



Vreme: 13.08.2026 16:58

Medij: danas.rs

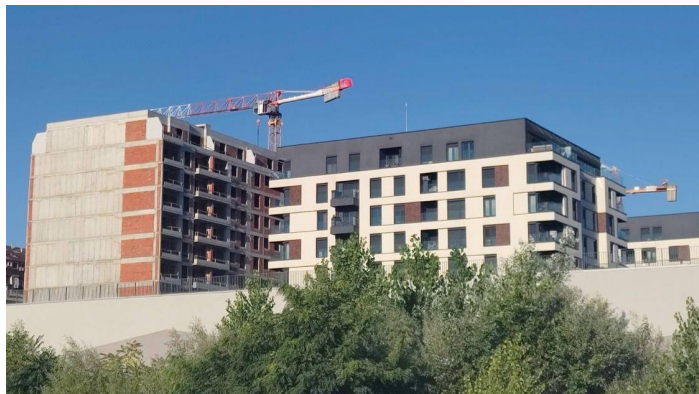
Link: <https://www.danas.rs/bbc-news-serbian/svoj-na-svome-u-srbiji-zasto-se-menja-zakon-i-ko-je-na->

Autori: BBC News na srpskom

Teme: Aleksandra Damjanović Sofronijević (Aleksandra Sofronijević)

Naslov: 'Svoj na svome' u Srbiji: Zašto se menja zakon i ko je na gubitku

10177



Vlada Srbije predložila je izmene i dopune zakona o upisu nepokretnosti kako bi se rešili problemi uočeni tokom primene. Kako bi to moglo da izgleda u praksi?

Šest meseci posle početka procesa rešavanja vlasničkog statusa nelegalnih objekata u Srbiji pojavili su se problemi, a vlada najavljuje promenu "pravila igre usred utakmice", što bi za neke moglo da znači i uvećanje troškova. Do 8. februara 2026, svako čiji stan, kuća ili neki drugi objekat nisu bili legalizovani, mogao je da se prijavi - lično ili onlajn - i uđe u proces upisa vlasništva u kojem bi platio od 100 do 1.000 evra, u zavisnosti od kvadrature i lokacije. Akcija je nazvana "Svoj na svome", što je pojednostavljeni naziv Zakona o posebnim uslovima upisa i evidentiranje prava na nepokretnosti, a država je uz snažnu kampanju podstakla ljude da podnesu 2,5 miliona prijava. Ovime je trebalo da bude rešen višedecenijski problem gotovo svake vlasti, jer se procenjuje da u Srbiji ima oko pet miliona bespravno podignutih objekata. Međutim, pola godine kasnije vlada je predložila izmene zakona, usvojenog u oktobru 2025, kako bi se, kažu, rešili uočeni problemi. Promenio bi se način obračuna naknade za porodične stambene objekte veće od 400 kvadratnih metara, ali i omogućilo vlasnicima stanova da izmire obaveze investitora ako već oni nisu. Izmenama Zakona, koji su u skupštinskoj proceduri, predlaže se da se nekim vlasnicima porodičnih kuća i vlasnicima stanova i poslovnih prostorija u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, pored osnovne naknade od 100-1.000 evra, obračunava i naplaćuje dodatna. To su vlasnici objekata površine veće od 400 kvadratnih metara, iako je dosadašnjim zakonom granica bila 500 kvadrata. Tako će, ako izmene zakona budu usvojene, vlasnici objekata većih od 400 kvadrata morati da plaćaju za svaki kvadrat preko. Na primer, ako neko ima objekat od 450 kvadratnih metara, treba sada da plati dodatno za još 50 kvadrata. Ljudi su do sada podnosili prijave prema jednim pravilima, a sada se predlaže da se svi nezavršeni postupci okončaju po novim, za neke nepovoljnijim uslovima, ukazuje advokatkinja Sanja Perić, specijalizovana za prekršajno, radno, porodično pravo i nekretnine. Ako je država procenila da postojeće rešenje nije dobro, trebalo je da predloži primenu novih pravila na buduće slučajeve, a da za već podnete prijave zadrži raniji ili povoljniji režim, navodi Perić u pisanim odgovorima za BBC na srpskom. Iznos naknade zavisi od površine i namene objekta, prosečne cene novogradnje i zone u kojoj je objekat. Ali, ako izmene budu usvojene, dodatni troškovi (naknada) mogu da budu i viši od 1.000 evra, a kod većih objekata na atraktivnim gradskim lokacijama i više desetina hiljada evra, ukazuje advokatkinja. Nišlijki koja je ranije podnela zahtev za upis porodične kuće do 500 kvadratnih metara, stiglo je rešenje nadležnih s obračunatom dodatnom naknadom, iako izmene zakona nisu ni usvojene, u šta je BBC imao uvid. Prema važećem zakonu, trebalo je da plati 100 evra zbog zone u kojoj je objekat, ali je rešenjem određeno da plati 2,8 miliona dinara, što je oko 24.000 evra. "Ne znamo kako su došli do ove cifre, niti po kom članu zakona su je odredili. "Ona ima i invaliditet, čime su ispunjeni svi uslovi za umanjenje i neplaćanje taksi, što jeste predviđeno važećim zakonom", kažu iz advokatske kancelarije koja zastupa Nišlijku za BBC na srpskom. Ukoliko njihova klijentkinja ne plati navedenu sumu u roku od 30 dana biće pokrenuta prinudna naplata, dodaju. "Ne znamo da li će nam usvojiti žalbu, ne znamo ni da li će postupati po izmenama zakona koje nisu usvojene - sve je nejasno", poručuju advokati, koji su govorili pod uslovom anonimnosti. Zakon usvojen krajem 2025. odnosi se na objekte na građevinskom zemljištu, vidljive na





Vreme: 13.08.2026 16:58

Medij: danas.rs

Link: <https://www.danas.rs/bbc-news-serbian/svoj-na-svome-u-srbiji-zasto-se-menja-zakon-i-ko-je-na>

Autori: BBC News na srpskom

Teme: Aleksandra Damjanović Sofronijević (Aleksandra Sofronijević)

Naslov: 'Svoj na svome' u Srbiji: Zašto se menja zakon i ko je na gubitku

satelitskim i ostalim snimcima u bazi podataka sa izdatom privremenom građevinskom dozvolom pre 13. maja 2003. Obuhvaćeni su i objekti bez građevinske dozvole, a koji bi trebalo da budu završeni na dan kada zakon stupi na snagu, obrazloženo je na sajtu "Svoj na svome". Tokom prvih pola godine primene, do kraja jula, izdato je 220.000 rešenja o upisu nekretnina, mahom u malim sredinama, rekla je Aleksandra Sofronijević, ministarka građevinarstva. "Novi nelegalni objekti koji se ubuduće budu nelegalno gradili, postaće vlasništvo države", poručio je ranije predsednik Srbije Aleksandar Vučić. Zakon iz oktobra 2025. predviđa olakšice za samohrane roditelje, primaocce socijalne pomoći, borbe, porodice sa više od troje dece i invalide, pod uslovom da im je to jedina nekretnina u kojoj žive. Za pomoćne objekte do 500 kvadrata naknada za upis se nije plaćala. Prilikom upisa stanova, poslovnih prostora, garažnih mesta ili boksova u stambenim i poslovnim zgradama biće potrebna odgovarajuća tehnička dokumentacija: geodetski izveštaj, skica ili specifikacija posebnih delova zgrade - zavisi od slučaja do slučaja. Sadašnjim zakonom ovo je bila mogućnost, a izmenama će se uvesti kao obaveza, ukazuje Perić. "Naknada od 100 do 1.000 evra ni prema aktuelnom zakonu nije predviđena za sve objekte. "Ona se za sada plaća prilikom upisa porodične stambene kuće, odnosno stana u stambenoj ili stambeno-poslovnoj zgradi nepoznatog ili nedostupnog investitora", ukazuje ona. U ostalim slučajevima, osim zakonom propisanih izuzetaka, kao što su pomoćni, ekonomski objekti, skladišni prostori za koje se ne plaća, naknada se određuje u visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, dodaje advokatkinja. Vlasnici nelegalnih objekata su mogli da prijave nekretninu onlajn ili lično u opštini. To je uradio i Goran Pajić iz Vrnjačke Banje u centralnoj Srbiji, želeći da reši višegodišnji nedefinisan vlasnički status porodične kuće u okolini rodnog mesta. Deli je sa sestrom, imali su uredne papire, a prijavu je bez problema, kaže, podneo preko E-uprave. "Rešenje još nije stiglo", kaže on za BBC na srpskom. "Našem rođaku jeste, a on je podneo zahtev da upiše kuću u Kragujevcu", dodaje. Za razliku od Pajića, porodica Stamenković iz Kaluđerice, naselja na obodu Beograda, dobila je rešenje i njihova kuća je upisana za 100 evra. Kaluđerica, sa blizu 30.000 stanovnika prema popisu iz 2022, jedno je od najvećih divljih naselja na Balkanu, u kojoj većina kuća nije legalizovana. "Imali smo problema oko podnošenja prijave preko sajta, pa smo otišli lično, imali smo uredne papire, i na kraju smo dobili rešenje o upisu", kaže Marina Stamenković u poruci za BBC na srpskom. Agencija za prostorno planiranje i urbanizam koja sama prikuplja potrebne podatke odlučuje o prijavi - pozitivno ili negativno. Postoje i takozvani ostali slučajevi koji mogu biti sporni: Prema važećem zakonu, Agencija potvrđuje za upis dostavlja Republičkom geodetskom zavodu (RGZ). Do 12. avgusta 2026, Zavodu je dostavljeno 258.075 predmeta. U prethodnih šest meseci, Zavod je postupio u gotovo 90 odsto slučajeva, a nešto više od 33.700 predmeta je vratio Agenciji. Izmene zakona treba da naprave razliku između vlasnika velikih porodičnih kuća i komercijalnih objekata, objasnio je direktor Agencije za prostorno planiranje i urbanizam Đorđe Milić za Blic Biznis. Za kuće veće od 400 kvadratnih metara puna naknada obračunavaće se samo na površinu koja prelazi taj prag, dodao je. Pojednostavljuje se izrada dokumentacije za upis posebnih delova objekata i precizira šta se smatra objektom završenim u konstruktivnom smislu. Za one koji su već podneli prijave najvažnije je, kaže Milić, da sada ne treba samostalno da dostavljaju novu dokumentaciju, već će ih Agencija obavestiti ukoliko je određen predmet potrebno dopuniti. Ukida se i administrativni korak zabeležbe zabrane raspolaganja, što ubrzava postupak upisa u katastar, objasnio je. Predloženim izmenama zakona, Agencija potvrđuje neće slati RGZ-u ako podnosilac ne plati naknadu u potpunosti, što je dosadašnjim propisima bilo moguće uz zabeležbu zabrane raspolaganja i pokretanja prinudne naplate, ukazuje advokatkinja Perić. "To praktično znači da bez plaćene naknade više nema ni upisa u katastar nepokretnosti", dodaje. Ukoliko imate stan u zgradi koja nije legalizovana, predloženim propisima, možete da platite naknadu za upis samo za vašu nekretninu, ukoliko investitor nije to učinio za ceo objekat. Ali šta se dešava ako ste troškove platili, a nekretnina se ipak ne upiše? Predložene izmene ne daju jasan odgovor šta se dešava sa tim novcem, ukazuje Perić. Mogao bi da se pokrene postupak pred nadležnim organom sa zahtevom da se novac vrati, a u slučaju odbijanja može i da se pokrene sudski spor. "Zato ovo pitanje treba jasno urediti zakonom, kako posledice pravne praznine ne bi snosili oni koji su obavezu ispunili", dodaje. Upis ne potvrđuje da je objekat tehnički ispravan i bezbedan, niti država za njegovu bezbednost garantuje, što je ranije izjavio i Vučić. "Mi ne odgovaramo za instalacije kakve ste vi postavili, mi kao država ne možemo da odgovaramo za tehničke stvari, za upotrebne dozvole. "Mi odgovaramo za upis prava svojine, time u potpunosti uređujemo tržište nekretnina, od vas ne tražimo ništa osim sitnice", rekao je on. Obaveza dostavljanja dodatne dokumentacije i provera prethodne uplate naknade mogu donekle da uspore obradu predmeta, koja zavisi od tehničkih kapaciteta, ali i zaposlenih u agenciji, kaže advokatkinja Perić. "Predmeti se već sada ne rešavaju prvobitno najavljenom brzinom, pa cilj od 800.000 upisa do kraja godine deluje veoma ambiciozno. "Postupak za sada brže teče u manjim opštinama, dok veliki gradovi znatno zaostaju, a da li će nadležni organi ubrzati postupak, videćemo, ali brzina ne sme biti ostvarena na štetu zakonitosti i





Vreme: 13.08.2026 16:58

Medij: danas.rs

Link: <https://www.danas.rs/bbc-news-serbian/svoj-na-svome-u-srbiji-zasto-se-menja-zakon-i-ko-je-na->

Autori: BBC News na srpskom

Teme: Aleksandra Damjanović Sofronijević (Aleksandra Sofronijević)

Naslov: 'Svoj na svome' u Srbiji: Zašto se menja zakon i ko je na gubitku

tačnosti upisa", kaže ona. Zaključuje da predložene izmene "nisu dobre za građane". "Umesto da otklone nedostatke, izmene dodatno naglašavaju finansijski aspekt postupka i uvode novu prepreku da ukoliko naknada nije plaćena, nema ni upisa", kaže ona. "Postupak, koji je trebalo da građanima olakša upis svojine, neposredno je uslovljen time koliko imaju novca da plate", zaključuje Perić. BBC na srpskom je od sada i na TikToku, pratite nas OVDE. Pratite nas na Fejsbuku, Tviteru, Instagramu, Jutjubu i Vajberu. Ako imate predlog teme za nas, javite se na Ime * Komentar

