



Vreme: 12.09.2026 21:02

Medij: blic.rs

Link: <https://www.blic.rs/biznis/nekretnine/sta-ce-biti-sa-onima-koji-nisu-uknjizili-kucu-prema-zakonu-svoj->

Autori: Slađana Vukašinić

Teme: Aleksandra Damjanović Sofronijević (Aleksandra Sofronijević)

Naslov: Šta će biti sa onima koji nisu uknjižili kuću prema zakonu "Svoj na svome"? Ovo je procedura

6593



Ministarka građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Aleksandra Sofronijević izjavila je pre nekoliko dana, tačnije 9. septembra, da je Agencija za prostorno planiranje izdala 603.787 potvrda o upisu objekata na osnovu zakona "Svoj na svome", a da je od tog broja preko pola miliona građana već uknjižilo svoje nekretnine. Dok ovi zvanični podaci potvrđuju da nadležne institucije ubrzano rešavaju predmete, sa druge strane zakona ostao je značajan broj "pravnih fantoma", odnosno ljudi koji nisu podneli prijave da u ovoj izuzetno značajnoj akciji, legalizuju svoje nelegalne nekretnine. Da je to tako pokazuju procene po kojima u Srbiji postoji između 4,5 i pet miliona bespravno podignutih objekata, uključujući pomoćne zgrade, garaže i stanove, što znači da ako vlasnici nisu do 9. februara podneli prijavu, onda bi, ako se poštuje Zakon o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava svojine, ti objekti ostali u ilegalnom statusu. Taj rok doduše je produžen do 24. oktobra za građane koji su imali objektivne i opravdane razloge, poput lečenja, boravka u inostranstvu ili drugih, što nisu podneli zahtev. Ta procedura je regulisana članom 20 ovog zakona i on je ostao isti i nakon nedavnih izmena ovog dokumenta. - Izuzetno od stava 1. ovog člana, lica koja iz objektivnih razloga nisu podnela prijavu u propisanom roku, istu mogu podneti u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, ukoliko uz prijavu dostave i dokaze iz kojih se na nesumnjiv način može utvrditi opravdanost za nepodnošenje prijave-piše u ovom članu. Dakle, rokovi su za mnoge prošli, šalteri su zatvoreni, pa je nejasno zašto vlasnici gotovo polovina nelegalnih objekata, koji su imali izuzetnu priliku da ih uvedu u pravne tokove, nisu to uradili. Logično je pitanje šta će biti sa njima i zašto nije iskorišćena istorijska šansa da skinu višedecenijski teret s vrata. Ako se bude poštovao Zakon, njihova sudbina nije ružičasta. Tako bar piše u članovima 15 i 20. - Za objekte iz stava 4. ovog člana, za koje nije podneta prijava, Agencija obaveštava Republičku direkciju za imovinu Republike Srbije i nadležnog građevinskog inspektora koji donosi rešenje o uklanjanju objekta. Predbeležba iz stava 4. ovog člana može se opravdati na osnovu odluke Vlade o preuzimanju objekta, koju Agencija dostavlja Zavodu, u kom slučaju se postupak za uklanjanje objekta obustavlja. Za objekte iz stava 4. ovog člana, nadležni građevinski inspektor donosi rešenje o obustavi radova i uklanjanju objekta, odnosno dela objekta koji je izgrađen suprotno zakonu, koje bez odlaganja dostavlja Republičkom građevinskom inspektoratu, a objekat, deo objekta, odnosno posebni deo objekta koji je izgrađen suprotno zakonu, se uklanja ili sa zemljištem ispod objekta, postaje javna svojina Republike Srbije. Rešenje iz stava 5. ovog člana izvršiće se na teret lica koje je izgradilo objekat-napisao je zakonodavac. To praktično znači da najveća i trenutno najopipljivija posledica za vlasnike neprijavljenih objekata jeste njihova pravna nevidljivost. Ukoliko za nelegalni objekat nije podneta prijava po zakonu "Svoj na svome", pravo svojine na tom objektu upisaće se u korist vlasnika zemljišta na kojem se objekat nalazi, osim u slučajevima kada se po zakonu upisuje direktno u korist Republike Srbije. Advokati su jedinstveni da takva opcija nije dobra za one koji nisu prijavili u roku svoje "divlje" objekta. -Ko ne označi objekat država Srbija ga upisuje na sebe i onda bira da li će da ga ruši ili ga zadržava u neku svrhu koja joj je potrebna. Važno je da se napomene da u tom slučaju građanin, koji nije upisao nekretninu, ima pravo da tuži Republiku Srbiju i da se pred sudom utvrđuje pravo svojine. Vlasnik u ovakvom statusu ne može da proda kuću, ne može da je ostavi u nasleđstvo svojoj deci bez ogromnih pravnih komplikacija, niti može da podigne stambeni kredit ili stavi





Vreme: 12.09.2026 21:02

Medij: blic.rs

Link: <https://www.blic.rs/biznis/nekretnine/sta-ce-bit-sa-onima-koji-nisu-uknjizili-kucu-prema-zakonu-svoj->

Autori: Slađana Vukašinović

Teme: Aleksandra Damjanović Sofronijević (Aleksandra Sofronijević)

Naslov: Šta će biti sa onima koji nisu uknjižili kuću prema zakonu "Svoj na svome"? Ovo je procedura

hipoteku na nju- navode advokati. Drugim rečima ,svi koji su se nadali da će ih sistem "zaboraviti" jer nisu predali papire, suočavaju se mogućim problemima ako se zakon dosledno primenjuje. Ovo tim pre jer je specijalni zakon "Svoj na svome "doneo istorijske olakšice, poput upisa za iznose od svega 100 do 1.000 evra i pojednostavljen postupak bez urbanističkih uslova. Ako se pravila primenjuju dosledno onda na neprijavljene objekte primenjivaće se rigorozni propisi o bespravnoj gradnji. Treba da se zna da sam zakon ne predviđa automatske, direktne novčane kazne samo zato što niste podneli prijavu na vreme. Prava opasnost leži u redovnom inspeksijskom nadzoru. jer građevinska inspekcija ima određene ruke da postupa po matičnom Zakonu o ozakonjenju što za neprijavljene objekte u krajnjem ishodu znači donošenje rešenja o rušenju. Iako bageri ne kreću na teren preko noći, mač nad glavom vlasnika visi jer zatvaranjem ove akcije, oni su izgubili i pravo na garantovane administrativne olakšice. Svaki eventualni pokušaj legalizacije u budućnosti koštaće višestruko više, trajaće godinama i zahtevaće neuporedivo obimniju i skuplju dokumentaciju. Poseban problem sa kojim će se neprijavljeni objekti suočiti je komunalna infrastruktura jer oni koji nisu evidentirani u okviru ovog nacionalnog projekta, u budućnosti neće moći da dobiju legalne priključke za struju, vodu, gas ili kanalizaciju. Oni koji već imaju privremene priključke, nalaze se u sivoj zoni koja svakog trenutka može biti presečena odlukom nadležnih preduzeća. Treba da se zna da je država ovim rešenjima pokušala da probleme vezane za komplikovanu proceduru iz ranijih zakona , prevaziđe. Naime, Zakon o ozakonjenju objekata iz 2015. godine, koji je imao ambiciozan cilj da masovnim popisom jednom za svagda uvede divlju gradnju u legalne okvire, nije uspeo jer praksa je pokazala neefikasnost sistema na terenu. To pokazuju i podaci po kojima su od 2015. do 2025. godine, lokalne samouprave uspevale da reše u proseku tek oko 40.000 predmeta godišnje. Dok je u momentu donošenja zakona 2015. godine zvanično popisano oko 1,6 miliona nelegalnih objekata, do trenutka pokretanja akcije "Svoj na svome" taj broj je eskalirao na neverovatnih 4,8 miliona. Analize pokazuju da je za deset godina primene starog zakona uspešno ozakonjeno jedva oko 300.000 do 400.000 objekata na nivou cele zemlje. Upravo činjenica da bi starim tempom legalizacija trajala duže od 40 godina, naveli su državu da sprovede radikalno sečenje čvora kroz digitalizovanu akciju "Svoj na svome". Zato, pošto je šansa data, za sve one koji nisu iskoristili ukrcavanje u ovaj voz "Svoj na svome", zidovi kuća možda još uvek čvrsto stoje, ali njihova imovinska i pravna sigurnost može da padne.

