da ne mogu da se upišem ni kao držalac, t.j ne mogu ni da ga prodam. Inače zgrada poseduje građevinsku dozvolu.

Odgovor:

Članom 158. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano 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.**

S obzirom na činjenicu da se stan u zgradi ne može samostalno koristiti (bez ostatka zgrade), ne postoji zakonska mogućnost da upotrebna dozvola bude izdata samo za stan u zgradi za koju nije izdata građevinska dozvola.

**Pitanje postavljeno: 20.02.2017.**

Postovani, moji roditelji su 1986. godine zapoceli gradnju kuce za koju su imali gradjevinski plan i gradjevinsku dozvolu. Nakon zavrsetka kuce 1988. godine izlazila je na teren opstinska komisija, ali niko im u to vreme nije rekao da je eventualno bilo potrebno da se plati jos taksa za upotrebnu dozvolu, niti da je ista bila potrebna. Kuca nije uknjizena. Oni nisu podneli zahtev za ozakonjenje objekta, jer smatraju da su gradili kucu sa gradjevinskom dozvolom. Moje pitanje je sta sad da rade?

Odgovor:

Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole vrši se u skladu sa 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Podnošenje zahteva vrši se kroz Centralni informacioni sistem, kome možete pristupiti [ovde](#).

Sva uputstva za korišćenje portala za elektronsko podnošenje zahteva za građenje možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji E-procedura.

**Pitanje postavljeno: 20.02.2017.**

stambena zgrada koju je gradila zadruga "sumadija" izgradjena je sa 15 stanova 1989.godine, za šta poseduju adekvatnu gradjevinsku i upotrebnu dozvolu za P+3 sprata. Naknadno, podneli su zahtev nadležnom ogranu da tavanski prostor zgrada koje su gradili pretvore u stambeni prostor i za isto takodje poseduju gradjevinsku dozvolu ali nikada nisu izvadili upotrebnu dozvolu za stanove u potkrovlju zgrada koje su naknadno izgradili, pa tako i za stan (potkrovlje) u kome živim 20 godina. Obzirom da prodajem stan putem kredita, neophodno je da izvadim upotrebnu dozvolu za isti, pa Vas molim da mi date informacije vezano za navedeno, odnosno uputite me kako i na koji način da dobijem upotrebnu dozvolu, koji je krajnji rok za izdavanje, eventualno koliko košta ?? Molim za hitnost u postupanju. Unapred zahvalan !!!

Odgovor:

Postupak za podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti uz zahtev propisani su članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Podnošenje zahteva vrši se kroz Centralni informacioni sistem, kome možete pristupiti [ovde](#).

Rok za izdavanje upotrebno dozvole propisan je članom 158. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji i iznosi pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole (pod uslovom da je zahtev kompletan).

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola. Pozivni centar ne raspolaže informacijom o ukupnim troškovima izdavanja upotrebne dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 08.02.2017.**

Poštovani, pitanje je sledeće: U skladu sa članom 41. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se, između ostalog i elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta. Da li taj elaborat u celosti izrađuje, potpisuje i overava odabrani geometar ili je dozvoljeno/prihvatljivo da deo elaborata koji se odnosi na posebne delove objekta, uradi, potpiše i overi odgovorni projektant koji je i radio projekat PIO s obzirom da je u arhitektonsko-gradjevinskom projektu izvedenog objekta PIO, projektant uradio potrebnu specifikaciju površina i dao namenu prostorija/posebnih delova?

Odgovor:

Nakon stupanja na snagu Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture donelo je Uputstvo o formatima elektronskih dokumenata i njihovim dostavljanjem kroz CEOP. Cilj donošenja ovog uputstva je pojašnjenje pojedinih odredaba Pravilnika i pružanje pomoći učesnicima u postupku objedinjene procedure.

Na stranama 10. i 11. Uputstva navedeno je da elaborate i studije koji se prilažu uz tehnički dokumentaciju elektronski potpisuju:

- odgovorno lice izrađivača elaborata ili studije;
- ovlašćeno lice koje je izradilo elaborat ili studiju.

Iz citiranih odredaba Uputstva proizlazi da elaborat mora elektronski potpisati lice koje je izradilo elaborat ili studiju i odgovorno lice izrađivača elaborata ili studije.

---

**Pitanje postavljeno: 06.06.2017.**

Naime, izdata mi je gradjevinska dozvola za rekonstrukciju kontaktnog dela objekta i dogradnju istog (ulazno stepeniste sa terasom), kategorije A. Završila sam radove, ispostovala sve procedure do sada i sada bi trebalo da podnesem zahtev za upotrebnu dozvolu. Interesuje me da li se dokumentacija

podnosi za kategoriju A bez obzira sto je dogradjeno stepeniste sa terasom u sklopu porodice kuce. U opštini Krusevac su mi rekli da je potrebno da priložim geodetski elaborat, projekat izvedenog stanja i izveštaj sa tehnickog prijema bez obzira sto je objekat kategorije A, jer se nalazi u sklopu stambenog objekta. Po meni je to kontradiktorno sa dozvolom, koja je izdata za kategoriju A pa Vas stoga molim za pojasnjenje.

Odgovor:

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Pravilnik, kao i druga Zakonska i podzakonska akta možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji Propisi.

## **Izdavanje upotrebne dozvole**

### **Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole**

#### **Član 42.**

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Podnosilac može uz zahtev iz stava 1. ovog člana priložiti i potvrdu o izmirenju obaveze po osnovu naknade za upotrebu zemljišta u javnoj svojini (zemljište u putnom i železničkom pojasu i sl.), u cilju informisanja nadležnog organa, odnosno imao ca javnih ovlašćenja koji učestvuje u objedinjenoj



proceduri o izvršenom plaćanju.

Ako je do podnošenja zahteva u katastru sprovedena parcelacija, odnosno preparcelacija u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima ili je promenjen broj parcele, odnosno parcela za koje su izdati lokacijski uslovi odnosno građevinska dozvola, uz zahtev se prilaže i dokaz o toj promeni (rešenje, odnosno uverenje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra o izvršenoj parcelaciji, odnosno preparcelaciji, odnosno promeni broja parcele, odnosno parcela).

Investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.

### **Dokumentacija koja se prilaže u slučaju objekata kategorije A**

Za objekte kategorije „A“ ne sprovodi se tehnički pregled, saglasno članu 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 85/15). U tom slučaju, umesto izveštaja komisije za tehnički pregled, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Takođe, članom 18. stav 4. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 23/15, 77/15 i 58/16) propisano je da je projekat za izvođenje obavezan za građenje objekata za koje je pribavljena građevinska dozvola, osim za objekte kategorije "A". Članom 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata propisano je da za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

---

### **Pitanje postavljeno: 07.06.2017.**

Molim za pojašnjenje u vezi procedure za dobijanje Upotrebne dozvole. Radi se o stambeno-poslovnom objektu koji je dobio Građevinsku dozvolu Ministarstva 2015. godine na osnovu Glavnog projekta. Nije bilo izmena projekta u toku gradnje. Pitanja se odnose na sadržaj Projekta koji se podnosi u okviru kompletne dokumentacije. Na osnovu Pravilnika 23/2015-96/2016, u postupku pribavljanja upotrebne dozvole možemo koristiti Glavni projekat kao Projekat izvedenog objekta, uz obaveznu izradu Glavne sveske koja se radi u skladu sa čl. 61. i 71. Da li je to sve što projekat treba da sadrži - Glavni projekat i Glavnu svesku? Da li se skenirani Glavni projekat (PDF) potpisuje samo elektronskim potpisom podnosioca zahteva u objedinjenoj proceduri?

Odgovor:

Glavni projekat izrađen do dana stupanja na snagu ovog pravilnika, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12,

42/13 - US, 50/13, 98/13 - US), može se koristiti kao:

- 1) projekat za građevinsku dozvolu, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta za građevinsku dozvolu iz člana 50. ovog pravilnika i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu iz člana 33. ovog pravilnika, u postupku pribavljanja građevinske dozvole, ako se taj zahtev podnese nadležnom organu najkasnije do 30. juna 2017. godine;
- 2) idejni projekat za objekte iz čl. 145. i 147. Zakona, uz obaveznu izradu glavne sveske idejnog projekta, u skladu sa članom 42. Ovog pravilnika, u postupku pribavljanja rešenja po članu 145. Zakona, odnosno privremene građevinske dozvole, ako se taj zahtev podnese nadležnom organu najkasnije do 30. juna 2017. godine;
- 3) projekat za izvođenje, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta za izvođenje, u skladu sa članom 61. ovog pravilnika, za potrebe izgradnje objekta, odnosno izvođenja radova, ako se prijava radova nadležnom organu izvrši najkasnije do 30. juna 2017. godine;
- 4) projekat izvedenog objekta, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta izvedenog objekta, u skladu sa čl. 61. i 71. ovog pravilnika, u postupku pribavljanja upotrebne dozvole, ako se prijava radova nadležnom organu izvrši najkasnije do 30. juna 2017. godine, **uz shodnu primenu čl. 70-74. ovog pravilnika.**

Glavna sveska, koja se izrađuje u slučajevima iz stava 1. ovog člana, ne mora biti overena potpisom i licencnim pečatom od strane svih

odgovornih projektanata, već se u njoj obavezno navode samo podaci o odgovornim projektantima, propisani u Prilogu 1 ovog pravilnika.

Shodno čl.70. st.1. ovog pravilnika, u slučaju da prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, nije došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, ne izrađuje se glavna sveska projekta izvedenog objekta, već se glavnoj svesci projekta za izvođenje prilaže izjava investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova, kojom se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju.

Shodno čl.70.st.2. ovog pravilnika, u slučaju da je prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, izrađuje se glavna sveska projekta izvedenog objekta koja, osim sadržaja iz člana 61. ovog pravilnika, sadrži i detaljni opis svih nastalih izmena tokom građenja objekta.

Shodno Prilogu 12 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)), tehnička dokumentacija izrađena i potpisana pre 1. januara 2015. godine prilaže se u .pdf formatu elektronski potpisano od strane podnosioca zahteva, dok se umesto elektronskih dokumenata formata .dvg ili .dxf (.dxfh) dostavlja originalna tehnička dokumentacija u papirnoj formi.

**Prema tome, ukoliko u konkrentom slučaju nije došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, ne izrađuje se glavna sveska projekta izvedenog objekta, već se glavnoj svesci projekta za izvođenje prilaže izjava investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova, kojom se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju.**

**Pored toga, ukoliko je u konkrentom slučaju reč o glavnom projektu izrađenom i potpisanom pre 1. januara 2015. godine, ovaj dokument se prilaže u .pdf formatu elektronski potpisano od strane podnosioca zahteva, dok se umesto elektronskih dokumenata formata .dvg ili .dvh (.dvfh) dostavlja originalna tehnička dokumentacija u papirnoj formi.**

**Pitanje postavljeno: 25.05.2017.**

Da li je za izdavanje upotrebne dozvole trafostanice potrebna izjava investitora da je objekat izveden u skladu sa projektom ili je dovoljan projekat za izvođenje (ili je potrebno i jedno i drugo)? Ukoliko je došlo do izmene u odnosu na projekat da li je dovoljan projekat izvedenog objekta ili je potrebna i izjava investitora?

Odgovor:

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Shodno čl.42.st.2.tač.1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije.

Ako je u toku građenja odstupljeno od projekta za izvođenje, koje koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se projekat izvedenog objekta. Sadržina projekta izvedenog objekta propisana je čl. 70-74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)).

Shodno čl.70.st.2. ovog pravilnika, u slučaju da je prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, izrađuje se glavna sveska projekta izvedenog objekta koja, osim sadržaja iz člana 61. ovog pravilnika, sadrži i detaljni opis svih nastalih izmena tokom građenja objekta. U tom slučaju nije potrebno priložiti izjavu investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova, kojom se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju.

**Projekat izvedenog objekta (PIO)**

*6.1. Glavna sveska projekta izvedenog objekta*

**Član 70.**

U slučaju da prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, nije došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, ne izrađuje se glavna sveska projekta izvedenog objekta, već se glavnoj svesci projekta za izvođenje prilaže izjava investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova, kojom se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju.

U slučaju da je prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, izrađuje se glavna sveska projekta izvedenog objekta koja, osim sadržaja iz člana 61. ovog pravilnika, sadrži i detaljni opis svih nastalih izmena tokom građenja objekta.

#### **Član 71.**

Glavnoj svesci izvedenog objekta se obavezno prilaže i:

- obrazloženje usklađenosti izvedenog objekta sa izdatom građevinskom dozvolom;
- opis eventualnih odstupanja izvedenog objekta u odnosu na projekat za građevinsku dozvolu, koji sadrži i navode listova pojedinih delova projekta gde su te izmene vidljive, ukoliko ova odstupanja ne predstavljaju izmene u smislu člana 142. stav 2. Zakona koje iziskuju izmenu građevinske dozvole.

#### *6.2. Sadržina projekta izvedenog objekta*

#### **Član 72.**

U slučaju da prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova nije došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, investitor, vršilac stručnog nadzora i izvođač radova overavaju, pečatom i potpisom odgovornog lica, naslovne strane delova projekta za izvođenje, čime se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju a projekat za izvođenje se smatra projektom izvedenog objekta.

U slučaju da je prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, projekti, odnosno delovi projekta izvedenog objekta se izrađuje kao novi, ili kao dopunjeni projekat za izvođenje, sa izmenama ili dopunama do kojih je došlo tokom gradnje.

Iz projekata izvedenog objekta se moraju jasno videti sva eventualna odstupanja izvedenih radova od projekta za izvođenje.

#### **Član 73.**

Grafička dokumentacija projekta izvedenog objekta se izrađuje kao nova, ili kao dopunjeni projekat za izvođenje, sa izmenama i dopunama do kojih je došlo tokom gradnje.

Ako se izmene unose u grafičku dokumentaciju projekta za izvođenje, iznad oznake "PZI" dodaje se oznaka "PIO", u svim crtežima.

#### **Član 74.**

Za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

---

#### **Pitanje postavljeno: 28.06.2017.**

Zelim izgraditi kucu od: blata, slame i drveta. Mogu li za takav objekat dobiti gradjevinsku i

upotrebnu dozvolu?

Odgovor:

To nije regulisano Zakonom o planiranju i izgradnji. Izgradnja objekta se vrši u skladu sa pravilima struke, odnosno u skladu sa tehničkom dokumentacijom koju izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, odnosno preduzetnik koji su upisani u registar privrednih subjekata, shodno čl.126.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Članom 8đ. stavom 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da tokom sprovođenja objedinjene procedure, nadležni organ **isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri**, već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b ovog zakona.

Takođe, članom 8đ. stavom 5. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da u slučaju štete nastale kao posledica primene tehničke dokumentacije, na osnovu koje je izdata građevinska dozvola ili rešenje iz člana 145. ovog zakona, za koju se naknadno utvrdi da nije u skladu sa propisima i pravilima struke, za štetu solidarno odgovaraju projektant koji je izradio i potpisao tehničku dokumentaciju, vršilac tehničke kontrole i investitor.

Za izgradnju novog objekta potrebno je pribaviti prvo **lokacijske uslove**, a zatim **građevinsku dozvolu**. Takođe, moguće je pre pribavljanja lokacijskih uslova, za potrebe izrade idejnog rešenja, od nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole pribaviti **informaciju o lokaciji**, koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela na osnovu planskog dokumenta.

Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6, dok se podnošenje zahteva za izdavanje građevinske dozvole vrši u skladu sa čl.16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Sva zakonska i podzakonska akta možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji Propisi.

---

**Pitanje postavljeno: 28.01.2017.**

interesuje me sta mi je sve potrebno od dokumentacije i koliko kosta da bih dobio upotrebnu dozvolu, kuca je legalizovana ove godine?

Odgovor:

Ukoliko je za vaš objekat izdato pravnosnažno rešenje o ozakonjenju u skladu sa Zakonom o ozakonjenju u tom slučaju to rešenje po službenoj dužnosti nadležni organ dostavlja RGZ nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti koja vrši upis prava svojine na objektu u vašu korist, dostavlja vam rešenje o upisu i obavezuje vas da za taj upis uplatite republičku administrativnu tasku i naknadu za usluge Katastra. U tom slučaju za taj objekat nije potrebno pribavljati upotrebnu dozvolu.

---

**Pitanje postavljeno: 22.03.2017.**

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

Molim za objašnjenje koja je dokumentacija potrebna za izdavanje upotrebne dozvole za objekat kategorije A 111011- porodična stambena zgrada na selu Po+P+1 (površine manje od 200m<sup>2</sup>), gabarita 9,2x7,5m, ima građevinsku dozvolu iz 1991. godine po kojoj je objekat izgrađen, više godina u upotrebi, priključen na elektroenergetsku mrežu godinama. U prilogu je dokumentacija koju sam dostavila i rešenje o odbacivanju. Zaboravila sam da dostavim punomoćje.

Odgovor:

Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je članom 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Citiranim članom Pravilnika propisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dostavlja sledeća dokumentacija:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Kada je reč o objektima kategorije "A", uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole ne dostavljaju se projekat za izvođenje (saglasno članu 18. stav 4. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata) i izveštaj o tehničkom pregledu (saglasno članu 5. stav 1. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji). Umesto izveštaja o tehničkom pregledu, za objekte kategorije "A" investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- 1) izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- 2) objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

---

### **Pitanje postavljeno: 27.03.2017.**

U postupku sam prikupljanja potrebne dokumentacije za upotrebnu dozvolu. U postupku izrade elaborata za pojedinačna delove objekta ustanovljeno je da se izmerene neto površine razlikuju od projektovanih (primer: projektovana neto površina je 69,25m<sup>2</sup> izmerena tj.izvedena 69,92m<sup>2</sup>). Sva odstupanja u površinama su izmedju projektovane bruto i neto površine. U pitanju je objekat za kolektivno stanovanje, spratnosti po+p+6 sa 49 stambenih jedinica. Nema odstupanja u gabaritu, u nameni , u broju i strukturi stambenih jedinica. Da li je zbog odstupanja u neto površinama izvedenih pojedinačnih delova zgrade koji su u odnosu na bruto površinu nekih 1,5% a ne 3% kako je

predvidjeno izvodjačkim projektom potrebno uraditi i projekat izvedenog objekta u postupku dobijanja upotrebne dozvole?

Odgovor:

Članom 124. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da projekat izvedenog objekta jeste projekat za izvođenje sa izmenama nastalim u toku građenja objekta. Članom 42. stav 2. tačka 1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže, između ostalog, projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom

kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije.

Iz Vašeg pitanja proizlazi da u konkretnom slučaju jeste došlo do odstupanja od projekta za izvođenje. S obzirom na činjenicu da Zakonom o planiranju i izgradnji nije propisan minimum odstupanja od projekta za izvođenje koji je neophodan da bi bilo potrebno vršiti izradu projekta izvedenog objekta, mišljenja smo da svako odstupanje iziskuje izradu projekta izvedenog objekta u cilju dobijanja upotrebne dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 31.03.2017.**

U slučaju podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole za objekte A kategorije, da li je potrebno uz taj zahtev priložiti i sertifikat o energetskim svojstvima objekta, ako je prilikom izdavanja građevinske dozvole izrađen elaborat energetske efikasnosti? Prema važećim propisima, za objekte A kategorije uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole ne postoji obaveza prilaganja projekta izvedenog objekta (već se prilaže geodetski snimak izvedenog objekta na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi - čl. 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata), niti izveštaja komisije za tehnički pregled (već se prilaže potvrda projektanta odnosno odgovornog izvođača radova sa odgovarajućom licencom - čl. 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji). Nijednim propisom investitor nije oslobođen obaveze prilaganja sertifikata o energetskim svojstvima objekta, a na vašem sajtu se može naći drugačiji odgovor, pa vas molim za pojašnjenje.

Odgovor:

Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je članom 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Citiranim članom Pravilnika propisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole dostavlja sledeća dokumentacija:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i

naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;

4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;

5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;

6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Izuzeci u vezi sa objektima kategorije "A" tiču se nepostojanja obaveze dostavljanja projekta za izvođenje (saglasno članu 18. stav 4. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata) i izveštaja o tehničkom pregledu (saglasno članu 5. stav 1. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji).

Kada je reč o sertifikatu o energetske svojstvima objekta, ukoliko je za objekat propisana obaveza njegovog pribavljanja, neophodno ga je priložiti uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, bez obzira o kojoj kategoriji objekta je reč (kao što je u Vašem pitanju i konstatovano).

---

**Pitanje postavljeno: 04.05.2017.**

U skladu sa članom 41. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se, između ostalog i elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta. Da li taj elaborat u celosti izrađuje, potpisuje i overava odabrani geometar ili je dozvoljeno/prihvatljivo da deo elaborata koji se odnosi na posebne delove objekta, uradi, potpiše i overi odgovorni projektant koji je i radio projekat PIO s obzirom da je u arhitektonsko-gradjevinskom projektu izvedenog objekta PIO, projektant uradio potrebnu specifikaciju površina i dao namenu prostorija/posebnih delova?

Odgovor:

Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je u aprilu 2016. godine donelo Uputstvo o formatima elektronskih dokumenata i njihovom dostavljanju u CEOP-u. Cilj donošenja Uputstva je pojašnjenje načina kreiranja dokumentacije koja se dostavlja u objedinjenoj proceduri, propisanoj Zakonom o planiranju i izgradnji.

U Prilogu 1 Uputstva, koje čini njegov sastavni deo, učinjen je sumarni pregled formata elektronskih dokumenata i lica koja obavezno vrše elektronsko potpisivanje. Precizirano je da elaborate i studije koji se prilažu uz tehničku dokumentaciju obavezno elektronski potpisuju odgovorno lice izrađivača elaborata ili studije i ovlašćeno lice koje je izradilo elaborat ili studiju.

Shodno tome, svako ovlašćeno lice koje je učestvovalo u izradi elaborata ili studije digitalno potpisuje onaj deo elaborata koji je izradilo, a ceo elaborat digitalno potpisuje i odgovorno lice izrađivača elaborata.

---

**Pitanje postavljeno: 03.07.2017.**

U fazi pribavljanja upotrebne dozvole za 3 objekta kompleksa hladnjače konstatovano je sledeće: 1. prvi objekat od 138m<sup>2</sup> bruto zauzete površine na terenu ima 2m<sup>2</sup> više nego u građ. dozvoli 2. drugi ima 373m<sup>2</sup> na terenu, 3m<sup>2</sup> manju bruto zauzetu površinu u odnosu na građevinsku dozvolu 2. treci objekat od 692 m<sup>2</sup> ima 2.5m<sup>2</sup> manje nego u građevinskoj dozvoli. PITANJE 1- da li se mora raditi PIO ili se samo u glavnoj svesci mogu opisati izmene i time verifikovati stanje na terenu, a s obzirom na



male razlike u kvadraturi? naravno, izmene se paralelno glavnoj svesci moraju konstatovati i u Izveštaju Komisije za tehnički prijem. PITANJE2-Ako se radi PIO da li se radi PIO samo za arhitektonsko-građevinski deo ili se mora imati i PIO za instalacije (vik; elektro i grejanje)?

Odgovor:

Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do ostupanja koje nije u suprotnosti sa građevinskom dozvolom i lokacijskim uslovima, izrađuje se projekat izvedenog objekta, u skladu sa čl.70 - 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, koji možete pronaći ovde.

Ukoliko je u konkretnom slučaju došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje je u suprotnosti sa građevinskom dozvolom i lokacijskim uslovima, pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu, potrebno je podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole, u skladu sa čl. 24. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Članom 142. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole, pri čemu se izmenom smatra **svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta.**

S obzirom na to da je u konkretnom slučaju došlo do odstupanja koje je u suprotnosti sa građevinskom dozvolom, nije moguće priložiti projekat izvedenog objekta uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, već je potrebno pre toga pristupiti izmeni rešenja o građevinskoj dozvoli, u skladu sa čl.142. Zakona o planiranju i izgradnji. Uz zahtev za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli potrebno je priložiti ili novi projekat za građevinsku dozvolu ili separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja. Nakon dobijanja rešenja o izmeni građevinske dozvole, investitor može privesti kraju radove prema izmenjenoj građevinskoj dozvoli, odnosno može sprovesti postupak za dobijanje upotrebne dozvole.

Podnošenje zahteva za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.24. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji Propisi.

## Izmena rešenja o građevinskoj dozvoli

### Član 142.

Po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole. Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi

gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

Ako izmene iz stava 2. ovog člana nisu u saglasnosti sa izdatim lokacijskim uslovima, nadležni organ će u objedinjenoj proceduri od imaoca javnih ovlašćenja pribaviti izmenjene uslove i u skladu sa njima doneti rešenje po zahtevu investitora.

Ako organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da su nastale izmene u skladu sa važećim planskim dokumentom i lokacijskim uslovima, doneće rešenje o izmeni građevinske dozvole u roku od pet radnih dana od dana prijema uredne dokumentacije.

Odredba ovog člana koja se odnosi na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja shodno će se primenjivati i na izmenu odobrenja za izgradnju i glavnog projekta potvrđenog u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06), kao i na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli izdatoj po odredbama ranije važećih zakona kojima je uređivana izgradnja objekata, kada je u skladu sa tim rešenjem započeta izgradnja objekta.

## **Izmena rešenja o građevinskoj dozvoli**

*Podnošenje zahteva za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli*

### **Član 24.**

Postupak za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli sprovodi se u objedinjenoj proceduri, a pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Uz zahtev za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli dostavlja se:

- 1) novi projekt za građevinsku dozvolu, sa izvodom iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije, ako se izmena traži zbog izmene projekta za građevinsku dozvolu;
- 2) dokaz o sticanju, odnosno gubitku odgovarajućeg prava 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, ako se izmena traži zbog promene investitora;
- 3) ugovor između investitora i finansijera, ako se izmena traži zbog unosa finansijera u to rešenje, odnosno saglasnost finansijera za njegovo brisanje iz rešenja o građevinskoj dozvoli, ako se izmena traži zbog brisanja finansijera iz tog rešenja;

4) izjašnjenje investitora o načinu plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, ako se izmena traži zbog promene načina plaćanja doprinosa.

---

**Pitanje postavljeno: 13.07.2017.**

da li se prilikom podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole plaća republička administrativna taksa od 0,2% na predračunsku vrednost objekta iz Projekta za građevinsku dozvolu ili iz Projekta za izvođenje? Napomena: Prilikom podnošenja zahteva se prilaže Projekat za izvođenje, kao i Izjava Investitora i Nadzora da je izvedeno stanje jednako projektovanom.

Odgovor:

U tarifnom broju 167 Zakona o republičkim administrativnim taksama propisano je da se za potvrdu republičkog organa o prijemu dokumentacije za izgradnju objekta ili za izvođenje radova plaća taksa od 0,2% na predračunsku vrednost objekta, odnosno radova (ako zakonom nije drukčije propisano). Istim tarifnim brojem je propisano da se predračunska vrednost po objektu, odnosno radovima, usklađuje primenom indeksa potrošačkih cena koji objavljuje republički organ nadležan za poslove statistike, u periodu od prvog dana narednog meseca od meseca utvrđivanja predračunske vrednosti, do poslednjeg dana meseca koji prethodi mesecu kada je zahtev podnet.

Iz citiranih odredbi Zakona o republičkim administrativnim taksama proizlazi da se predračunska vrednost radova za potrebe naplate takse u postupku ishodovanja upotrebne dozvole utvrđuje prema tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je ishodovana građevinska dozvola, pri čemu se vrši njeno usklađivanje za period od prvog dana narednog meseca od meseca utvrđivanja predračunske vrednosti, do poslednjeg dana meseca koji prethodi mesecu kada je zahtev podnet.

---

**Pitanje postavljeno: 03.04.2017.**

1. Da li može da se dobije upotrebna dozvola za objekat koji ima privremenu građevinsku dozvolu izdatu 1996. 2. Koja je dokumentacija potrebna da se priloži kako bi se dobila upotrebna dozvola 3. Da li je neophodno uraditi projekat izvedenog objekta, ako je bilo odstupanja od građevinske dozvole 4. Da li tada, pored izveštaja komisije za tehnički pregled dostavljam i projekat izvedenog objekta u elektronskoj formi i skeniran projekat po kome je dobijena privremena dozvola. 5. Kolika su odstupanja dozvoljena u odnosu na projekat po kome je dobijena dozvola.

Odgovor:

Članom 42. stav 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.

Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, i to:

1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;

- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetskim svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetskim svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Članom 124. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da projekat izvedenog objekta jeste projekat za izvođenje sa izmenama nastalim u toku građenja objekta. Članom 42. stav 1. tačka 1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem regulisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije. Shodno citiranim odredbama, ukoliko je u toku građenja objekta došlo do odstupanja u odnosu na projektovano stanje, neophodno je dostaviti projekat izvedenog objekta.

Ukoliko je u toku građenja objekta došlo do odstupanja u odnosu na projektovano stanje, podnosilac zahteva za izdavanje upotrebne dozvole prilaže projekat izvedenog objekta, a nije u obavezi da priloži projekat po kome je dobijena dozvola (jer bi nadležni organ trebalo da ga poseduje u svojoj arhivi).

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, kao ni podzakonskim aktima donetim na osnovu Zakona nije propisano kolika su dozvoljena odstupanja u odnosu na projekat po kome je dobijena građevinska dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 27.04.2017.**

Poštovani, Da li može da se izda upotrebna dozvola sa konačnom građevinskom dozvolom ili ona mora da bude pravosnažna? U bazi koja se nalazi na Vašem sajtu za građevinske dozvole ne piše da li postoji neka žalba na rešenje ili da li je pokrenut upravni postupak, zbog čega ja kao kupac stana mogu da budem u nezgodnom položaju jer nisam znala za taj rizik, odnosno da građevinska dozvola može da bude poništena ili ukinuta u toku izgradnje zgrade.

Odgovor:

Članom 138a stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građenju može pristupiti na osnovu pravnosnažnog rešenja o građevinskoj dozvoli (i prijave radova). Izuzetno od opšteg pravila, u stavu 2. istog člana propisano je da investitor može pristupiti građenju i na osnovu konačnog rešenja o građevinskoj dozvoli (i prijave radova), na sopstveni rizik i odgovornost. Nakon završetka građenja, odnosno izvođenja radova, investitor podnosi zahtev za izdavanje upotrebne dozvole. Iz citiranih odredbi Zakona proizlazi da se, prema opštem pravilu upotrebna dozvola, izdaje na osnovu pravnosnažne građevinske dozvole, ali se može izdati i na osnovu konačne građevinske dozvole, u kom slučaju investitor snosi rizik i odgovornost ukoliko građevinska dozvola bude uspešno osporena.

**Pitanje postavljeno: 10.08.2017.**

Za objekat za koji je izadata građevinska dozvola za privremeni objekat 1969 godine sa rokom od 30 meseci, nakon toga je izdato rešenje -upotrebna dozvola 1970. godine. Da li se sada može staviti klauzula pravnosnažnosti na rešenje o upotrebnoj dozvoli, s obzirom da je građevinska dozvola prestala da važi i na njega nije stavljena klauzula pravnosnažnosti? Da li se za objekat za koji je data privremena građevinska dozvola sa ograničenim rokom odnosno prestala je da važi ,može izdati upotrebna dozvola u objedinjenoj proceduri.

Odgovor:

Pitanje u vezi sa pravnosnažnošću rešenja o upotrebnoj dozvoli ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona, već Zakona o opštem upravnom postupku. Članom 14. Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 18/2016), kojim je utvrđeno načelo pravnosnažnosti rešenja, propisano je da rešenje protiv koga ne može da se izjavi žalba, niti pokrene upravni spor (pravnosnažno rešenje), a kojim je stranka stekla određena prava, odnosno kojim su joj određene obaveze, može da se poništi, ukine ili izmeni samo u slučajevima koji su zakonom određeni. Imajući u vidu činjenicu da je predmetna upotrebna dozvola izdata u formi rešenja, kao i da protiv njega ne može da se izjavi žalba, niti da se pokrene upravni spor (zbog protoka propisanih rokova), nesporno je da je pravnosnažnost nastupila, pa ne postoji prepreka da bude izdata ("stavljena") klauzula pravnosnažnosti.

Članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, kojim je regulisano podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, propisano je da **investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove** izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i **u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli**. Imajući u vidu citirane odredbe Pravilnika, mišljenja smo da, ukoliko investitor podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekat za koji je izdata privremena građevinska dozvola i dostavi kompletnu dokumentaciju u skladu sa članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, nadležni organ za takav objekat izdaje upotrebnu dozvolu (bez obzira na činjenicu da li je rok važenja privremene građevinske dozvole istekao).

**Pitanje postavljeno: 31.07.2017.**

Poštovani, u izvodu iz katastra pomoćni objekat - garaža u gradu stoji da ima dozvolu za gradnju, ali da nije izdata upotrebna dozvola. Objekat je gradjen još 60-ih godina. Da li postoji mogućnost dobijanja upotrebne dozvole, da li je ona neophodna za pomoćni objekat i koja je procedura dobijanja dozvole?

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“. Ukoliko uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole podnesete propisanu dokumentaciju, ne postoje pravne prepreke da predmetna upotrebna dozvola bude izdata.

Prema važećim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, izdavanje upotrebne dozvole nije neophodno za objekte za čiju izgradnju se po Zakonu ne izdaje građevinska dozvola (između ostalog i za građenje pomoćnih objekata), ali investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli, saglasno članu 42. stav 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

---

**Pitanje postavljeno: 01.08.2017.**

Postovani, suprug i ja smo sagradili stambenu kucu, platili smo kvadraturu imamo sve projekte, gradjevinsku dozvolu prijavu radova za gasne instalacije i sada kada smo hteli da je uknjizimo da dobijemo upotrebnu dozvolu, nemamo prijavu radova gde je izvodjac koji nam je zidao trebao to da uradi ali nije i sada zbog tog jednog papira mi bismo morali kucu da legalizujemo a sve smo uredno platili i sve papire uredno imamo osim tih prijavljenih radova, to ne razumem da neko ko nema nista ce da legalizuje kucu a mi sto smo hteli da sve bude cisto sve dozvole sto imam gde smo samo kvadraturu platili x din i sto je taj izvodjac zaboravio da ode da prijavi pocetak i zavrsetak radova da sada ne mozemo redovnim putem da uknjizimo kucu.

Odgovor:

Zakonom o planiranju i izgradnji **nije propisano da je uslov za izdavanje upotrebne dozvole izvršena prijava radova**. Prema tome, u konkretnom slučaju nije potrebno započeti postupak ozakonjenja objekta.

Međutim, imajući u vidu da je u ovom postupku potrebno izvršiti obaveze regulisane čl.31. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, mišljenja smo da je u ovom slučaju potrebno naknadno izvršiti prijavu radova, a ova obaveza će naknadno biti regulisana izmenama i dopunama Zakona i pravilnika.

Takođe, napominjemo da prijavu radova podnosi investitor a ne izvođač radova, shodno čl.148. Zakona o planiranju i izgradnji, koji možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji Propisi. U skladu sa čl.148.st.1. ovog zakona, **investitor podnosi prijavu radova** organu koji je izdao građevinsku dozvolu najkasnije osam dana pre početka izvođenja radova.

Shodno čl.152.st.2. Zakona o planiranju i izgradnji, izvođač radova podnosi organu koji je izdao građevinsku dozvolu, **izjavu o završetku izrade temelja i o završetku objekta u konstruktivnom smislu**.

---

**Pitanje postavljeno: 07.08.2017.**

Ko izdaje gradjevinske a ko upotrebne dozvole i da li mi mozete dostaviti primer za obe (kako izgledaju)?

Odgovor:

Upotrebnu dozvolu izdaje isti organ koji je nadležan za izdavanje građevinske dozvole:

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o objektu iz čl.133. Zakona o planiranju i izgradnji građevinsku dozvolu za izgradnju ovih objekata, izdaje Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture.

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

U skladu sa čl.134. st.1. ovog zakona, poverava se autonomnoj pokrajini izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata određenih u članu 133. ovog zakona koji se u celini grade na teritoriji autonomne pokrajine.

U skladu sa čl.134. st.2. ovog zakona, poverava se jedinicama lokalne samouprave izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata koji nisu određeni u članu 133. ovog zakona.

Rešenja o građevinskoj dozvoli i rešenja o upotrebnoj dozvoli koje su izdate u periodu nakon 1. januara 2016. godine možete pronaći na sajtu: <https://ceop.apr.gov.rs/> u okviru sekcije „Objave“.

Ukoliko se pitanje odnosilo na primer projekta za građevinsku dozvolu, radnu verziju modela tehničke dokumentacije možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji Korisna dokumenta / Radne verzije modela tehničke dokumentacije.

---

**Pitanje postavljeno: 10.08.2017.**

Uradili smo i predali PIO projekat za jednu porodičnu kuću. Projekat je bio u potpunosti u skladu sa svom neophodnom tehničkom dokumentacijom. Juče smo dobili informaciju od investitora da je projekat odbijen jer ne sadrži " obrazloženje o usklađenosti" . Pokušali smo da nadjemo na sajtu šta ovo obrazloženje treba da sadrži, ali nismo uspeli. Inače objekat je sagrađen u skladu sa lokacijskom i građevinskom dozvolom i nije bilo odstupanj u odnosu na projekat.

Odgovor:

Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji Propisi.

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole **prilaže se projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje** ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije, shodno čl.42.st.2.tač.1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Izjava investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova, iz glavne sveske projekta za izvođenje, izrađuje se u skladu sa Prilogom 7 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, koji takođe možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji Propisi / Pravilnici / Prilozi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata.

---

**Pitanje postavljeno: 27.07.2017.**

Nadležnom organu podnet je zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekat-proizvodne hale, koji je izgrađen na osnovu Rešenja o građevinskoj dozvoli iz 1996.godine.Građevinska dozvola iz 1996.godine izdata je za proizvodnu halu kao privremeni objekat u trajanju od deset godina, obzirom da je u Aktu o uslovima iz 1995. godine, na osnovu kojih je objekat izgrađen navedeno da je objekat privremeni u trajanju od deset godina, odnosno da će se isti graditi po posebnim uslovima za

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

uređenje prostora izdatim od strane tada nadležnog javnog preuzeća za uređenje prostora u kojima je takođe navedeno da je objekat privremenog karaktera u trajanju od 10 godina. Kao dokaz o postojanju prava na zemljištu, investitoru je za izdavanje građevinske dozvole priznat Ugovora o ustupanju neizgrađenog građevinskog zemljišta na privremeno korišćenje. Članom 3. Ugovora, definisano je da se isti zaključuje na određeno vreme i važi od 7.4.1995.godine do 7.4.2005.godine. Predmetni objekat izgrađen je na parceli, koja je prema Prepisu listu nepokretnosti površine, 7390m<sup>2</sup>, u javnoj svojini je jedinice lokalne samouprave. a podnosilac zahteva je upisan kao držalac objekta za koji nije izdata građevinska dozvola. Obzirom da je Zakonom o ozakonjenju objekata propisano u članu 4. stav 2. između ostalog propisano da je nadležni organ za izdavanje upotrebne dozvole dužan je da izda rešenje o upotrebnoj dozvoli po zahtevu vlasnika takvog objekta, a da je Izdata upotrebna dozvola, isprava podobna za upis u smislu zakona kojim se uređuje državni premer i katastar, pitanje je da li se privremene građevinske dozvole koja je izdata na vremenski period od 10 godina, može smatrati važećom, odnosno da li je nadležni organ dužan da izda upotrebnu dozvolu za privremene objekte i u ovakvim slučajevima uz proveru ispunjenosti samo formalnih uslova za postupanje, sve ovo imajući u vidu da je izdata isprava (upotrebna dozvola) podobna za upis u smislu zakona kojim se uređuje državni premer i katastar.

Odgovor:

Kao što je u Vašem pitanju konstatovano, u članu 4. stav 2. Zakona o ozakonjenju objekata propisano je da se Zakon se ne primenjuje na objekte za koje je, u skladu sa ranije važećim propisima izdata privremena građevinska dozvola. Vlasnik takvog objekata stiče pravo na upis prava svojine, **pribavljanjem rešenja o upotrebnoj dozvoli, u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, a nadležni organ za izdavanje upotrebne dozvole dužan je da izda rešenje o upotrebnoj dozvoli po zahtevu vlasnika takvog objekta.**

Takođe, članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, kojim je regulisano podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, propisano je da **investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove** izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i **u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.**

Imajući u vidu odredbe citiranih propisa, mišljenja smo da, ukoliko investitor podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekat za koji je u skladu sa ranije važećim propisima izdata privremena građevinska dozvola i dostavi kompletnu dokumentaciju u skladu sa članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, nadležni organ za takav objekat izdaje upotrebnu dozvolu.

---

#### **Pitanje postavljeno: 29.08.2017.**

Da li potvrdu za „A“ objekte u postupku pribavljanja upotrebne dozvole ima pravo da potpiše projektant (glavni ili odgovorni) koji je izradio projekat za građevinsku dozvolu za predmetni objekat? Kako da postupi službeno lice u nadležnom organu kada podnosilac zahteva za upotrebnu dozvolu priloži potvrdu za „A“ objekte, projektant- izvođač tvrdi da je objekat sagrađen u skladu sa projektom, kad utvrdi uvidom u projekat za građevinsku dozvolu, da objekat nije izveden u skladu sa projektom.

Odgovor:



Članom 5. stav 2. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, u postupku za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A" za upotrebu, umesto izveštaja o tehničkom pregledu, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja odgovarajuću potvrdu izdatu od strane **lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata.** Citiranim odredbama, kao ni bilo kojim drugim članom Pravilnika, nije propisano ograničenje u pogledu kruga odgovornih projekatana, odnosno odgovornih izvođača koji mogu izdati predmetnu izjavu (pod pretpostavkom da ispunjavaju propisani uslov). Shodno tome, mišljenja smo da ne postoje pravne prepreke da predmetnu izjavu izda projektant koji je izradio projekat za građevinsku dozvolu.

Kada je reč o granicama ovlašćenja nadležnog organa tokom sprovođenja objedinjene procedure, ona su jasno definisana članom 8đ Zakona o planiranju i izgradnji. U stavu 1. navedenog člana propisano je da, tokom sprovođenja objedinjene procedure, nadležni organ **isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri,** već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b Zakona. Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, nadležni organ je u obavezi, ukoliko utvrdi da su ispunjeni formalni uslovi propisani članom 8đ stav 2. Zakona, da izda upotrebnu dozvolu za predmetni objekat.

---

**Pitanje postavljeno: 18.07.2017.**

Da li investitor koji je ishodovao i dobio pravosnazno rešenje po članu 145 Zakona, a koji nije obavezan da ishoduje upotrebnu dozvolu, ima ista prava u smislu korišćenja objekta kao i investitor koji je ishodovao upotrebnu dozvolu.

Odgovor:

Zakonom o planiranju I izgradnji predviđeno je da se za radove koji su odobreni u skladu sa čl. 145 Zakona o planiranju I izgradnji može pribaviti upotrebna dozvola.

Samim tim ne radi se o tome da li je investitor obavezan ili nije obavezan da pribavi upotrebnu dozvolu, radi se o tome da se pravo na objektu na kojem su izvođeni radovi (rekonstrukcija, promena namene objekta uz izvođenje radova) ili promena namene objekta bez izvođenja radova )npr. poslovni prostor u stan ili obrnuto) ili koji su izgrađeni shodno čl. 145 Zakona o planiranju I izgradnji, ne mogu upisati u javnoj evidenciji prava na nepokretnostima sa pravom svojine, što predstavlja najznačajniju razliku između onog ko je ishodovao ili nije ishodovao upotrebnu dozvolu.

Osim toga, ako se radi o izgradnji objekata označenih u članu 145. Zakona, isti se mogu koristiti ukoliko je za iste pribavljena upotrebna dozvola, I samo za takve objekte je moguće u kasnijem periodu ishoduati npr. rešenje o rekonstrukciji, jer prilikom rekonstrukcije tih objekata kao dokaz o vlasništvu na tom objektima redovno se traži od strane nadležnog organa pribavljena upotrebna dozvola za objekat koji je predmet rekonstrukcije.

---

**Pitanje postavljeno: 14.07.2017.**

U postupku sam kupovine jednog stana u zgradi sa 27 stanova koja je izgrađena pre 25 godina. U izvodu iz lista nepokretnosti stoji da je nosilac prava na stan lice koje mi prodaje stan sto je u redu

medjutim stoji da za objekat nije izdata upotrebna dozvola i banka ne moze da mi odobri kredit. Postoji li mogucnost izdavanja upotrebne dozvole samo za predmetni stan i koji je najbrzi postupak?

Odgovor:

Zakon o planiranu i izgradnji predviđa mogućnost izdavanja upotrebne dozvole i za deo objekta koji predstavlja teničko-tehnološku celinu koja se kao takva može samostalno koristiti.

Potrebno je da angažujete projektanta ili projektantsku kuću koja radi tehnički pregled za potrebe izdavanja upotrebne dozvole koja će izvršiti uvid u teničku dokumentaciju na osnovu koje je izdata građevinska dozvola i dati vam svoje mišljenje da li je za konkretan stan moguće pribaviti upotrebnu dozvolu.

---

**Pitanje postavljeno: 07.09.2017.**

DA LI PROJEKTN BIRO KOJI JE REGISTROVAN U APR KAO SAMOSTALNA RADNJA ILI NEKI DRUGA RADNJA MOZE DA VRSI TEHNICKE PREGLEDE. DOBIO SAM ODBIJENICU IZ OPSTINE SREMSKA MITROVICA DA RADNJA KOJA JE REGISTROVANA U APR u NIJE PRAVNO LICE I NE MOZE DA RADI TEHNICKI PREGLED OBJEKATA ZA ISHODOVANJE UPOTREBNE DOZVOLE. POZDRAV.

Odgovor:

Članom 155. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da tehnički pregled objekata vrši komisija ili **privredno društvo, odnosno drugo pravno lice** kome investitor poveri vršenje tih poslova.

Članom 48. stav 1. Zakona o privrednim društvima propisano je da **je preduzetnik**, u smislu Zakona, **fizičko lice** koje je registrovano i koje radi sticanja dobiti u vidu zanimanja obavlja sve zakonom dozvoljene delatnosti, uključujući umetničke i stare zanate i poslove domaće radinosti.

Iz citiranih odredbi Zakona o planiranju i izgradnji i Zakona o privrednim društvima proizlazi da **samostalna radnja** (ili neka druga radnja) **ne ispunjava zakonski uslov za obavljanje poslova tehničkog pregleda objekta**, jer su zanatske radnje registrovane u formi preduzetnika koji je fizičko, a ne pravno lice.

---

**Pitanje postavljeno: 21.08.2017.**

Da li je u postupku tehničkog pregleda objekta tehnička komisija obavezna da utvrdi da li je određene radove izvodio izvođač koji poseduje veliku licencu ako je za te radove ona neophodna? Ako jeste koje su konsekvence ako neki radovi nisu izvedeni od izvođača radova koji poseduje veliku licencu?

Odgovor:

Članom 4. Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 27/2015 i 29/2016) propisano je da tehnički pregled objekta obuhvata:

- proveru potpunosti tehničke i druge dokumentacije za izgradnju objekta, odnosno za izvođenje radova;
- kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom, odnosno rešenjem iz člana 145. Zakona, tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

Iz citirane odredbe Pravilnika proizlazi da vršilac tehničkog pregleda nije ovlašćen da proverava da li je određene radove izvodio izvođač sa „velikom licencom“ (za radove za koje je propisano da je „velika licenca“ neophodna).

Mišljenja smo da bi kontrolu ispunjenosti uslova u pogledu posedovanja „velike licence“ trebalo da vrši stručni nadzor, saglasno članu 153. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je između ostalog propisano da stručni nadzor vrši kontrolu i proveru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i **primenu propisa**, standarda i tehničkih normativa, uključujući standarde pristupačnosti.

---

#### **Pitanje postavljeno: 04.09.2017.**

Postovanje, interesuje me koji je postupak za dobijanje upotrebne dozvole, sa konkretnim dokumentima koji su mi potrebni. Objekat je tipa A, stabena kuca 148 m2 bruto površine. Za navedeni objekat posedujem kompletnu dokumentaciju po propisima. Jedino odstupanje u odnosu na projekat odnosi se na krov, koji ne napravljen na dve vode u odnosu na projektovani krov sa cetiti vode, stim da se nije odstupilo od gabarita objekta po projektu? Unapred hvala.

Odgovor:

Članom 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže sledeća dokumentacija:

- projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Članom 5. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 22/2015) propisano je da se odredbe Zakona o obavezi tehničkog pregleda objekta ne primenjuju za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A", u skladu sa propisom kojim se uređuje klasifikacija objekata. U slučaju objekata pomenute kategorije, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu, umesto izveštaja komisije za tehnički pregled, dostavlja potvrdu o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu,

za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Takođe, shodno članu 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 77/2015) za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

---

**Pitanje postavljeno: 12.09.2017.**

Moje pitanje je da li uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekte koji su dozvolu dobili 80-ih godina, investitor dostavlja energetske pasoše? Kuća nije projektovana, niti građena u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada, jer je građena u vreme kada taj pravilnik nije postojao, a takođe nije ni rekonstruisana, adaptirana ili sanirana, od datuma primene predmetnih pravilnika?

Odgovor:

Ukoliko je objekat građena na osnovu građevinske dozvole koja je izdata prema ranije važećim propisima, kojima nije bila propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima, mišljenja smo da uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole nije potrebno priložiti predmetni sertifikat.

---

**Pitanje postavljeno: 13.09.2017.**

Molimo da nam odgovorite na pitanje, da li elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije koji se između ostalog prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole shodno čl. 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem («Službeni glasnik RS» broj 113/15 i 96/16) obavezno sadrži podatke o broju parcele, naziv katastarske opštine i dužinu trase za linijske infrastrukturne objekte (podzemnu distributivnu gasovodnu mrežu ili elektroenergetski vod koji svojom trasom nekada prelazi i preko 20, 50 i više parcela), odnosno ako geometar ne navede spisak parcela preko kojih prelazi podzemni infrastrukturni objekat u elaboratu geodetskih radova, ko će da potvrdi da je objekat urađen po građevinskoj dozvoli i projektnoj dokumentaciji, obzirom da komisija za tehnički pregled objekta u svom izveštaju ne može da utvrdi brojeve katastarskih parcela i dužinu trase, jer je u pitanju podzemni linijski infrastrukturni objekat, a treba da konstatuje da je objekat izveden po građevinskoj dozvoli, projektu za izvođenje i podoban za upotrebu.

Odgovor:

Sadržina elaborata geodetskih radova nije predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona, već propisa o državnom premeru i katastru.

---

**Pitanje postavljeno: 15.09.2017.**

Poštovani, naša kuća je izgrađena 1979. godine na seoskom području sa građevinskom dozvolom (postoje svi potrebni projekti). U katastru je upisana sa napomenom da je objekat bez upotrebne dozvole. Interesuje nas da li je za tako star objekat potrebna upotrebna dozvola i ako jeste, na koji način je možemo pribaviti? Napominjem da smo još uvek na seoskom području.

Odgovor:

Upis objekta u katastar nepokretnosti (ranije u zemljišne knjige) vrši se na osnovu upotrebne dozvole. Ova obaveza postoji na osnovu važećih propisa, a važila je i ranije i ne odnosi se samo na objekte građene u vreme kada nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole (za građenje objekata).

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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: 02.10.2017.**

2014 godine izgradila sam vikendicu (65m2 )za koju je pribavljena građevinska dozvola, plaćene sve nadoknade, izvršeno snimanje od strane ovl. geometra, izvršeno priključenje na struju i vodovod... Projekat je izradio licenciran projektant, a radove izvela takođe građ. firma sa licencom. Obzirom da je objekat izgrađen pre novog zakona šta mi je potrebno za upotrebnu dozvolu odn. koja dokumenta ?

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“.

Odredbe navedenih propisa primenjuju se i u slučaju koji ste opisali.

---

**Pitanje postavljeno: 02.10.2017.**

Posedujem porodičnu kuću u Jakovu (opština Surčin) izgrađenu 1974 godine sa građevinskom dozvolom i ista je zavedena u katastru. Kuća je još tada priključena na elektro i vodovodnu mrežu odn. završena i u upotrebi. Na žalost do danas nije tražena upotrebna dozvola. Molim za obaveštenje koji je postupak, odnosno šta je potrebno da bi se dobila upotrebna dozvola ?

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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: 02.10.2017.**

Kako u zgradi koja ima građevinsku, ali nema upotrebnu dozvolu mogu uknjižiti stan u katastru kada je on izveden na prostoru po projektu i u građevinskoj dozvoli predviđenom za veći stan, u sledećoj specifičnoj situaciji: Stvarni investitor zgrade je izvođač radova, koji je ugovorom dobio to pravo od

prvobitnih vlasnika parcele na kojoj je zgrada izgrađena (koji su se do formiranja tog ugovora vodili kao investitori!). Taj stvarni investitor i izvođač radova je bankrotirao pre nego što je obezbedio upotrebnu dozvolu i izbegao je sve tužbe nepojavljivanjem i skrivanjem (čak po glasinama i izvan Srbije), a bivši vlasnici parcele (kojima su sada pripali samo neki stanovi i lokali u zgradi) plaćaju prinudno, odbija im se od plata, poreze na zemljište kao da su oni stvarni investitori ("platite vi državi, a onda tužite stvarnog investitora" - tako im je rečeno u nadležnim institucijama). Oni, kao ni većina drugih sadašnjih kupaca stanova, nemaju novca za pokretanje postupka dobijanja upotrebne dozvole (ako to uopšte i može neko osim investitora?). Drugi pravac do uknjiženja, preko ozakonjenja, zahteva da svako ko želi uknjižiti stan mora biti sa udelom u građevinskom zemljištu, bar u aneksu ugovora. Ne bih želeo da lažno prikazujem sebe kao suvlasnika zemljišta i time praktično kao suinvestitora, i možda bi tako morao da preuzmem i deo troškova koje država već nametnula prvobitnim vlasnicima parcele, kao što ne bih želeo ni da snosim sam (samo sa još jednim vlasnikom) troškove dobijanja upotrebne dozvole. Zato me zanima da li možda postoji još neki način za uknjiženje stana u katastru (npr. uz pomoć tužbe stvarnog investitora, bar za potvrđivanje prava svojine na osnovu kupovine, o kojoj postoji kupoprodajni ugovor, overen od suda)?

Odgovor:

Članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može se koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli. Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilažu se:

- **izveštaj komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu sa predlogom da se može izdati upotrebna dozvola;**
- projekat za izvođenje ili projekat izvedenog stanja;
- elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije i
- sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima.

Članom 155. stav 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da tehnički pregled objekta obezbeđuje investitor, koji snosi i troškove tehničkog pregleda.

Izuzetak od navedenog pravila propisan je u članu 155. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je regulisano da **tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda.** U stavu 6. istog člana propisano je da lice koje obezbedi tehnički pregled objekta (odnosno dela objekta) nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, zainteresovano lice može da obezbedi tehnički pregled objekta, a nakon toga i da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, u skladu sa članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Napominjemo da Pozivni centar nije namenjen za davanje pravnih saveta, kao ni za instrukcije za postupanje u konkretnim slučajevima, već isključivo radi pružanja dodatnih informacija i pojašnjenja u cilju boljeg razumevanja i pravilne primene Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata

donetih na osnovu tog Zakona.

**Pitanje postavljeno: 18.09.2017.**

Poštovana gospodo prilikom sastavljanja elaborata za tehnički prijem za upotrebnu dozvolu građevinskog objekta negde sam pročitao da se isti sastavlja samo sa građevinskim projektom bez navođenja sadržaja iz ostalih faza projekata. Ukoliko sam u pravu molimo da navedete čl. zakona.

Odgovor:

Dokumentacija koje se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl.42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Pravilnik, kao i druga Zakonska i podzakonska akta možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u sekciji Propisi.

**Izdavanje upotrebne dozvole**

*Podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole*

**Član 42.**

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Podnosilac može uz zahtev iz stava 1. ovog člana priložiti i potvrdu o izmirenju obaveze po osnovu naknade za upotrebu zemljišta u javnoj svojini (zemljište u putnom i železničkom pojasu i sl.), u cilju informisanja nadležnog organa, odnosno imaoca javnih ovlašćenja koji učestvuje u objedinjenoj

proceduri o izvršenom plaćanju.

Ako je do podnošenja zahteva u katastru sprovedena parcelacija, odnosno preparcelacija u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima ili je promenjen broj parcele, odnosno parcela za koje su izdati lokacijski uslovi odnosno građevinska dozvola, uz zahtev se prilaže i dokaz o toj promeni (rešenje, odnosno uverenje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra o izvršenoj parcelaciji, odnosno preparcelaciji, odnosno promeni broja parcele, odnosno parcela).

Investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.

Ukoliko je u konkrentom slučaju reč o objektu kategorije A:

### **Dokumentacija koja se prilaže u slučaju objekata kategorije A**

Za objekte kategorije „A“ ne sprovodi se tehnički pregled, saglasno članu 5. **Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji** ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 85/15). U tom slučaju, umesto izveštaja komisije za tehnički pregled, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Takođe, članom 18. stav 4. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 23/15, 77/15 i 58/16) propisano je da je projekat za izvođenje obavezan za građenje objekata za koje je pribavljena građevinska dozvola, osim za objekte kategorije "A". Članom 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata propisano je da za objekte kategorije "A", za koje izrada projekta za izvođenje nije obavezna, umesto projekta izvedenog objekta može se priložiti i geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi.

---

### **Pitanje postavljeno: 16.10.2017.**

Postovani, zivim u iznajmljenoj kuci koja je sagrađena 1968.g i ima gradjevinsku dozvolu ali ne i upotrebnu( tako pise u Katastru). Da li je ta dozvola potrebna jer zelim da podignem kredit da kupim kucu i ako jeste kako se dobija, i koliko to kosta? Hvala

Odgovor:

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može koristiti **po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli**.

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“.

Pozivni centar ne raspolaže informacijom o iznosu troškova koje je neophodno platiti u cilju dobijanja upotrebne dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 17.10.2017.**

Postovani, deo objekta u kojem stanujem nije upisan u katastar, imam građevinsku dozvolu za taj deo iz 1959. Da li sad mogu da podnesem zahtev?

Odgovor:

Upis objekata u evidenciju katastra nepokretnosti ne vrši se na osnovu građevinske, već na osnovu upotrebne dozvole. Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“. Upotrebna dozvola može se izdati za ceo objekat ili za deo objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti.

Članom 158. st. 11-12. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, **u roku od pet radnih dana po pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra upotrebnu dozvolu**, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije. **Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta.**

---

**Pitanje postavljeno: 25.10.2017.**

objekat je evidentiran u RGZ kap objekat sa građevinskom ali bez upotrebne dozvole. Objekat je u svojini Republike Srbije a korisnik je Zdravstveni centar. Ko po zakonu može biti podnosilac zahteva za izdavanje upotrebne dozvole tj. kome će e izdati upotrebna dozvola?

Odgovor:

Članom 155. stav 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor obezbeđuje tehnički pregled objekta, kao i da snosi troškove tehničkog pregleda.

U stavu 5. istog člana propisano je da, izuzetno od navedenog pravila, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda. U tom slučaju, lice koje je o svom trošku obezbedilo tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, saglasno članu 155. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, zahtev za izdavanje upotrebne dozvole po pravilu podnosi investitor objekta, ali to može učiniti i bilo koje treće lice koje za to ima

interes, pod uslovom da obezbediti i snosi troškove tehničkog pregleda objekta.

---

**Pitanje postavljeno: 25.10.2017.**

Kojim članom Zakona je propisano ko može biti podnosilac zahteva za izdavanje upotrebne dozvole?

Odgovor:

To je regulisano članom 155. Zakona o planiranju i izgradnji.

Članom 155. stav 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor obezbeđuje tehnički pregled objekta, kao i da snosi troškove tehničkog pregleda.

U stavu 5. istog člana propisano je da, izuzetno od navedenog pravila, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda. U tom slučaju, lice koje je o svom trošku obezbedilo tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, saglasno članu 155. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, zahtev za izdavanje upotrebne dozvole po pravilu podnosi investitor objekta, ali to može učiniti i bilo koje treće lice koje za to ima interes, pod uslovom da obezbediti i snosi troškove tehničkog pregleda objekta.

---

**Pitanje postavljeno: 06.11.2017.**

DA LI SE ZAHTEV ZA SAGLASNOST NA TEH.DOKUMENTACIJU ZAŠTITE OD POŽARA- GLAVNI PROJEKAT I PIO, MOŽE PODNETI PRE PRAVNASNAŽNOSTI IZDATOG REŠENJA.

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti o kom rešenju je reč.

Članom 123. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je ograničenje u pogledu dobijanja saglasnosti na tehnički dokument za objekte za koje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara pribavlja saglasnost, odnosno propisano je da se **saglasnost na projekat za izvođenje pribavlja pre izdavanja upotrebne dozvole.**

---

**Pitanje postavljeno: 31.10.2017.**

Stranka je svojevremeno (80-ih,90-ih godina prošlog veka) pokrenula postupak za izgradnju određenog objekta, isti dovršila do kraja i po dobijanju upotrebne dozvole istu odnela, tada u gruntovnicu, na uknjižbu čime je smatrala da je postupak oko upisa objekta završen. Međutim kad stranka od Službe za katastar nepokretnosti zatraži posedovni list za parcelu na kojoj se nalazi objekat u njemu stoji da je tom objektu upisano samo prizemlje a na i sprat. Kada se pogleda osnov upisa tog objekta jasno se vidi da je u upotrebnoj dozvoli navedeno samo da se odobrava upotreba "stambenog objekta" na određenoj parceli ali ne i spratnost, tako da Služba za katastar nepokretnosti odbija da upiše i sprat dok se ne izmeni ili dopuni rešenje o upotrebnoj dozvoli. Nakon pregleda dokumentacije koja je prethodila donošenju građevinske a kasnije i upotrebne dozvole

utvrđene su sledeće činjenice: -u glavnom projektu za pomenuti objekat stoji spratnost P+1; -u rešenju o građevinskoj dozvoli u dispozitivu navodi se da se odobrava izgradnja "stambene zgrade" ali se ne navodi njena spratnost dok je u obrazloženju navedeno da je građevinska dozvola izdata na osnovu gore pomenutog glavnog projekta ( iz čega se bar po našem skromnom mišljenju izvlači zaključak da je odobrena izgradnja "stambene zgrade P+1"); -u rešenju u kojem se odobrava upotreba objekta takođe se navodi da se odobrava upotreba "stambene zgrade" a ona se izdaje na osnovu građevinske dozvole. Naše pitanje je sledeće: Da li naše Odeljenje (isto ono koje je i donelo spornu upotrebnu dozvolu) može jednostavno, na zahtev stranke, da donese rešenje o ispravci rešenja o upotrebnoj dozvoli u kojem bi se samo još dodala spratnost ili postoji neki drugi postupak ili način (dopunsko rešenje) da se ovaj problem reši?

Odgovor:

Članom 2. stav 1. Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 18/2016) propisano je da upravna stvar, u smislu tog zakona, jeste pojedinačna situacija u kojoj organ, neposredno primenjujući zakone, druge propise i opšte akte, pravno ili faktički utiče na položaj stranke tako što donosi upravne akte (u koje spadaju rešenja i zaključci), donosi garantne akte, zaključuje upravne ugovore, preduzima upravne radnje i pruža javne usluge. U članu 3. istog Zakona regulisano je da se odredbe Zakona primenjuje se na postupanje u svim upravnim stvarima, pri čemu pojedina pitanja upravnog postupka mogu posebnim zakonom da se uredi samo ako je to u pojedinim upravnim oblastima neophodno, ako je to u saglasnosti sa osnovnim načelima određenim tim zakonom i ne smanjuje nivo zaštite prava i pravnih interesa stranaka zajemčenih tim zakonom.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o opštem upravnom postupku, kao i činjenicu da se upotrebna dozvola (u prethodnom periodu, a i sada) donosi u formi rešenja, na pitanja u vezi sa izdavanjem, odnosno izmenom upotrebne dozvole koja nisu uređena Zakonom o planiranju i izgradnji, primenjuju se odredbe Zakona o opštem upravnom postupku.

S obzirom na činjenicu da postupak izmene upotrebne dozvole nije posebno uređen Zakonom o planiranju i izgradnji, primenjuju se odgovarajuće odredbe Zakona o opštem upravnom postupku.

---

**Pitanje postavljeno: 15.11.2017.**

Kako se vrši izmena upotrebne dozvole, obzirom da je zahtev za upis prava svojine za upis u katastar odbacen a ne postoji Zahtev za izmenu upotrebne dozvole, kao opcija?

Odgovor:

Postupak za izmenu upotrebne dozvole zavisi od razloga zbog kojih se vrši njena izmena.

Ukoliko je potrebno izvršiti ispravku greške u rešenju o upotrebnoj dozvoli (greške u imenima ili brojevima, pisanju ili računanju i druge očigledne netačnosti), nadležni organ može rešenjem u svakom trenutku da izvrši takvu ispravku, saglasno članu 144. Zakona o opštem upravnom postupku. Rešenje o ispravci počinje da proizvodi pravna dejstva od kada i rešenje koje se ispravlja, ali ako je ispravka nepovoljna po stranku - od kada stranka bude obavestena o ispravci.

U navedenom slučaju, ispravka rešenja se ne vrši u okviru objedinjene procedure u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već u skladu sa odredbama Zakona o opštem upravnom postupku.

**Pitanje postavljeno: 15.11.2017.**

Da li postoji zakonom propisan obrazac: Potvrda da je izgradnja objekta završena i da je objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola koji mi je potreban radi dobijanja upotrebne dozvole (radi se o objektu kategorije "A").

Odgovor:

Članom 5. stav 1. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se odredbe Zakona i podzakonskih akata kojima se uređuje vršenje tehničkog pregleda objekta ne primenjuju za utvrđivanje podobnosti objekata kategorije "A" za upotrebu. U tom slučaju, umesto izveštaja o tehničkom pregledu, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Odredbama važećih propisa **nije propisan obrazac** potvrde da je izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola.

**Pitanje postavljeno: 16.11.2017.**

Imamo objekat Muzeja koji je gradjen 1954 godine od dokumentacije posedujemo samo građevinsku dozvolu. Potrebna mi je upotrebna dozvola kako bi se skinula drzavina. Ne dozvoljava mi elektronsko podnosenje zahteva jer se u jednom od obrazaca trazi vrednost radova. Molim za odgovor i pomoc oko elektronske prijave. Hvala

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani su članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. U zahtevu za izdvanje upotrebne dozvole moraju biti navedeni svi predviđeni podaci, a uz zahtev mora biti priložena sva propisana dokumentacija.

Vrednost radova mora biti utvrđena na neki od raspoloživih načina i kao takva navedena u zahtevu.

**Pitanje postavljeno: 20.10.2017.**

Nasledila sam kucu od roditelja odim se kao vlasnik i kuca je uknjizena ali nema upotrebnu dozvolu. Kuca je sagrađena 1960 godine i uknjizena. Da li mi treba upotrebna dozvola?

Odgovor:

Ukoliko je predmetna kuća evidentirana u evidenciji katastra nepokretnosti, nije potrebno pribavljati

upotrebnu dozvolu za nju.

---

**Pitanje postavljeno: 20.11.2017.**

da li se upotrebna dozvola izdaje i na finansijera građenja ako je građevinska dozvola izdata na investitora i finansijera?

Odgovor:

Sadržina rešenja o upotrebnoj dozvoli propisana je članom 46. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. U stavu 1. tačka 1) navedenog člana Pravilnika regulisano je da upotrebna dozvola sadrži podatke o **investitoru, odnosno vlasniku objekta**, iz čega proizlazi da se **upotrebna dozvola ne izdaje i na finansijera**, čak i ukoliko je građevinska dozvola izdata na investitora i finansijera.

Međutim, članom 45. stav 2. tačka 1) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da nadležni organ **dostavlja rešenje o upotrebnoj dozvoli**, radi informisanja, **i finansijeru**, ako i na njega glasi građevinska dozvola.

---

**Pitanje postavljeno: 21.11.2017.**

Poštovani, kako se vrši izmena upotrebne dozvole obzirom da u sistemu ne postoji vrsta postupka za izmenu upotrebne dozvole, i da li se ponovo plaćaju takse i naknada ?

Odgovor:

Postupak za izmenu upotrebne dozvole zavisi od razloga zbog kojih se vrši njena izmena.

Ukoliko je potrebno izvršiti ispravku greške u rešenju o upotrebnoj dozvoli (greške u imenima ili brojevima, pisanju ili računanju i druge očigledne netačnosti), nadležni organ može rešenjem u svakom trenutku da izvrši takvu ispravku, saglasno članu 144. Zakona o opštem upravnom postupku. Rešenje o ispravci počinje da proizvodi pravna dejstva od kada i rešenje koje se ispravlja, ali ako je ispravka nepovoljna po stranku - od kada stranka bude obavestena o ispravci.

U navedenom slučaju, ispravka rešenja se ne vrši u okviru objedinjene procedure u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već u skladu sa odredbama Zakona o opštem upravnom postupku, pa samim tim nema osnova za ponovno plaćanje taksi i naknada.

---

**Pitanje postavljeno: 23.11.2017.**

Kako se za izgradnju montažno- betonske Trafo stanice 10/0,4 kV 630 kVA dobija Rešenje o odobrenju na osnovu člana 145, na osnovu idejnog projekta ,za dobijanje upotrebne dozvole / obavljanje tehničkog prijema iste / koji projekat se prilaže. Rešenje je iz 2015.god. Hvala

Odgovor:

Ukoliko je Vaša namera da izvršite evidentiranje izgrađenog objekta (trafo stanice) u odgovarajuću evidenciju katastra nepokretnosti, ukazujemo Vam na odredbe člana 145. stav 8. Zakona o planiranju

i izgradnji. Navedenim članom Zakona propisano je da **pravosnažno rešenje o odobrenju izvođenja radova**, za objekte koji se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima mogu upisati u javnu evidenciju, **predstavlja osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima**, a ako je za predmetni objekat, odnosno izvođenje radova izdata i upotrebna dozvola po zahtevu investitora, osnov za upis u javnu knjigu predstavlja pravosnažno rešenje iz stava 2. ovog člana i pravosnažno rešenje o upotrebnoj dozvoli.

Saglasno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, pravosnažno rešenje o odobrenju izvođenja radova za izgradnju predmetnog objekta predstavlja osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima. Ukoliko, pak, želite da podnesete zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, uz zahtev mora biti priložena dokumentacija propisana članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, što podrazumeva i projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije.

---

**Pitanje postavljeno: 24.11.2017.**

Vlasnik sam jedne od garaža, u nizu od 108 garaža u Beogradu. Za ceo objekat izdata je Građevinska dozvola 1986.godine, a potom je Izdata i Upotrebna dozvola 1987.godine od strane Opštinskog komiteta urbanizam i komunalno građevinske i stambene poslove Opštine., i od tada su sve garaže useljene od stane vlasnika. Organ nadležan za poslove premera i katastra nema do danas evidenciju da objekat postoji. Molimo da nam odgovorite kako da se kao vlasnici uknjizimo i ko je odgovoran sto do danas objekat nije evidentiran u katastru.

Odgovor:

Upis u evidenciju katastra nepokretnosti objekata za koje upotrebna dozvola nije izdata u objedinjenoj proceduri u skladu sa važećim Zakonom o planiranju i izgradnji, vrši se u skladu sa odredbama Zakona o državnom premeru i katastru.

Naime, članom 74. stav 4. Zakona o državnom premeru i katastru propisano je da se podaci o objektu koji nije obuhvaćen stavom 3. tog člana (objekti i posebni delovi objekta za koje je izdata upotrebna dozvola u objedinjenoj proceduri) upisuju na osnovu **elaborata premera, odnosno elaborata geodetskih radova i tehničke dokumentacije ako je za objekat izdata građevinska ili upotrebna dozvola**.

---

**Pitanje postavljeno: 28.12.2017.**

Poštovani, obzirom da je članom 42. Pravilnika o sprovođenju objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik R.Srbije" 113/2015 i 96/2016) određeno da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije molimo Vas da nam odgovorite da li se prilikom izdavanja upotrebne dozvole umesto elaborata geodetskih radova za podzemne instalacije može prihvatiti izjava geodetske agencije da na terenu nisu uočene trase podzemnih vodova ili se iz drugih razloga one ne mogu snimiti pa iz tog razloga nije priložen elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, kao ni Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, nije propisana mogućnost da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, umesto elaborata geodetskih radova, priloži izjava geodetske agencije da na terenu nisu uočene trase podzemnih vodova ili se iz drgih razloga one ne mogu snimiti.

**Pitanje postavljeno: 27.11.2017.**

Ovim putem vas molimo za pojašnjenje propisa koji uređuju sprovođenje objedinjene procedure za izdavanje građevinskih dozvola, i to odredaba koji se odnose na dostavljanje rešenja o upotrebnoj dozvoli nadležnoj službi za katastar nepokretnosti. Konkretno, Odsek za objedinjenu proceduru je postupio u skladu sa članom 47. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure i nadležnoj službi za katastar nepokretnosti dostavio izdatu upotrebnu dozvolu i elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta. Nakon toga, nadležna služba za katastar nepokretnosti je ovom organu vratila navedeni elaborat geodetskih radova, ukazujući da nije izrađen u skladu sa Zakonom o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik RS br. 72/09 i 18/10) i Pravilnikom o premeru i katastru vodova („Službeni glasnik RS br. 63/10), pozivajući da se isti uskladi sa njima. Naše konkretno pitanje glasi: da li je u ovakvim slučajevima potrebno da se služba za katastar nepokretnosti radi otklanjanja nedostataka u tehničkoj dokumentaciji čiju sadržinu uređuje Zakon o državnom premeru i katastru, obrati direktno licu - investitoru u čiju se korist ima izvršiti uknjižba objekta, ili je radi toga potrebno da se obrati organu koji je izdao upotrebnu dozvolu? Ovo pitanje postavljamo s obzirom da Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure nije uredio pitanje dalje komunikacije organa sa službom za katastar nepokretnosti nakon predavanja dokumentacije u smislu člana 47, pa ni komunikacije u slučaju postojanja nedostataka u dostavljenoj tehničkoj dokumentaciji. Smatramo da je važno odgovoriti na ovo pitanje i iz razloga što se prilikom odlučivanja o izdavanju upotrebne dozvole nadležni organ ne upušta u ispravnost podnete tehničke dokumentacije, već je u smislu člana 42 i 43 jedino dužan da izda upotrebnu dozvolu ukoliko utvrdi da su ispunjeni formalni uslovi za to, odnosno, da je sva propisana dokumentacija podneta. Dalje, smatramo da opisano postupanje službe za katastar nije u skladu sa načelom procesne ekonomije, s obzirom da se na ovaj način odužava postupak za upis objekta. Smatramo da je poželjnije da se u ovakvom slučaju služba za katastar obrati direktno investitoru, kako bi isti mogao pravovremeno da reaguje i da radi usklađivanja sadržine elaborata stupi u kontakt sa licem koje je ga je izradilo.

Odgovor:

Članom 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je koji su postupci, u okviru ostavarivanja prava na gradnju, obuhvaćeni objedinjenom procedurom. Navedenim članom Zakona propisano je da objedinjena procedura, između ostalog, obuhvata i upis prava svojine na izgrađenom objektu.

U članu 8d stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je **nadležni organ**, u okviru rokova propisanih u stavu 1. istog člana, **dužan da po službenoj dužnosti, u ime i za račun podnosioca zahteva, pribavlja sve akte, uslove i druga dokumenta, koje izdaju imaooci javnih ovlašćenja, a uslov su za sprovođenje objedinjene procedure.**

Saglasno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da je nadležni organ u obavezi da pribavlja sve akte koje imaoci javnih ovlašćenja izdaju u okviru sprovođenja objedinjene procedure, što podrazumeva i akte organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra u postupku upisa prava svojine na izgrađenom objektui, kao i da ih po potrebi prosleđuje podnosiocu zahteva radi preduzimanja daljih aktivnosti.

---

**Pitanje postavljeno: 07.12.2017.**

Građevinska dozvola je iz 1989.g. i odnosi se na adaptaciju tavanskog prostora i pripajanje postojećem stanu, u ustom nivou. Pri izdavanju građevinske dozvole 1989.g. nije traženo da se plati naknada za uređivanje građevinskog zemljišta. Kada budem podnosila zahtev za izdavanje upotrebne dozvole ,u redovnom postupku, da li će biti potrebno platiti naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta? Napominjem da se pri adaptaciji nije izašlo iz gabarita postojećeg legalno izgrađenog objekta.

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani su članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem nije propisano da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže dokaz o plaćenom doprinosu za uređivanje građevinskog zemljišta.

---

**Pitanje postavljeno: 18.12.2017.**

Pre mesec dana sam kupio kuću, gde se kao prodavac pojavljuje sud u postupku hipotekarne prodaje u neposrednoj pogodbi. Osim Ugovora o kupoprodaji nisam dobio ni jedan drugi dokument. Sma sam platio Zahtev za upis u Katastar kao vlasnika, ali mi nisu izvršili brisanje zalogu i tereta jer čekaju Rešenje suda, i kada ga dobiju moraću i taj Zahtev dodatno da platim. Na sajtu RGZ sam pronašao da je za kuću izdato Odobrenje za izgradnju ali nema upotrebnu dozvolu. Sta bi ja morao da uradim da bi dobio upotrebnu dozvolu, pošto nemam ni plan kuće ni ko je i kada bio investitor, jednostavno ništa, a vlasnik nije više u zemlji, odselio se na Novi Zeland. Hvala najlepse na savetu i pomoći.

Odgovor:

Članom 155. stav 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor obezbeđuje tehnički pregled objekta, kao i da snosi troškove tehničkog pregleda.

U stavu 5. istog člana propisano je da, izuzetno od navedenog pravila, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i **drugo lice koje za to ima interes**, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda. U tom slučaju, lice koje je o svom trošku obezbedilo tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, saglasno članu 155. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, možete podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, pod uslovom da obezbedite i snosite troškove tehničkog pregleda objekta.



Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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: 19.12.2017.**

Izvršili smo kupovinu gasovoda i prilikom uknjiženja videli da određene parcele u upotrebnoj dozvoli ne odgovaraju stanju na terenu, tj gasovod ne prolazi kroz njih, čak neke parcele i ne postoje. E sad, mi sa tom upotrebnom dozvolom ne možemo da uknjižimo gasovod na našu firmu pa me zanima šta se radi u ovom slučaju. Da li postoji mogućnost ispravke upotrebne dozvole? Hvala.

Odgovor:

Ispravka rešenja o upotrebnoj dozvoli je moguća u skladu sa odredbama Zakona o opštem upravnom postupku. Članom 144. stav 1. predmetnog Zakona propisano je da nadležni organ uvek može da ispravi svoje rešenje ili njegove overene prepise i ukloni greške u imenima ili brojevima, pisanju ili računanju i druge očigledne netačnosti.

---

**Pitanje postavljeno: 19.12.2017.**

povrsina 52% i tri poslovne jedinice ciji je površina 48%,uredno sam dobio lokacijsku dozvolu,gradjevinsku dozvolu,prijavu pocetka radova.dobio potvrdu da su mi temelji u skladu sa projektom,kao i da mi je konstrukciski deo u skladu sa projektom i sve ostalo uradio u skladu sa zakonom,uradio snimanja i etazni elaborat.Molimo vas da mi odgovorite koji je postupak za dobijanje upotrebne dozvole i sta mi je sve potrebno s obzirom da sam 52% A , a 48% B.

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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: 27.12.2017.**

Poštovani Investitor koji nam se obratio treba da izvrši tehnički prijem objekta za Upotrebnu dozvolu. Problem nastaje kada se u dokumentaciji pojavljuje izdata Gradjevinska dozvola za izgradnju porodičnog stambenog objekta sa tri stana, a zatim i rešenje po članu 145 Za deljenje tih istih stanova. (Obe izdate od nadležnog organa) Kako komisija u ovom slučaju treba da se postavi?

Odgovor:

Članom 154. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da tehnički pregled obuhvata **kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi**, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, vršenje tehničkog pregleda treba da bude ograničeno na aktivnosti utvrđene Zakonom, odnosno kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradio.

**Pitanje postavljeno: 27.12.2017.**

Investitori - fizička lica završili su individualni stambeni objekat sa 4 stana i ishodovali zapisnik o tehničkom pregledu pre donošenja novog zakona i objedinjene procedure. Zbog konverzije zemljišta, procedura za upotrebnu dozvolu se pokreće sad, pitanja su sledeća: 1. Da li je zapisnik o tehničkom pregledu važeći? 2. Kako da investitori overe e - potpisom, kada su u pitanju fizička lica koja isti nemaju? 3. Izvođač radova više nije u Srbiji i firma ne postoji - šta u tom slučaju?

Odgovor:

Sadržina zapisnika o tehničkom pregledu i izveštaja komisije sa predlogom o utvrđivanju podobnosti za upotrebu propisana je članom 18. Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 27/2015 i 29/2016). Ukoliko je predmetni zapisnik o tehničkom pregledu i izveštaj komisije sa predlogom o utvrđivanju podobnosti za upotrebu sačinjen u skladu sa navedenim članom Pravilnika, nema prepreka da isti budu iskorišćeni u postupku po zahtevu za izdavanje upotrebne dozvole.

Za digitalno potpisivanje elektronskih dokumenata potrebno je posedovati kvalifikovani lični elektronski sertifikat za elektronsko potpisivanje dokumenata. Izdavanje kvalifikovanih ličnih elektronskih sertifikata omogućeno je i za fizička lica. Sledeća sertifikaciona tela u Republici Srbiji izdaju kvalifikovane elektronske sertifikate:

- Sertifikacioni telo Pošte
- Sertifikaciono telo Ministarstva unutrašnjih poslova (Sertifikaciono telo MUP često na ličnoj karti izdaje samo sertifikat za autentikaciju, stoga je neophodno proveriti da li je izdat i sertifikat za potpisivanje)
- Sertifikaciono telo Privredne komore Srbije
- Sertifikaciono telo Halcom
- Sertifikaciono telo E-Smart Systems
- Sertifikaciono telo Ministarstva odbrane i Vojske Srbije.

**Pitanje postavljeno: 27.12.2017.**

Da li preduzetnik može da vrši tehnički pregled objekta za upotrebnu dozvolu, obzirom da nije privredno društvo niti pravno lice?

Odgovor:

Članom 155. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **tehnički pregled objekata vrši komisija ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice**. Članom 83. stav 1. Zakona o privrednim društvima definisano je da je **preduzetnik** poslovno sposobno **fizičko lice** koje obavlja delatnost u cilju ostvarivanja prihoda i koje je kao takvo registrovano u skladu sa zakonom o

registraciji.

Imajući u vidu odredbe citiranih propisa, preduzetnik nije ovlašćen za vršenje tehničkog pregleda.

---

**Pitanje postavljeno: 28.12.2017.**

Poštovani, Da li je referent nadležan za izdavanje upotrebne dozvole za objekat, ovlašćen i dužan, da u postupku izdavanja upotrebne dozvole proverava licence lica koja su imenovana u komisiju za tehnički pregled od strane pravnog lica kome je investitor poverio vršenje tehničkog pregleda. Da li je dužan da proverava da li članovi komisije za tehnički pregled imaju licence koje su adekvatne za vrstu objekta koji je predmet tehničkog pregleda ? Ako nije ko odgovara da sastav komisije bude u skladu sa zakonom? Molim za brz odgovor pošto rokovi u CIS -u teku. Hvala.

Odgovor:

Članom 43. stav 1. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je šta podrazumeva provera ispunjenosti formalnih uslova za postupanje po zahtevu za izdavanje upotrebne dozvole. U skladu sa citiranim članom Pravilnika, nadležni organ proverava ispunjenost sledećih uslova:

- da li je nadležan za postupanje po zahtevu;
- da li je podnosilac zahteva lice koje, u skladu sa Zakonom može biti podnosilac zahteva za izdavanje te upotrebne dozvole;
- da li je zahtev podnet u propisanoj formi i da li sadrži sve propisane podatke;
- da li je uz zahtev priložena sva dokumentacija propisana Zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu Zakona;
- da li je uz zahtev priložen dokaz o uplati administrativnih taksi i naknada navedenih u članu 42. stav 2. tačka 3) Pravilnika.

Iz citiranih odredbi Pravilnika proizlazi da nadležni organ (odnosno referent zadužen za postupanje po zahtevu) **nema ovlašćenje i obavezu** da proverava licence lica koja su imenovana u sastav komisije za tehnički pregled, kao ni da li članovi komisije za tehnički pregled imaju licence koje su adekvatne za vrstu objekta koji je predmet tehničkog pregleda.

Članom 155. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da tehnički pregled objekata vrši komisija ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome **investitor poveri vršenje tih poslova**. Imajući to u vidu, investitor je odgovoran za ispunjenost zakonskih uslova lica kojima poveri vršenje poslova tehničkog pregleda.

---

**Pitanje postavljeno: 08.01.2018.**

Postovani, da li je moguće dobiti upotrebnu dozvolu za stan, sgrada nema upotrebnu dozvolu, iako je sagradjena jos krajem osedesetih-pocetkom devedesetih godina proslog veka? Koja je procedura?

Odgovor:

Članom 158. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano 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**.

Saglasno citiranoj odredbi Zakona, moguće je izdavanje upotrebne dozvole za deo objekta, (a ne i za ceo objekat), ali samo pod uslovom da taj deo objekta predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti.

---

**Pitanje postavljeno: 08.01.2018.**

Vlasnik sam stana otkupljenog od opštine u zgradi iz 1939g. a koja je nacionalizovana 1960g. Od ukupno 12 stanova, samo 2 stana koja se nalaze u potkrovlju nisu upisana u katastar od kojih je jedan upravo moj (svi ostali stanovi imaju upisano pravo svojine bez tereta). Prema podacima dobijenim iz opštine na osnovu zahteva za Uverenjem o fizickim delovima u cilju uknjizbe, utvrđeno je da su oba stana postojala u evidenciji o bodovnim listama iz 1959g. sa pripadajucim kvadraturama (bez ikakvih skica) i da zgrada ima ukupno 12 stanova. Nikakve informacije o gradjevinskoj i upotrebnoj dozvoli nisam dobio jer opština njima ne raspolaze. Kako je ostalih 10 stanova sa pravom svojine moralo biti upisano u katastar na osnovu upotrebne dozvole, ona mora da postoji. Gde bih dalje mogao traziti upotrebnu dozvolu i da li je moguće upisati stan i pravo svojine u katastar samo na osnovu Uverenja o fizickim delovima a koje sam gore opisao (dakle, bez ikakvih skica, samo sa navedenim brojevima stano va i pripadajucim kvadraturama)?

Odgovor:

Pitanje upisa objekta i posebnih delova objekta u katastar nepokretnosti nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o državnom premeru i katastru.

Članom 74. stav 1. Zakona o državnom premeru i katastru propisano je da upis nepokretnosti (u katastar nepokretnosti) jeste upis podataka o parceli, objektu i posebnom delu objekta. U stavu 5. tačka 3) istog člana propisano je da, ukoliko se radi o nepokretnosti izgrađenoj pre stupanja na snagu propisa o izgradnji objekata, **kao podaci o posebnom delu upisuju se podaci iz vremena pre stupanja na snagu propisa o izgradnji objekata, i to putem putem uverenja nadležnog organa ili nalaza i mišljenja stalnog sudskog veštaka građevinske struke.**

---

**Pitanje postavljeno: 08.01.2018.**

Da li se za bespravno podignuti objekat može izdati upotrebna dozvola ili privremena upotrebna dozvola na parceli na kojoj nisu regulisani imovinski odnosi? Naime na KP koja je u našem vlasništvu Opština je izdala građevinsku dozvolu investitoru, iako prethodno nije regulisala imovinsko-pravne odnose sa nama kao vlasnicima.

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 skladu sa tim, investitor mora da ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu, odnosno rešene imovinsko-pravne odnose, u trenutku podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

Upotrebna dozvola se može izdati ukoliko je za predmetne radove prethodno izdata građevinska

dozvola, pod uslovom da su ispunjeni uslovi propisani Zakonom o planiranju i izgradnji, kao i Pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđena mogućnost izdavanja privremene upotrebne dozvole.

**Pitanje postavljeno: 08.01.2018.**

Zanima me koja je procedura za predaju dokumentacije za izdavanje Upotrebne dozvole, obzirom da je u pitanju star predmet (svi projekti i građevinska dozvola su izdati mnogo pre objedinjene procedure). Da li se dokumentacija predaje u papirnoj formi ili se skenira (obzirom da su firme koje su izrađivale projekte, u međuvremenu zatvorile...) pa predaja ide elektronski. Molim Vas za odgovor.

Odgovor:

**Članom 2. Pravilnika o izmenama Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 67/2017) propisano je da se glavni projekat izrađen do dana stupanja na snagu Pravilnika, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13, 98/13 - US), može koristiti kao projekat izvedenog objekta, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta izvedenog objekta, u skladu sa čl. 61. i 71. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način**

**vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 23/15, 77/15, 58/16 i 96/16), u postupku pribavljanja upotrebne dozvole, ako se prijava nadležnom organu izvrši najkasnije do 30. juna 2018. godine. U tom slučaju, glavna sveska ne mora biti overena potpisom i licencnim pečatom od strane svih odgovornih projektanata, već se u njoj obavezno navode samo podaci o odgovornim projektantima, propisani u Prilogu**

**1. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 23/15, 77/15, 58/16 i 96/16).**

---

**Pitanje postavljeno: 10.01.2018.**

Da li me možete posavetovati u vezi moje postojeće upotrebne dozvole u kojoj je sve lepo navedeno I prizemlje I sprat I potkrovlje , uradjen tehnički pregled I da li se po njoj treba u katastru upisati faktičko stanje objekta ili ne , zato što stoji as u sprat I potkrovlje privremenog karaktera. Da li mogu da tražim da se u upotrebnoj dozvoli izvrši promena iz privremenog karaktera u stalni,hvala

Odgovor:

Članom 147. Zakona o planiranju i izgradnji propisane su vrste radova, odnosno objekata za koje se izdaje privremena **građevinska** dozvola. Članom 42. stav 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da **investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa** rešenjem iz člana 145. Zakona, kao i u skladu sa **rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli.**

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije propisana mogućnost izmene privremene građevinske dozvole u građevinsku dozvolu, kao ni odgovarajuća promena upotrebne dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 16.01.2018.**

U koliko dodje do tehnicke greske u izdavanju Upotrebne dozvole, da li postoji mogucnost ispravke iste i na koji nacin?

Odgovor:

Članom 144. Zakona o opštem upravnom postupku propisano je da **organ uvek može da ispravi svoje rešenje** ili njegove overene prepise **i ukloni greške u** imenima ili brojevima, pisanju ili računanju i druge očigledne netačnosti. Rešenje o ispravci počinje da proizvodi pravna dejstva od kada i rešenje koje se ispravlja, ali ako je ispravka nepovoljna po stranku - od kada stranka bude obaveštena o ispravci.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o opštem upravnom postupku, eventualna greška u rešenju o upotrebnoj dozvoli može biti uklonjena donošenjem rešenja o ispravci.

---

**Pitanje postavljeno: 17.01.2018.**

Ako postoji Gradjevinska dozvola, pa rešenje po članu 145, a mi znamo da Zakonom nije dozvoljeno izdavanje Rešenja na Rešenje, što je lokalna samouprava uradila, kako ja kao predsednik komisije za tehnički pregled objekta da reagujem?

Odgovor:

Sadržina i način vršenja tehničkog pregleda propisani su Pravilnikom o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 27/2015 i 29/2016). Članom 4. predmetnog Pravilnika regulisano je da tehnički pregled obuhvata:

- proveru potpunosti tehničke i druge dokumentacije za izgradnju objekta, odnosno za izvođenje radova;
- **kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom, odnosno rešenjem iz člana 145. Zakona**, tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

Saglasno citiranim odredbama Pravilnika, obaveza komisije za tehnički pregled objekta je da (između ostalog) izvrši **kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom, odnosno rešenjem iz člana 145. Zakona**, u zavisnosti od toga na osnovu kog akta su predmetni radovi izvedeni. Komisija za tehnički pregled nema ovlašćenje, niti obavezu, da vrši kontrolu postupka izdavanja akta za izvođenje predmetnih radova.

---

**Pitanje postavljeno: 18.01.2018.**

Privremena građevinska dozvola je izdata na period od 3 godine, a za isti objekat je ishodovana i Upotrebna dozvola čije je važenje uvezano sa važenjem Privremene građevinske dozvole na osnovu koje je izdata. Pitanje je, da li se istovremeno može podneti zahtev za produženje obe dozvole ili je neophodno prvo podneti zahtev za produženje Privremene građevinske dozvole na još 3 godine, pa tek nakon produženja iste, podneti zahtev za produženje Upotrebne dozvole?

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije regulisana materija na koju se odnosi Vaše pitanje.

Međutim, mišljenja smo da bi, saglasno članu 42. stav 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, upotrebna dozvola mogla biti produžena samo za privremenu građevinsku dozvolu **koja je na snazi u trenutku podnošenja zahteva za produženje važenja upotrebne dozvole**. U skladu sa tim, mišljenja smo da je neophodno najpre podneti zahtev za produženje važenja privremene građevinske dozvole, a da je tek nakon pozitivnog rešavanja po tom zahtevu moguće podneti zahtev za produženje važenja upotrebne dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 22.01.2018.**

Postovani, da li zapisnik komisije za tehnicki prijem izgradjenog objekta ( u konkretnom slucaju benzinska stanica) potpisujuju elektronski i predsednik komisije i clanovi ili je dovoljno da zapisnik elektronski potpise samo predsednik komisije.

Odgovor:

U skladu sa članom 18. stav 4. Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata, zapisnik o tehničkom pregledu potpisuju **članovi Komisije i predsednik Komisije**.

---

**Pitanje postavljeno: 23.01.2018.**

U gradjevinskoj dozvoli su navedena dva investitora. Da li zahtev za upotrebnu dozvolu moze da podnese samo jedan od investitora, bez dostavljanja saglasnosti drugog investitora ili je potrebna saglasnost drugog investitora(suinvestitora)?

Odgovor:

Članom 155. stav 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor obezbeđuje tehnički pregled objekta, kao i da snosi troškove tehničkog pregleda.

U stavu 5. istog člana propisano je da, izuzetno od navedenog pravila, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda. U tom slučaju, lice koje je o svom trošku obezbedilo tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, saglasno članu 155. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, zahtev za izdavanje upotrebne dozvole po pravilu podnosi investitor objekta, ali to može učiniti i bilo koje treće lice koje za to



ima interes, pod uslovom da obezbediti i snosi troškove tehničkog pregleda objekta, iz čega proizlazi da to može biti i samo jedan od suinvestitora.

---

**Pitanje postavljeno: 24.01.2018.**

da li je investitor dužan da obezbedi protiv požarnu zaštitu da bi zgrada dobila upotrebnu dozvolu?naime profesionalni upravnik zgrade nam je dostavio ponudu za ugradnju iste uz obrazloženje da to nije obaveza investitora iako je ista bila u zgradi kada je bila komisija za tehnički prijem zgrade i dobijanje upotrebne dozvole.Da li je moguće da investitor dobije upotrebnu dozvolu ako zgrada nema protiv požarne aparate i ostalo propisano zakonom?

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani su članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole ne dostavlja se poseban dokument koji se odnosi na protivpožarnu zaštitu.

Kada je reč o odredbama koje se odnose na zaštitu od požara, članom 118a stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se za objekte za koje je Zakonom o zaštiti od požara propisana mera obavezne zaštite od požara, sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu jeste i elaborat o zaštiti od požara. Takođe, članom 123. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da se, za objekte za koje se u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara pribavlja saglasnost na tehnički dokument, **pre izdavanja upotrebne dozvole pribavlja saglasnost na projekat za izvođenje.**

---

**Pitanje postavljeno: 26.01.2018.**

Poštovani, treba da kupim stan u zgradi-objektu koji se završava (za sprat više u odnosu na Građevinsku dozvolu), stan koji nameravam kupiti je na spratu prema građevinskoj dozvoli. Pitanje, da li investitor može pribaviti Upotrebnu dozvolu za moj budući stan pre uselenja, jer investitor ne daje vremensku garanciju-rok kada će pribaviti upotrebnu dozvolu za objekat.

Odgovor:

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. Ukoliko investitor podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i priloži dokumentaciju propisanu navedenim propisima, ne postoji prepreka za izdavanje upotrebne dozvole.

Navedene propise možete pronaći na sajtu [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u okviru sekcije „Propisi“.

---

**Pitanje postavljeno: 01.02.2018.**

Da li u "Predlogu komisije za tehnički pregled za izdavanje upotrebne dozvole"-prilog 2 Pravilnika o sadržini I načinu vršenja tehničkog pregleda objekta...treba da se upisuje neto I bruto površina objekta?

Odgovor:

U Prilogu 2 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata nije predviđeno navođenje neto i bruto površine objekta.

---

**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: 12.02.2018.**

Molim Vas da mi odgovorite ko je nadležan da tumači sadržinu i kvalitet geodetskog laborate posebnih delova objekta u procesu dobijanja upotrebne dozvole, putem objedinjene procedure i da li je to obaveza i posao diplomiranog pravnika. Najlepse se zahvaljujem.

Odgovor:

U Vašem pitanju nije precizirano da li je reč o postupanju **zaposlenog u nadležnom organu** po zahtevu za izdavanje upotrebne dozvole.

Ukoliko je reč o tome, ukazujemo na odredbe člana 8đ stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji kojima je propisano da tokom sprovođenja objedinjene procedure, **nadležni organ** isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i **ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri**, već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b Zakona. Imajući to u vidu, **niko od zaposlenih u nadležnom organu** prilikom postupanja u objedinjenoj proceduri **nije ovlašćen da vrši ocenu dostavljene dokumentacije, što podrazumeva i elaborat posebnih delova objekta**.

**Pitanje postavljeno: 29.01.2018.**

Poštovani, Građevinska dozvola za stan koji je u prodaji izdata je 2006. godine po starom zakonu. Radi se o nadogradnji koja do danas nije završena, stan je još uvek u grubim radovima, jer fizičko lice-vlasnik nema sredstava za završetak. Da li kupovinom ove nepokretnosti mogu po završetku radova dobiti upotrebnu dozvolu I kasnije uknjižiti stan. Da li je ovakav stan trebao biti predat na legalizaciju I pored građevinske dozvole?

Odgovor:

Mogućnost pribavljanja upotrebne dozvole zavisi od roka važenja predmetne građevinske dozvole. Ukoliko je u konkretnom slučaju građevinska dozvola i dalje važeća, moguće je privesti kraju predmetne radove i nakon toga podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Saglasno članu 158. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se izveštaj komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu sa predlogom da se može izdati upotrebna dozvola. Članom 155. stav 3. Zakona propisano je da tehnički pregled objekta, po pravilu, obezbeđuje investitor. Međutim, u stavu 5. istog člana propisano je da izuzetno od odredbe iz stava 3, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda. U tom slučaju, lice koje je obezbedilo i finansiralo tehnički pregled objekta (odnosno dela objekta) nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Pitanja u vezi sa legalizacijom (ozakonjenjem) objekta možete postaviti posredstvom mejla: [ozakonjenje@mgsi.gov.rs](mailto:ozakonjenje@mgsi.gov.rs)

**Pitanje postavljeno: 30.01.2018.**

Da li je potrebno uz zahtev za upotrebnu odnosno uz zapisnik o tehničkom pregledu objekta priložiti potvrde, kao dokaz, da članovima komisije za tehnički pregled objekta važe licence, da su čl Komore i da im iste nisu oduzete? Da li je potrebno uz Odluku o formiranju Komisije za tehnički prijem ( sa svakim članom je posebno sklopljen Ugovor) priložiti i isti Ugovor sa članovima Komisije ili je dovoljno priložiti Odluku investitora gde su potpisi investitora i svih članova Komisije koji su saglasni sa Odlukom? Molim Vas za jasan i nedvosmislen odgovor, pošto sam pročitala Pravilnik a različito tumačim odredbe u odnosu na nadležni Organ Uprave?

Odgovor:

Članom 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisana je dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole. Navedenim članom Pravilnika **nije predviđeno** da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, odnosno izveštaj komisije za tehnički pregled prilažu „potvrde, kao dokaz, da članovima komisije za tehnički pregled objekta važe licence, da su čl Komore i da im iste nisu oduzete“. Takođe, **nije propisano** da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilažu ugovori o angažovanju članova komisije za tehnički pregled objekta.

**Pitanje postavljeno: 31.01.2018.**

Da li je za upotrebnu dozvolu potrebno priložiti Elaborat geodetskih radova za objekat, ukoliko je taj objekat ucrtan u katastru, priložena kopija plana i list nepokretnosti. V kategorija je u pitanju.

Odgovor:

Članom 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisana je dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole. U tački 5) navedenog stava propisano je da se uz zahtev, između ostalog, prilaže i elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta.

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, kao ni Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, **nije predviđen izuzetak od obaveze prilaganja elaborata geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta ni za jednu kategoriju objekta.**

**Pitanje postavljeno: 02.03.2018.**

Poštovani, Objekat (kuća) u kojoj živim sa majkom i bratom ima dozvolu za izgradnju ali nema dozvolu za upotrebu. Šta treba da uradim i koliko košta izdavanje dozvole za upotrebu, površina kuće 138 m2?

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“.

Napominjemo da ne raspolažemo podatkom o tačnom iznosu troškova na ime taksi i naknada koje je potrebno platiti u cilju ishodovanja upotrebne dozvole.

**Pitanje postavljeno: 08.03.2018.**

koji je postupak dobijanja upotrebne dozvole redovnim putem za objekat koji je dobio građevinsku dozvolu po starom zakonu? U pitanju je objekat za ugostiteljstvo ( sala za venčanja).

Odgovor:

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole identičan je za sve objekte, bez obzira na to po kom propisu je izdata građevinska dozvola za izgradnju tog objekta.

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](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u okviru sekcije „Propisi“.

**Pitanje postavljeno: 08.03.2018.**

Za koje objekte se prilaze elaborat geodetskih radova u postupku izdavanja upotrebne dozvole?

Odgovor:

Članom 158. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji, kao i članom 42. stav 2. tačka 5) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, između ostalog, prilaže i elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta. Odredbama citiranih propisa nije propisan izuzetak od pravila, što znači da se predmetna dokumentacija dostavlja uz svaki zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

**Pitanje postavljeno: 12.03.2018.**

Da li mi treba nova upotrebna dozvola za objekat koji je legalizovan i ma upotrebnu dozvolu u slučaju rusenja i nadogradnje tog istog objekta

Odgovor:

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

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

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

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

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

U ovom slučaju, nakon uklanjanja objekta, za izgradnju novog objekta, potrebno je pribaviti prvo lokacijske uslove, a zatim i građevinsku dozvolu.

**Pitanje postavljeno: 15.03.2018.**

Da li je za garažu koja je izgrađena prema projektu treba upotrebna dozvola? Garaža je upisana u katastar nepokretnosti. Ako treba upotrebna dozvola koja su dokumenta potrebna? U Pravilniku o kategorizaciji objekta ne postoji takav objekat ili ja nisam znao da ga pronadjem

Odgovor:

Građenje pomoćnih objekata (u koje spada i garaža) vrši se na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole. Postupak izdavanja rešenja, 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.

U stavu 7. člana 145. Zakona propisano je da, po završetku izgradnje, odnosno izvođenju radova, za objekte za koje se izdaje rešenje o odobrenju izvođenja radova, po zahtevu investitora, **nadležni organ može izdati upotrebnu dozvolu**. Takođe, u članu 42. stav 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da **investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem iz člana 145. Zakona**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, za izgrađene pomoćne objekte (garažu) investitor može (ali nije u obavezi) da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

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](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u okviru sekcije „Propisi“.

**Pitanje postavljeno: 19.03.2018.**

Postovani, posedujem građevinsku dozvolu za jedan projekat, međutim kuca koja je napravljena je uradjena mimo tog projekta (izgled je drugaciji, kvadratura je manja, pozicija na parceli je za nijansu drugacija...). Sta je potrebno uraditi da bi se za ovakav objekat dobila upotrebna dozvola i isti uknjizio?

Odgovor:

Članom 142. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole. **Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole.**

Saglasno članu 24. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim

putem, ukoliko se zahtev za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli podnosi zbog izmene projekta za građevinsku dozvolu, uz zahtev se dostavlja novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat izmena projekta za građevinsku dozvolu, sa izvodom iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije.

Po okončanju postupka izmene građevinske dozvole i završetku izvođenja radova, moguće je podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole. 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](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u okviru sekcije „Propisi“.

---

**Pitanje postavljeno: 19.03.2018.**

Poštovani, možete li me posavetovati po pitanju upotrebne dozvole. Naime, kapariasao sam stan u izgradnji, trenutno se pribavlja elaborat o tehničkom prijemu zgrade. Investitor mi traži ispalatu ostatka sume po dobijanju ovog dokumenta. Odnosno tvrdi da u Novom sadu on ima obavezu da pribavi upotrebnu dozvolu u roku od 5 godina. I zbog toga traži ispatu po tehničkom prijemu. Da li je to tačno, odnosno koje su zakonske obaveze investitora, i u kojim rokovima za teritoriju Novog sada?

Odgovor:

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se **objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje građevinske dozvole može se koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli**. Saglasno citiranoj odredbi Zakona o planiranju i izgradnji, korišćenje objekta uslovljeno je prethodnim pribavljanjem upotrebne dozvole.

Članom 155. stav 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **tehnički pregled objekta obezbeđuje investitor, koji snosi i troškove tehničkog pregleda**.

Izuzetak od navedenog pravila propisan je u članu 155. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je regulisano da **tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda**. U stavu 6. istog člana propisano je da lice koje obezbedi tehnički pregled objekta (odnosno dela objekta) nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Navedene odredbe Zakona su obavezujuće za celu teritoriju Republike Srbije.

---

**Pitanje postavljeno: 02.04.2018.**

Kuća moga oca je sagrađena 1976 godine u Višnjičkoj Banji u Beogradu, ima građevinsku dozvolu za gradnju, projekat kuće i sve što je potrebno, ali nema Upotrebnu dozvolu. Molim za pomoć, kako, gde i kome treba da se obratim, kako bi sa svojim ocem mogao da kompletiram dokumentaciju za kuću.

Odgovor:

Postupak podnošenja zahteva i dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

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](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u okviru sekcije „Propisi“.

---

**Pitanje postavljeno: 02.04.2018.**

da li za tehnički pregled objekata po čl.133 Zakona o planiranju i izgradnji, preduzeće mora da ima veliku licencu .

Odgovor:

Članom 155. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da tehnički pregled objekata vrši **komisija ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice** kome investitor poveri vršenje tih poslova.

Članom 156. stav 1. Zakona propisano je da u vršenju tehničkog pregleda može da učestvuje **lice** koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom za **odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata.**

U skladu sa tim, ukoliko je vršenje tehničkog pregleda povereno **komisiji**, potrebno je da svaki od članova komisije ispunjava uslov za odgovornog projektanta ili odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata. Ukoliko je vršenje tehničkog pregleda povereno **privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu**, mišljenja smo da to pravno lice mora da ispunjava uslov za građenje objekta, odnosno izvođenje radova iz člana 133. stav 2. Zakona, odnosno da poseduje „veliku licencu“.

---

**Pitanje postavljeno: 04.04.2018.**

2002 GODINE SMO DOBILI GRAĐEVINSKU DOZVOLU ZA OBJEKAT NA OPŠTINI VOŽDOVAC. TREBA DA SE URADI TEHNIČKI PREGLED ZBOG UPOTREBNE DOZVOLE. IZMENA I Odstupanja od gradjevinske dozvole nije bilo. MOJE PITANJE GLASI. NA KOJI NAČIN SE PREDAJE ZAHTEV ZA UPOTREBNU DOZVOLU AKO JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA IZDATA 2002 TJ NIJE IŠLA PREKO CEOP-a.

Odgovor:

Saglasno članu 8a Zakona o planiranju i izgradnji, **sva akta** koja u vezi sa objedinjenom procedurom (koja obuhvata i postupak izdavanja upotrebne dozvole) donose nadležni organi i imaoci javnih ovlašćenja, kao i podnesci i dokumenti koji se dostavljaju u objedinjenoj proceduri, uključujući i tehničku dokumentaciju, **dostavljaju se u formi elektronskog dokumenta.**

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](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u okviru sekcije „Propisi“.

---

**Pitanje postavljeno: 04.04.2018.**



Da li za objekat za koje je izdato rešenje o ozakonjenju, može da podnese zahtev za upotrebnu dozvolu u redovnoj procedure

Odgovor:

U skladu sa članom 36. Zakona o ozakonjenju, **danom pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju stiču se uslovi za upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno za odgovarajući upis u katastar vodova.**

Takođe, saglasno članu 158. st. 11 - 12. Zakona o planiranju i izgradnji, u roku od pet radnih dana po pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra **upotrebnu dozvolu**, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije. Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i **vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta**, i o tome obaveštava investitora i nadležni organ uprave u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole, a u roku od 30 dana **vrši odgovarajući upis u katastar vodova.**

Iz citiranih odredbi Zakona o ozakonjenju i Zakona o planiranju i izgradnji propizlazi da se na osnovu rešenja o ozakonjenju objekta, kao i na osnovu upotrebne dozvole, vrši upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno odgovarajući upis u katastar vodova. Shodno tome, ne postoji potreba da se po izdavanju rešenja o ozakonjenju objekta podnosi zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za isti objekat.

---

**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](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u okviru sekcije „Propisi“.

---

**Pitanje postavljeno: 20.04.2018.**

Postovani, uskoro treba da kupim jedan stan u pred izgradnji i na moju mail adresu cu primiti broj gradjevinske dozvole koju ce mi poslati investitor koji ujedno treba i da gradi zgradu. Kada budem primio na mail broj gradjevinske dozvole dogovor je da mu isplatim 20 % od ukupne vrednosti stana koji kupujem. Interesuje me ako mozete da mi pomognete kako i na koji nacin mogu da proverim da li je isplatio komunalije u celosti ( sto je obecao da ce uraditi) i da li ima upotrebnu dozvolu, tj. da li je sve odradio sa njegove strane sto je neophodno za pocetak legalne gradnje?

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja ne može se zaključiti šta se podrazumeva pod terminom „komunalije“. Ukoliko je reč o doprinosu za uređivanje građevinskog zemljišta, njegovo plaćanje je moguće jednokratno ili na rate (u najmanje 36 mesečnih rata). Iznos, način plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate su sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli, saglasno članu 98. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji. U stavu 4. istog člana propisano je da je investitor dužan da najkasnije do podnošenja prijave radova izvrši uplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u celosti, odnosno ako plaća na rate da uplati prvu ratu i dostavi sredstvo obezbeđenja plaćanja.

Upotrebna dozvola izdaje se po završetku izvođenja radova i po pribavljenom izveštaju komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu sa predlogom da se može izdati upotrebna dozvola.

---

**Pitanje postavljeno: 20.04.2018.**

Nasledio sam kucu od oca sagradjena 1979 godine, kuca ima sprat, prizemlje i potkrovlje. Pošto sam predao za upis u katastar jer nije bila upisana. Tek pozivom i katastra sam saznao (jer nisam ni obraćao pažnju misleći da je sve ok) Posедуje dozvolu za prizemlje i sprat a nema upisano potkrovlje šta mi je činiti. Šta mi je potrebno da dobijem (upiše.m) dozvolu i za to potkrovlje koliko će to da koša odprilike . Pošto i ja planiram da prepisem mom sinu pre nego regulišem potkrovlje da li će on imati problema unapred hvala

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 158. stav 12) regulisan je upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta za one objekte za koje je upotrebna dozvola izdata u okviru objedinjene procedure, u skladu sa odredbama tog Zakona.

Pitanje koje ste postavili ne odnosi se na primenu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o državnom premeru i katastru. Upis nepokretnosti u evidenciju katastra nepokretnosti, za objekte za koje nije izdata upotrebna dozvola u okviru objedinjene procedure, regulisan je odredbama člana 74. Zakona o državnom premeru i katastru.

**Pitanje postavljeno: 28.03.2018.**

Postovani. Posedujem plac na parceli koja ima vise suvlasnika i sad treba da se ucrtta katastarski put a taj isti put fizicki vec postoji ali do pola parcele jer je do polovine prodato i izgradjene su kuce, a u toj polovini gde su kuce je i moj plac. I mene sad interesuje dali taj put moze da se ucrtta bez okretnice na kraju jer je ulica slepa? Sirina je nesto vise od 5m, a duzina oko 150m. i imam sve potrebne saglasnosti ostalih suvlasnika za ucrtavanje ali samo do tog dela dokle doseze naselje tj dokle su kuce izgradjene. i ima sve lokacijske uslove za ucrtavanje.

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja ne može se zaključiti da li ste u konkretnom slučaju bili investitor izgradnje predmetnog puta.

Ukoliko ste bili investitor izgradnje puta, potrebno je sprovesti postupak propisan za izdavanje upotrebne dozvole. 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](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u okviru sekcije „Propisi“. Po izdavanju upotrebne dozvole u okviru objedinjene procedure, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra upotrebnu dozvolu, radi upisa objekta (puta) u evidenciju katastra nepokretnosti.

Ukoliko niste bili investitor izgradnje predmetnog puta, upis u evidenciju katastra nepokretnosti ne vrši se u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već u skladu sa odredbama Zakona o državnom premeru i katastru (član 74).

**Pitanje postavljeno: 27.04.2018.**

Stan sam kupila pre 8 godina u izgradnji, dobijene su sve saglasnosti osim protivpozarne koja ih je odbila zbog nedostataka, svih ovih godina trojica investitora se svadjaju medjusobom ko ce to da odradi. Moje pitanje kako mogu da ih nateram da odrade sve I dobije se ta dozvola kako bih se uknjizila, postoji li neke sankcije za takve nvestiture I sta bih ja trebalo da uradim kako bih uknjizila stan, u pitanju je nadogradnja?

Odgovor:

Članom 155. stav 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor obezbeđuje tehnički pregled objekta, kao i da snosi troškove tehničkog pregleda.

U stavu 5. istog člana propisano je da, izuzetno od navedenog pravila, tehnički pregled objekta, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i **drugo lice koje za to ima interes**, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda. U tom slučaju, lice koje je o svom trošku obezbedilo tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, saglasno članu 155. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, **možete podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, pod uslovom da obezbedite i snosite troškove tehničkog**

**pregleda objekta.**

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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 poštovanja ugovornih (obligacionih) odnosa između investitora i trećih lica nije predmet regulisanja odredaba Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona.

---

**Pitanje postavljeno: 04.05.2018.**

Obraćamo vam se sa zahtevom da nam dostavite mišljenje za sledeće: Preduzeće je investitor stambeno-poslovnog objekta u Smederevu na kat.parceli.Objekat je završen u građevinskom smislu i u toku je dobijanje Upotrebne dozvole.Pitanje je posto imam projekat izvedenog stanja da li moramo da radimo etaziranje objekta .

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani su članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Iz Vašeg pitanja se ne može zaključiti šta se podrazumeva pod formulacijom „etažiranje objekta“. Odredbama navedenih propisa nije propisano da je sprovođenje takve aktivnosti neophodno za dobijanje upotrebne dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 08.05.2018.**

Poštovani, Nadležnom organu je podnet zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekat A kategorije - porodična stambena zgrada., koji je upisan u katastar nepokretnosti sa teretom da je objekat izgrađen bez odobrenja za izgradnju. Uz predmetni zahtev je priloženo pored rešenja o građevinskoj dozvoli za porodičnu stambenu zgradu i kopija plana. Da li je uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole potrebno priložiti elaborat geodetskih radova, ili je dovoljna kopija plana, kao dokaz pod tačkom 5) člana 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Odgovor:

Odredbe Zakona o planiranju i izgradnji o tehničkom pregledu objekta, koje se ne primenjuju na pojedine objekte, propisane su Pravilnikom o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji. Članom 5. navedenog Pravilnika propisano je da se odredbe Zakona i podzakonskih akata kojima se uređuje vršenje tehničkog pregleda objekta ne primenjuju za utvrđivanje podobnosti **objekata kategorije "A"** za upotrebu. U tom slučaju, **umesto izveštaja o tehničkom pregledu**, investitor uz zahtev za upotrebnu dozvolu dostavlja potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane Zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Međutim, odredbama Pravilnika podnosilac zahteva **nije oslobođen obaveze** da uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekat kategorije „A“ dostavi elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, niti je propisana mogućnost da umesto predmetnog elaborata dostavi neki drugi dokument.

---

**Pitanje postavljeno: 09.05.2018.**

Postovani, kakva je procedura sa tehničkim pregledom i izdavanjem upotrebne dozvole ukoliko je utvrđeno da je objekat u toku izgradnje premasio gabarite definisane u gradjevinskoj dozvoli/odobrenju za gradnju?

Odgovor:

Članom 124. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da projekat izvedenog objekta jeste projekat za izvođenje **sa izmenama nastalim u toku građenja objekta**. Članom 42. stav 2. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže, između ostalog, projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili **projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije**.

Saglasno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, ukoliko u toku izvođenja radova dođe do izmena, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se projekat izvedenog objekta, koji predstavlja projekat za izvođenje sa izmenama nastalim u toku građenja objekta.

---

**Pitanje postavljeno: 10.05.2018.**

Poštovani, u skladu sa članom 145. i 8đ Zakona o planiranju i izgradnji idato je Rešenje o odobrenju rekonstrukcije objekta. Nakon završetka radova, da li je potrebno izvršiti tehnički pregled radova i prijem radova u skladu sa Pravilnikom o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda, i da li postoji obaveza pribavljanja upotrebne dozvole?

Odgovor:

Članom 154. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa **građevinskom dozvolom** i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija. Iz citirane odredbe Zakona proizlazi da ne postoji obaveza vršenja tehničkog pregleda za radove izvedene na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova, izdatog u skladu sa članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji.

Članom 158. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se objekat za koji je u skladu sa Zakonom predviđeno izdavanje **građevinske dozvole** može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli. Takođe, članom 145. stav 7. Zakona regulisano je da, po završetku izgradnje, odnosno izvođenju radova, **za objekte za koje je izdato rešenje o odobrenju izvođenja radova**, po zahtevu investitora, nadležni organ **može izdati upotrebnu dozvolu**. Imajući to u vidu, ne postoji ni obaveza pribavljanja upotrebne dozvole za radove izvedene na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova.

---

**Pitanje postavljeno: 05.06.2018.**

Molim da mi odgovorite na pitanje da li se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže i sanitarna saglasnost, kako je propisano čl. 18. St. 3. Zakona o sanitarnom nadzoru ili se smatra da se u ovom slučaju primenjuje samostalni čl. 134. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS br. 132/14), pa tu saglasnost nije potrebno priložiti uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole? S poštovanjem,

Odgovor:

Članom 134. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 132/14) propisano je da se odredbe drugih zakona kojima se na drugačiji način uređuju pitanja koja su predmet uređivanja tog zakona neće se primenjivati, osim **zakona i propisa kojima se uređuje zaštita životne sredine**, odnosno Zakona o zaštiti životne sredine („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj [135/04](#), [36/09](#) - dr. zakon, [36/09](#), [72/09](#) - dr. zakon, [43/11](#) - US, [14/16](#)) i podzakonskih akata donetih na osnovu tog zakona.

Imajući to u vidu, odredbe Zakona o sanitarnom nadzoru koje na drugačiji način regulišu izdavanje upotrebne dozvole u odnosu na Zakon o planiranju i izgradnji, odnosno utvrđuju obavezu dostavljanja dodatne dokumentacije u postupku po zahtevu za izdavanje upotrebne dozvole, ne primenjuju se.

---

**Pitanje postavljeno: 05.06.2018.**

Ukoliko investitor probije gabarite objekta, time što je napravio sprat vise u odnosu na građevinsku dozvolu, da li shodno pravilniku o vršenju tehničkog prijema, komisija za teh. prijem predlaže da se taj objekat srusi ili postoji neka druga procedura za tu vrstu objekata?

Odgovor:

Sadržina i način vršenja tehničkog pregleda propisani su Pravilnikom o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata. Članom 18. stav 2. tačka 10) navedenog Pravilnika propisano je da se u zapisnik o tehničkom pregledu, između ostalog, unose i **mišljenje i predlozi komisije**.

Članom 19. Pravilnika propisano je da, ukoliko su na objektu utvrđeni nedostaci i nepravilnosti, **Komisija daje mišljenje da se može odobriti njegova upotreba tek posle otklanjanja tih nedostataka i nepravilnosti**, ili s obzirom na vrstu i prirodu nedostataka i nepravilnosti i pre njihovog otklanjanja, uz preduzimanje potrebnih mera obezbeđenja pri izvođenju naknadnih radova

na otklanjanju uočenih nedostataka i nepravilnosti. Ako je utvrđeno da se nedostaci i nepravilnosti na objektu ne mogu otkloniti, ili da postoji neotklonjiva opasnost po stabilnost objekta, odnosno po život ili zdravlje ljudi, saobraćaj ili susedne objekte, Komisija predlaže da se objekat poruši ili ukloni.

**Pitanje postavljeno: 07.06.2018.**

STAN SAM KUPILA 2007. GODINE U ZGRADI U CENTRU BEOGRADA, KOJA IMA GRADJEVINSKU, ALI NEMA UPOTREBNU DOZVOLU. ZGRADA JE IZGRADJENA 1976. GODINE I U NJOJ IMA PREKO IMA 20 STANOVA. PRETHODNI VLASNIK STANA JE PREMA TADASNJEM ZAKONU REGULARNO OTKUPIO STAN. ZGRADU JE IZGRADILO TADAŠNJE DRŽAVNO PREDUZEĆE KOJE VIŠE NE POSTOJI. MOLIM VAS DA ME POSAVETUJETE KAKO DA DODJEM DO UPOTREBNE DOZVOLE I UKNJIZIM STAN. REDOVNO PLACAM SVE RAĆUNE, KOMUNALIJE, STRUJU I SVE OSTALO. STAN JE I OSIGURAN.

Odgovor:

Članom 155. stav 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da tehnički pregled objekta obezbeđuje investitor, koji snosi i troškove tehničkog pregleda.

Izuzetak od navedenog pravila propisan je u članu 155. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je regulisano da **tehnički pregled objekta**, ili dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, **može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda**. U stavu 6. istog člana propisano je da **lice koje obezbedi tehnički pregled objekta** (odnosno dela objekta) **nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, svako zainteresovano lice (koje za to ima interes) može da obezbedi tehnički pregled objekta, a nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja komisije za tehnički pregled objekta i da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

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](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u okviru sekcije „Propisi“.

**Pitanje postavljeno: 16.05.2018.**

Da li objekat sa privremenom građevinskom dozvolom može da dobije upotrebnu dozvolu. Da li je neophodno da je objekat izgrađen u skladu sa planom generalne regulacije. Napominjem da je objekat izveden u skladu sa projektnom dokumentacijom i da deo objekta koji čini zasebnu tehnočko tehnološku celinu već ima upotrebnu dozvolu.

Odgovor:

Saglasno članu 42. stav 5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, investitor može podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole i za radove izvedene u skladu sa rešenjem o privremenoj građevinskoj dozvoli. U tom slučaju, primenjuju se odredbe člana 42. stav

2. navedenog Pravilnika, kojim je regulisano koja dokumentacija se dostavlja uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

---

**Pitanje postavljeno: 21.05.2018.**

Poštovani, moje pitanje bi bilo to da objekti koji su uknjiženi u katastar nepokretnosti u postupku ozakonjenja objekata, da li mogu da pribave i upotrebnu dozvolu i ako jeste po kom postupku? Ili nije potrebno pribaviti upotrebnu dozvolu jer su dobili u postupku ozakonjenja objekata? Znači mene zanima da rešenje o ozakonjenju objekata šta podrazumeva? Dali je to i upotrebna dozvola?

Odgovor:

U skladu sa članom 36. Zakona o ozakonjenju, **danom pravnosnažnosti rešenja o ozakonjenju stiču se uslovi za upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno za odgovarajući upis u katastar vodova.**

Takođe, saglasno članu 158. st. 11 - 12. Zakona o planiranju i izgradnji, u roku od pet radnih dana po pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra **upotrebnu dozvolu**, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije. Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i **vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta**, i o tome obaveštava investitora i nadležni organ uprave u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole, a u roku od 30 dana **vrši odgovarajući upis u katastar vodova.**

Iz citiranih odredbi Zakona o ozakonjenju i Zakona o planiranju i izgradnji propizlazi da se na osnovu rešenja o ozakonjenju objekta, kao i na osnovu upotrebne dozvole, vrši upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno odgovarajući upis u katastar vodova. Shodno tome, ne postoji potreba da se po izdavanju rešenja o ozakonjenju objekta podnosi zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za isti objekat.

---

**Pitanje postavljeno: 02.07.2018.**

Postovani, zainteresovana sam za kupovinu stana u Nisu. Stan se nalazi u nadogradnji, postoji uredna gradjevinska dozvola, ali nadogradjeni deo zgrade nema upotrebnu dozvolu. Stan je upisan na ime vlasnika kao drzavina. Interesuje me da li ja kao novi vlasnik mogu da uknjizim takav stan i upisem na svoje ime. Od agenta za prodaju nekretnina dobila sam informaciju da ne postoji mogucnost da nadogradjeni deo zgrade dobije upotrebnu dozvolu jer ne poseduje protivpozarno stepeniste. Unapred hvala.

Odgovor:

Članom 155. stav 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor obezbeđuje tehnički pregled objekta, kao i da snosi troškove tehničkog pregleda.

U stavu 5. istog člana propisano je da, izuzetno od navedenog pravila, tehnički pregled objekta, ili **dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i drugo lice koje za to ima interes**, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog



pregleda. U tom slučaju, lice koje je o svom trošku obezbedilo tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, saglasno članu 155. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, **možete podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, pod uslovom da obezbedite i snosite troškove tehničkog pregleda objekta.**

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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“.

Ukoliko uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole priložite kompletnu propisanu dokumentaciju, ne postoji prepreka da upotrebna dozvola bude izdata.

Napominjemo da Stranica nije namenjena za instrukcije za postupanje u konkretnim slučajevima.

---

#### **Pitanje postavljeno: 05.07.2018.**

Postovani, kakva je procedura sa tehničkim pregledom i izdavanjem upotrebne dozvole ukoliko je utvrđeno da je objekat u toku izgradnje premasio gabarite definisane u gradjevinskoj dozvoli/odobrenju za gradnju?

Odgovor:

Članom 154. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi**, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

Članom 18. stav 5. Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata regulisano je da **komisija za tehnički pregled, na osnovu izvršenog tehničkog pregleda o kome je sačinjen zapisnik**, utvrđuje da li je objekat, faza ili deo objekta, podoban za upotrebu ili nije, odnosno **donosi predlog da se može ili ne može izdati upotrebna dozvola.**

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata, ukoliko komisija za tehnički pregled utvrdi da izvedeni radovi nisu u skladu sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, dužna je da donese predlog da se upotrebna dozvola ne može izdati.

---

#### **Pitanje postavljeno: 21.06.2018.**

Investitor - pravno lice - je ishodovao svu dokumentaciju za izgradnju objekta - Lokacijske uslove, Rešenje po članu 145., Građevinsku dozvolu, Saglasnost MUPa na PZI, odobrenja za priključenje na

infrastrukturu na jedno ime. Pripremio svu dokumentaciju za upotrebnu dozvolu (izveštaj komisije, elaborate, izjave, ateste, energetska pasoš) na to isto ime. Međutim, pred samu predaju zahteva Investitor je promenio naziv kompanije. Da li je dovoljno u zahtevu za upotrebnu dozvolu na CEOPu navesti nove podatke o nazivu investitora i uz prethodno pripremljenu dokumentaciju dodati Rešenja iz APRa o promeni, ili je apsolutno neophodno da se sva ishodovana i spremljena dokumentacija izmeni tako da glasi na novo ime investitora? Takođe, ako je prvi slučaj prihvatljiv (bez izmene dokumentacije) da li izmena u Katastru može da se odradi posle dobijanja upotrebne, ili mora pre podnošenja zahteva?

Odgovor:

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o istom investitoru (pravnom licu koje je promenilo svoje poslovno ime), mišljenja smo da nije potrebno sprovesti postupak izmene, odnosno izdavanja nove dokumentacije, već da je nadležnom organu potrebno samo dostaviti dokaz da je reč o istom pravnom licu (sa promenjenim poslovnim imenom).

Postupak donošenja rešenja o kućnom broju i upisa prava svojine na objektu sprovodi se tek **nakon donošenja rešenja o upotrebnoj dozvoli**, a sprovodi ga organ nadležan za poslove državnog premera i katastra po službenoj dužnosti, nakon prijema rešenja o upotrebnoj dozvoli.

---

**Pitanje postavljeno: 21.06.2018.**

Objekat u Topoli ima dve funkcionalne celine: magacin i kancelarijski deo, sa privremenom građevinskom dozvolom. Kancelarijski deo ima upotrebnu dozvolu, a investitor aplicira za izdavanje upotrebne dozvole za magacinski deo. Da li je za deo objekta (magacin), pre tehničkog pregleda, potrebna provera da li je izveden u skladu sa planskim dokumentom. Za opštinu Topola postoji samo PGR (plan generalne regulacije)

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u okviru sekcije „Propisi“.

---

**Pitanje postavljeno: 29.06.2018.**

Postovani, potreban mi je savet u vezi upotrebne dozvole. Kupujem stan u zgradi koja nema upotrebnu dozvolu. Zgrada ima gradjevinsku dozvolu i rešenje o konverzaciji zemljišta. Da li je za takav stan moguće dobiti upotrebnu dozvolu? Da li to mora investitor da uradi ili može i fizičko lice(kupac)? Hvala unapred

Odgovor:

Članom 155. stav 3. i 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor obezbeđuje tehnički pregled objekta, kao i da snosi troškove tehničkog pregleda.

U stavu 5. istog člana propisano je da, izuzetno od navedenog pravila, tehnički pregled objekta, ili

dela objekta koji predstavlja celinu i može se kao takav samostalno koristiti, može obezbediti i **drugo lice koje za to ima interes**, u kom slučaju to lice snosi troškove tehničkog pregleda. U tom slučaju, lice koje je o svom trošku obezbedilo tehnički pregled objekta ima pravo da podnese zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, saglasno članu 155. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, **možete podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, pod uslovom da obezbedite i snosite troškove tehničkog pregleda objekta.**

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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: 09.07.2018.**

Postovani , interesuje me da li upis u katastar po zakonu o ozakonjenju menja upotrebnu dozvolu za stambenu zgradu / za kolektivno stanovanje ?

Odgovor:

U skladu sa članom 36. Zakona o ozakonjenju, **danom pravosnažnosti rešenja o ozakonjenju stiču se uslovi za upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno za odgovarajući upis u katastar vodova.**

Takođe, saglasno članu 158. st. 11 - 12. Zakona o planiranju i izgradnji, u roku od pet radnih dana po pravosnažnosti izdate upotrebne dozvole, nadležni organ po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra **upotrebnu dozvolu**, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije. Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o kućnom broju i **vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta**, i o tome obaveštava investitora i nadležni organ uprave u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole, a u roku od 30 dana **vrši odgovarajući upis u katastar vodova.**

Iz citiranih odredbi Zakona o ozakonjenju i Zakona o planiranju i izgradnji propizlazi da se na osnovu rešenja o ozakonjenju objekta, kao i na osnovu upotrebne dozvole, vrši upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno odgovarajući upis u katastar vodova. Shodno tome, ne postoji potreba da se po izdavanju rešenja o ozakonjenju objekta podnosi zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za isti objekat.

---

#### **Pitanje postavljeno: 18.07.2018.**

Koja se dokumentacija prilaže za stavljanje klauzule pravosnažnosti, npr. za upotrebnu dozvolu ? Prvi dokument kako nas CEOP navodi je zahtev...njega nekako sročimo i priložimo...i dalje... Koja se sve dokumentacija prilaže u PRILOZI UZ ZAHTEV ? Da li pored dokumenta tj. rešenja za koji se traži stavljanje klauzule pravosnažnosti (upotrebne dozvole) treba priložiti još nešto ? Kolike su takse za uplatnice koje takođe treba priložiti ?

Odgovor:

Članom 3. stav 8. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da donosilac akata izdatog u objedinjenoj proceduri izdaje klauzulu pravnosnažnosti tog akta u formi potvrde sastavljene u skladu sa stavom 2. istog člana, odnosno u formi elektronskog dokumenta, u pdf formatu, potpisanom kvalifikovanim elektronskim potpisom.

Iz citirane formulacije Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem proizlazi da podnosilac zahteva **nije u obavezi da prilaže bilo koji dokument** uz zahtev za izdavanje klauzule pravnosnažnosti akta izdatog u objedinjenoj proceduri.

---

**Pitanje postavljeno: 19.07.2018.**

Poštovani, koliko se čeka na dobijanje upotrebne dozvole? Zgrada je useljena u avgustu 2017. I od tada čekamo na dobijanje upotrebne dozvole. Investitor prebacuje odgovornost na odgovorne državne institucije. Da li negde, u svojstvu gradjana, mogu da tražim uvid u sporni predmet?

Odgovor:

Rok za izdavanje upotrebne dozvole propisan je članom 158. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji i iznosi **pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole** (pod uslovom da je zahtev kompletan, odnosno da je uz zahtev priložena sva propisana dokumentacija).

Saglasno članu 53. tačka 2) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, **registrator registra objedinjenih procedura dužan je da obezbedi javnu dostupnost podataka o toku svakog pojedinačnog predmeta, kao i objavljivanje** lokacijskih uslova, građevinske i **upotrebne dozvole** i rešenja iz člana 145. Zakona kroz Centralni informacioni sistem, u roku od tri radna dana od dana njihovog izdavanja. Pretragu objavljenih dokumenata u postupku objedinjene procedure možete izvršiti elektronskim putem, posredstvom Sistema za podnošenje elektronskih prijava (CEOP). Link za pristup Sistemu:

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

---

**Pitanje postavljeno: 24.07.2018.**

Maja 2014 na školi po hitnom postupku pistavljen je krov. Izvodjac je nakon radova rekao da treba da mu se isplati veća kvadratur i visak radova što je direktor odbio. Sptembra 2014. dolazi novi direktor koji je dao da se uradi projekat tog krova i to je predato i ceka se upotrebna dozvola tog objekta ( da li je to dobra procedura) .Koja je dalja procedura da bi se izvodjač radova ipak isplatio

Odgovor:

Postupak izdavanja upotrebne dozvole, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani 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 odnosa između investitora i izvođača radova, odnosno eventualnih međusobnih potraživanja, nije predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona.

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 12.01.2025.

**Pitanje postavljeno: 09.08.2018.**

planiram da kupim stan u zgradi koja je zidana na osnovu gradjevinske dozvole , prosla je tehnicki prijem i predato je za upotrebnu dozvolu. Moje pitanje je da li postoji mogucnost da se upotrebna dozvola ne dobije iako je zgrada prosla tehnicki prijem i da zbog toga ne mogu da uknjizim stan .

Odgovor:

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](http://www.gradjevinskedozvole.rs) u okviru sekcije „Propisi“.

Ukoliko je uz zahtev priložena sva potrebna dokumentacija, izrađena u skladu sa Zakonom i podzakonskim aktima, ne postoji zakonski osnov da upotrebna dozvola ne bude izdata.