Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development and Cooperation SDC

STALNA KONFERENCIJA GRADOVA I OPŠTINA
SAVEZ GRADOVA I OPŠTINA SRBIJE

PRAVNE NOVOSTI

Bilten SKGO za propise od značaja za lokalnu samoupravu
God. IX, br. 2 — Beograd, 8. septembar 2026. godine

IZMENE I DOPUNE ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA ZA EVIDENTIRANJE I UPIS PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Cilj donošenja Zakona o izmenama i dopunama Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima jeste unapređenje postupka evidentiranja i upisa prava na objektima koji nisu upisani u katastar, preciziranje načina obračuna i naplate naknade, omogućavanje završetka pojedinih već evidentiranih objekata i rešavanje statusa objekata koji su ranije upisani po propisima iz oblasti legalizacije.

Usvojene izmene imaju neposredan značaj za jedinice lokalne samouprave, naročito u delu koji se odnosi na doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta, objekte u javnoj svojini i svojini privrednih društava čiji je osnivač ili većinski vlasnik JLS, postupanje građevinske inspekcije i pravni status evidentiranih objekata.

KLJUČNE NOVINE

- **Uređenje načina završetka konstruktivno završenih objekata**
- **Uređenje postupanja u započetim postupcima**
- **Izjednačavanje ranije upisanih objekata sa objektima upisanim po ovom zakonu, uz oslobađanje od obaveze plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i brisanje zabeležbe zabrane raspolaganja**
- **Propisivanje da se svi objekti upisani u skladu sa ovim zakonom smatraju objektima izgrađenim u skladu sa zakonom**

PREGLED NAJVAŽNIJIH IZMENA I DOPUNA

UREĐENJE NAČINA ZAVRŠETKA KONSTRUKTIVNO ZAVRVRŠENIH OBJEKATA – član 5.

Izmenama zakona uređen je način završetka objekata i posebnih delova objekata koji su već evidentirani i upisani u skladu sa ovim zakonom, a koji su završeni u konstruktivnom smislu, ali na kojima nisu izvedeni radovi na unutrašnjim instalacijama, stolariji ili fasadi.

Za takve objekte omogućeno je izvođenje radova potrebnih za njihovo završavanje i dovođenje u funkcionalno stanje, do usklađivanja planskih dokumenata. Radovi se izvode na osnovu izveštaja o

zatečenom stanju, koji izrađuje ovlašćeno lice i kojim se utvrđuju vrsta i obim radova potrebnih za završetak objekta.

Po završetku radova, vlasnik objekta dostavlja Agenciji i nadležnom građevinskom inspektoru obaveštenje koje sadrži izveštaj o zatečenom stanju i izjavu stručnog lica da su radovi izvedeni u skladu sa tehničkim standardima za tu vrstu radova i da je objekat podoban za upotrebu.

Ova izmena je posebno značajna za zaposlene u JLS koji rade na poslovima urbanizma i građevinske inspekcije, jer uvodi poseban režim za završetak ovih objekata i jasno određuje obavezu dostavljanja dokumentacije nadležnom građevinskom inspektoru.

Takođe, izmenama zakona popisan je postupak pribavljanja akata za izgradnju u objedinjenoj proceduri za objekte koji su evidentirani i upisani u skaldu sa Zakonom o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima a pripadaju kategoiji objekata navedenih u čl. 11. st. 7. (objekti javne namene, proizvodni pogoni hemijske i srodnih industrija i sl.), te će za te objekte pored dokumentacije propisane Zakonom o planiranju i izgradnji biti neophodno prilaganje izveštaja o zatečenom stanju iz stava 2. člana 5. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima

UREĐENJE POSTUPANJA U ZAPOČETIM POSTUPCIMA – član 6. st. 1-3.

Izmenama zakona uređeno je i postupanje u predmetima koji nisu okončani do dana stupanja na snagu izmena i dopuna. Propisano je da će se takvi postupci okončati prema odredbama izmenjenog zakona.

IZJEDNAČAVANJE RANIJE UPISANIH OBEJEKATA SA OBJEKTIMA UPISANIH PO OVOM ZAKONU, UZ OSLOBAĐANJE OBAVEZE PLAĆANJA DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I BRISANJE ZABELEŽBE ZABRANE RASPOLAGANJA – član 6. stav 4.

Izmenama zakona uređen je status objekata koji su ranije upisani u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole („Službeni glasnik RS“, br. 25/13 i 145/14), a za koje nije podneta prijava po sada važećem zakonu.

Ovi objekti se izjednačavaju u pravima i obavezama sa objektima evidentiranim i upisanim po ovom zakonu. Istovremeno je propisano da za njih ne postoji obaveza plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, kao i da se briše zabeležba zabrane raspolaganja koja je bila upisana zbog neplaćenog doprinosa.

Za JLS je ova odredba posebno značajna zbog neposrednog uticaja na predmete u kojima su lokalni organi ranije utvrđivali ili pratili obavezu plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta. U daljem postupanju potrebno je razlikovati ovu posebnu grupu objekata od drugih slučajeva u kojima obaveza plaćanja doprinosa i dalje postoji.

PROPISIVANJE DA SE SVI OBJEKTI UPISANI U SKLADU SA OVIM ZAKONOM SMATRAJU OBJEKTIMA U SKLADU SA ZAKONOM – član 6. stav 6.

Konačno, usvojenim tekstom zakona uvedena je izričita odredba prema kojoj se **svi objekti upisani u skladu sa odredbama ovog zakona smatraju objektima izgrađenim u skladu sa zakonom**.

Ova odredba je od posebnog značaja jer jasno određuje pravni status objekta nakon sprovedenog postupka evidentiranja i upisa. Time zakon ne ostavlja otvorenim pitanje da li se takav objekat, nakon upisa, i dalje smatra objektom čiji je pravni status neuređen.

Za zaposlene u odeljenjima za urbanizam ova novina je važna prilikom daljeg postupanja u predmetima koji se odnose na takve objekte, jer se njihov status ubuduće mora ceniti polazeći od izričite zakonske odredbe da se smatraju izgrađenim u skladu sa zakonom.

VAŽENJE I PRIMENA

Narodna skupština Republike Srbije je 31. avgusta 2026. godine donela **Zakon o izmenama i dopunama Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokrtnostima**, koji je objavljen u Službenom glasniku istog dana kada je i donet („Sl.glasnik RS“, br. 80/2026) i koji je stupio na snagu 1. septembra 2026. godine.

Urednik biltena Pravne novosti: Maja Stojanović Kerić, sekretar Predsedništva SKGO
Elektronska pošta: mailto:maja.stojanovic@skgo.org

Možete nas pratiti i preko:

Ovu uslugu SKGO realizuje u okviru programa „Partnerstvo za dobru lokalnu samoupravu“, koji podržava Vlada Švajcarske