



Vreme: 07.09.2026 07:22

Medij: kurir.rs

Link: <https://biznis.kurir.rs/nekretnine/10096212/kako-legalizovati-zgradi-i-sta-ako-jedan-stanar-pravi->

Autori: Dragana Petrović

Teme: Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Naslov: Kako legalizovati zgradu: Samo jedan stanar može da zaustavi proces, evo šta treba da uradite

5151



Proces legalizacije zgrade može biti otežan zbog jednog nesavesnog stanara. Otkrijte kako da zaštitite svoja prava.

Legalizacija zgrade može da stane zbog jedne bespravne dogradnje, poput terase na zajedničkom prostoru, iako su ostali vlasnici uredni. Zgrada se ozakonjuje kao celina, pa se prvo moraju ukloniti svi tehnički i imovinsko-pravni nedostaci koji odstupaju od projekta. Ako lokalna samouprava ne postupa, žalba ide **Ministarstvu građevinarstva**, odnosno Pokrajinskom sekretarijatu u Vojvodini. Proces legalizacije, odnosno ozakonjenja stambenih zgrada, često donosi brojne administrativne i međuljudske izazove, posebno kada je potrebno uskladiti interese i postupke više vlasnika. Kao predstavnik većine vlasnika stanova u zgradi od, na primer, devet stambenih jedinica, lako se možete suočiti sa situacijom da neslaganje ili nelegalna građevinska intervencija samo jednog komšije potpuno blokira čitav proces za sve ostale stanare koji poštuju zakon. U praksi se neretko dešava da se jedan od vlasnika ne pridržava originalnog projekta stambene zgrade, što dovodi do pravnih komplikacija prilikom upisa prava svojine i dobijanja neophodnih dozvola, zbog čega ispaštaju i oni stanari koji su svoju dokumentaciju uredno pripremili. Zakonski okvir za legalizaciju zgrada i uloga zajedničkih prostora Čest je slučaj da vlasnik stana u prizemlju izgradi terasu u prostoru dvorišta, i to na uštrb zajedničkog dvorišta. Čak i kada se većina vlasnika protivi ovakvom činu i pravovremeno ga prijavi građevinskoj inspekciji, dešava se da lokalna samouprava zaustavlja procesuiranje zahteva za legalizaciju cele zgrade do daljnjeg. Važno je istaći da, ukoliko je cela zgrada u vreme gradnje imala saglasnosti tadašnjih knjižnih vlasnika i niko se nije protivio samoj izgradnji osnovnog objekta, potpuno je nepravedno da vlasnik stana iz prizemlja zakoči legalizaciju zgrade zbog svoje naknadno i bespravno dograđene terase. Postupanje građevinske inspekcije i rešavanje sporova na terenu Apsolutno je opravdano i zakonski preporučljivo prijaviti građevinskoj inspekciji izgradnju svake sporne terase, aneksa ili bilo kakve nelegalne dogradnje. U ovakvim slučajevima procedura je jasna: tek kada nadležna građevinska inspekcija naloži vlasniku rušenje sporne terase, odnosno kada on sam ili nadležna državna služba izvrši njeno uklanjanje, nadležni organ će nastaviti da razmatra vaš zahtev za legalizaciju (naknadno dobijanje građevinske dozvole i upis u katastar). Građevinska dozvola za već izgrađen objekat može biti odobrena samo ukoliko je stanje na terenu u potpunosti u skladu sa dostavljenim projektom cele zgrade. U tom tehničkom projektu ne sme biti ucrтана predmetna bespravna terasa ukoliko za nju ne postoji apsolutna saglasnost svih ostalih stanara i nadležnih urbanističkih organa. Zbog čega se stambena zgrada ozakonjuje kao celina? Mnogi građani se pitaju zašto ne mogu legalizovati samo svoj stan. Prema važećim propisima iz oblasti planiranja i izgradnje, nemoguće je da se izvrši legalizacija jednog, pet ili osam stanova pojedinačno, a da se zgrada ne posmatra u celosti. Građevinska dozvola, pa samim tim i konačno rešenje o ozakonjenju, odobrava se za ceo objekat kao jedinstvenu građevinsku i arhitektonsku celinu. Iako lokalna samouprava nema pravo da savesnim vlasnicima (u ovom slučaju osam vlasnika) trajno uskrati legalizaciju, zakon nalaže da se prethodno moraju rešiti svi imovinsko-pravni i tehnički nedostaci koji odstupaju od originalnog projekta objekta. Nove odredbe Zakona o ozakonjenju objekata Prateći aktuelnu pravnu praksu i najnovija uputstva resornog ministarstva zaključno sa martom 2026. godine, procedure su dodatno pooštrene kada je u pitanju uzurpacija zajedničkih stambenih površina. Kroz





Vreme: 07.09.2026 07:22

Medij: kurir.rs

Link: <https://biznis.kurir.rs/nekretnine/10096212/kako-legalizovati-zgradi-i-sta-ako-jedan-stanar-pravi->

Autori: Dragana Petrović

Teme: Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Naslov: Kako legalizovati zgradu: Samo jedan stanar može da zaustavi proces, evo šta treba da uradite

implementaciju sistema e-Prostor i naprednu digitalizaciju katastra, povezanost sa satelitskim snimcima omogućava građevinskim inspektorima mnogo efikasniju i bržu reakciju na prijave građana. Nova pravila jasno štite savesnu većinu vlasnika stanova, nalažući lokalnim organima brže procesuiranje rešenja o rušenju delova objekata koji sprečavaju izdavanje upotrebne dozvole za zgrade koje su inače građene uz prethodne saglasnosti. Time se sprečava dugogodišnja blokada postupaka. Kome uložiti žalbu na rešenja ili ćutanje administracije? Ukoliko se nadležni organ lokalne samouprave ogлуši o vaše zahteve, ne želi da procesuiru predmet zbog jedne sporne terase, ili smatrate da građevinska inspekcija ne postupa u predviđenom roku, zakon vam obezbeđuje pravni lek. Drugostepeni organ kome možete da se žalite na rešenja, kao i na takozvano "ćutanje uprave" lokalne samouprave, jeste nadležno **Ministarstvo građevinarstva**, saobraćaja i infrastrukture (odnosno nadležni Pokrajinski sekretarijat ukoliko se stambena zgrada nalazi na teritoriji AP Vojvodine). Drugostepeni organ ima ovlašćenje da poništi rešenja prvostepenog organa ili da mu naloži hitno sprovođenje inspekcijskog nadzora na terenu. Otklanjanjem prethodnog pitanja (uklanjanjem nelegalno izgrađene terase), otvara se put da kompletna zgrada, a samim tim i svi pojedinačni stanovi, uspešno prođu kroz proces ozakonjenja. Biznis Kurir/Nekretnine.rs

