



Vreme: 12.08.2026 12:10

Medij: n1info.rs

Link: <https://n1info.rs/biznis/advokat-vukotic-izmene-zakona-svoj-na-svome-usporiti-postupke/>

Autori: FoNet

Teme: Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Naslov: Advokat Vukotić: Izmene zakona "Svoj na svome" neće ubrzati upis, već dodatno usporiti i zakomplikovati postupke

7436

Izmene i dopune Zakona "Svoj na svome" neće olakšati imovinske procedure, već će dodatno iskomplikovati i usporiti njihovu realizaciju, ocenio je advokat Đorđe

Vlada Srbije uputila je Skupštini Srbije Predlog zakona o izmenama i dopunama tog zakona, usvojenog u oktobru 2025, a najvažnije izmene odnose se na način obračuna naknade za veće porodične stambene objekte, mogućnost da vlasnici stanova izmire obaveze investitora u određenim slučajevima, kao i na uslove za slanje potvrde Republičkom geodetskom zavodu (RGZ) radi upisa nepokretnosti. "Oni su izmenili zakon u hodu, pokušavajući da reše neke trenutne probleme u implementaciji. Međutim, sve što su uradili dodatno će iskomplikovati postupke koji se sprovode i prolongirati implementaciju celog zakona", rekao je Vukotić. On je ocenio da pojedine odredbe na prvi pogled mogu delovati pravično i logično, ali da se postavlja pitanje njihovog praktičnog dometa. Prema njegovim rečima, jedna od ključnih izmena jeste to što se potvrda o ispunjenosti uslova više neće slati u RGZ pre nego što naknada bude plaćena. "Upis nije trebalo da zavisi od plaćanja naknade. Plaćanje naknade je obaveza koja je mogla da se upiše kao teret na samoj nepokretnosti, koji bi mogao da se naplati, u krajnjoj liniji, prodajom te nepokretnosti. Ovde se samo usporava procedura", rekao je Vukotić. On je upozorio i na mogućnost da građani plate visoke naknade, a da potom RGZ iz određenog razloga ne izvrši upis, posebno u složenijim slučajevima. "Sama činjenica da je Agencija donela potvrdu i da je plaćena naknada ne znači da će podnosiocu prijave biti legalizovan objekat. Može da se desi da RGZ vrati predmet Agenciji za prostorno planiranje i urbanizam, a da ona naknadno utvrdi da potvrda nije trebalo da bude izdata i da naknadno odbije prjavu", naveo je Vukotić. Zbog toga je, kako je rekao, svojim klijentima do sada savetovao da, kada je reč o većim iznosima, ne plaćaju naknadu dok se ne izvrši uknjižba i oni postanu sigurni da je legalizacija sprovedena. Vukotić je posebno problematičnim ocenio izmene koje se odnose na porodične stambene objekte veće od 400 kvadratnih metara. Za površinu preko 400 kvadrata naknada će se, prema predloženim izmenama, obračunavati u visini doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta za svaki naredni kvadratni metar. "U sred zakona menjati uslove legalizacije je neprihvatljivo. Prvo ste propisali jednu naknadu, a sada kažete da će ipak koštati više. To je po meni neprihvatljivo, jer ste praktično izmenom Zakona umanjili prava građana o čijoj prijavi još nije odlučeno, čime ste ih stavili i u neravnomerni položaj, što je neustavno", rekao je Vukotić. Osim toga, dodao je, obračun naknade za objekte veće od 400 kvadrata dodatno će usložiti rad na predmetima i produžiti vreme potrebno za izdavanje potvrda. "Sada će Agencija svuda gde ima preko 400 kvadrata morati da obračunava naknadu, jer je potrebno utvrđivati naknade za uređenje građevinskog zemljišta po zonama, praktično na teritoriji cele Srbije, jer lokalne samouprave obračunavaju različite iznose naknada", kazao je Vukotić. Kada je reč o stambenim zgradama, on smatra da bi jedna od izmena mogla da pojednostavi postupak upisa stanova, ali upozorava da odredba nije dovoljno jasno propisana. Kako je objasnio, ranije je uz prijavu bilo potrebno dostaviti elaborat geodetskih radova, odnosno skicu evidentiranih posebnih delova objekta, dok se sada propisuje mogućnost podnošenja specifikacije posebnih delova objekta. "To bi značilo da je jednostavniji dokument dovoljan da se upišu stanovi. Međutim, odredba nije najjasnije propisana i tek će implementacija pokazati da li će to zaista pojednostaviti postupak", rekao je Vukotić. On smatra da izmene nisu rešile, kako je naveo, ključni problem - pitanje dokumenata na osnovu kojih se odlučuje u postupku. "I dalje se barata dokumentima koji po zakonu ne mogu biti cenjeni u ovom postupku. Ovo je de fakto upravni postupak, a novim zakonom o legalizaciji nije propisano da se odlučuje na osnovu skeniranih dokumenata. Ostalo je da se odlučuje na osnovu isprava, a isprave su originalni dokumenti, dok su u postupcima legalizacije dostavljane skenirane kopije, a ne izvorni ili elektronski dokumenti", rekao je Vukotić. Prema njegovoj oceni, takav način rada otvara i pitanje mogućnosti upotrebe falsifikovanih dokumenata, ali i dovodi u pitanje zakonitost čitavog procesa. Vukotić je ukazao i na to da zainteresovanim licima i dalje nije omogućeno da podnesu prigovor ukoliko se postupkom upisa ugrožavaju njihova prava. "Tu pre svega mislim na suvlasnike parcela na kojima je nelegalno građeno, ali i na vlasnike stanova u stambenim zgradama u kojima su uzurpirane zajedničke prostorije", rekao je on. Kao bitnu izmenu naveo je ukidanje obaveze plaćanja za građane koji su objekte već legalizovali po ranijem zakonu, poznatom kao "Veljin zakon" iz 2013. godine. "Svi koji su legalizovali po 'Veljinom zakonu' biće upisani i po ovom zakonu, bez naknade", kazao je Vukotić. On je, međutim, ocenio da su i druge izmene samo delimična rešenja postojećih problema. Izmenama je predviđena i mogućnost da vlasnici stanova u zgradama, u određenim slučajevima, plate naknadu koju nije izmirio investitor, nakon čega bi se brisala zabeležba da naknada nije plaćena. Vukotić smatra da je logično da se zabeležba briše nakon izmirenja obaveze, ali dovodi u pitanje zašto bi vlasnici stanova uopšte plaćali dug investitora, budući da se zabeležba odnosi na zgradu, a ne na posebne delove. On je ukazao i na novu obavezu za objekte koji su završeni u konstruktivnom smislu, ali nisu u potpunosti izgrađeni. Za takve objekte propisuje se posedovanje izveštaja o zatečenom stanju, koje bi izradilo ovlašćeno lice i kojim bi se utvrdili radovi neophodni za obezbeđenje stabilnosti objekta, zaštite od požara, života i zdravlja ljudi i





Vreme: 12.08.2026 12:10

Medij: n1info.rs

Link: <https://n1info.rs/biznis/advokat-vukotic-izmene-zakona-svoj-na-svome-usporiti-postupke/>

Autori: FoNet

Teme: Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Naslov: Advokat Vukotić: Izmene zakona "Svoj na svome" neće ubrzati upis, već dodatno usporiti i zakomplikovati postupke

drugi potrebni radovi. Vukotić ocenjuje da bi takva obaveza mogla dodatno otežati privođenje objekata nameni. Istovremeno, postavlja pitanje ko će kontrolisati u kojoj meri je objekat završen i da li će građevinska inspekcija, koja nije izlazila na lice mesta dok je nelegalni objekat građen izlaziti sada da proveru u kom stepenu je dovršen. "Naime, imajući u vidu raniju praksu, možemo izraziti sumnju da će takvi objekti biti dovršeni naknadno, a da će investitori tvrditi da su unutrašnje radove izveli pre donošenja ovog zakona, pa da nemaju obavezu izrade izveštaja o zatečenom stanju", rekao je Vukotić. Prema njegovim rečima, novi propisi ne donose ni rešenje problema u slučajevima kada je objekat izgrađen na parceli drugog vlasnika ili na zajedničkoj parceli bez pisane saglasnosti suvlasnika, jer ako je ta osoba preminula, njegova naknadna pisana saglasnost ne može da se pribavi. Takvi imovinsko-pravni problemi su brojni u Srbiji. "Ako je postojala usmena saglasnost vlasnika parcele, odnosno ako se vlasnik parcele nije protivio gradnji podnošenjem tužbi i prijava nadležnim organima, to bi trebalo da se legalizuje, i onda bi se izdvojio taj deo zemljišta ispod kuće uz kompenzaciju vlasnika", rekao je Vukotić. Da je zakonodavac hteo da reši ovaj problem, smatra Vukotić, propisao bi pretpostavku date saglasnosti, a onda bi se ostavila mogućnost vlasniku parcele da kaže ukoliko nije dao saglasnost i da to dokazuje. U okviru akcije "Svoj na svome", prema podacima [Ministarstva građevinarstva](#), saobraćaja i infrastrukture iz jula ove godine, podneto je oko 2,5 miliona prijava, dok je izdato nešto manje od 250.000 potvrda.

