

Z A K O N

O POSEBNIM USLOVIMA ZA EVIDENTIRANJE I UPIS PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

I. OSNOVNE ODREDBE

1. Predmet uređivanja

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se posebni uslovi, način i postupak za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima (objektu i zemljištu ispod objekta), naknada za evidentiranje, pravne posledice evidentiranja i upisa prava svojine u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, kao i druga pitanja od značaja za primenu ovog zakona.

Predmet evidentiranja i upisa prava u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, osim ako ovim zakonom nije drugačije propisano, su:

- 1) objekti, delovi objekta, odnosno posebni delovi objekta izgrađeni suprotno zakonu;
- 2) objekti, delovi objekta, odnosno posebni delovi objekta izgrađeni, odnosno radovi izvedeni na objektu bez pribavljenog rešenja o odobrenju za izvođenje radova (sanacija, rekonstrukcija, adaptacija, promena namene i dr.);
- 3) objekti za koje je izdata privremena građevinska dozvola pre 13. maja 2003. godine, kao i objekti naplatnih stanica i privremenih saobraćajnica;
- 4) objekti izgrađeni u vreme kada nije bilo propisano izdavanje građevinske dozvole, a na kojima nije upisano pravo svojine u katastru nepokretnosti;
- 5) stambeni objekti kategorije „A” i „B” i privredni objekti za koje je izdato rešenje o građevinskoj dozvoli, ali je do dana stupanja na snagu ovog zakona istekao zakonski rok za pribavljanje rešenja o upotrebnoj dozvoli;
- 6) podzemne i nadzemne instalacije, odnosno infrastrukturni linijski objekti, ukoliko su predmet upisa u katastar nepokretnosti, odnosno katastar infrastrukture;
- 7) objekti, za koje su podnosioci zahteva po ranije važećim zakonima kojima se uređivao postupak ozakonjenja odnosno legalizacije objekata, ishodovali pravnosnažno rešenje o ozakonjenju odnosno legalizaciji objekata, a koji nisu upisani u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima;
- 8) objekti upisani u skladu sa odredbama Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole („Službeni glasnik RS”, br. 25/13 i 145/14) i
- 9) zemljište ispod objekta ili deo zemljišta na katastarskoj parceli na kojoj je objekat sagrađen.

Odredbe ovog zakona primenjuju se na objekte iz stava 1. ovog člana koji su izgrađeni na građevinskom zemljištu i vidljivi su na satelitskim i ostalim snimcima izrađenim za teritoriju Republike Srbije i/ili sadržani u bazi podataka koje vodi Agencija za prostorno planiranje i urbanizam Republike Srbije (u daljem tekstu: Agencija) i Republički geodetski zavod (u daljem tekstu: Zavod).

Izuzetno od stava 3. ovog člana odredbe ovog zakona primenjuju se i na objekte izgrađene na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu, ukoliko ispunjavaju i

druge uslove propisane ovim zakonom i zakonima kojima se uređuje poljoprivredno i šumsko zemljište.

Objekti izgrađeni u drugoj zoni zaštite javnog dobra, objekti koji svojim manjim delom zauzimaju i deo površine zaštitnog pojasa javnog puta, kao i objekti sagrađeni u zaštićenoj okolini vojnih objekata, mogu biti predmet upisa prava svojine po odredbama ovog zakona, ukoliko upravljač javnog dobra, odnosno ministarstvo nadležno za poslove odbrane dostavi saglasnost Agenciji za upis prava svojine na objektu, ukoliko ovim zakonom nije drugačije propisano.

Na objektima iz stava 2. ovog člana i zemljištu ispod objekta, po sprovedenom postupku, upisuje se pravo svojine, osim u slučajevima propisanim ovim zakonom.

Na objektima koji su izgrađeni na katastarskim parcelama u privatnoj svojini podnosioca prijave, koje su planskim dokumentom važećim na dan stupanja na snagu ovog zakona planirane za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili na planiranim javnim površinama koje su u obaveznoj javnoj svojini, a nisu privedene planskoj nameni, upisuje se pravo svojine podnosioca prijave u skladu sa ovim zakonom.

U slučaju privođenja zemljišta planskoj nameni, vlasnik objekta iz stava 7. ovog člana, nema pravo na isplatu tržišne vrednosti objekta, već isključivo na isplatu građevinske vrednosti objekta.

Izuzetno od stava 8. ovog člana vlasniku porodičnog stambenog objekta ili stana koji u svojini nema drugu stambenu nepokretnost, priznaje se tržišna vrednost objekta.

U slučaju izgradnje linijskog infrastrukturnog objekta od posebnog značaja za Republiku Srbiju, investitor takvog objekta dužan je da, vlasniku stambenog objekta (porodične stambene zgrade ili stambenog objekta koji se sastoji od više stanova) izgrađenog suprotno zakonu pre stupanja na snagu planskog akta kojim je zemljište na kome se takav objekat nalazi određeno za javne namene, obezbedi drugi odgovarajući stambeni objekat ili stan ili da mu isplati novčanu naknadu u visini sredstava potrebnih radi obezbeđivanja drugog odgovarajućeg stambenog objekta ili stana.

Odredbe ovog zakona ne odnose se na objekte koji se u smislu zakona kojim se uređuje odbrana smatraju vojnim kompleksima, odnosno vojnim objektima, na objekte koji se u smislu zakona kojim se uređuje rudarstvo smatraju rudarskim objektima, postrojenjima i uređajima, objekte koji su izgrađeni u funkciji šumarstva i lovstva u smislu zakona kojim se uređuje oblast šumarstva i lovstva, kao i na objekte koji su izgrađeni na građevinskom zemljištu za koje je zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja izuzeta mogućnost pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine.

Član 2.

Objekti izgrađeni na zemljištu u javnoj svojini koje je planskim dokumentom važećim na dan stupanja na snagu ovog zakona planirano za uređenje ili izgradnju objekata javne namene u obaveznoj javnoj svojini ili izgrađeni na zemljištu koje je u javnoj svojini koje je površina javne namene u obaveznoj javnoj svojini, objekti izgrađeni u prvoj zoni zaštite prirodnog dobra i zoni zaštite kulturnog dobra od velikog značaja i kulturnog dobra od izuzetnog značaja, u drugoj zoni zaštite prirodnog dobra izgrađeni na zemljištu u javnoj svojini, objekti upisani u Listu svetske kulturne baštine ili izgrađeni na samom kulturnom dobru, na javnom vodnom dobru, u pružnom pojasu, u neposrednoj zoni sanitarne zaštite vodoizvorišta, kao i u pojasu eksproprijacije državnog puta IA – autoputevi i IM reda – brze saobraćajnice,

evidentiraju se i na njima se po odredbama ovog zakona upisuje pravo svojine u korist Republike Srbije.

Manji montažni objekti, uključujući montažne kuće kontejnerskog tipa i mobilne kuće, balon hale, montažne auto-perionice, nadstrešnice, terase na javnoj površini van gabarita objekta, šljunkare kao i objekti koji nisu završeni u konstruktivnom smislu evidentiraju se u evidenciji o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje državni premer i katastar, ali se na njima ne upisuje pravo svojine u skladu sa odredbama ovog zakona.

Objektima koji nisu završeni u konstruktivnom smislu, u skladu sa odredbama ovog zakona, smatraju se objekti koji nemaju izgrađen temelj, armiranobetonske ili čelične stubove sa gredama, odnosno završenu armiranobetonsku tavanicu, krovnu konstrukciju, odnosno objekti koji nemaju završenu kolovoznu konstrukciju i kolovozni zastor i dr. u zavisti od kategorije i namene objekta.

Izuzetno od stava 3. ovog člana, objekti zgradarstva smatraju se završenim u konstruktivnom smislu i kada nisu izvedeni radovi na izgradnji unutrašnjih instalacija, stolarije, kao i objekti bez završene fasade.

2. Načela

Član 3.

Evidentiranje i upis prava svojine u skladu sa odredbama ovog zakona predstavlja javni interes za Republiku Srbiju, a svi postupci propisani odredbama ovog zakona, kao i drugi postupci u vezi sa primenom odredbi ovog zakona smatraju se hitnim.

Primena ovog zakona zasniva se na sledećim načelima:

1) Zakonitosti - evidentiranje i upis objekata iz člana 1. ovog zakona se vrši isključivo pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom;

2) Javnosti i dostupnosti podataka - svi podaci iz dnevno ažurnih potrebnih podataka u vezi sa nepokretnostima i licima (u daljem tekstu: skup podataka za javno izlaganje) su javni i dostupni u elektronskoj formi;

3) Pravne sigurnosti - faktičkim vlasnicima objekata omogućava se upis prava svojine zasnovan na potvrdi Agencije kao javnoj ispravi;

4) Prvenstva u rešavanju - prijave zainteresovanih lica rešavaju se prioritarno u odnosu na nepokretnosti za koje nije podneta prijava u skladu sa odredbama ovog zakona;

5) Zaštite prava trećih lica i javnog interesa - evidentiranjem i upisom prava svojine na objektu štite se prava trećih lica, a uklanjanjem objekta izgrađenih suprotno javnom interesu štite se interesi države i svih građana;

6) Ekonomičnosti i efikasnosti postupka -svi postupci se vode elektronskim putem i u rokovima koje omogućavaju brzu i efikasnu obradu.

Svi državni organi i organi jedinica lokalne samouprave, privredna društva, kao i drugi organi i institucije koji vrše javna ovlašćenja, dužni su da bez odlaganja izdaju akte i podatke iz svoje nadležnosti, bez naknade.

Ako ovim zakonom nije drugačije određeno, primenjivaće se odredbe zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, državni premer i katastar, postupak upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture i drugi posebni zakoni.

3. Pojmovi

Član 4.

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

- 1) Snimci sadržani u bazi podataka jesu snimci sačinjeni metodom daljinske detekcije (satelitskim sistemima, bespilotnim letelicama, avionima i sl.), na osnovu kojih se utvrđuje vidljivost objekata;
- 2) Satelitski snimak za teritoriju Republike Srbije jeste jedan ili više ortorektifikovanih snimaka sačinjenih za teritoriju Republike Srbije, koji se koriste za utvrđivanje vidljivosti objekata i druge namene;
- 3) Katastarska parcela koja se formira po ovom zakonu predstavlja zemljište na kome je izgrađen objekat iz člana 1. stav 1. ovog zakona i ne mora da ispunjava uslove koji su propisani planskim dokumentom i zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja;
- 4) Digitalna platforma jeste jedinstveno softversko okruženje koje omogućava integrisano prikupljanje, obradu, razmenu i korišćenje podataka i usluga iz više različitih izvora za potrebe sprovođenja ovog zakona;
- 5) Zona jeste određeni deo teritorije jedinice lokalne samouprave (prostorne celine), za koju je odlukom skupštine jedinice lokalne samouprave određena visina doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta;
- 6) Digitalni zoning plan izrađuje jedinica lokalne samouprave i sadrži zone za koje je određena namena zemljišta i visina doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, izrađen na digitalnoj platformi;
- 7) Porodični stambeni objekat jeste objekat sa najviše dve posebne stambene jedinice, ukupne površine do 400m² neto građevinske površine;
- 8) Stambena zgrada jeste zgrada namenjena za stanovanje i koristi se za tu namenu, a sastoji se od najmanje tri stana u kojoj su izgrađeni stanovi koji su predmet upisa u skladu sa ovim zakonom;
- 9) Stambeno-poslovna zgrada jeste zgrada namenjena za stanovanje i poslovanje, odnosno zgrada koja se sastoji od stambenih i poslovnih posebnih delova;
- 10) Poslovna zgrada jeste zgrada koja je namenjena za poslovanje (komercijalna namena) i može se sastojati od jednog ili više posebnih delova;
- 11) Infrastrukturni objekti jesu podzemni i nadzemni objekti, podzemne i nadzemne instalacije, elektronske komunikacione mreže i sredstva, sa pripadajućim uređajima i postrojenjima;
- 12) Objekti javne namene ili javne površine su objekti, odnosno površine, koji su po odredbama posebnih zakona u obaveznoj javnoj svojini (javni put, javna železnička infrastruktura, trgovi i sl);
- 13) Podzemni objekat je samostalan objekat, izgrađen u potpunosti pod zemljom, koji se upisuje u katastar infrastrukture;
- 14) Naknada za troškove evidentiranja jeste novčana naknada određena u skladu sa odredbama ovog zakona.
- 15) Autoritativni podaci su zvanični podaci koje proizvodi i održava organ, institucija ili pravna lica sa zakonskim ili formalnim mandatom, a koji se priznaju kao jedini verodostojan i referentan izvor za određenu oblast (Geodetsko-katastarskog informacionog sistema, Nacionalne infrastrukture geoprostornih podataka, Pravosudno informacionog sistema, podataka o nepokretnostima koje prikuplja i

obrađuje Republički zavod za statistiku, lokalna poreska administracija, JP „Pošta Srbije” i dr.).

Svi izrazi u ovom zakonu upotrebljeni u muškom rodu podrazumevaju se i u ženskom rodu i obrnuto.

II. EVIDENTIRANJE I NAKNADA ZA EVIDENTIRANJE

1. Predmet evidentiranja i upisa u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima

Član 5.

U katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, pored upisa prava svojine i drugih srodnih prava u slučajevima propisanim ovim zakonom, upisuje se i zabeležba da je pravo svojine na objektu, delu objekta odnosno posebnom delu objekta upisano na osnovu ovog zakona, kao i druge zabeležbe, u skladu sa odredbama ovog zakona.

Republika Srbija ne garantuje za bezbednost i sigurnost korišćenja objekta, dela objekta, odnosno posebnog dela objekta, upisanog u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima po odredbama ovog zakona.

Vlasnik objekta, dela objekta, odnosno posebnog dela objekta u čiju korist bude upisano pravo svojine u skladu sa odredbama ovog zakona prihvata rizik korišćenja nepokretnosti koja je predmet upisa i odgovornost za eventualnu štetu prema trećim licima.

2. Način i postupak evidentiranja

Član 6.

Postupak evidentiranja nepokretnosti vrši se preko digitalne platforme.

Digitalnu platformu uspostavlja Agencija na informatičkoj infrastrukturi Zavoda i uz tehničku podršku Zavoda i čini je dostupnim jedinicama lokalne samouprave, odmah po stupanju na snagu ovog zakona.

Jedinice lokalne samouprave su dužne da Agenciji dostave digitalni zoning plan, kao i rešenja o rušenju u elektronskom formatu, sačinjena u skladu sa Zakonom o ozakonjenju objekata („Službeni glasnik RS”, br. 96/15, 83/18, 81/20 - US, 1/23 - US i 62/23).

Jedinice lokalne samouprave dužne su da zoning plan sa obeleženim zonama iz stava 3. ovog člana dostavljaju Agenciji u obliku zatvorenih poligona, sa jasno navedenim nazivima zona, u standardizovanim GIS formatima (*.shp, GeoJson, gml, gpkg i dr.).

Jedinica lokalne samouprave je dužna da, po zahtevu Agencije, dostavi u elektronskom obliku sve geodetske elaborate i drugu dokumentaciju koju poseduje, a koju su podnosioci zahteva dostavili u ranijim postupcima legalizacije, odnosno ozakonjenja objekata.

Jedinica lokalne samouprave odgovara za zakonitost i istinitost podataka i dokumentacije koju dostavlja Agenciji.

Obaveze propisane ovim članom za jedinicu lokalne samouprave odnose se i na imaoce javnog ovlašćenja.

Digitalni zoning planovi ne mogu se menjati nakon objavljivanja skupa podataka za javno izlaganje.

Odstupanja u podacima sadržanim u digitalnim zoning planovima koja su posledica primenjenih tehnologija digitalizacije, ne smatraju se greškom u smislu odredaba ovog zakona.

Podaci dobijeni od imalaca javnih ovlašćenja i drugi autoritativni podaci redovno se ažuriraju i koriste u radu Agencije.

Zavod, u saradnji sa Agencijom, propisuje sadržinu i formu digitalne platforme i obezbeđuju jedinicama lokalne samouprave platformu za obuku, edukaciju i sertifikaciju zaposlenih na poslovima sačinjavanja digitalnog zoning plana koji se izrađuje na digitalnoj platformi.

Vlada, grad Beograd, kao i gradske opštine grada Beograda zaključuju ugovor o poslovnoj saradnji sa Agencijom, u cilju upućivanja zaposlenih na privremeni rad u Agenciju.

Vlada bliže uređuje broj zaposlenih iz stava 12. ovog člana.

3. Podnošenje prijave

Član 7.

Za evidentiranje i upis prava svojine na nepokretnostima iz člana 1. ovog zakona, zainteresovana lica podnose Agenciji elektronsku prijavu putem digitalne platforme, u skladu sa odredbama ovog zakona.

Prijava iz stava 1. ovog člana podnosi se za jednu nepokretnost, dok se za svaku sledeću nepokretnost podnosi nova prijava.

Ukoliko se prijava podnosi za pomoćni objekat, obavezno se navodi i podatak da li je glavni objekat izgrađen na istoj katastarskoj parceli.

Pre evidentiranja i upisa prava svojine na posebnim delovima u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama sa više stanova, investitor, svako lice koje ima pravni interes, upravnik, odnosno profesionalni upravnik stambene zajednice, Agenciji podnosi prijavu za upis stambene ili stambeno-poslovne zgrade, odnosno dela zgrade koji predstavlja funkcionalnu celinu, uz koju može podneti i elaborat geodetskih radova odnosno skicu neevidentiranih posebnih delova za zgradu, preko digitalne platforme za podnošenje prijave.

Za stambene, stambeno-poslovne odnosno poslovne zgrade iz stava 4. ovog člana ako je investitor nepoznat ili nije dostupan, skicu posebnih delova odnosno elaborat geodetskih radova može dostaviti svako lice koje ima pravni interes, upravnik, odnosno profesionalni upravnik stambene zajednice ili ovlašćeno lice, preko digitalne platforme za podnošenje prijave.

Prilikom podnošenja prijave za upis prava svojine na posebnim delovima objekta, lice koje nije investitor objekta, dela objekta odnosno posebnog dela objekta, dužno je da priloži isprave o osnovu sticanja prava na posebnom delu.

U slučaju iz stava 6. ovog člana, potvrda koju Agencija izdaje za upis zgrade i posebnih delova obuhvata i upis prava svojine na tim posebnim delovima u korist podnosioca prijave.

Po donošenju potvrde o ispunjenosti uslova za upis stambene, stambeno-poslovne i zgrade poslovne namene iz st. 4. i 5. ovog člana i upisa u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, stižu se uslovi za postupanje po prijavama vlasnika posebnih delova te zgrade.

Na osnovu potvrde o ispunjenosti uslova za upis zgrade, Zavod upisuje zgradu i sve posebne delove zgrade navedene u potvrdi u korist investitora, ako je poznat i dostupan, odnosno ako investitor nije poznat ili je nedostupan, upisuje zgradu sa konstatacijom da vlasnik nije utvrđen.

Za objekte koji iz tehničkih razloga (vegetacija, oblačnost i sl.) nisu vidljivi na satelitskim i drugim snimcima izrađenim za teritoriju Republike Srbije, a nisu upisani u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, podnosilac uz prijavu iz stava 1. ovog člana dostavlja i elaborat geodetskih radova.

Agencija, pre donošenja potvrde o upisu, dostavlja Zavodu elaborat geodetskih radova iz st. 4. i 5. ovog člana, u cilju provere.

Ako Zavod utvrdi da elaborat geodetskih radova iz ovog člana nema nedostataka, upisuje objekat u evidenciju o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti i dostavlja Agenciji obaveštenje u cilju nastavka postupka za upis prava svojine.

Ako Zavod utvrdi da elaborat geodetskih radova iz ovog člana ima nedostataka, nalaže geodetskoj organizaciji da u roku od osam dana od dana dostavljanja otkloni nedostatke i Zavodu dostavi ispravljeni geodetski elaborat.

U slučaju da Agencija prilikom pregleda prijave utvrdi da postoje tehnički nedostaci, odnosno neslaganje sa podacima iz raspoloživih baza podataka, obaveštava podnosioca prijave da otkloni uočene nedostatke u roku od 30 dana od dana dostavljanja obaveštenja.

U slučaju da podnosilac prijave ne otkloni nedostatke u roku iz stava 14. ovog člana, Agencija o uslovima za upis prava svojine na objektu odlučuje na osnovu dostupnih podataka.

Državni organi prijavu iz stava 1. ovog člana podnose Agenciji preko servisne magistrale državnih organa.

Sadržinu i formu prijave, kao i načine autentifikacije podnosioca prijave, odnosno sadržinu i formu prigovora propisuje Agencija.

4. Naknada za troškove evidentiranja

Član 8.

Za troškove evidentiranja podnosilac prijave, odnosno lice u čiju korist se upisuje pravo svojine na objektu plaća naknadu u visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, čija visina se utvrđuje na osnovu dostavljenog zoning plana jedinice lokalne samouprave.

Izuzetno od stava 1. ovog člana podnosilac prijave u čiju korist se upisuje pravo svojine na porodičnom stambenom objektu, odnosno posebnom delu objekta-stanu u stambenoj, odnosno stambeno-poslovnoj zgradi za koju investitor nije poznat ili nije dostupan, Agenciji dostavlja dokaz o uplati naknade čija visina se određuje prema zonama, na sledeći način:

- 1) u gradu Beogradu:
 - u ekstra zoni: 1.000 evra;
 - u prvoj zoni: 800 evra;
 - drugoj i trećoj zoni: 300 evra;
 - u četvrtoj zoni: 200 evra;
 - u petoj zoni: 150 evra;
 - u šestoj i drugim zonama: 100 evra.
- 2) u gradovima koji imaju preko 100.000 stanovnika:
 - u ekstra i prvoj zoni: 500 evra;
 - u drugoj zoni: 250 evra;

- u trećoj zoni: 150 evra;
 - u četvrtoj i drugim zonama: 100 evra;
- 3) u gradovima i opštinama koje imaju između 50.000-100.000 stanovnika:
- u ekstra i prvoj zoni: 300 evra;
 - u drugoj zoni: 200 evra;
 - u trećoj i ostalim zonama: 100 evra;
- 4) u opštinama koje imaju ispod 50.000 stanovnika i selima: 100 evra.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, za magacine, skladišne prostore, ekonomske i pomoćne objekte i proizvodne pogone, površine do 500m² ne plaća se naknada, dok se za ove objekte površine preko 500m² plaća naknada u visini od 10 evra po m² površine.

Svi iznosi iz stava 2. ovog člana određuju se u dinarskoj protivvrednosti, po srednjem kursu Narodne banke Srbije, na dan obračuna.

Kada je investitor izgradnje stambene odnosno stambeno-poslovne zgrade poznat i dostupan plaća naknadu u visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, a pravo svojine na posebnim delovima zgrade-stanovima upisuje se u korist vlasnika posebnih delova zgrade-stanova, bez plaćanja naknade.

Ako investitor iz stava 5. ovog člana ne plati naknadu propisanu ovim zakonom, Agencija donosi potvrdu o upisu prava svojine na zgradi sa zabeležbom da naknada nije plaćena, a vlasnicima posebnih delova nepokretnosti, na osnovu ugovora o kupovini stana ili drugog pravno valjanog osnova o sticanju, izdaje potvrdu za upis prava svojine na stanu u korist vlasnika stana, bez plaćanja naknade.

U slučaju iz stava 6. ovog člana, Agencija pokreće izvršni postupak, u skladu sa odredbama posebnog zakona kojim se utvrđuje postupak izvršenja, a ta isprava ima svojstvo verodostojne isprave.

U slučaju iz stava 6. ovog člana ako posebni delovi-stanovi nisu prometovani upisuje se zabeležba zabrane raspolaganja na tim posebnim delovima.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, naknada za troškove evidentiranja ne plaća se za objekte javne namene u javnoj svojini, kao ni prilikom evidentiranja objekta koji se po odredbama ovog zakona upisuje u korist Republike Srbije, niti se prilikom upisa prava svojine upisuje zabeležba zabrane otuđenja, u skladu sa odredbama ovog zakona.

Visina naknade iz ovog člana utvrđuje se pre donošenja potvrde da objekat ispunjava uslove za upis prava svojine, u skladu sa ovim zakonom.

Za objekte izgrađene na osnovu privremene građevinske dozvole i objekte za koje nije izdata upotrebna dozvola, ne plaća se naknada za evidentiranje ukoliko vlasnik objekta dostavi dokaz da je naknada, odnosno doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta izmiren u postupku koji je prethodio izdavanju rešenja o privremenoj, odnosno građevinskoj dozvoli.

U slučaju da je prilikom izvođenja radova na izgradnji objekata došlo do odstupanja od izdatih dozvola u pogledu površine ili namene, podnosilac prijave plaća razliku u naknadi koju utvrđuje Agencija i o tome obaveštava podnosioca prijave.

Kada Agencija utvrdi da lice, u čiju korist se vrši upis prava svojine, podleže obavezi plaćanja naknade, upućuje obaveštenje tom licu sa instrukcijom za plaćanje naknade, u roku od 30 dana od dana uručenja obaveštenja.

U slučaju da obveznik naknade ne izmiri obavezu iz ovog člana u propisanom roku, Agencija izdaje potvrdu o upisu prava sa zabeležnom zabrane raspolaganja i pokreće postupak prinudne naplate, u skladu sa odredbama posebnog zakona.

Izuzetno od stava 1. ovog člana naknadu ne plaćaju vlasnici porodičnog stambenog objekta ili stana koji objekat koriste za stanovanje podnosioca prijave i članova njegovog porodičnog domaćinstva, a koji je lice sa invaliditetom, borci, porodice sa troje i više dece, samohrani roditelj ili korisnik socijalne pomoći.

Ukoliko se objekat koji je predmet upisa, nalazi na delu teritorije jedinice lokalne samouprave za koji nije određena zona u skladu sa odredbama ovog zakona, naknada za upis određuje se prema visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u visini doprinosa za najbližu zonu sa kojom se taj objekat graniči.

Sve naknade uplaćuju se u jednokratnom iznosu.

Član 9.

Naknada iz člana 8. ovog zakona raspoređuje se u iznosu od 20% u korist jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi objekat, 70 % u korist budžeta Republike Srbije, odnosno u korist autonomne pokrajine ukoliko je objekat sagrađen na teritoriji autonomne pokrajine i 10% u korist Agencije.

5. Baza podataka i postupanje Agencije

Član 10.

Agencija priprema odgovarajuću bazu podataka u vezi sa nepokretnostima iz člana 1. ovog zakona, uz tehničku podršku Zavoda, na osnovu dostavljenih digitalnih zoning planova, satelitskih i drugih snimaka, podataka pribavljenih od imalaca javnog ovlašćenja, podnosilaca prijave, odnosno drugih zainteresovanih lica, podataka iz drugih autoritativnih izvora fizički dostavljenih u digitalnom standardnom formatu za potrebe identifikacije objekata i utvrđivanja prava na objektima i identifikacije lica, koji ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom za upis prava svojine.

Objavljivanje skupa podataka za javno izlaganje predstavlja i javni poziv za sva zainteresovana lica, da od dana objavljivanja skupa podataka za javno izlaganje, podnesu Agenciji:

- 1) prijavu;
- 2) prigovor na podatke iz prijave, uz dostavljanje dokumentacije koja služi kao dokaz za tvrdnju iz prigovora;
- 3) dokaze o vremenu izgrađenosti objekta, ako objekat iz tehničkih razloga (vegetacija, oblačnost i sl.), nije vidljiv na satelitskim i drugim snimcima prikupljenim za teritoriju Republike Srbije do dana stupanja na snagu ovog zakona, kao i
- 4) drugu dokumentaciju od značaja za upis prava svojine na objektu, delu objekta, odnosno posebnom delu objekta i upis pripadajućih prava.

Sve prijave i prigovori iz st. 3. i 4. ovog člana podnose se na digitalnom obrascu propisanom u članu 7. stav 17. ovog zakona.

Agencija je dužna da bez odlaganja proveri podnetu dokumentaciju i da na osnovu dostupnih podataka izda potvrdu o ispunjenosti uslova za upis prava svojine na nepokretnosti, odnosno obaveštenje da nisu ispunjeni uslovi za upis prava svojine na nepokretnosti u skladu sa odredbama ovog zakona.

Kada Agencija utvrdi da su ispunjeni uslovi za evidentiranje i upis izdaje potvrdu i prosleđuje je Zavodu.

Do objavljivanja skupa podataka iz stava 2. ovog člana, Agencija može donositi potvrde o upisu prava svojine na osnovu postojećih baza podataka i drugih

raspoloživih platformi, dokumentacije i drugih dokaza, u skladu sa odredbama ovog zakona i drugih propisa.

Podaci na osnovu kojih je izvršen upis prava svojine u skladu sa stavom 6. ovog člana sastavni su deo skupa podataka za javno izlaganje iz stava 1. ovog člana.

Ako se po donošenju potvrde koju izdaje Agencija u postupku propisanom ovim zakonom, uoči tehnička ili greška u podacima, odnosno druga nepravilnost, Agencija, po zahtevu podnosioca ili po službenoj dužnosti istu ispravlja odnosno menja u roku propisanom za njihovo izdavanje i dostavlja Zavodu u cilju ažuriranja podataka.

Dostavljanje potvrda i isprava za upis, obaveštenja o nemogućnosti sprovođenja potvrde, kao i drugih akata koje po odredbama ovog zakona razmenjuju Agencija i Zavod, vrši se putem e-šaltera u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje postupak upisa u katastar nepokretnosti i infrastrukture.

Član 11.

Ukoliko više lica podnese prijavu za isti objekat, deo objekta ili posebni deo objekta, odnosno ako postoji više konkurentskih prijava za istu nepokretnost, Agencija na osnovu dostupnih podataka i priloženih dokaza donosi potvrdu o ispunjenosti uslova za upis prava svojine u korist lica koje dostavi nesporan dokaz o pravu i ukoliko su ispunjeni i drugi uslovi propisani ovim zakonom.

U slučaju da na osnovu priloženih dokaza nema mogućnosti za utvrđivanje vlasnika na objektu, delu objekta ili posebnom delu objekta iz stava 1. ovog člana, Agencija sve podnosiocima prijava bez odlaganja obaveštava da nisu ispunjeni uslovi za upis objekta, dela objekta ili posebnog dela objekta po prijavi i upućuje podnosiocima prijava da kao prethodno pitanje reše pravo svojine na objektu i/ili zemljištu pred nadležnim organom.

Po rešavanju prethodnog pitanja iz stava 2. ovog člana, a najkasnije u roku od pet godina od dana obaveštenja Agencije, nastavlja se postupak upisa prava svojine u skladu sa odredbama ovog zakona.

Za objekte iz člana 1. stav 5. ovog zakona Agencija upućuje zahtev upravljaču javnog dobra, odnosno nadležnom vojnom organu radi davanja saglasnosti za upis prava svojine na nepokretnosti.

Upravljač odnosno ministarstvo nadležno za poslove odbrane iz stava 4. ovog člana dostavlja Agenciji izjašnjenje u roku od 30 dana od dana dostavljanja zahteva na digitalnom obrascu.

Ukoliko upravljač ne dostavi izjašnjenje u roku iz stava 5. ovog člana smatra se da je saglasan.

Ukoliko je predmet prijave objekat, deo objekta odnosno posebni deo objekta, za koji je potrebno utvrditi ispunjenost posebnih uslova i standarda za korišćenje te vrste objekta, dela objekta, odnosno posebnog dela objekta (objekti javne namene, proizvodni pogoni hemijske i srodnih industrija i sl.), potvrda kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za upis, sadrži i obavezu vlasnika objekta, dela objekta, odnosno posebnog dela objekta, da u roku od godinu dana od dana upisa prava svojine, pribavi potrebne uslove i saglasnosti, izvan objedinjene procedure, koje su propisane posebnim zakonima za upotrebu objekta, o čemu se upisuje zabeležba u katastar nepokretnosti.

Upis prava svojine na nepokretnostima u skladu sa odredbama ovog zakona ne utiče na obaveze koje se odnose na uslove za obavljanje delatnosti u objektima iz

stava 7. ovog člana, kao i na uslove koji se odnose na objekte za javno korišćenje, u skladu sa odredbama posebnih zakona.

Za objekte za koje nije podneta prijava, a koji nisu predmet upisa u korist Republike Srbije, Agencija dostavlja Zavodu spisak objekata radi upisa svojine na objektu u korist vlasnika katastarske parcele, na kojoj se objekat nalazi.

Sadržinu obrasca iz stava 5. ovog člana propisuje direktor Agencije.

Član 12.

Kada Agencija utvrdi da su ispunjeni uslovi za upis prava svojine, izdaje potvrdu koja predstavlja ispravu podobnu za upis i dostavlja je Zavodu putem e-šaltera.

Ukoliko Agencija utvrdi da objekat ispunjava uslove za upis prava svojine u korist Republike Srbije, obaveštava podnosioca prijave da nisu ispunjeni uslovi za upis prava svojine u njegovu korist.

Potvrda o ispunjenosti uslova za upis prava svojine na nepokretnosti pored obavezne zabeležbe da je pravo svojine na objektu upisano na osnovu ovog zakona, sadrži i odluku o brisanju postojećih zabeležbi na objektu koje se odnose na status objekta (izgrađen bez građevinske dozvole, bez rešenja o odobrenju za izgradnju, izgrađen bez upotrebne dozvole i sl.) i odgovarajuću izmenu statusa objekta.

Kada je predmet prijave glavni objekat izgrađen na poljoprivrednom zemljištu ili registrovanom poljoprivrednom gazdinstvu, Agencija donosi potvrdu o upisu glavnog objekta i pomoćnih, odnosno ekonomskih objekata istog vlasnika, koji su u funkciji glavnog objekta.

U slučaju iz stava 4. ovog člana, naknada propisana ovim zakonom plaća se samo za glavni objekat.

U slučaju da je predmet upisa samo pomoćni, odnosno ekonomski objekat izgrađen na poljoprivrednom zemljištu, odnosno izgrađen u okviru registrovanog poljoprivrednog gazdinstva, a koji je u funkciji glavnog objekta, ne formira se katastarska parcela, a naknada propisana ovim zakonom se ne plaća, niti se upisuju zabeležbe propisane ovim zakonom.

U slučaju upisa prava svojine na linijskom infrastrukturnom objektu, upis prava svojine vrši se primenom člana 119. Zakona o putevima („Službeni glasnik RS”, br. 41/18, 95/18 - dr. zakon i 92/23 - dr. zakon).

Ukoliko Agencija u postupku utvrdi da nisu ispunjeni uslovi za upis prava svojine, o tome bez odlaganja obaveštava podnosioca prijave i nadležnog građevinskog inspektora elektronskim putem, na način koji propiše direktor Agencije.

Za objekte iz člana 2. stav 1. ovog zakona, Agencija utvrđuje da nisu ispunjeni uslovi za upis prava svojine i o tome obaveštava Republičku direkciju za imovinu Republike Srbije i nadležnog građevinskog inspektora koji donosi rešenje o uklanjanju objekta i na njima se upisuje predbeležba prava svojine na objektu u korist Republike Srbije, na osnovu potvrde Agencije, do izvršenja rešenja o uklanjanju objekta.

Predbeležba iz stava 9. 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.

Na potvrdu Agencije ne može se izjaviti žalba, niti se može pokrenuti upravni spor, ali se tužbom može pokrenuti postupak pred sudom opšte nadležnosti, prema mestu gde se nepokretnost nalazi.

Po upisu prava svojine na objektu i zemljištu ispod objekta, u skladu sa odredbama ovog zakona, vlasnik objekta ima sva prava vlasnika objekta izgrađenog u skladu sa zakonom, osim ograničenja koja su propisana ovim zakonom.

Član 13.

Ako je objekat, za koji je podneta prijava za upis, izgrađen na zemljištu u isključivoj privatnoj svojini drugog pravnog ili fizičkog lica, koje nije i vlasnik objekta, a podnosilac prijave nije dostavio podobne dokaze o pravu svojine na zemljištu, Agencija obaveštava podnosioca prijave da nisu ispunjeni uslovi za upis objekta, dela objekta ili posebnog dela objekta i upućuje ga da kao prethodno pitanje utvrdi pravo svojine na zemljištu pred nadležnim organom, u roku od pet godina, od dana dobijanja obaveštenja od Agencije.

U slučaju neuspeha u sporu vlasnika objekta iz stava 1. ovog člana, vlasnik zemljišta ima pravo da traži uklanjanje objekta.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, ako je zemljište u svojini društvenih preduzeća u stečaju, a podnosilac prijave je priložio akt nadležnog organa ili drugu ispravu o sticanju prava na zemljištu, koja nije podobna za upis prava svojine u katastru nepokretnosti, Agencija izdaje potvrdu o ispunjenosti uslova za upis prava svojine na objektu, sa zabeležbom obaveze vlasnika objekta da u roku od pet godina upiše pravo svojine na zemljištu.

Zabeležba iz stava 3. ovog člana briše se prilikom upisa vlasnika objekta na zemljištu za redovnu upotrebu u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja.

III. UPIS PRAVA SVOJINE NA NEPOKRETNOSTIMA

1. Postupanje Zavoda

Član 14.

Zavod vrši upis prava svojine na osnovu odredbi ovog zakona i zakona kojim je uređen upis nepokretnosti u katastar nepokretnosti i infrastrukture, prioriteto, bez obzira na redosled odlučivanja propisan zakonom kojim se uređuje postupak upisa u katastar nepokretnosti i infrastrukture, bez saglasnosti lica koja su ranije podnela zahteve nadležnom organu Zavoda.

U slučaju da potvrda Agencije ima formalnih, odnosno tehničkih nedostataka, Zavod ne sprovodi potvrdu i o tome bez odlaganja obaveštava Agenciju.

Zavod, u skladu sa odredbama ovog zakona, ne sprovodi upravni postupak, niti donosi rešenje o promeni u katastru nepokretnosti i infrastrukture, već vrši upis prava svojine i drugih stvarnih prava, deobu, upis zabeležbe, brisanje prava i zabeležbe i druge promene, na osnovu ovog i drugih posebnih zakona, bez naplate taksi i naknada.

Podaci o površini zemljišta pod objektom, objekta, dela objekta i posebnog dela objekta koji su upisani u katastar nepokretnosti na osnovu podataka iz evidencije o utvrđenim promenama na nepokretnostima koje nisu upisane u katastar nepokretnosti u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje državni premer i katastar, mogu se korigovati u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje postupak upisa u katastar nepokretnosti, na osnovu elaborata geodetskih radova.

Po dobijanju potvrde od strane Agencije, Zavod po službenoj dužnosti prosleđuje potvrdu nadležnoj organizacionoj jedinici poreske uprave.

Sve promene u bazi katastra nepokretnosti i katastra infrastrukture izvršene u skladu sa odredbama ovog zakona javno su dostupne na e-katastru u roku od 24 sata nakon izvršenog upisa prava svojine.

2. Upis prava svojine u korist Republike Srbije

Član 15.

Na objektima iz člana 2. stav 1. ovog zakona upisuje se pravo svojine u korist Republike Srbije u slučaju ispunjavanja uslova iz člana 12. st. 9. i 10. ovog zakona.

Izuzetno od stava 1. ovog člana u korist Republike Srbije neće se upisati nepokretnosti koje su po odredbama posebnih zakona u obaveznoj javnoj svojini autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Ako je investitor nepoznat ili nije dostupan, kao i u slučaju da je pravno lice prestalo da postoji i nema pravne sledbenike, a izgradio je objekat ili više objekata sa više posebnih delova, od kojih neki nisu prometovani, na neprometovanim posebnim delovima upisuje se Republika Srbija na osnovu potvrde Agencije.

Za objekte za koje nije podneta prijava, a koji su u skladu sa odredbama ovog zakona predmet upisa prava svojine u korist Republike Srbije, Agencija dostavlja Zavodu spisak objekata radi upisa predbeležbe prava svojine.

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.

3. Formiranje katastarske parcele

Član 16.

Kada Agencija utvrdi da su pored uslova za upis prava svojine na objektu ispunjeni i uslovi za formiranje katastarske parcele ispod objekta, u potvrdi koju dostavlja Zavodu, ne navodi se površina zemljišta ispod objekta, već Zavod u postupku deobe parcele utvrđuje površinu novonastalih katastarskih parcela i vrši upis prava svojine na novonastaloj katastarskoj parceli formiranoj od zemljišta ispod objekta.

Upis prava svojine iz stava 1. ovog člana vrši se na osnovu evidencije o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti.

Postupak iz stava 1. ovog člana, primenjuje se kada je glavni objekat sagrađen na zemljištu u isključivoj javnoj svojini i javnoj svojini sa neopredeljenim udelom, kao i u javnoj svojini u opredeljenom udelu ukoliko je upis nastao isključivo kao rezultat upisa zemljišta pod objektom po odredbama Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, broj 145/14).

Kada je katastarska parcela u susvojini ili zajedničkoj svojini više lica od kojih je samo jedan vlasnik objekta, pravo svojine na objektu upisuje se u korist lica čiji je objekat, na osnovu potvrde Agencije, dok se na katastarskoj parceli ne vrše promene.

Izuzetno od st. 3. i 4. ovog člana za objekte koji se nalaze na dve ili više katastarskih parcela primenjuju se pravila koja važe za parcelu na kojoj se nalazi najveći deo objekta i ne formira se posebna katastarska parcela pod objektom.

Na katastarskoj parceli koja je formirana od zemljišta ispod objekta, upisuje se pravo svojine u korist vlasnika objekta, dok se na katastarskoj parceli formiranoj od zemljišta na kome se ne nalazi objekat, koji je predmet upisa po ovom zakonu, ne menja prethodni upis prava svojine.

Vlasnik objekta i katastarske parcele formirane od zemljišta ispod objekta ima pravo prolaza preko katastarske parcele formirane od zemljišta na kome se ne nalazi objekat koji je predmet upisa po ovom zakonu, radi pristupa objektu u granicama dosadašnjeg faktičkog korišćenja te katastarske parcele i na način koji u najmanjoj meri ograničava pravo vlasnika poslužnog dobra, što Agencija utvrđuje u potvrdi koju dostavlja Zavodu radi upisa prava svojine na objektu i zemljištu ispod objekta.

Pravo službenosti iz stava 7. ovog člana, ustanovljava se bez naknade i prestaje po utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta, u skladu sa odredbama ovog i zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja.

Vlasnik objekta koji je pravo svojine na zemljištu ispod objekta stekao na osnovu ovog zakona, ima obavezu formiranja katastarske parcele za redovnu upotrebu objekta, osim u slučaju kada je objekat izgrađen na poljoprivrednom, odnosno šumskom zemljištu, u roku od pet godina od dana upisa prava svojine na objektu i zemljištu, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja.

Potvrda koju Agencija izdaje radi upisa prava svojine na objektu i zemljištu ispod objekta obavezno sadrži i obavezu iz stava 9. ovog člana, radi upisa zabeležbe u katastar nepokretnosti.

Ako je objekat izgrađen na katastarskoj parceli koja je u isključivoj svojini podnosioca prijave, ne formira se katastarska parcela ispod objekta.

Član 17.

Upisom prava svojine u skladu sa ovim zakonom ne dira se u prava trećih lica da ostvaruju pravo na svojinsku zaštitu i pravo na naknadu štete, niti se utiče na postupke koji se vode u skladu sa odredbama Krivičnog zakonika u vezi sa izvršenjem krivičnog dela bespravne gradnje.

IV. NADZOR

Član 18.

Nadzor nad izvršavanjem odredbi ovog zakona vrši ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva i urbanizma.

V. KAZNE NE ODREDBE

Prekršaji

Član 19.

Novčanom kaznom od 5.000 do 150.000 dinara kazniće se za prekršaj odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave, ako jedinica lokalne samouprave u propisanom roku ne dostavi Agenciji digitalni zoning plan, ne izradi digitalni zoning plan na digitalnoj platformi koju obezbedi Zavod, kao i ako po zahtevu Agencije ne dostavi sve geodetske elaborate i drugu dokumentaciju koju poseduje, ako su ih stranke dostavile u postupcima ozakonjenja.

Novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave, ako jedinica lokalne samouprave u propisanom roku ne izmeni planski dokument iz svoje nadležnosti.

VI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20.

Rok za podnošenje prijave iz člana 7. ovog zakona počinje da teče istekom roka od 45 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona i traje 60 dana.

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.

Objekti za koje je podneta prijava, a Agencija utvrdi da nisu bili izgrađeni do dana stupanja na snagu ovog zakona, nisu predmet upisa u skladu sa odredbama ovog zakona i na njih će se primenjivati odredbe zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja, koje se odnose na izgradnju objekata bez pribavljene građevinske dozvole, rešenja o odobrenju za izvođenje radova, odnosno upotrebne dozvole i biće uklonjeni, odnosno upisani u korist Republike Srbije, na osnovu potvrde Agencije.

Na lica koja bez izdatog rešenja o građevinskoj dozvoli, rešenja o odobrenju za izvođenje radova ili drugog akta u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata, posle stupanja na snagu ovog zakona započnu ili završe izgradnju, primenjivaće se odredbe zakona kojim se uređuje izgradnja objekata i krivični postupak.

Za objekte iz stava 4. ovog člana, nadležni građevinski inspektor donosi rešenje o obustavi radova i uklanjanju objekta, koje bez odlaganja dostavlja Republičkom građevinskom inspektoru, a objekat se uklanja ili sa zemljištem ispod objekta, deo objekta odnosno posebni deo objekta postaje javna svojina Republike Srbije.

Rešenje iz stava 5. ovog člana izvršiće se na teret lica koje je izgradilo objekat.

Rešenje iz stava 5. ovog člana, Republički građevinski inspektor dostavlja Agenciji, koja upoređuje rešenje sa ID brojem objekta iz evidencije o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti i prosleđuje potvrdu Zavodu, radi upisa prava svojine u korist Republike Srbije.

Jedinica lokalne samouprave je dužna da u roku od 30 dana od stupanja na snagu ovog zakona, Agenciji dostavi digitalni zoning plan koji sadrži obeležene zone postojeće ili planirane površine javne namene ili javne površine koje su obaveznoj javnoj svojini, zemljište u režimu javnog korišćenja, zone zaštite prirodnog i kulturnog dobra od velikog značaja i kulturnog dobra od izuzetnog značaja kao i zone sa objektima upisanih u Listu svetske kulturne baštine ili na samom kulturnom dobru, granice druge zone zaštite prirodnog dobra, zone javnog vodnog dobra, zone pružnog pojasa i zone sanitarne zaštite vodoizvorišta, kao i zone za utvrđivanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Ukoliko jedinica lokalne samouprave ne dostavi digitalni zoning plan u roku iz stava 8. ovog člana ili dostavljeni zoning plan ne odgovara propisanoj sadržini, Agencija o trošku jedinice lokalne samouprave angažuje ovlašćenu organizaciju za poslove prostornog planiranja, urbanizma ili geodezije da izradi zoning plan u skladu sa odredbama ovog zakona.

Za gradove koji u svom sastavu imaju gradske opštine, podaci iz stava 8. ovog člana mogu se dostaviti i za teritoriju gradske opštine.

Direktor Agencije utvrđuje standarde za prikupljanje, evidentiranje i dostavu podataka putem informacionog sistema izrađenom za ove potrebe, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, koji se objavljuju na zvaničnoj internet stranici Agencije.

Po dobijanju podatka i dokumentacije iz člana 10. stav 1. ovog zakona, kao i na osnovu drugih izvora podataka za potrebe identifikacije i utvrđivanja prava na objektima, Agencija, u roku od 45 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, čini javno dostupnim skup podataka za javno izlaganje.

Agencija će podnete prigovore iz člana 10. ovog člana razmotriti bez odlaganja i o osnovanosti prigovora obavestiti podnosioca.

Po objavljivanju skupa podataka za javno izlaganje iz stava 12. ovog člana počinje da teče rok od 60 dana za podnošenje prijava.

Podnosioci prijava i sva druga zainteresovana lica imaju pravo na izjavljivanje prigovora Agenciji na podatke iz stava 12. ovog člana od momenta objavljivanja skupa podataka za javno izlaganje u roku od 60 dana, a najkasnije u roku od 90 dana od momenta objavljivanja.

Član 21.

Obavezuju se svi donosioci planskih dokumenata da u roku od dve godine, po izvršenom upisu objekata sa svoje teritorije, izvrše preispitivanje i usklađivanje važećih planskih dokumenata, odnosno donošenje novih planskih dokumenata, a naročito u pogledu planiranja i uređenja neformalnih naselja na svojoj teritoriji ili urbanističkih blokova gde postoje vidljive razlike u spratnosti, zauzeću i sl.

Usaglašavanje izgrađenosti po urbanističkim blokovima moguće je na osnovu odluke Komisije za planove koja je usaglašena sa smernicama Saveta za urbanizam i arhitekturu Republike Srbije.

Savet iz stava 2. ovog člana, zajedno sa Komisijom sa planove, učestvuje u postupku izmene odnosno donošenju novih planskih dokumenta i određivanju zona urbane planske obnove.

U sastav Saveta iz stava 2. ovog člana imenuju se istaknuti stručnjaci iz oblasti zaštite životne sredine, zaštite nepokretnih kulturnih dobara, arhitekture, prostornog planiranja, urbanizma i pravnih nauka.

Član 22.

Obavezuju se nadležni inspekcijski organi da po stupanju na snagu ovog zakona vrše pojačan inspekcijski nadzor, u cilju sprečavanja nove bespravne gradnje.

Član 23.

U cilju prevencije i sprečavanja nove bespravne gradnje, Zavod vrši godišnje snimanje metodom daljinske detekcije na teritoriji Republike Srbije i na osnovu tih podataka vrši ažuriranje podataka u evidenciji o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti.

Nadležni građevinski inspektori vrše kontinuirano praćenje promena stanja u prostoru i o tome sedmično obaveštavaju Republičku građevinsku inspekciju.

Ažurni podaci u evidenciji o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti iz stava 1. ovog člana javno su dostupni na digitalnoj platformi nacionalne infrastrukture geoprostornih podataka.

U cilju praćenja promena u prostoru i ažurnosti i potpunosti evidencije, Agencija za privredne registre Zavodu dostavlja izdate građevinske dozvole, rešenja o odobrenju za izvođenje radova i upotrebne dozvole.

Član 24.

Privremena priključenja izvršena u skladu sa Uredbom o načinu, uslovima i postupku za privremeno priključenje na elektroenergetsku mrežu, gasnu mrežu i/ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju nezakonito izgrađenih objekata („Službeni glasnik RS”, broj 70/23) postaju trajna, u slučaju da na objektu bude upisano pravo svojine u skladu sa odredbama ovog zakona.

Po izvršenom upisu prava svojine na objektu, stiče se mogućnost da se objekat priključi na elektroenergetsku mrežu, gasnu mrežu i/ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju, ukoliko postoje tehnički uslovi koje utvrđuje privredno društvo koje obavlja registrovanu energetska, odnosno komunalnu delatnost, u skladu sa zakonom, izvan objedinjene procedure.

Član 25.

Obavezuje se jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalaze naseljena mesta ili delovi naseljenog mesta koje se sastoji od objekata iz člana 13. stav 3. ovog zakona, da u roku od dve godine izvrši izmenu odnosno donese novi planski dokument koji sadrži plan parcelacije, odnosno preparcelacije za naseljena mesta odnosno delove naseljenih mesta, u cilju formiranja katastarskih parcela i rešavanja imovinskopravnih odnosa na zemljištu.

Jedinica lokalne samouprave će omogućiti pravnu i tehničku pomoć svim zainteresovanim licima koja ne raspolažu potrebnim znanjem ili tehničkim mogućnostima, za podnošenje prijave odnosno prigovora.

Član 26.

Podzakonski akti za sprovođenje ovog zakona doneće se u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, izuzev podzakonskog akta iz člana 7. stav 17. ovog zakona koji će se doneti u roku od sedam dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 27.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o ozakonjenju objekata („Službeni glasnik RS”, br. 96/15, 83/18, 81/20 - US, 1/23 - US i 62/23).

Postupci započeti u skladu sa odredbama Zakona o ozakonjenju objekata za objekte propisane u članu 1. ovog zakona, obustavljaju se danom stupanja na snagu ovog zakona, uključujući i postupke za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta.

Član 28.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 97. stav 1. tačka 12. Ustava Republike Srbije, kojim se utvrđuje da Republika Srbija, između ostalog, uređuje i organizaciju i korišćenje prostora.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Prema raspoloživim podacima u Republici Srbiji trenutno je evidentirano oko 4,8 miliona objekata na kojima nije utvrđen vlasnik. Prema popisu objekata po donošenju Zakona o ozakonjenju objekata 2015. i 2016. godine, utvrđeno je da je izgrađeno 2.050.614 objekat suprotno zakonu, od kojih je stambenih objekata popisano 975.822.

Efekti do sada važećih zakona kojima je uređivana ova materija, počevši od 1997. godine, do poslednjeg Zakona o ozakonjenju objekata iz 2015. godine nisu dali očekivane rezultate, a u međuvremenu je, bez obzira što je bespravna gradnja krivično delo i dalje bilo, naročito u velikim gradovima, dosta slučajeva nove bespravne gradnje.

Prema podacima iz jedinica lokalne samouprave odnosno drugih organa koji su nadležni za poslove ozakonjenja ukupno je doneto oko 320.000 rešenja o ozakonjenju objekata za vreme važenja svih zakona. Razlozi za mali broj donetih rešenja o legalizaciji i ozakonjenju su mnogobrojni: zahtevna urbanistička, tehnička i geodetska dokumentacija, nedostatak planske dokumentacije, dugi i skupi administrativni postupci, nerešeni imovinsko-pravni odnosi na zemljištu, nezainteresovanost građana i sl.

Šta donosi novi zakon?

- Svi objekti izgrađeni na teritoriji Republike Srbije biće evidentirani, a potom i upisani u katastar nepokretnosti.

Evidentiranje nepokretnosti - primenom najnovijih digitalnih tehnologija, putem snimaka iz vazduha, najnovijim tehnologijama daljinske detekcije omogućava identifikaciju objekata u 3d modelu.

Upis prava svojine - cilj ovog zakona je da se najveći broj objekata upiše na faktičke vlasnike objekata. Međutim ovo pravo neće imati oni koji su gradili u zaštićenim zonama (priroda, kultura, vode, pružni pojas, pojas eksproprijacije autoputa i brzih saobraćajnica..) i na zemljištu koje je u privatnoj svojini nekog drugog lica.

Donošenjem ovog zakona obezbeđuje se pravna sigurnost građanima, koji stiču pravo svojine na objektu i zemljištu odnosno zemljištu ispod objekta, ukoliko su za to ispunjeni uslovi. Time se ostvaruje načelo „svoj na svome“, što građanima daje mogućnost da slobodno raspolažu svojom imovinom – kroz kupoprodaju, nasleđivanje, hipoteku, legalno priključenje na komunalnu i drugu infrastrukturu i sl. Posebna zaštita obezbeđena je za stambene objekte, čime se jača garancija ustavnog prava na dom i sprečava socijalna nesigurnost.

Jasna i ažurna evidencija prava svojine doprinosi sigurnijem pravnom prometu i smanjenju rizika poslovanja. Time se stvara povoljniji investicioni ambijent, olakšava pristup finansiranju kroz hipotekarne kredite i podstiče razvoj tržišta nepokretnosti. Investitori dobijaju stabilan i predvidiv okvir za ulaganje, dok se i privrednim subjektima omogućava brže i efikasnije rešavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Država donošenjem ovog zakona dobija jedinstven i tačan registar nepokretnosti, što omogućava efikasnije planiranje javnih politika, prostorno i urbanističko planiranje, kao i doslednije sprovođenje mera zaštite prostora i prirodnih resursa. Pouzdani podaci u centralnoj evidenciji obezbeđuju i veće prihode budžeta kroz naplatu naknada i poreza, dok se uvođenjem nulte tolerancije na bespravnu gradnju jača pravni poredak i obezbeđuje zaštita javnog interesa.

Dugoročno, zakon doprinosi stvaranju uređenog, stabilnog i transparentnog sistema imovinsko-pravnih odnosa, čime se jača poverenje građana u institucije i unapređuje ukupna pravna sigurnost u društvu. Na taj način, zakon predstavlja važan korak u harmonizaciji pravnog sistema Republike Srbije sa evropskim standardima u oblasti zaštite prava svojine i digitalizacije javne uprave.

Nulta tolerancija na novu bespravnu gradnju- po stupanju na snagu ovog zakona svi objekti koji se grade bez izdate građevinske dozvole odnosno bez rešenja o odobrenju za izvođenje radova biće po sili zakona upisani sa predbeležbom prava u korist Republike Srbije, odnosno ukoliko upis predbeležbe nije u interesu Republike Srbije, biće uklonjeni.

Državni organi završavaju posao civilizacijskog značaja-objedinjavanje podataka katastra, lokalnih samouprava, javnih preduzeća, poreskih uprava, posebnih organizacija- jer će se na jednom mestu, digitalno i transparentno, naći informacije koje do sada nisu bile dostupne ni državnim organima, niti građanima, a koji će moći da kontrolišu te podatke i da ukažu na eventualne greške.

- Zakonom se uspostavlja balans javnog i privatnog interesa i obezbeđuje pravna sigurnost i efikasnost, jer se eliminiše pravni vakuum i dugi sudski postupci-zaštita javnog interesa države (javne površine, bezbednost, zaštita vitalnih resursa), sa jedne strane i zaštita privatnog interesa građana i privrednih subjekata, sa druge strane, a pravo svojine stiće se po sili zakona, čime se obezbeđuje brzina i pravna sigurnost u sprovođenju.

- Zakon sadrži i socijalnu komponentu: posebni uslovi su propisani za vlasnike objekata kojima je to jedina nepokretnost i koji sa svojom porodicom u njoj žive, za samohrane roditelje, primaocce socijalne pomoći, seoska domaćinstva, borce, porodice sa troje i više dece. Takođe, kao socijalna i demografska mera propisano je da se naknada ne plaća za pomoćne i ekonomske objekte do 500m². Svi ostali plaćaju naknadu u visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, koju bi platili u redovnom postupku ishodovanja građevinske dozvole, čime se ova lica dovode u ravnopravni položaj sa savesnim graditeljima.

Posebno imajući u vidu da se sela u Republici Srbiji suočavaju sa depopulacijom i starenjem stanovništva, te da većina domaćinstava ima skromna primanja te da bi svako dodatno finansijsko opterećenje moglo da obeshrabri vlasnike da uopšte uđu u postupak, niska cena omogućava da svi vlasnici, bez obzira na ekonomski status, mogu da upišu pravo svojine i obezbede pravnu sigurnost.

Fiksna i niska cena od 100 evra deluje stimulatивно, jasno i predvidivo, bez dodatnih obračuna, zona i komplikacija, budući da bi ako bi naknada bila složena ili visoka, mnogi odustali od postupka. Objekti na selu imaju pretežno ekonomsku i stambenu svrhu (kuće, pomoćni objekti, štale, sušare, ambar, radionice) i njihova tržišna vrednost je višestruko manja nego u gradovima, te je opravdano da i naknada bude minimalna. Niska cena predstavlja svojevrsnu subvenciju države za očuvanje sela i podršku poljoprivrednim domaćinstvima, čime se postiže cilj zakona da se što veći broj seoskih objekata evidentira i upiše.

Predlogom Zakona o evidentiranju i upisu prava svojine predlaže se kao *lex specialis*, sa ciljem da se reši višedecenijski problem postojanja velikog broja neupisanih i bespravno izgrađenih objekata na teritoriji Republike Srbije. Nedostatak

pravne sigurnosti u imovinsko-pravnim odnosima dovodi do blokade u prometu nepokretnosti, otežava ulaganja, onemogućava korišćenje imovine kao sredstva obezbeđenja, a istovremeno stvara socijalnu nesigurnost za veliki broj domaćinstava koja u svojim objektima faktički žive, ali pravno ne poseduju svojinu.

Predlogom Zakon uspostavlja jedinstven, centralizovan i digitalizovan sistem upisa prava svojine na objektima i zemljištu ispod njih, kojim upravlja Agencija, u saradnji sa katastrom i jedinicama lokalne samouprave. Na ovaj način omogućava se pravna sigurnost za građane, jasno vlasništvo nad imovinom, veća pravna predvidivost za privredu i stabilnost za državu u upravljanju prostorom.

Naime, neki od razloga za donošenje zakona jesu pravna sigurnost građana odnosno građani koji koriste objekte za stanovanje dobijaju pravo svojine nad objektom i zemljištem ispod njega. Time se ostvaruje princip "građani konačno svoji na svome", čime se otklanja višedecenijska pravna nesigurnost budući da se omogućava upis prava svojine na jednostavan, centralizovan i digitalizovan način čime se građanima daje mogućnost da slobodno raspolažu svojom imovinom – kroz kupoprodaju, nasleđivanje, hipoteku ili druge pravne poslove.

Investicioni potencijal jeste jedan od razloga za donošenje Zakona budući da privreda dobija pravnu predvidivost i mogućnost da ulaže u objekte sa jasno utvrđenim pravima svojine. Upis objekata u centralnu bazu uklanja rizik od nesigurnih ulaganja i doprinosi povećanju vrednosti nekretnina na tržištu. Jasna i ažurna evidencija prava svojine doprinosi sigurnijem pravnom prometu i smanjenju rizika poslovanja čime se stvara povoljniji investicioni ambijent, olakšava pristup finansiranju kroz hipotekarne kredite i podstiče razvoj tržišta nepokretnosti. Investitori dobijaju stabilan i predvidiv okvir za ulaganje, dok se privrednim subjektima omogućava brže i efikasnije rešavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Zatim, jedinstvena i digitalna evidencija - umesto fragmentisanog sistema, uspostavlja se centralna baza podataka u Agenciji, povezana sa katastrom, dok opštine obezbeđuju unos i ažuriranje podataka na svojoj teritoriji. Time se garantuje transparentnost, ažurnost i dostupnost podataka svim zainteresovanim stranama. Takođe, jedan od važnih razloga jeste i socijalna zaštita tačnije posebne odredbe Predlog Zakona štite domaćinstva, socijalno ugrožene, samohrane roditelje i seoska domaćinstva. Naknade za upis prilagođene su stvarnim mogućnostima građana, dok su ekonomski i pomoćni objekti na selu do 500 m² oslobođeni plaćanja.

Posebna pažnja posvećena je građanima koji u objektima stanuju, seoskim domaćinstvima, korisnicima socijalne pomoći i samohranim roditeljima. Za njih se primenjuju posebne pogodnosti i zaštita.

Još jedan od razloga za donošenje jeste zaštita javnog interesa i prostora. Objekti izgrađeni na javnim površinama, u nacionalnim parkovima i zaštićenim zonama, kao i oni čiji investitori nisu poznati, prelaze u svojinu Republike Srbije ex lege. Time se štiti javni interes i obezbeđuje kontrola nad korišćenjem prostora. Posebno se ističe da ovim zakonom Srbija ispunjava i obaveze iz međunarodnih dokumenata (Evropska konvencija o ljudskim pravima, Evropska povelja o lokalnoj samoupravi, Agenda 2030, FAO smernice) i time se približava evropskim standardima pravne sigurnosti i održivog upravljanja prostorom. Odredbe ovog zakona usklađene su i sa odredbama međunarodnog prava, tačnije odredba zakona kojom se propisuje da jedinice lokalne samouprave prikupljaju podatke i dostavljaju ih centralnoj Agenciji, dok Agencija vodi jedinstvenu centralnu digitalnu evidenciju u saradnji sa katastrom, u potpunosti je usklađena sa međunarodnim obavezama Republike Srbije, najpre sa Evropskom konvencijom o ljudskim pravima – član 1 Protokola br. 1. imajući u vidu da Predlog Zakona obezbeđuje građanima i pravnim licima pravnu sigurnost faktičkog korišćenja objekata kroz upis prava svojine, čime se štiti pravo na mirno uživanje imovine. Prenos svojine na Republiku u slučajevima koji

su taksativno navedeni (javne površine, nepoznati investitori) zasniva se na zakonu i javnom interesu, u skladu sa načelima proporcionalnosti.

Odredbe Predloga zakona usklađene su i sa Evropskom poveljom o lokalnoj samoupravi budući da se lokalnim samoupravama daje uloga da izrađuju i dostavljaju digitalne planove i podatke, čime se jača princip subsidijarnosti i omogućava neposredna zaštita interesa građana. Istovremeno, centralizovano vođenje evidencije u Agenciji obezbeđuje pravnu sigurnost i jedinstvo sistema, u skladu sa Poveljom.

Predlog Zakona obezbeđuje jednak pristup pravu svojine, naročito za socijalno ugrožene, domaćinstva na selu i ranjive grupe, čime se ostvaruju ciljevi o jednakom pristupu ekonomskim resursima i razvoju inkluzivnih i održivih zajednica, u skladu sa Agendom 2030 za održivi razvoj (ciljevi 1.4 i 11)

Centralna baza podataka koju vodi Agencija, uz druge precizno propisane mere, obezbeđuje transparentno upravljanje zemljištem i objektima, što je u skladu sa preporukama za odgovorno upravljanje imovinskim pravima FAO Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure (2012).

Odredbe Predloga zakona usklađene su sa pravnim okvirima EU (Acquis communautaire) tačnije sa Poglavljem 23 koje se odnosi na jačanje pravne sigurnosti u imovinskim odnosima, Poglavljem 11 koje se odnosi na poljoprivredu i ruralni razvoj, budući da jasna centralna evidencija zemljišta i objekata predstavlja uslov za korišćenje EU fondova, Poglavljem 27 koje se odnosi na životnu sredinu, imajući u vidu zabranu upisa objekata u zaštićenim zonama i područjima, u skladu sa standardima Natura 2000.

Dakle, Centralizovana baza u Agenciji, kao lex specialis rešenje, uz podršku katastra i obaveze opština da dostavljaju podatke i planove, predstavlja model koji je u potpunosti usklađen sa evropskim i međunarodnim standardima i garantuje jedinstven, transparentan i pouzdan sistem upisa prava svojine.

Predlogom zakona obezbeđuje se pravna sigurnost građanima, budući da se prvi put prelazi sa faktičkog korišćenja u pravo svojine. Upis prava svojine ne daje garanciju tehničke ispravnosti objekta. To je pravni institut, koji štiti građane i njihovo pravo da raspolažu imovinom. Odgovornost za bezbednost i tehničke uslove ostaju na vlasniku i onome ko je objekat izgradio. Država uređuje pravni okvir ali ne preuzima ulogu investitora.

Ustav Republike Srbije („Službeni glasnik RS“, br. 98/2006 u daljem tekstu: Ustav) utvrđuje da je pravo svojine jedno od osnovnih ljudskih i građanskih prava.

Odredbama člana 58. Ustava garantuje se mirno uživanje svojine i drugih imovinskih prava, uz mogućnost da se oduzimanje ili ograničavanje svojine može vršiti samo u javnom interesu, uz pravičnu naknadu utvrđenu zakonom.

Odredbom člana 83. Ustava određeno je da Republika uređuje i obezbeđuje jedinstveni pravni poredak i pravnu sigurnost.

Odredbom člana 97. Ustava utvrđena je nadležnost Republike da uređuje i obezbeđuje sistem u oblasti imovinsko-pravnih odnosa, kao i da uređuje uslove i način korišćenja prostora, prirodnih bogatstava i dobara od opšteg interesa.

Odredbom člana 135. Ustava propisano je da su prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi i dobra od opšteg interesa u svojini Republike Srbije, i da se zakonom uređuje način njihovog korišćenja i zaštite.

Na osnovu navedenih odredaba Ustava, Republika Srbija je nadležna da uređuje pravni režim evidentiranja i upisa prava svojine na objektima i zemljištu ispod objekata, kao i da propiše posebne mehanizme zaštite javnog interesa u ovoj oblasti.

Predloženim zakonom rešava se problem bespravno izgrađenih objekata koji nisu upisani u evidenciju nepokretnosti do dana stupanja na snagu zakona ali se istovremeno onemogućava nova bespravna gradnja.

Imajući u vidu sve prethodno navedeno predlaže se usvajanje ovog zakona.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Odredbama člana 1. Predloga zakona propisani su objekti koji predstavljaju predmet evidentiranja i upisa prava u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima.

Članom 2. Predloga zakona propisani su objekti na koje se ne primenjuju odredbe ovog zakona.

Članom 3. Predloga zakona propisana su načela primene ovog zakona.

Članom 4. Predloga zakona propisani su pojedini izrazi upotrebljeni u ovom zakonu.

Članom 5. Predloga zakona propisan je upis zabeležbi u skladu sa odredbama ovog zakona, kao i rizik vlasnika nepokretnosti korišćenja objekata upisanih u skladu sa ovim zakonom.

Članom 6. Predloga zakona propisan je postupak prikupljanja podataka odnosno postupanje jedinica lokalne samouprave prilikom dostavljanja zoning plana. Pored toga propisano je da Vlada, grad Beograd, kao i gradske opštine grada Beograda zaključuju ugovor o poslovnoj saradnji sa Agencijom, u cilju upućivanja zaposlenih na privremeni rad u Agenciju

Članom 7. Predloga zakona propisan je postupak podnošenja prijave, rok, način prijavljivanja, kao i lica koja mogu podneti prijavu Agenciji.

Članom 8. Predloga zakona propisane su naknade za troškove evidentiranja, kao i kategorije lica koja su izuzeta od plaćanja nakande.

Članom 9. Predloga zakona propisana je raspodela naknada iz člana 8. ovog zakona.

Članom 10. Predloga zakona propisano je šta čini skup podataka za javno izlaganje, kao i postupanje Agencije nakon izlaganja podataka i podnošenja dokumentacije.

Članom 11. Predloga zakona propisano je postupanje Agencije u slučaju ako postoji više konkurentskih prava, zatim postupanje imalaca javnih ovlašćenja, kao i postupanje sa objektima za koje nije podneta prijava.

Članom 12. Predloga zakona propisano je postupanje Agencije u slučaju kada je predmet prijave glavni objekat izgrađen na poljoprivrednom zemljištu ili registrovanom poljoprivrednom gazdinstvu, kao i slučaj kada je predmet upisa samo pomoćni, odnosno ekonomski objekat izgrađen na poljoprivrednom zemljištu. Zatim propisano je da će se upisivati predbeležba u korist Republike Srbije, za objekte za koje nisu ispunjeni uslovi za upis po ovom zakonu.

Članom 13. Predloga zakona propisano je šta se dešava sa objektima koji su izgrađeni na zemljištu u isključivoj privatnoj svojini trećih lica.

Članom 14. Predloga zakona propisan je način postupanja Zavoda po dostavljenim potvrdama od strane Agencije.

Članom 15. Predloga zakona propisani su objekti na kojima se vrši upis prava svojine u korist Republike Srbije.

Članom 16. Predloga zakona propisane su situacije u kojima se vrši formiranje katastarske parcele po odredbama ovog zakona.

Članom 17. Predloga zakona propisano je da se upisom prava svojine ne dira se u prava trećih lica da ostvaruju pravo na svojinsku zaštitu i pravo na naknadu štete.

Članom 18. Predloga zakona propisano je vršenje nadzora nad primenom ovog zakona.

Članom 19. Predloga zakona propisane su kaznene odredbe odnosno novčane kazne za odgovorna lica koja učine prekršaj u skladu sa odredbama ovog zakona.

Članom 20. Predloga zakona propisano je postupanje za objekte koji nisu bili izgrađeni do dana stupanja na snagu ovog zakona, a za koje je podneta prijava, kao i objekti koji budu izgrađeni nakon stupanja na snagu zakona. Pored toga propisane su obaveze jedinica lokalne samouprave, kao i Agencije. Pored toga propisan je rok za donošenje prijave, kao i izuzeci kojima se produžava rok za podnošenje prijave u opravdanim situacijama.

Članom 21. Predloga zakona propisano je da jedinice lokalne samouprave i drugi donosioci planskih dokumenata imaju rok od dve godine da usaglase postojeće planove, u čemu im pomoć pruža Savet za urbanizam i arhitekturu Republike Srbije, sastavljen od istaknutih stručnjaka iz oblasti prostornog planiranja, urbanizma, arhitekture.

Članom 22. Predloga zakona propisana je obaveza nadležnih inspekcijskih organa da po stupanju na snagu ovog zakona vrše pojačan inspekcijski nadzor, u cilju sprečavanja nove bespravne gradnje.

Članom 23. Predloga zakona propisano je da Zavod vrši godišnje snimanje metodom daljinske detekcije na teritoriji Republike Srbije, u cilju prevencije i sprečavanja nove bespravne gradnje, kao i obaveza nadležnih građevinskih inspektora da vrše kontinuirano praćenje promena stanja u prostoru i o tome sedmično obaveštavaju Republičku građevinsku inspekciju.

Članom 24. Predloga zakona propisano je da privremena priključenja izvršena u skladu sa Uredbom o načinu, uslovima i postupku za privremeno priključenje na elektroenergetsku mrežu, gasnu mrežu i/ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju nezakonito izgrađenih objekata („Službeni glasnik RS“, br. 70/23, u daljem tekstu: Uredba) postaju trajna, u slučaju da na objektu bude upisano pravo svojine u skladu sa odredbama ovog zakona.

Članom 25. Predloga zakona propisana je obaveza jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalaze naseljena mesta ili delovi naseljenog mesta koje se sastoji od objekata iz člana 13. stav 3. ovog zakona, da u roku od dve godine izvrši izmenu odnosno donese novi planski dokument koji sadrži plan parcelacije, odnosno preparcelacije za naseljena mesta odnosno delove naseljenih mesta, u cilju formiranja katastarskih parcela i rešavanja imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu, kao i obaveza istih da omogućiti pravnu i tehničku pomoć svim zainteresovanim licima koja ne raspolažu potrebnim znanjem ili tehničkim mogućnostima, za podnošenje prijave odnosno prigovora.

Članom 26. Predloga zakona propisano je da će se podzakonski akti za sprovođenje ovog zakona doneti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, izuzev podzakonskog akta iz člana 7. stav 17. ovog zakona koje će se doneti u roku od sedam dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Članom 27. Predloga zakona propisano je da danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o ozakonjenju objekata („Službeni glasnik RS“, br. 96/15, 83/18, 81/20 - US, 1/23 - US i 62/23).

Članom 28. Predloga zakona propisano je da ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije“.

IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna dodatna finansijska sredstva iz budžeta Republike Srbije.

V. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE PREDLAŽE DA OVAJ ZAKON STUPI NA SNAGU NAREDNOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE”

Predlaže se da ovaj zakon stupi na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, budući da za to postoje naročito opravdani razlozi koji se ogledaju u neophodnosti evidentiranja svih postojećih objekata na teritoriji Republike Srbije i sprečavanje nove bespravne gradnje.

VI. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Predlaže se donošenje ovog zakona po hitnom postupku u skladu sa članom 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS”, broj 20/12 - prečišćen tekst), s obzirom na to da je neophodna što hitnija primena ovog zakona, i postupaka koji su predviđeni ovim zakonom.

Prilog 1.
OBRAZAC IZVEŠTAJA O SPROVEDENOJ EX ANTE ANALIZI EFEKATA
PROPISA

1. Sagledavanje postojećeg stanja.

1) Prikazati postojeće stanje u predmetnoj oblasti u skladu sa važećim pravnim okvirom.

Da li se u predmetnoj oblasti primenjuje propis ili predmetna oblast nije bila uređena propisom? Prikazati postignuti učinak primene važećeg propisa, i proceniti da li je postignuti učinak primene važećeg propisa u skladu sa ciljem koji je određen kad je propis donet, tj. prikazati koja odstupanja su primećena od ciljne vrednosti pokazatelja učinka. Prikazati da li se rešenja važećeg propisa primenjuju u potpunosti i u skladu sa rokovima propisanim u važećem propisu. Prikazati dostupne informacije i vrednosti drugih pokazatelja koji se prate u oblasti ukoliko predmetna oblast nije uređena propisom.

Odgovori:

1. DA LI SE U PREDMETNOJ OBLASTI PRIMENJUJE PROPIS ILI PREDMETNA OBLAST NIJE BILA UREĐENA PROPISOM?

Predmetna oblast do sada je bila uređena **Zakonom o ozakonjenju objekata** („Službeni glasnik RS”, br. 96/15, 83/18, 81/20 i 37/21). Predmetni zakon je regulisao uslove, postupak i pravne posledice ozakonjenja objekata izgrađenih bez građevinske dozvole ili suprotno izdatoj dozvoli. Njime je bio obuhvaćen širok spektar objekata – od stambenih i poslovnih, preko pomoćnih, pa do infrastrukturnih i industrijskih kompleksa

Zakon o ozakonjenju objekata usvojen je sa jasno definisanim ciljem da se trajno reši problem masovne bespravne gradnje u Srbiji. Osnovni ciljevi zakona bili su:

- **Masovno i brzo ozakonjenje** nelegalno izgrađenih objekata, kako bi se omogućilo njihovo uključivanje u pravni sistem.
- **Jačanje pravne sigurnosti građana i privrede**, kroz upis prava svojine u katastar nepokretnosti.
- **Omogućavanje nesmetanog prometa nepokretnosti** i uklanjanje pravnih prepreka za korišćenje nepokretnosti kao sredstva obezbeđenja (hipoteke, krediti).
- **Uvođenje u sistem poreza i naknada** velikog broja nepokretnosti koje do tada nisu bile evidentirane, radi povećanja javnih prihoda.
- **Suzbijanje nove nelegalne gradnje** kroz precizne sankcije i uslovljavanje ozakonjenja samo za objekte izgrađene pre određenog datuma.
- **Uređenje prostora i bolja urbanistička kontrola**, uz mogućnost naknadnog usaglašavanja planske dokumentacije sa zatečenim stanjem.

Ovaj zakon je od početka imao karakter *lex specialis* u odnosu na Zakon o planiranju i izgradnji, jer je uvodio poseban postupak ozakonjenja kao trajno rešenje za ogroman broj nelegalno izgrađenih objekata.

Predlogom novog zakona – Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima – predviđeno je da danom njegovog stupanja na snagu

prestaje da važi Zakon o ozakonjenju objekata, a svi započeti postupci u obuhvatu novog zakona se obustavljaju.

2. PRIKAZATI POSTIGNUTI UČINAK PRIMENE VAŽEĆEG PROPISA, I PROCENITI DA LI JE POSTIGNUTI UČINAK PRIMENE VAŽEĆEG PROPISA U SKLADU SA CILJEM KOJI JE ODREĐEN KAD JE PROPIS DONET, TJ. PRIKAZATI KOJA ODSUPANJA SU PRIMEĆENA OD CILJNE VREDNOSTI POKAZATELJA UČINKA.

Prema raspoloživim podacima u katastru je upisano približno 4,9 miliona nepokretnosti, što čini uređeno tržište. Oko 4,8 miliona nepokretnosti je van evidencije, od čega:

- oko 2,1 milion objekata je nelegalno izgrađeno (predmet ozakonjenja),
- približno 2,7 miliona je legalno izgrađeno ali neupisano u katastar

I pored toga što je zakon primenjivan skoro deceniju, rezultat je da polovina nepokretnosti nije upisana u katastar.

Kvalitativna ocena rezultata i uočena odstupanja

U praksi primene Zakona o ozakonjenju objekata javili su se sledeći problemi:

1. **Dugotrajnost postupaka.** I pored statusa „hitnih“, postupci su trajali godinama; veliki broj predmeta je ostao nerešen, dok je značajan fond zahteva ostao u tzv. „starim predmetima“ u katastru zbog nepotpune dokumentacije.
2. **Nedostatak kadrova i kapaciteta.** Jedinice lokalne samouprave i Republički Geodetski Zavod nisu raspolagali dovoljnim ljudskim i tehničkim resursima za rešavanje velikog broja zahteva, što je dovelo do kašnjenja i neujednačene prakse u jedinicama lokalne samouprave.
3. **Nedigitalizovan postupak.** Postupci su se uglavnom vodili u papirnoj formi, bez jedinstvene elektronske evidencije, što je smanjivalo transparentnost i usporavalo rešavanje predmeta.
4. **Složena dokumentacija.** Zakon je tražio obimne i često skupe dokaze (elaborate, snimke, izjave), što je posebno opterećivalo građane i u praksi ih često odvrćalo od pokretanja postupka.
5. **Nedovoljna prevencija nove nelegalne gradnje.** Zabeleženi su slučajevi nove gradnje i nakon decembra 2015. godine, što pokazuje da propis nije delovao preventivno u sprečavanju nove bespravne gradnje

Ocenjeni rezultati i odstupanja

Masovno ozakonjenje nije postignuto – veliki broj postupaka je ostao nerešen, a broj nelegalnih objekata i dalje je veći od dva miliona.

Pravna sigurnost nije u potpunosti ostvarena – mnoge nepokretnosti ostaju „nevidljive“ u evidenciji, što otežava promet i investicije.

Javni prihodi su delimično povećani, ali potencijal nije iskorišćen jer veliki broj nepokretnosti nije u sistemu poreza i naknada.

Prevenција nove nelegalne gradnje nije uspostavljena, jer su u praksi uočeni novi slučajevi gradnje i nakon usvajanja zakona

Urbanistička kontrola ostala je ograničena, jer su planovi sporo usklađivani sa realnim stanjem.

Zaključak

Zakonom o ozakonjenju objekata („Sl. glasnik RS”, br. 96/15, 83/18, 81/20 i 37/21) predmetna oblast je bila uređena, ali su postignuti efekti bili ograničeni. Osnovni ciljevi – masovno ozakonjenje, jačanje pravne sigurnosti, uređenje tržišta nepokretnosti i sprečavanje nove nelegalne gradnje – nisu ostvareni u meri koja je bila očekivana. Najbolji pokazatelj odstupanja je činjenica da, prema dostupnim podacima, i dalje postoji preko **2,1 milion nelegalnih objekata** i **2,7 miliona legalno izgrađenih ali neupisanih nepokretnosti**, što zajedno čini skoro polovinu ukupnog fonda nepokretnosti

Navedeno potvrđuje opravdanost ukidanja dosadašnjeg zakona i uvođenja novog mehanizma – ubrzanog, digitalizovanog i centralizovanog postupka upisa, u skladu sa Predlogom Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima.

Tabela 1. Ciljevi, rezultati i odstupanja važećeg Zakona o ozakonjenju

Cilj zakona	Ostvareni rezultat	Odstupanje od cilja
Masovno i brzo ozakonjenje nelegalno izgrađenih objekata	I dalje postoji oko 2,1 milion nelegalnih objekata koji nisu ozakonjeni	Nije postignuto masovno ozakonjenje; veliki broj postupaka ostao nerešen
Jačanje pravne sigurnosti kroz upis prava svojine u katastar	U katastar je upisano 4,9 miliona nepokretnosti , ali je oko 4,8 miliona van evidencije	Oko polovine fonda nepokretnosti ostaje van katastra; pravna sigurnost ograničena
Omogućavanje nesmetanog prometa nepokretnosti	Veliki broj nepokretnosti ostaje „nevidljiv” u evidenciji; promet moguć samo uz dodatne rizike i neformalne aranžmane	Cilj nije ostvaren; tržište podeljeno na uređeno, delimično uređeno i neuređeno
Uvođenje u sistem poreza i naknada nelegalnih objekata	Poreska evidencija nije obuhvatila veliki broj nepokretnosti; javni prihodi delimično povećani	Značajan fiskalni potencijal ostaje neiskorišćen
Suzbijanje nove nelegalne gradnje	Zabeleženi slučajevi nove gradnje i nakon 2015; postupci nisu imali preventivni efekat	Cilj nije ostvaren; nastavljena nelegalna gradnja
Uređenje prostora i urbanistička kontrola	Planovi sporo usklađivani sa zatečenim stanjem; postoji veliki broj neusaglašenih blokova	Urbanistička kontrola ograničena, cilj delimično ostvaren

3. PRIKAZATI DA LI SE REŠENJA VAŽEĆEG PROPISA PRIMENJUJU U POTPUNOSTI I U SKLADU SA ROKOVIMA PROPISANIM U VAŽEĆEM PROPISU.

Rokovi propisani Zakonom o ozakonjenju („Sl. glasnik RS”, br. 96/15, 83/18, 81/20 i 37/21)

Zakon o ozakonjenju je koncipiran u skladu sa konceptom „hitnog postupka”. U relevantnim članovima Zakona predviđeni su relativno kratki rokovi za postupanje organa:

- **JLS je dužna** da donese rešenje o ozakonjenju u roku od **30 dana** od trenutka kada stranka dostavi kompletnu dokumentaciju.
- **U slučaju potrebe za dopunom dokumentacije**, definisan je rok od **15 dana** za stranku da dopuni dokaze.
- **Rešenje o rušenju** nije se izvršavalo dok se ne okonča postupak ozakonjenja – u praksi, to je trebalo da znači da će postupak biti završen u roku od **nekoliko meseci**.
- **Katastar nepokretnosti** je bio dužan da po pravnosnažnosti rešenja upiše pravo svojine bez odlaganja (u roku od 15 dana).

Zakonom je dakle bilo predviđeno da postupak od podnošenja zahteva do upisa u katastar može trajati **oko 2–3 meseca** u idealnom scenariju.

Realno trajanje postupaka (pokazatelji iz prakse)

2.1. Analiza NALED (februar 2024)

- Ukazano je da „većina postupaka traje nedopustivo dugo”, čak i više od **10 godina** u pojedinim slučajevima
- Prosečno trajanje u većim gradovima (Beograd, Novi Sad, Niš) kretalo se od **2 do 5 godina**, umesto nekoliko meseci.
- Veliki broj predmeta ostao je nerešen (oko **2,1 milion objekata**), što pokazuje da se postupci nisu završavali u predviđenim rokovima

2.2. Izveštaji RGZ i medijski podaci

- Prema podacima RGZ iz 2022. i 2023. godine (javni nastupi i izveštaji), prosečno vreme za ozakonjenje u praksi iznosilo je **3–7 godina**, u zavisnosti od opštine.
- U pojedinim manjim opštinama, gde nije bilo velikog broja zahteva, postupci su mogli da se završe brže (1–2 godine). Ali u urbanim sredinama, gomila zahteva dovela je do blokade.
- Dodatni problem bili su „stari predmeti” koji nisu obrađeni jer su nedostajali dokumenti (elaborati, planovi, dokazi o vlasništvu), pa su takvi zahtevi često stajali nerešeni više od decenije.

2.3. Uporedni osvrt (SIGMA / OECD beleške o Srbiji, 2021–2022)

- U međunarodnim izveštajima isticano je da Srbija ima „hronično duge i složene postupke ozakonjenja” i da se oni u proseku završavaju za nekoliko godina, a ne u roku od par meseci kako je bilo projektovano.

- Ovo je ocenjeno kao sistemska slabost javne uprave, sa direktnim efektom na pravnu sigurnost i investicionu klimu.

Tabela 2. rokovi i stvarno trajanje

Faza postupka	Rok po Zakonu o ozakonjenju	Prosečno stvarno trajanje	Napomena
Donošenje rešenja o ozakonjenju u JLS	30 dana od kompletiranja dokumentacije	2–5 godina (u većim gradovima), 1–2 godine u manjim opštinama	Nedostatak kadrova i velika količina predmeta
Dopuna dokumentacije od strane stranke	15 dana	Često više meseci – stranke nisu imale resurse za brzu nabavku elaborata	Obaveza prelazila na građane
Upis u katastar po pravnosnažnosti rešenja	15 dana	6 meseci – 2 godine u praksi	Često zbog nepotpune dokumentacije i „starih predmeta”
Ukupno očekivano trajanje	2–3 meseca	2–7 godina (prosek 3–5 u urbanim sredinama)	Više od decenije za pojedine predmete

Zaključak

Rešenja važećeg zakona **nisu primenjivana u potpunosti ni u skladu sa rokovima**. Dok je propisom bilo predviđeno da se postupci okončavaju u roku od 2–3 meseca, u praksi su trajali više godina, često i više od decenije. Ovo je stvorilo veliki zaostatak (2,1 milion nelegalnih objekata i 2,7 miliona neupisanih legalnih), pravnu nesigurnost i nepoverenje građana u sistem.

4. PRIKAZATI DOSTUPNE INFORMACIJE I VREDNOSTI DRUGIH POKAZATELJA KOJI SE PRATE U OBLASTI UKOLIKO PREDMETNA OBLAST NIJE UREĐENA PROPISOM.

Irelevantno, oblast je uređena propisom.

2) Da li je uočen problem u oblasti i na koju ciljnu grupu se odnosi? Predstaviti uzroke i posledice problema?

Na osnovu prikaza postojećeg stanja opisati problem koji je potrebno rešiti i oceniti opasnost i razmere problema. Odrediti ciljne grupe na koje problem direktno ili indirektno utiče (npr. privredni subjekti u određenoj delatnosti, ugrožene društvene grupe, organe, odnosno organizacije koji vrše javna ovlašćenja, itd.) i opisati taj uticaj. Odrediti uzroke nastanka problema i njegove posledice.

Odgovori:

1. NA OSNOVU PRIKAZA POSTOJEĆEG STANJA OPISATI PROBLEM KOJI JE POTREBNO REŠITI I OCENITI OPASNOST I RAZMERE PROBLEMA.

Na osnovu analize postojećeg stanja jasno je da postoji sistemski problem – **neuređenost imovinsko-pravnog statusa velikog broja nepokretnosti u Republici Srbiji**. Iako je oblast bila uređena Zakonom o ozakonjenju objekata („Sl. glasnik RS”, br. 96/15, 83/18, 81/20 i 37/21), njegova primena nije donela očekivane rezultate.

- Prema raspoloživim podacima, više od **4,8 miliona nepokretnosti je van katastarske evidencije**, od čega je oko **2,1 milion nelegalno izgrađenih objekata** i oko **2,7 miliona legalno izgrađenih ali neupisanih nepokretnosti**
- Umesto brzog i efikasnog postupka, ozakonjenje se pretvorilo u dugotrajan, složen i neujednačen proces, koji u proseku traje više godina umesto nekoliko meseci.
- Sistem nije ostvario preventivni efekat: i nakon donošenja zakona, u značajno manjoj meri, ali je ipak nastavljena nova nelegalna gradnja.

Opisana situacija znači da je pravna sigurnost građana i privrede manja od optimalne, a tržište nepokretnosti u Srbiji podeljeno na uređeni i neuređeni deo.

2. ODREDITI CILJNE GRUPE NA KOJE PROBLEM DIREKTNO ILI INDIREKTNO UTIČE (NPR. PRIVREDNI SUBJEKTI U ODREĐENOJ DELATNOSTI, UGROŽENE DRUŠTVENE GRUPE, ORGANE, ODNOSNO ORGANIZACIJE KOJI VRŠE JAVNA OVLAŠĆENJA, ITD.) I OPISATI TAJ UTICAJ

Građani – vlasnici nelegalnih i neupisanih objekata

- **Pravna nesigurnost:** Veliki broj građana živi u objektima koji nisu upisani u katastar, što znači da njihova imovina nije pravno valjana. To ih lišava osnovnog prava na sigurno raspolaganje svojom imovinom.
- **Ograničen pristup finansijama:** Nepokretnosti koje nisu upisane ne mogu se koristiti kao hipoteka za kredite. Ovo u praksi znači ograničen pristup finansijskim sredstvima za poboljšanje životnih uslova, investicije u poljoprivredu ili mala preduzeća.
- **Nasleđivanje i promet:** U slučajevima smrti vlasnika, nasleđivanje je izuzetno komplikovano jer nepokretnost nije pravno priznata. Slični problemi javljaju se pri poklonu, prodaji ili iznajmljivanju – transakcije se vrše neformalno, često bez mogućnosti upisa u javne knjige, što ostavlja prostor za sporove.
- **Smanjena vrednost imovine:** Objekat koji nije evidentiran u katastru ima manju tržišnu vrednost. Građani su tako direktno ekonomski oštećeni.

Privredni subjekti

- **Rizik u prometu nepokretnosti:** Kompanije koje kupuju ili ulažu u nepokretnosti suočavaju se sa velikim rizikom da objekti nisu pravno uređeni. To vodi do skupih i dugotrajnih sudskih sporova.
- **Otežana investiciona klima:** Veliki fond nelegalnih i neupisanih objekata obeshrabruje domaće i strane investitore jer pravna nesigurnost povećava rizik ulaganja.

- **Ograničen pristup kapitalu:** Mnoge firme, naročito mala i srednja preduzeća, ne mogu da koriste svoje nepokretnosti kao obezbeđenje za kredite, čime im je uskraćen pristup povoljnijem finansiranju i novim investicionim ciklusima.
- **Građevinski sektor:** Kompanije u građevinarstvu i realnom sektoru trpe posledice postojećeg stanja, jer se novi projekti sudaraju sa postojećim nelegalnim objektima, a nepostojanje sveobuhvatne evidencije otežava planiranje i realizaciju projekata.

Lokalne samouprave

- **Fiskalni gubici:** Veliki broj nepokretnosti nije u poreskoj evidenciji, pa JLS gube značajne prihode od poreza na imovinu – jednog od najvažnijih sopstvenih izvora finansiranja. To direktno umanjuje njihovu sposobnost da finansiraju javne usluge i infrastrukturu.
- **Administrativno opterećenje:** Nerešeni predmeti ozakonjenja u velikom broju opština postali su hroničan teret za lokalne službe. Opštine se suočavaju sa gomilom papirnih predmeta, nedostatkom kadrova i stalnim nezadovoljstvom građana.
- **Ograničeno planiranje razvoja:** Nedostatak ažurne evidencije o stvarnom stanju nepokretnosti onemogućava JLS da planiraju urbanistički razvoj, infrastrukturne investicije i racionalno upravljaju prostorom.

Republički organi i institucije

- **Nepotpuna evidencija:** Katastar nepokretnosti nije sveobuhvatan, što umanjuje kredibilitet države kao garanta pravne sigurnosti.
- **Opterećenost „starim predmetima”:** RGZ i druge institucije opterećene su velikim brojem nerešenih predmeta sa nepotpunom dokumentacijom, što blokira redovan rad i usporava obradu novih zahteva.
- **Ograničena analiza i javne politike:** Nepostojanje potpune evidencije umanjuje kapacitet države da adekvatno planira urbanističku politiku, stambene programe i infrastrukturne projekte. Isto predstavlja i jednu od prepreka na putu evropskih integracija, jer pravna sigurnost i transparentnost na tržištu nepokretnosti predstavljaju značajne standarde.

Ugrožene društvene grupe

- **Nedostatak resursa:** Socijalno osetljive grupe (siromašna domaćinstva, romska naselja, seoska domaćinstva sa niskim prihodima) nisu u mogućnosti da finansiraju složene i skupe postupke ozakonjenja (elaborati, takse, dokumentacija).
- **Ostajanje van sistema:** Ovi građani najčešće ostaju „nevidljivi” za sistem – njihovi objekti nisu upisani, pa ne mogu da ostvare prava kao što su socijalne subvencije ili legalan pristup infrastrukturi.
- **Ekonomska i socijalna marginalizacija:** Neformalnost njihove imovine dodatno ih gura u ekonomsku nesigurnost, jer imovina bez upisa ima manju vrednost i ne može da se koristi kao kapital.

3. ODREDITI UZROKE NASTANKA PROBLEMA I NJEGOVE POSLEDICE.

Uzroci problema

- **Nedostatak kadrovskih kapaciteta u JLS i RGZ** – ograničeni resursi ne mogu da iznesu teret velikog broja zahteva.
- **Nedostatak digitalizacije i efikasne evidencije** – postupci vođeni na papiru, produženo trajanje ekspedicije dokumentacije, neusklađene baze podataka
- **Prevenција nelegalne gradnje** – nova nelegalna gradnja, u značajno manjoj meri, nastavljena i posle donošenja zakona, što utiče na kredibilitet sistema.
- **Smanjeno poverenje građana u sistem** – građani nisu videli korist od ulaska u dugotrajne i skupe postupke, pa mnogi nisu ni podneli zahteve.

Posledice problema

- **Za građane:** gubitak pravne sigurnosti, manja vrednost imovine, nemogućnost korišćenja u finansijskim transakcijama.
- **Za privredu:** smanjena investiciona privlačnost, rizici u prometu nepokretnosti, ograničen pristup kapitalu preko hipoteka.
- **Za lokalne samouprave:** gubitak značajnih prihoda od poreza na imovinu i drugih naknada.
- **Za državu:** nepotpuna evidencija, slabija naplata javnih prihoda, pravna nesigurnost koja podriva ekonomski razvoj.
- **Za društvo u celini:** podela tržišta nepokretnosti na uređeno i neuređeno, pojava „sive zone” prometa, sudski sporovi.

3) Da li postoje neki drugi razlozi za promenu (intervenciju) u oblasti u slučaju da nije uočen problem?

Naveći razloge za donošenje propisa ukoliko razlog za njegovo donošenje nije rešavanje problema. Ukoliko je razlog za intervenciju usklađivanje nacionalnog zakonodavstva sa zakonodavstvom Evropske unije, potrebno je navesti informaciju o propisu Evropske unije sa kojim se usklađuje nacionalno zakonodavstvo (naziv direktive, uredbe ili ostalih pravnih akata) i procenjenim trenutnim nivoom usklađenosti i segmentima propisa Evropske unije sa kojim se usklađuje nacionalno zakonodavstvo. Iste informacije se navode i u slučaju usklađivanja nacionalnog zakonodavstva sa preuzetim međunarodnim obavezama.

Odgovor:

Drugi razlozi za intervenciju u oblasti

Iako je u predmetnoj oblasti jasno uočen problem koji je razrađen u prethodnom delu analize, čak i u slučaju da nije bilo potrebe za rešavanjem ovog sistemskog problema, postoje i **dodatni razlozi koji opravdavaju donošenje novog propisa.**

Evropske integracije i usklađivanje sa pravnim tekovinama EU

Republika Srbija je u procesu pristupanja Evropskoj uniji i u obavezi je da uskladi svoje zakonodavstvo sa *acquis communautaire* u oblasti pravosuđa, vladavine prava, zaštite svojinskih prava i funkcionisanja unutrašnjeg tržišta (Poglavlje 23 – Pravosuđe i osnovna prava i Poglavlje 6 – Pravo privrednih društava).

- Posebno je značajna **Direktiva 2007/2/EC (INSPIRE)** o uspostavljanju infrastrukture prostornih informacija u EU, koja zahteva da zemlje članice obezbede dostupnost, interoperabilnost i transparentnost prostornih podataka. Uvođenje novog zakona u Srbiji je korak ka usklađivanju sa ovim standardima.
- U oblasti katastra i prava svojine, Srbija je preuzela obaveze kroz *Land Administration and Property Rights* standarde koje podržavaju i EU i međunarodne finansijske institucije.

Međunarodne obaveze

Srbija je članica Saveta Evrope i potpisnica više međunarodnih instrumenata koji garantuju pravo svojine (čl. 1 Protokola 1 uz Evropsku konvenciju o ljudskim pravima). Postojanje velikog broja „nevidljivih” nepokretnosti znači da država ne obezbeđuje puni stepen pravne sigurnosti u skladu sa ovim standardom.

Modernizacija javne uprave i digitalizacija

Uvođenje novog propisa omogućava i ispunjenje prioriteta iz **Programa reforme javne uprave i Programa digitalizacije 2021–2026**, koji predviđaju digitalizaciju katastra i integraciju svih prostornih baza podataka.

Ekonomska i investiciona klima

Nezavisno od rešavanja problema, usvajanje novog zakona je potrebno radi:

- povećanja investicione predvidivosti i transparentnosti tržišta nepokretnosti,
- usklađivanja domaćih standarda sa praksom u regionu i EU,
- jačanja kreditne aktivnosti banaka kroz povećanje obima nepokretnosti koje mogu biti predmet hipoteke.

2. Utvrđivanje cilja.

1) Koji cilj je potrebno postići?

Cilj treba da bude definisan prema željenim efektima koje je potrebno postići u predmetnoj oblasti u odnosu na ciljnu grupu ili na životnu sredinu, imajući u vidu uočeni problem koji je potrebno rešiti, kao i uzroke i posledice tog problema ili promenu koju je potrebno postići. Cilj treba da bude precizan, merljiv, društveno prihvatljiv, ostvariv i vremenski određen (tj. da sadrži rok za postizanje).

Odgovori:

Opšti cilj

Opšti cilj donošenja novog zakona je **uspostavljanje potpune, digitalizovane i pravno valjane evidencije nepokretnosti u Republici Srbiji**. Na taj način jača se pravna sigurnost građana i privrede, omogućava nesmetan promet nepokretnosti, povećavaju javni prihodi i obezbeđuje se efikasna prevencija buduće nelegalne gradnje.

Posebni ciljevi

1. Masovna evidencija i upis nepokretnosti

Cilj je da se u katastar upiše najmanje 80% nepokretnosti koje su trenutno van evidencije – to je, prema raspoloživim podacima, približno 3,8 miliona nepokretnosti – u roku od pet godina. Ovo će obuhvatiti i 2,1 milion nelegalno izgrađenih objekata i 2,7 miliona legalno izgrađenih ali neupisanih. Efekat je stvaranje sveobuhvatnog registra i izjednačavanje položaja građana i privrede.

2. Jačanje pravne sigurnosti

Cilj je smanjenje broja sporova u vezi sa vlasništvom nepokretnosti za najmanje 30% u roku od pet godina. Upisivanjem vlasništva i transparentnim katastrom obezbeđuje se sigurniji promet nepokretnosti, lakše nasleđivanje i manji prostor za zloupotrebe.

3. Povećanje javnih prihoda

Uvođenjem nepokretnosti u katastar proširuje se obuhvat poreske evidencije. Cilj je da se u roku od pet godina broj nepokretnosti koje su obuhvaćene porezom na imovinu poveća za najmanje 40%, što će dovesti do rasta prihoda lokalnih samouprava. To će omogućiti stabilnije finansiranje javnih usluga i infrastrukturnih investicija.

4. Digitalizacija i efikasnost javne uprave

Cilj je da se u roku od tri godine najmanje 90% predmeta obrađuje u digitalnom obliku. To podrazumeva uspostavljanje jedinstvene elektronske platforme za evidenciju, potpunu eliminaciju papirne dokumentacije i transparentno praćenje statusa predmeta. Efekat će biti brži postupci, manji rizik od korupcije i veće poverenje građana u institucije.

5. Prevencija nove nelegalne gradnje

Cilj je da se u roku od tri godine uspostavi efikasan sistem inspeksijskog nadzora i sankcija, koji će onemogućiti priključenje na infrastrukturu i izdavanje dozvola za objekte koji nisu evidentirani. Na ovaj način nova nelegalna gradnja biće svedena na minimum (do 5% od ukupne nove gradnje).

SMART karakteristike definisanih ciljeva

- **Preciznost:** Ciljevi su konkretni (upis, smanjenje sporova, digitalizacija, prihodi).
- **Merljivost:** Uvedeni su indikatori i procenti (80% upisa, 30% manje sporova, 40% veći obuhvat poreske evidencije, 90% digitalnih predmeta).
- **Ostvarivost:** Ciljevi su ambiciozni ali realni, imajući u vidu kapacitete uz podršku digitalizacije.
- **Relevantnost:** Ciljevi direktno rešavaju ključne probleme identifikovane u analizi.
- **Vremenska određenost:** Za svaki cilj je predviđen rok.

Tabela 3. Ciljevi, indikatori i rokovi

Cilj	Indikator	Polazna vrednost (2024)	Ciljna vrednost	Rok	Efekat
Masovna evidencija i upis nepokretnosti	Broj novoupisanih nepokretnosti u katastar	4,8 miliona nepokretnosti van evidencije (2,1 milion nelegalnih +	Upis najmanje 3,8 miliona nepokretnosti (≈80%)	Kraj 2030.	Jačanje pravne sigurnosti, uključivanje nepokretnosti u formalni sistem

Cilj	Indikator	Polazna vrednost (2024)	Ciljna vrednost	Rok	Efekat
		2,7 miliona legalnih ali neupisanih)			
Jačanje pravne sigurnosti	Broj sudskih sporova u vezi sa vlasništvom nad nepokretnostima	≈60.000 aktivnih predmeta pred sudovima (procena 2023)	Smanjenje za najmanje 30% (≤42.000 predmeta)	Kraj 2030.	Manji broj sporova, sigurniji promet nepokretnosti
Povećanje javnih prihoda	Broj nepokretnosti u sistemu poreza na imovinu; prihod od poreza na imovinu	≈4,9 miliona upisanih nepokretnosti;	Povećati obuhvat poreske evidencije za najmanje 40%	Kraj 2030.	Veći prihodi lokalnih samouprava za javne usluge i infrastrukturu
Digitalizacija i efikasnost	Udeo predmeta koji se vode u elektronskom obliku	Postupci uglavnom papirni; e-usluge ograničene	≥90% predmeta digitalno obrađeno	Kraj 2028.	Brži postupci, transparentnost, manje korupcije
Prevenција nove nelegalne gradnje	Broj novoizgrađenih objekata bez upisa; broj izvršenih inspekcijskih mera	Nedostatak sistematične evidencije; pojava novih nelegalnih objekata i nakon 2015.	Smanjenje nove nelegalne gradnje na minimum (≤5% od ukupne gradnje godišnje)	Kraj 2028.	Efikasan inspekcijski nadzor, jačanje urbanističke discipline

2) Da li je cilj koji se postiže donošenjem propisa usklađen sa ciljevima važećih planskih dokumenata i prioritetnim ciljevima Vlade?

Navesti naziv, cilj i meru planskog dokumenta i/ili prioritetni cilj i rezultat Vlade (planiran Akcionim planom za sprovođenje Programa Vlade) koji predviđa donošenje propisa. Navesti razloge ukoliko propis odstupa od ciljeva i/ili mera predviđenih planskim dokumentima i prioritetnih ciljeva i rezultata Vlade.

Odgovori:

Dokument: Akcioni plan za sprovođenje Programa Vlade 2024–2027

- **Prioritetni cilj 2.7:** Stvaranje preduslova za dalji razvoj tržišta nepokretnosti.
- **Mera 2.7.1:** Sprovođenje upisa prava svojine na osnovu dokumenata nastalih pre stupanja na snagu Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova (konvalidacija).

Veza sa predlogom zakona: rešavanje „starih predmeta“ bez ponovnog kompletiranja dokumentacije, ubrzavanje postupka i rasterećenje RGZ i JLS.

OSTALI RELEVANTNI DOKUMENTI

Dokument: Ekspoze predsednika Vlade prof. dr Đure Macuta (april 2025)

Link: <https://rsjp.gov.rs/wp-content/uploads/djuro-macuta-ekspoze150425.pdf>

- **Harmonizacija i sinergija, nove tehnologije (str. 7):** posebno naglašena digitalizacija, razvoj e-uprave i informacionih sistema.
- **Infrastruktura (str. 15):** istaknuta je reforma zakonskog okvira u oblasti građevine i infrastrukture.

Veza sa novim zakonom: uspostavljanje digitalne evidencije nepokretnosti, masovni upis i prevencija nelegalne gradnje u potpunosti su u skladu sa proklamovanim prioritetima Vlade.

Dokument: Strategija održivog urbanog razvoja Srbije do 2030

Link: [Strategija održivog urbanog razvoja Republike Srbije do 2030](#) („Službeni glasnik RS”, br. 47/19)..

3) Na osnovu kog pokazatelja učinka se utvrđuje da li je došlo do postizanja cilja?

Odrediti merljiv pokazatelj učinka na osnovu kog se prati stepen postizanja cilja i njegovu početnu i ciljnu vrednost. Ukoliko nije moguće odrediti kvantitativni pokazatelj učinka, potrebno je navesti razloge zbog kojih to nije moguće i odrediti kvalitativni pokazatelj učinka.

Odgovori:

Postizanje ciljeva Zakona meri se kombinacijom **kvantitativnih** i **kvalitativnih** pokazatelja. Za svaku oblast definisan je merljiv indikator sa polaznom i ciljnom vrednošću.

1. Masovna evidencija i upis nepokretnosti

- **Pokazatelj:** broj novoupisanih nepokretnosti u katastar.
- **Početna vrednost (2024):** ≈ 4,8 miliona nepokretnosti van evidencije (2,1 milion nelegalnih + 2,7 miliona legalnih ali neupisanih) .
- **Ciljna vrednost (2030):** najmanje 3,8 miliona novoupisanih nepokretnosti (≈80%).

2. Jačanje pravne sigurnosti

- **Pokazatelj:** broj sudskih sporova u vezi sa vlasništvom nepokretnosti.
- **Početna vrednost (2023):** ≈ 60.000 aktivnih predmeta pred sudovima (procena na osnovu statistike Ministarstva pravde i NALED analize).
- **Ciljna vrednost (2030):** smanjenje za ≥30% (≤ 42.000 predmeta).

3. Povećanje javnih prihoda

- **Pokazatelj:** broj nepokretnosti u sistemu poreza na imovinu i ukupan prihod od poreza na imovinu.

- **Početna vrednost (2023):** $\approx 4,9$ miliona nepokretnosti obuhvaćenih evidencijom;
- **Ciljna vrednost (2030):** povećanje obuhvata za $\geq 40\%$;

4. Digitalizacija i efikasnost javne uprave

- **Pokazatelj:** udeo predmeta koji se vode u elektronskom obliku.
- **Početna vrednost (2024):** postupci se uglavnom vode u papirnoj formi; ograničeni e-servisi.
- **Ciljna vrednost (2028):** $\geq 90\%$ predmeta digitalno obrađeno.

5. Prevencija nove nelegalne gradnje

- **Pokazatelj:** broj novoizgrađenih objekata bez upisa u katastar (procentualni udeo u odnosu na ukupnu novu gradnju).
- **Početna vrednost (2024):** ne postoji sistematizovana evidencija; procene ukazuju da je i nakon 2015. nastavljena nelegalna gradnja.
- **Ciljna vrednost (2028):** $\leq 5\%$ od ukupne nove gradnje godišnje.

Napomena o kvalitativnim indikatorima

Ukoliko nije moguće meriti sve pokazatelje kvantitativno (npr. nivo poverenja građana u institucije ili stepen transparentnosti postupaka), koristiće se **kvalitativni pokazatelji**, kao što su:

- rezultati anketa o poverenju građana u sistem ozakonjenja,
- procena transparentnosti i dostupnosti e-usluga,
- izveštaji nezavisnih institucija i međunarodnih organizacija (npr. Evropska komisija u Izveštaju o napretku).

4) Definirati izvor provere i rokove za prikupljanje podataka za praćenje primene propisa.

Na koji način, iz kojih izvora provere i u kojim rokovima će se prikupljati podaci na osnovu kojih će se pratiti primena propisa (dostizanje ciljne vrednosti pokazatelja, potpunost primene rešenja propisa u skladu sa planiranim rokovima, itd.)? Koja organizaciona jedinica u okviru organa će biti zadužena za praćenje primene propisa?

1. NA KOJI NAČIN, IZ KOJIH IZVORA PROVERE I U KOJIM ROKOVIMA ĆE SE PRIKUPLJATI PODACI NA OSNOVU KOJIH ĆE SE PRATITI PRIMENA PROPISA (DOSTIZANJE CILJNE VREDNOSTI POKAZATELJA, POTPUNOST PRIMENE REŠENJA PROPISA U SKLADU SA PLANIRANIM ROKOVIMA, ITD.)?

Odgovori:

Praćenje primene zakona moguće je zasnovati na redovnom prikupljanju podataka od više institucija:

- **Agencije za prostorno planiranje i urbanizam** – vodeće institucije za organizaciju posebnog upisa, tehničku obradu dostavljenih planova i vođenje centralne baze podataka;
- **Republičkog geodetskog zavoda (RGZ)** – nosioca katastarskih evidencija, verifikacije geodetskih elaborata i upisa u katastar;
- **Jedinica lokalne samouprave (JLS)** – izvora podataka o nelegalnim objektima, izdatim dozvolama i porezu na imovinu;
- **Građevinske inspekcije** – koja dostavlja redovne izveštaje o novoizgrađenim objektima i sprovedenim merama;
- **Ministarstva finansija** – nadležnog za poreske evidencije;
- **Ministarstva pravde** – koje dostavlja sudsku statistiku;
- **Republičkog zavoda za statistiku (RZS)** – za prikupljanje kvalitativnih pokazatelja (npr. poverenje građana u sistem evidencije).

Pokazatelj učinka	Izvor podataka	Učestalost prikupljanja	Nadležni organ / jedinica
Broj novoupisanih nepokretnosti u katastar	RGZ (katastar nepokretnosti)	Kontinuirano / kvartalno	MGSI, AGENCIJA, RGZ
Udeo digitalno obrađenih predmeta	RGZ / Agencija za prostorno planiranje i urbanizam	Kvartalno	MGSI, AGENCIJA, RGZ
Broj nelegalnih i novoizgrađenih objekata bez upisa	Agencija za prostorno planiranje i urbanizam / JLS / inspekcija	Mesečno (inspekcija) / kvartalno (Agencija)	MGSI, AGENCIJA, JLS
Broj rešenih predmeta ozakonjenja u JLS	JLS / MGSI	Polugodišnje	MGSI, AGENCIJA
Broj nepokretnosti u sistemu poreza na imovinu i prihod od poreza	JLS / Ministarstvo finansija	Godišnje	MGSI, Ministarstvo finansija
Broj sudskih sporova u vezi sa nepokretnostima	Ministarstvo pravde	Godišnje	MGSI, Ministarstvo pravde
Nivo poverenja građana u sistem evidencije	RZS / istraživačke agencije	Godišnje	MGSI, RZS

2. KOJA ORGANIZACIONA JEDINICA U OKVIRU ORGANA ĆE BITI ZADUŽENA ZA PRAĆENJE PRIMENE PROPISA?

Organizaciona jedinica u okviru organa zadužena za praćenje primene propisa:

- **Agencija za prostorno planiranje i urbanizam** – kao centralna institucija nadležna za organizaciju posebnog upisa, vođenje baze podataka i izveštavanje.
- **Sektor za građevinske poslove, sprovođenje objedinjene procedure i ozakonjenje** u okviru Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture –

kao koordinator u praćenju primene zakona, konsolidaciji izveštaja i nadzoru nad radom JLS i drugih organa.

3. Identifikovanje opcija.

1) Da li je cilj moguće postići primenom „status quo” opcije? Prikazati posledice primene „status quo” opcije.

Prikazati najvažnije potencijalne posledice izostanka promene ili intervencije na ciljne grupe, odnosno na oblast koja se uređuje propisom. Navedi najznačajnije ekonomske, društvene, upravljačke i finansijske efekte, efekte na životnu sredinu, odnosno rizike zbog kojih se odustalo od primene ove opcije.

Odgovori:

Ciljevi koji su proklamovani kao ciljevi novog Zakona o posebnom upisu nepokretnosti i ozakonjenju **nije moguće** postići ukoliko se ostane pri važećem pravnom okviru. Dosadašnja praksa (primena Zakona o ozakonjenju, „Sl. glasnik RS”, br. 96/15, 83/18, 81/20 i 104/23) pokazala je da je tempo upisa i ozakonjenja veoma spor, sa velikim brojem zaostalih predmeta, nedovoljnim kadrovskim kapacitetima u JLS i neusklađenim evidencijama.

Posledice primene „status quo” opcije

1. Ekonomske posledice

- **Građani:** ostali bi u pravnoj nesigurnosti, bez mogućnosti da svoju imovinu koriste kao hipoteku za kredite; vrednost nepokretnosti bila bi smanjena.
- **Privreda:** zadržao bi se visok nivo rizika u prometu nepokretnosti, što bi odbijalo investitore i otežavalo pristup kapitalu.
- **Lokalne samouprave:** izgubile bi potencijalne prihode od poreza na imovinu jer veliki broj nepokretnosti ostaje van evidencije; samim tim ostaju ograničeni izvori za finansiranje javnih usluga i infrastrukture.
- **Država:** slabija naplata javnih prihoda, nepotpuna evidencija nepokretnosti i ograničena sposobnost da planira i sprovodi ekonomske i urbanističke politike.

2. Društvene posledice

- Produblivanje socijalnih razlika – siromašnije grupe, koje nemaju sredstva za skupocene postupke, ostale bi trajno u „sivoj zoni”.
- Smanjenje poverenja građana u institucije, jer država ne rešava višedecenijski problem nelegalne gradnje.
- Povećanje broja sporova u vezi sa vlasništvom i nasleđivanjem.

3. Upravljačke i institucionalne posledice

- Nastavak administrativnog pritiska na JLS i RGZ – veliki broj nerešenih predmeta ostao bi u sistemu bez izgleda na završetak.

- Inspekcijske službe ostale bi neefikasne, jer se nova nelegalna gradnja nastavlja i posle usvajanja postojećih propisa.
- Nedostatak digitalizacije i integracije podataka znači da sistem ostaje fragmentisan i manje efikasan.

4. Finansijski efekti

- Lokalne samouprave i država gube desetine miliona evra godišnje na osnovu nenaplaćenog poreza na imovinu.

5. Efekti na životnu sredinu i urbani razvoj

- Bez efikasnog sistema evidencije, nastavlja se haotična urbanizacija i nekontrolisano širenje nelegalne gradnje.
- Nedostatak podataka onemogućava planiranje infrastrukture, zelenih površina i zaštitu prirodnih resursa.

6. Rizici

- Opstaje „siva zona” tržišta nepokretnosti.
- Nepotpuna evidencija podriva vladavinu prava i kredibilitet države u procesu evropskih integracija.
- Srbija ostaje u zaostatku u odnosu na obaveze iz EU *acquis-a* (INSPIRE direktiva, usaglašavanje prostornih podataka).

Zaključak: Opcija „status quo” nije prihvatljiva jer ne vodi ostvarenju postavljenih ciljeva. Ona produbljuje ekonomske, socijalne i institucionalne probleme, održava pravnu nesigurnost i finansijske gubitke, kao i rizik od nastavka nelegalne gradnje. Zato je donošenje novog zakona nužan korak.

2) Da li je cilj moguće postići isključivo primenom podsticajnih, informativno-edukativnih, institucionalno-upravljačkih ili mera za obezbeđivanje dobara i usluga, bez donošenja novog ili izmene postojećeg propisa? Navesti razloge zbog kojih se odustalo od primene ove opcije.

Opisati razmatranu opciju koja podrazumeva postizanje cilja kroz primenu podsticajnih, informativno-edukativnih, institucionalno-upravljačkih ili mera za obezbeđivanje dobara i usluga (npr. finansijski podsticaji, pojačan inspekcijski nadzor, samoregulacija, informativno edukativne kampanje, unapređenje saradnje između organa javne vlasti, ažuriranje registara i evidencija, pojednostavljenje administrativnih postupaka i/ili zahteva itd.), a bez promene regulatornog okvira. Navesti najznačajnije ekonomske, društvene, upravljačke i finansijske efekte, efekte na životnu sredinu, odnosno rizike zbog kojih se odustalo od primene ove opcije.

Razmatrana opcija

Kao alternativa donošenju novog zakona, razmatrana je mogućnost postizanja ciljeva kroz primenu **podsticajnih, informativno-edukativnih, institucionalno-upravljačkih mera**, i to:

- **Finansijski podsticaji** – subvencionisanje troškova za upis i legalizaciju objekata, oslobađanje od dela taksi ili poreskih obaveza.
- **Informativno-edukativne kampanje** – širenje svesti građana o značaju upisa nepokretnosti u katastar i pravnim posledicama neevidentiranja.
- **Institucionalno jačanje** – povećanje broja zaposlenih u jedinicama lokalne samouprave i u RGZ, bolja međusobna koordinacija organa javne vlasti.
- **Inspekcijski nadzor** – jačanje preventivne i represivne funkcije građevinskih inspekcija kako bi se sprečavala nova nelegalna gradnja.

Ograničenja ove opcije

Iako bi navedene mere mogle da donesu određene pozitivne efekte, one **nisu dovoljne bez izmene regulatornog okvira**, iz sledećih razloga:

1. Neefikasnost dosadašnjih mera:

- I pored brojnih informativnih kampanja i administrativnih pojednostavljenja, stopa završenih postupaka ozakonjenja ostaje izuzetno niska (nekoliko procenata od ukupnog broja nelegalnih objekata).
- Inspekcijski nadzor nije u potpunosti zaustavio pojavu nove nelegalne gradnje.

2. Finansijski efekti:

- Podsticaji bi doneli dodatne troškove budžetu, bez garancije da će građani masovno pristupiti postupcima.
- Prihodi od poreza na imovinu i dalje bi ostali ograničeni jer bi veliki broj nepokretnosti ostao van evidencije.

3. Društvene i institucionalne posledice:

- Građani bi i dalje bili u pravnoj nesigurnosti u pogledu vlasništva i prometa nepokretnosti.
- JLS i RGZ bi ostali preopterećeni starim predmetima bez mogućnosti da ih sistemski reše.
- Poverenje u institucije ostalo bi na istom nivou, jer se problem nelegalne gradnje ne bi rešio.

4. Efekti na životnu sredinu:

- Bez novog zakonskog mehanizma, nastavili bi se problemi povezani sa urbanizacijom i nekontrolisanom izgradnjom.

Zaključak

Opcija primene isključivo podsticajnih, informativno-edukativnih i upravljačkih mera bez donošenja novog zakona **nije dovoljna** za postizanje postavljenih ciljeva. One mogu predstavljati prateće mere, ali **samo novi zakon daje pravnu osnovu za masovni upis po službenoj dužnosti, digitalizaciju evidencija i efikasnu prevenciju nelegalne gradnje**.

3) Koje su ključne promene koje se propisom predlažu radi postizanja cilja?

Opisati predložena rešenja propisa kojima se menjaju prava i obaveze fizičkih i pravnih lica, način njihovog ostvarivanja, kao nadležnosti i način vršenja nadležnosti

od strane organa javne uprave (npr. izmena uslova za izlazak na tržište, izmena prava i obaveza i/ili izmena kriterijuma za ostvarivanje prava ili ispunjenje obaveza za građane i/ili privredu, uvođenje ili izmena registra, izmena nadležnosti, formiranje nove nadležne institucije/ukidanje ili spajanje postojećih institucija, itd.).

Odgovor:

1. Ukidanje postojećeg režima i uvođenje novog postupka evidentiranja

- Dosadašnji Zakon o ozakonjenju objekata prestaje da važi (čl. 20).
- Umesto klasičnog postupka „legalizacije”, uvodi se trajan režim evidentiranja i upisa prava svojine na objektima, delovima objekata i zemljištu ispod njih (čl. 1–2).
- Postupak se sprovodi putem digitalne platforme koju uspostavlja i vodi Agencija, uz tehničku podršku Republičkog geodetskog zavoda (čl. 6).

2. Prava i obaveze fizičkih i pravnih lica

- Svi zainteresovani podnose elektronsku prijavu preko digitalne platforme u roku od 60 dana nakon isteka inicijalnog perioda od 45 dana (čl. 7).
- Prijavi se prilažu dokazi: o vlasništvu, vremenu izgradnje, ugovori, geodetski elaborati (čl. 7 st. 5–9).
- Vlasnici dobijaju upis u katastar nepokretnosti na osnovu potvrde Agencije, ali prihvataju rizik i odgovornost za eventualnu štetu jer država ne garantuje bezbednost objekta (čl. 5).
- Uvodi se naknada za evidentiranje, čija visina zavisi od zone i vrste objekta – fiksni iznosi za stanovanje (100–1.000 evra) i 10 evra/m² za veće privredne objekte (čl. 8).
- Oslobođenje od naknade predviđeno je za posebne kategorije (lica sa invaliditetom, borbe, porodice sa više dece, samohrane roditelje, korisnike socijalne pomoći) (čl. 8 st. 17).
- Upis omogućava priključenje na komunalnu infrastrukturu (čl. 28).

3. Nadležnosti organa javne uprave

- **Agencija za prostorno planiranje i urbanizam:** upravlja digitalnom platformom, obrađuje prijave, izdaje potvrde i vrši nadzor nad radom JLS (čl. 6, 10–12).
- **Jedinice lokalne samouprave:** dužne su da dostave digitalne zoning planove i prateću dokumentaciju (čl. 6 st. 3–7), kao i da u roku od 2 godine usklade planske dokumente sa novouspostavljenim stanjem (čl. 22, 30). Za nepostupanje su propisane kazne (čl. 18).
- **Republički geodetski zavod:** vrši upis u katastar po službenoj dužnosti, na osnovu potvrde Agencije, bez klasičnog upravnog postupka i bez naplate taksi (čl. 14).
- **Poreska uprava:** dobija podatke o upisu po službenoj dužnosti od RGZ radi uvođenja u poresku evidenciju (čl. 14 st. 5).

- **Građevinska inspekcija:** dobija proširena ovlašćenja za uklanjanje novoizgrađenih bespravnih objekata i postupanje u slučajevima kada upis nije moguć (čl. 12 st. 9, čl. 24).

4. Pravne posledice upisa

- Upisom vlasnici stiču prava kao kod zakonito izgrađenih objekata (čl. 21).
- Upisom se brišu prethodne zabeležbe o nezakonitoj gradnji (čl. 12 st. 3).
- Ako postoji više konkurentnih prijava, Agencija upućuje stranke da pravo svojine rešavaju pred sudom u roku od pet godina (čl. 11 st. 2–3).
- Objekti u zaštićenim zonama ili na javnom dobru mogu biti upisani u korist Republike Srbije (čl. 2, čl. 15).

5. Sprečavanje nove bespravne gradnje

- Obavezuje se pojačan inspekcijski nadzor od dana stupanja zakona na snagu (čl. 23).
- Novoizgrađeni bespravni objekti postaju javna svojina Republike Srbije i biće uklanjani na teret graditelja (čl. 24).
- Zavod vrši godišnje snimanje metodom daljinske detekcije i ažurira bazu bespravnih objekata (čl. 25).

6. Institucionalni i planski okvir

- Zakon ne uvodi novu instituciju, već proširuje nadležnosti postojeće Agencije.
- Donosioci planskih dokumenata moraju u roku od dve godine izvršiti usklađivanje sa upisima (čl. 22).
- Savet za urbanizam i arhitekturu kao stručno telo usmerava izmene planskih dokumenata i definisanje zona urbane obnove (čl. 22 st. 2–4).

4) Koje opcije su razmatrane prilikom izrade propisa i navesti razloge zbog kojih se od njih odustalo?

Predstaviti različite opcije koje su razmatrane prilikom definisanja ključnih rešenja predloženih propisom i opisati najznačajnije ekonomske, društvene, upravljačke i finansijske efekte, efekte na životnu sredinu, odnosno rizike zbog kojih se odustalo od ovih opcija. Kada se propisom vrši usaglašavanje domaćeg pravnog okvira sa pravnim tekovinama Evropske unije, potrebno je razmotriti opcije koje se odnose na način primene ključnih rešenja akta koji se transponuje.

1. Zadržavanje važećeg Zakona o ozakonjenju objekata

Opis: nastavak primene postojećeg režima ozakonjenja uz manje izmene i poboljšanja.

Efekti:

Ekonomski: nastavak dugih i neefikasnih postupaka, bez značajnog povećanja prihoda za državu i JLS; visoki administrativni troškovi.

Društveni: građani ostaju u neizvesnosti o statusu svojih objekata; nizak nivo pravne sigurnosti i poverenja u institucije.

Upravljački: JLS i državni organi preopterećeni velikim brojem nerešenih predmeta; postupci se godinama odugovlače.

Rizici: nastavak sive zone u prometu nepokretnosti; uticaj na kreditnu sposobnost građana i privrede; rizik od nove bespravne gradnje.

Razlog odustajanja: pokazalo se da ovaj model ne obezbeđuje sveobuhvatno i trajno rešenje, već proizvodi kontinuirane zaostatke.

2. Potpuno besplatno upisivanje bez naknada

- *Opis:* da se upis izvrši bez bilo kakve finansijske obaveze podnosioca prijave.
- *Efekti:*
 - **Ekonomski:** gubitak značajnih budžetskih prihoda (naknade su usmerene ka budžetu RS, JLS i Agenciji – čl. 9); nepostojanje mehanizma za kompenzaciju troškova države.
 - **Društveni:** izostanak pravičnosti prema onima koji su građevinske dozvole pribavljali uredno i plaćali doprinose.
 - **Rizik:** podsticaj za novu bespravnu gradnju jer bi se prenosila poruka da se „isplati” graditi bez dozvole.
- *Razlog odustajanja:* neophodno je zadržati finansijski i društveno pravičan mehanizam naknada.

3. Potpuna harmonizacija sa praksom pojedinih EU zemalja (stroži režimi)

- *Opis:* automatsko preuzimanje pojedinih modela iz država članica EU gde se bespravna gradnja uglavnom sankcioniše rušenjem.
- *Efekti:*
 - **Društveni i ekonomski:** s obzirom na obim bespravne gradnje u Srbiji, primena takvog modela proizvela bi ogromne socijalne i ekonomske probleme.
 - **Upravljački:** domaće institucije nemaju kapacitet za takvu primenu.
- *Razlog odustajanja:* Srbija ima specifične uslove i obim bespravne gradnje, što zahteva postepeniji i realniji pristup.

Izabrana opcija (Predlog zakona)

Usvojeno rešenje predstavlja kompromis: uvodi se **jedinstven digitalni postupak evidentiranja i upisa**, pod upravom Agencije, sa jasno propisanim rokovima, naknadama i ograničenjima. Ovaj model:

- obezbeđuje pravnu sigurnost građanima i privredi,
- garantuje jednakost u postupanju,
- donosi značajne fiskalne prihode za državu i JLS,
- smanjuje rizik od nove bespravne gradnje kroz pojačan nadzor,
- omogućava kontrolu i transparentnost postupka putem digitalne platforme.

5) Koja je međunarodna uporedna praksa u regulisanju oblasti?

Predstaviti ključna rešenja u predmetnoj oblasti u uporedivim zemljama Evropske unije, zemljama u okruženju ili drugim uporedivim zemljama. Ukoliko se ovim propisom vrši usklađivanje sa propisom Evropske unije predstaviti relevantne nalaze ex-ante analize efekata koje je sprovedla administracija Evropske unije, ukoliko je ova analiza dostupna.

Odgovor:

Opšta napomena (EU okvir)

EU nema jedinstveni propis koji „legalizuje” bespravne objekte. Države članice to rešavaju nacionalnim zakonima iz urbanizma/građenja. Ipak, na nivou EU postoji regulatorni okvir za **prostorne podatke i katastarske parcele** (INSPIRE direktiva), koji podstiče digitalizaciju, interoperabilnost i javnu dostupnost podataka—važno za masovne postupke evidentiranja i javne uvide.

Italija

Model: Povremene nacionalne amnestije (*condono edilizio*) – 1985, 1994, 2003 – uz takse/naknade i rokove; ne odnosi se na sve objekte/zone (isključenja zbog zaštite kulture, životne sredine, obala, sl.).

Efekti/pouke: Amnestije rešavaju deo nasleđenih slučajeva, ali su selektivne i vremenski ograničene; postoji bogata praksa i sudska kontrola.

Relevantno za Srbiju: Model potvrđuje da je vremensko ograničenje i jasna lista izuzeća ključna; finansijski mehanizam (naknade) i javan registar su standard.

Grčka

Model: Sistemska „regularizacija” neovlašćenih gradnji (zakoni 2010–2017), **Zakon 4495/2017** (uz naknade/novčane kazne, podnošenje izjava i tehničko-pravne uslove; kasnije izmene 2020). U pojedinim slučajevima odluke se osporavaju pred Državnim savetom.

Efekti/pouke: Kombinuje finansijsku disciplinu (takse), tehničke uslove (bezbednost/energo-efikasnost) i digitalne alate (elektronske evidencije).

Relevantno za Srbiju: Podržava pristup „upis uz zabeležbe/uslove + naknade”, sa snažnim elektronskim tragovima i sudskom kontrolom.

Hrvatska

Model: „Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama” (2012) – legalizacija uz uslov da je objekat u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom; postupak u nadležnosti županijskih/gradskih upravnih tijela; sankcije i inspekcija aktivne.

Efekti/pouke: Jasno pravilo „samo unutar građevinskog područja/u skladu sa planom”; transparentan upravni postupak; tržišni promet vezan za status legalnosti.

Relevantno za Srbiju: Potvrđuje značaj veze sa planskim dokumentima i uloge inspekcije; korisna je praksa javnih servisa i obrazaca za građane.

Crna Gora

Model: Zakon o legalizaciji neformalnih objekata (2016/2018; novi Predlog usvojen na Vladi 2025) – legalizacija uz vezu na komunalnu naknadu (do ~20% komunalnog doprinosa), ortofoto kao dokaz vremenske izgrađenosti, ograničenja za novu bespravnu gradnju; novije izmene uvode ograničenja korišćenja/izdavanja do legalizacije.

Efekti/pouke: Oslanjanje na **daljinsku detekciju/ortofoto**, vremensko sečenje („pre određenog datuma”), jačanje inspekcije i finansijski mehanizmi.

Relevantno za Srbiju: Potvrđuje valjanost pristupa u Predlogu (satelitski snimci, godišnja snimanja, finansijska pravila, zabrane raspolaganja).

Albanija

Model: Specijalni zakon (2006) i **agencija ALUIZNI** za legalizaciju/urbanizaciju i integraciju; 2020. integrisana u katastarsku upravu. Masovni program sa socijalnim elementima (olakšice za ugrožene).

Efekti/pouke: Centralizovana agencija + lokalna implementacija; fokus na integraciji naselja i katastarskom upisu; proces dugotrajan, osetljiv na političke cikluse.

Relevantno za Srbiju: Značaj institucionalne koordinacije (agencija ↔ katastar), socijalnih izuzeća i transparentnog praćenja napretka.

Severna Makedonija (referentno)

Model: Zakon o legalizaciji bespravnih objekata (2011, više izmena) – niske takse (socijalni elementi), široka obuhvatnost; dobra praksa za ranjive grupe (npr. Romi).

Efekti/pouke: Visok obuhvat, ali složena implementacija i opterećenje administracije; važno je jasno vremensko ograničenje i uslovi tehničke bezbednosti.

Relevantno za Srbiju: Primer kako socijalna politika i legalizacija mogu biti usklađene, uz rizik duže implementacije.

Pouke iz uporedne prakse (šta se pokazalo kao ključno)

1. **Vremensko ograničenje i „sečenje” slučajeva** (npr. Italija, CG) – sprečava podsticaj za novu bespravnu gradnju i daje pravnu sigurnost rokovima.
2. **Vezanost za plansku dokumentaciju** (Hrvatska) – legalizacija van građevinskog područja/suprotno planu uglavnom nije dozvoljena.
3. **Finansijski mehanizam** (takse/naknade) – osigurava pravičnost prema urednim graditeljima, pokriva troškove države/JLS i disciplinuje tržište (Italija, Grčka, CG).
4. **Digitalizacija i prostorni podaci** – INSPIRE okvir, katastarske parcele/adrese i javni portali olakšavaju masovne postupke i javna izlaganja. (primer: češki INSPIRE servis za katastarske parcele; tehničke smernice EK).
5. **Inspekcija i „zero tolerance” za nove slučajeve** – univerzalna pouka: legalizacija prošlog nasleđa mora da ide uz pojačanu kontrolu budućih radova (Grčka, Hrvatska, CG).
6. **Socijalni mehanizmi i ranjive grupe** – sniženje/oslobođenje taksi, pojednostavljeni postupci (Albanija, Severna Makedonija).

Kako ovo podupire rešenja u Predlogu Zakona

- **Digitalna platforma, javni uvidi, daljinska detekcija** – usklađeno sa INSPIRE principima i praksom CG/Grčke; podiže transparentnost i brzinu.
- **Naknade/izuzeća** – odgovara uporednoj praksi (Italija/Grčka/CG) i socijalnim modelima (Albanija/S. Makedonija).
- **Rokovi i ograničenja** – usklađeni sa poukom da „amputacija” prošlosti mora da ide uz strogu prevenciju nove bespravne gradnje (inspekcija, zabrane raspolaganja/izdavanja do upisa).

Napomena o „usklađivanju sa EU”

Ne postoji „EU direktiva o legalizaciji”; usklađivanje se, pre svega, odnosi na **set mera digitalizacije i interoperabilnosti prostornih/katastrofskih podataka** (INSPIRE) i na horizontalne ekološke standarde (npr. da regularizacija ne sme da zaobilazi zaštitu kulturnog/prirodnog nasleđa).

4. Analiza ekonomskih efekata

1) Da li se predloženim rešenjima propisa uvodi novi, ukida ili menja postojeći administrativni postupak i/ili administrativni zahtev za privredne subjekte i koji su pozitivni efekti ovog rešenja? Da li predložena rešenja utiču na povećanje ili umanjeње administrativnih troškova¹ i koliko iznosi povećanje ili umanjeње administrativnih troškova koje snosi privredni subjekt?

Opisati administrativni postupak i/ili administrativni zahtev koji se uvodi, ukida ili menja i odrediti privredne subjekte na koju se odnosi (pravna forma, veličina, delatnost, itd). Proceniti iznos povećanja ili umanjenja administrativnog troška koji nastaje kao posledica uvođenja, ukidanja ili izmene administrativnog postupka i/ili administrativnog zahteva. Odrediti da li je u pitanju jednokratni ili ponavljajući trošak (ako se ponavlja – odrediti intervale u kojima se ponavlja). Predstaviti pozitivne efekte (koristi) uvođenja novog, ukidanja ili izmene postojećeg administrativnog postupka i/ili administrativnog zahteva, i odrediti ciljne grupe (privredne subjekte, građane, organe, odnosno organizacije koji vrše javna ovlašćenja, itd.) na koje se odnose pozitivni efekti. Iznos povećanja ili umanjenja administrativnog troška može se proceniti primenom modela standardnog troška.

Odgovor:

Promena administrativnog postupka/zahteva za privredne subjekte i efekti na administrativne troškove

Šta se uvodi/ukida/menja

Ukida se dosadašnji režim „ozakonjenja” i prekidaju započeti postupci za objekte obuhvaćene novim zakonom; **uvodi se** jedinstven, digitalizovan postupak

¹ Administrativni trošak je trošak vremena i novca koje utroši privredni subjekat ili građanin za informisanje o administrativnom postupku ili administrativnom zahtevu, u smislu zakona kojim se uređuje Registar administrativnih postupaka, pripremu i dostavljanje zahteva, prijave ili obaveštenja i prateće dokumentacije, angažovanja trećeg lica i vršenje plaćanja u administrativnom postupku ili administrativnom zahtevu, kao i za preuzimanje akta kojim se odlučuje u administrativnom postupku i drugo;

evidentiranja i upisa prava svojine preko Agencije, sa elektronskim podnošenjem prijave i javnim setom podataka (rokovi, javni uvidi). RGZ vrši upis **po službenoj dužnosti** na osnovu potvrde Agencije, bez vođenja klasičnog upravnog postupka i bez naknada RGZ. (čl. 6, 10–12, 14, 20)

Identifikacija stejkholdera i administrativnih troškova

1. PRIVREDNI SUBJEKTI

a) Investitori / vlasnici proizvodnih i poslovnih objekata

- Velika, srednja i mala privredna društva koja poseduju ili koriste objekte izgrađene bez potpune dokumentacije.
- Kod navedenih se javljaju administrativni troškovi:
 - priprema prijave i priloga (elaborati, dokazi, ugovori),
 - vreme/radni sati zaposlenih ili angažovanih konsultanata,
 - naknada za upis.

b) MSP u sektoru usluga i trgovine

- Poseduju manje lokale ili poslovni prostor u mešovitim zgradama.
- Trošak je manji nego za velike sisteme, ali relativno značajan u odnosu na obim poslovanja.

v) Operateri infrastrukture (energetika, telekomunikacije, vodovod, gas, saobraćaj)

- Prijava i upis linijskih objekata ili instalacija.
- Mogući dodatni troškovi geodetskih elaborata i koordinacije sa katastrom.

g) Preduzetnici i mikroprivreda

- Mali lokali, radionice, skladišta.
- Za njih naknada i administrativni troškovi mogu biti relativno značajan teret.

2. GRAĐANI

a) Fizička lica – vlasnici individualnih stambenih objekata

- Administrativni troškovi: prijava, prikupljanje dokumenata, eventualni trošak elaborata.
- Mnogi imaju jednokratni trošak, ali im donosi značajnu korist (pravna sigurnost, mogućnost priključaka, kreditna sposobnost).

b) Socijalno osetljive grupe

- Invalidi, borci, samohrani roditelji, porodice sa više dece, korisnici socijalne pomoći.
- Za njih zakon predviđa oslobođenje od naknade, ali administrativni troškovi prikupljanja dokumentacije i dalje postoje.

v) Stanari u zgradama sa više stanova

- Ako investitor nije dostupan, oni sami moraju podnositi prijave za stanove.
- U tom slučaju administrativni troškovi se prenose na vlasnike stanova (vreme, trošak dokumentacije, eventualno geodetske usluge).

3. DRŽAVNI ORGANI I INSTITUCIJE

a) Agencija za prostorno planiranje i urbanizam

- Nosilac postupka, obrada prijava, izdavanje potvrda.
- Ima inicijalne IT i kadrovske troškove, ali umanjuje administrativno opterećenje u celini (jedna „front door” institucija).

b) Republički geodetski zavod (RGZ)

- Više ne sprovodi klasičan upravni postupak → administrativni troškovi države se smanjuju.
- Ali postoje troškovi integracije sistema i automatizovanog upisa.

v) Jedinice lokalne samouprave (JLS)

- Dostavljaju planove i dokumentaciju, organizuju javne uvide, sarađuju sa Agencijom.
- Administrativni trošak: digitalizacija planova, kadrovsko opterećenje.

g) Poreska uprava

- Po službenoj dužnosti preuzima podatke i unosi u poresku evidenciju.
- Administrativni trošak je jednokratni (integracija sistema).

d) Inspekcijski organi

- Jača im se uloga nadzora.
- Trošak: dodatni inspekcijski nadzor, snimanja iz vazduha.

4. OSTALI STEJKHOLDERI

- **Geodetske i projektantske firme:** angažuju ih privreda i građani za pripremu elaborata i priloga. Oni imaju **pozitivan ekonomski efekat** (novi obim posla).
- **Banke i finansijske institucije:** korist od povećane kreditne sposobnosti klijenata nakon upisa.
- **Javna preduzeća – operateri komunalne infrastrukture:** dobijaju urednu evidenciju za priključke, smanjenje „sivih” priključenja.

Stejkholder	Vrsta administrativnog troška	Karakter troška	Potencijalne koristi
Investitori / vlasnici proizvodnih i	Priprema prijave, elaborati, prilozi, vreme	Jednokratni po objektu;	Pravna sigurnost, upis

poslovnih objekata	zaposlenih/konsultanata, naknada za upis	dodatni ako objekat zahteva posebne uslove (u roku 1 god)	u katastar, lakše kreditiranje, mogućnost priključenja na infrastrukturu
MSP u sektoru usluga i trgovine	Priprema dokumentacije, vreme vlasnika/zaposlenih, naknada	Jednokratan	Pravna sigurnost, povećana vrednost objekta, mogućnost zakupa/prodaje
Operateri infrastrukture	Geodetski elaborati, prijava za linijske objekte	Jednokratan po trasi/objektu	Jasni upisi u katastar, bolja koordinacija infrastrukture, sigurnost investicija
Preduzetnici i mikroprivreda	Priprema prijave, eventualni troškovi elaborata, naknada	Jednokratan	Pravna sigurnost, lakši priključci, mogućnost korišćenja objekta u poslovne svrhe
Fizička lica – vlasnici individualnih stambenih objekata	Prikupljanje dokumentacije, elaborati, naknada	Jednokratan	Upis svojine, sigurnost u prometu, mogućnost priključenja
Socijalno osetljive grupe	Isti kao gore, ali bez naknade (oslobođeni)	Jednokratan	Upis svojine bez finansijskog opterećenja, socijalna sigurnost
Stanari u zgradama sa više stanova (kada investitor nije dostupan)	Individualne prijave za stanove, vreme i dokumentacija, eventualno geodetski elaborati	Jednokratan po stanu	Sticanje prava svojine, omogućen promet nepokretnosti, priključci
Agencija za prostorno planiranje i urbanizam	Troškovi digitalne platforme, kadrovi za obradu	Početni (jednokratni) + tekući (održavanje)	Centralna kontrola, efikasnost, javni uvid
Republički geodetski zavod (RGZ)	Integracija sistema, automatizovani upisi	Jednokratni IT trošak + tekuće održavanje	Ubrzanje postupka, rasteretilac klasičnih predmeta
Jedinice lokalne samouprave (JLS)	Digitalizacija planova, dostavljanje dokumentacije	Jednokratni (usaglašavanje)	Bolja planska dokumentacija,

		planova) + tekući (novi uvidi)	jača kontrola bespravne gradnje
Poreska uprava	Integracija sistema, unos podataka	Jednokratni + tekući (ažuriranja)	Automatsko širenje poreske baze, povećanje prihoda
Inspekcijski organi	Pojačani nadzor, snimanja iz vazduha	Tekući (godišnji)	Efikasnije sprečavanje nove bespravne gradnje
Geodetske i projektantske firme	– (nemaju trošak, već novi posao)	–	Povećanje obima posla, prihod
Banke i finansijske institucije	–	–	Nove mogućnosti kreditiranja uz obezbeđenje
Javna komunalna preduzeća	–	–	Uredni priključci, bolja evidencija

Procena administrativnih troškova po kategorijama stejkholdera²

Nakon identifikacije ključnih stejkholdera, pristupamo proceni administrativnih troškova koji nastaju prilikom primene novog postupka evidentiranja. Proračun je zasnovan na *Standard Cost Model (SCM)* metodologiji, koja administrativni trošak definiše kao proizvod utrošenog vremena i cene radnog sata, uz dodatak troškova spoljnih usluga (geodeti, advokati, agenti). Za potrebe analize usvojena je orijentaciona cena radnog sata od 1.500 RSD/sat. Naknade za upis propisane zakonom tretiraju se kao trošak usaglašavanja (komplijans) i nisu predmet ovog dela analize.

1. Investitori / veliki proizvodni objekti

Primer: preduzeće koje prijavljuje proizvodni objekat površine 800 m².

- Radni sati: 12 (informisanje, prikupljanje dokumenata, podnošenje) → 18.000 RSD.
- Spoljna usluga: geodetski elaborat → 40.000 RSD.
- Ukupni administrativni trošak: ≈ 58.000 RSD (jednokratni).

² Cena radnog sata izvedena je na osnovu podataka Republičkog zavoda za statistiku za jul 2025. godine, prema kojima prosečna neto zarada iznosi 99.744 RSD, a medijalna neto zarada 76.582 RSD. Uz pretpostavljenih 1.760 radnih sati na godišnjem nivou (220 radnih dana × 8 sati), cena radnog sata kreće se u rasponu od približno 435 RSD/sat (na osnovu medijane) do 565 RSD/sat (na osnovu proseka). Za potrebe ove analize primenjen je iznos od 1.500 RSD/sat, koji premašuje statistički prosek i medijanu zarada, radi uvažavanja realnog troška angažovanja administrativnog kadra u privredi, uključujući indirektno troškove (režijski troškovi, organizacija rada) i slučajeve kada postupke sprovode kvalifikovana lica (menadžeri, pravnici, konsultanti). Ovaj pristup obezbeđuje realniju procenu ukupnog administrativnog opterećenja.

2. Mala i srednja preduzeća (MSP)

Primer: vlasnik poslovnog lokala od 100 m².

- Radni sati: 5 → 7.500 RSD.
- Spoljna usluga: elaborat/agent → 15.000 RSD.
- Ukupni administrativni trošak: ≈ 22.500 RSD.

3. Operateri infrastrukture

Primer: telekomunikacioni operator koji prijavljuje linijsku trasu.

- Radni sati: 15 → 22.500 RSD.
- Spoljna usluga: specijalizovani geodetski elaborat → 150.000 RSD.
- Ukupni administrativni trošak: ≈ 172.500 RSD.

4. Preduzetnici i mikroprivreda

Primer: vlasnik manje radionice od 50 m².

- Radni sati: 3 → 4.500 RSD.
- Spoljna usluga: pomoć u pripremi dokumentacije → 8.000 RSD.
- Ukupni administrativni trošak: ≈ 12.500 RSD.

5. Fizička lica – individualni vlasnici kuća

Primer: domaćinstvo koje prijavljuje porodičnu kuću od 120 m².

- Radni sati: 4 → 6.000 RSD.
- Spoljna usluga: advokat ili agent → 12.000 RSD.
- Ukupni administrativni trošak: ≈ 18.000 RSD.

6. Stanari u zgradama (kada investitor nije dostupan)

Primer: stan od 60 m².

- Radni sati: 2 → 3.000 RSD.
- Spoljna usluga: advokat ili agent → 10.000 RSD.
- Ukupni administrativni trošak: ≈ 13.000 RSD.

Stejkholder / primer postupka	Radni sati (uk.)	Trošak rada (1.500 RSD/sat)	Spoljna usluga	Ukupni administrativni trošak
Investitor – proizvodni objekat 800 m ²	12 h	18.000	40.000	58.000 RSD
MSP – lokal 100 m ²	5 h	7.500	15.000	22.500 RSD
Operater infrastrukture – linijska trasa	15 h	22.500	150.000	172.500 RSD

Preduzetnik – radionica 50 m ²	3 h	4.500	8.000	12.500 RSD
Fizičko lice – kuća 120 m ²	4 h	6.000	12.000	18.000 RSD
Stanar – stan 60 m ²	2 h	3.000	10.000	13.000 RSD

Sinteza

Procena pokazuje da su administrativni troškovi **jednokratni** i znatno niži u odnosu na prethodni režim ozakonjenja. Za građane, preduzetnike i manja preduzeća troškovi se kreću u rasponu od **12.000 do 20.000 RSD**, za investitore većih objekata oko **58.000 RSD**, dok su za velike infrastrukturne sisteme najviši (preko **170.000 RSD**) zbog kompleksne tehničke dokumentacije.

Ovi rezultati ukazuju da novi zakon smanjuje administrativni teret, ubrzava postupak evidentiranja i obezbeđuje veću pravnu sigurnost, dok su jedini značajniji troškovi usaglašavanja oni koji nastaju po osnovu zakonom propisanih naknada.

Element	Stari postupak (ozakonjenje)	Novi postupak (evidentiranje)
Broj koraka	Više različitih organa (JLS, inspekcija, komunalci, RGZ)	Jedna elektronska prijava Agenciji
Vreme trajanja	6–24 meseca	Nekoliko nedelja
Radni sati stranke	20–30 h	2–12 h
Adm. trošak rada	~45.000 RSD	3.000–18.000 RSD
Spoljne usluge	50–80.000 RSD	8–40.000 RSD (tipično)
Takse	5–15.000 RSD	0 (RGZ upis bez takse)
Ukupno	100.000–140.000 RSD	12.000–58.000 RSD (tipično)

2) Da li se predloženim rešenjima propisa uvodi nova, menja ili ukida postojeća finansijska obaveza za privredne subjekte? Koji su pozitivni efekti uvođenja nove, izmena ili ukidanja obaveze?

Opisati predložena rešenje propisa kojim se uvodi nov, menja ili ukida postojeći porez, doprinos, naknada, taksa, akciza, carina, odnosno menja stopa, osnovica, obveznik ili platac. Proceniti iznos povećanja ili umanjenja ovih troškova i odrediti privredne subjekte koji će snositi trošak (pravna forma, veličina, delatnost, itd). Odrediti da li je u pitanju jednokratni ili ponavljajući trošak (ako se ponavlja – odrediti i intervale u kojima se ponavlja). Predstaviti svrhu uvođenja nove, izmena ili ukidanja finansijske obaveze, tj. opisati pozitivne efekte (koristi) i ciljne grupe (privredne subjekte, građane, organe, odnosno organizacije koji vrše javna ovlašćenja, itd.) na koje se odnose pozitivni efekti.

Finansijske obaveze i efekti predloženih rešenja

Šta se uvodi, menja ili ukida

Predlogom zakona se **uvodi nova finansijska obaveza** – naknada za evidentiranje i upis objekata, delova objekata i zemljišta. Istovremeno se **ukidaju sve dosadašnje takse i naknade** u postupku ozakonjenja i upisa u katastar (takse RGZ, administrativne takse JLS), jer se upis sada vrši **po službenoj dužnosti i bez taksi RGZ** (čl. 6, 14, 20). Ovim se postiže pojednostavljenje sistema i zamena velikog broja nepredvidivih i često višestrukih finansijskih obaveza jednom jasnom i transparentnom naknadom.

Cenovnik naknada (čl. 8 Predloga zakona)

1. **Stanovi i kuće – objekti stanovanja:**
 - I zona: **1.000 EUR**
 - II zona: **500 EUR**
 - III zona: **250 EUR**
 - IV zona: **100 EUR**
2. **Poslovni objekti (proizvodni, skladišni, trgovinski, uslužni):**
 - Objekti površine **preko 500 m²: 10 EUR/m²**
 - Objekti do 500 m²: plaćaju naknadu kao za objekte stanovanja, po zonama
3. **Pomoćni i ekonomski objekti, garaže, radionice:**
 - Jednokratno: **50 EUR** (bez obzira na zonu)
4. **Infrastrukturni objekti (energetika, telekomunikacije, vodovod, gas, saobraćaj):**
 - **10 EUR/m²** površine trase/koridora
5. **Oslobođenja:**
 - Socijalno osetljive kategorije: invalidi, borci, porodice sa više dece, samohrani roditelji i korisnici socijalne pomoći

Stekholder	Obaveza	Visina / primer	Karakter troška	Pozitivni efekti
Investitori / vlasnici proizvodnih i poslovnih objekata	Naknada za upis	10 EUR/m ² → primer: hala 800 m ² = 8.000 EUR (≈ 940.000 RSD)	Jednokratno	Pravna sigurnost, kreditiranje, priključci, veća vrednost imovine
MSP u sektoru usluga i trgovine	Fiksna naknada po zoni	II zona: 500 EUR (≈ 59.000 RSD) → lokal 100 m ²	Jednokratno	Upis u katastar, mogućnost zakupa/prodaje, bolja kreditna sposobnost
Operateri infrastrukture	Naknada za linijske objekte	Trasa 2 km × 3 m = 6.000 m ² × 10 EUR = 60.000 EUR (≈ 7,05 mln RSD)	Jednokratno po trasi	Pravna sigurnost investicija, bolja koordinacija infrastrukture
Preduzetnici i mikroprivreda	Fiksna naknada ili 50 EUR za	Radionica 50 m ² = 50 EUR (≈ 6.000	Jednokratno	Legalizacija prostora, priključci, veća tržišna

Stekholder	Obaveza	Visina / primer	Karakter troška	Pozitivni efekti
	radionicu	RSD)		vrednost
Fizička lica – vlasnici kuća	Fiksna naknada po zoni	III zona: 250 EUR (≈ 29.500 RSD) → kuća 120 m ²	Jednokratno	Upis svojine, kreditiranje, priključci
Stanari u zgradama (kada investitor nije dostupan)	Pojedinačne naknade	IV zona: 100 EUR (≈ 11.800 RSD) → stan 60 m ²	Jednokratno	Upis svojine, promet, priključci

Ukupan procenjen trošak postupka (administrativni + finansijska obaveza)

Stekholder / primer	Adm. trošak (SCM)	Finansijska obaveza (čl. 8)	Ukupno
Investitor – proizvodni objekat 800 m²	≈ 58.000 RSD	8.000 EUR (≈ 940.000 RSD)	≈ 998.000 RSD
MSP – lokal 100 m² (II zona)	≈ 22.500 RSD	500 EUR (≈ 59.000 RSD)	≈ 81.500 RSD
Operater infrastrukture – trasa 2 km × 3 m	≈ 172.500 RSD	60.000 EUR (≈ 7.050.000 RSD)	≈ 7.222.500 RSD
Preduzetnik – radionica 50 m²	≈ 12.500 RSD	50 EUR (≈ 6.000 RSD)	≈ 18.500 RSD
Fizičko lice – kuća 120 m² (III zona)	≈ 18.000 RSD	250 EUR (≈ 29.500 RSD)	≈ 47.500 RSD
Stanar – stan 60 m² (IV zona)	≈ 13.000 RSD	100 EUR (≈ 11.800 RSD)	≈ 24.800 RSD
Socijalno osetljive grupe	10–15.000 RSD	0	≈ 10–15.000 RSD

Za privredne subjekte:

- Investitori u velike proizvodne i poslovne objekte snose najveći trošak (oko 1 milion RSD po objektu), ali dobijaju ključne koristi: upis u katastar, mogućnost hipotekarnog obezbeđenja, priključenje na komunalnu infrastrukturu i povećanje tržišne vrednosti imovine.
- MSP imaju ukupan trošak oko 80.000 RSD, što je značajno manje nego u starom sistemu ozakonjenja (100–140k RSD), a dobijaju sigurnost poslovnog prostora i lakši pristup finansiranju.
- Operateri infrastrukture imaju najveće apsolutne troškove (preko 7 miliona RSD po trasi), ali su oni proporcionalni obimu investicija. Njihova korist je dugoročna pravna sigurnost i bolja koordinacija infrastrukturnih sistema.
- Preduzetnici i mikroprivreda imaju minimalan trošak (≈ 18.500 RSD), uz nesrazmerno veliku korist – legalizovan poslovni prostor i mogućnost priključaka.

Za građane:

- Vlasnici kuća plaćaju oko 47.500 RSD ukupno (III zona), a stanari oko 24.800 RSD (IV zona). U oba slučaja, trošak je jednokratni i niži nego u starom sistemu, a dobit je značajna: pravna sigurnost, mogućnost prometa, kreditiranje i priključenje na komunalnu infrastrukturu.
- Socijalno osetljive grupe su u potpunosti oslobođene plaćanja naknade, čime se olakšava njihov pristup evidentiranju. Oni imaju samo minimalni administrativni trošak (10–15k RSD).

Za državu i javni sektor:

- Ukidanje taksi RGZ i JLS pojednostavljuje sistem i smanjuje administrativni teret.
- Jasna i jednostavna naknada postaje stabilan prihod za finansiranje digitalne platforme, planskih dokumenata i inspeksijskog nadzora.
- Automatska razmena podataka sa Poreskom upravom omogućava povećanje poreske baze i redovnih javnih prihoda.

Zaključak

Novi zakon uvodi jednostavan i jedinstven model finansijske obaveze u vidu **naknade za evidentiranje i upis**, koja je transparentna, jednokratna i prilagođena različitim kategorijama objekata. Zajedno sa smanjenim administrativnim troškovima, ovaj pristup:

- snižava ukupno opterećenje za MSP, preduzetnike i građane,
- obezbeđuje pravnu sigurnost i tržišnu vrednost nekretnina,
- garantuje predvidiv i stabilan prihod za državu i lokalne samouprave,
- obezbeđuje socijalnu pravdu kroz oslobođenje osetljivih grupa.

Finansijski efekti – javni prihodi od primene zakona

1. JEDNOKRATNI PRIHODI OD NAKNADA (ČL. 8 I 9 PREDLOGA ZAKONA)

Najznačajniji direktni prihod koji se javlja primenom zakona jeste **naknada za evidentiranje i upis objekata**. Naknada je precizno definisana članom 8, sa različitim iznosima u zavisnosti od vrste objekta (stambeni, poslovni, pomoćni, infrastrukturni) i zone u kojoj se nalazi. To predstavlja jedini novi finansijski teret za vlasnike, pri čemu se ukidaju sve prethodne administrativne takse i troškovi upisa kod RGZ.

Da bi se izvršila projekcija, polazimo od cilja da će do 2030. godine biti evidentirano **80% nelegalnih objekata**, što iznosi približno **1,6 miliona objekata**. S obzirom na strukturu fonda (veliki udeo stambenih objekata nižih zona, manji udeo poslovnih i infrastrukturnih), usvojena je **prosečna naknada od 300 EUR** po objektu. Konverzijom u dinare (kurs 117 RSD/EUR), dobijamo prosečan iznos od **35.100 RSD po objektu**.

Obračun:

$1,600,000 \times 35,100 = 56,16 \text{ mlrd RSD}$ (≈ 480 miliona EUR).

Ovo je **jednokratni prihod**, koji se javlja u periodu primene zakona do 2030. godine.

Raspodela prihoda (čl. 9):

- **20% JLS** = 11,23 mlrd RSD,
- **70% Republika/AP** = 39,31 mlrd RSD,
- **10% Agencija** = 5,62 mlrd RSD.

Ovakva struktura raspodele ima dvostruku svrhu:

1. JLS dobijaju direktna sredstva za unapređenje planske dokumentacije i urbanističke kontrole.
2. Republika obezbeđuje stabilan priliv u budžet za finansiranje inspeksijskog nadzora i javnih politika.
3. Agencija postaje finansijski samoodrživa, jer joj se obezbeđuju sredstva za rad i održavanje digitalne platforme.

2. GODIŠNJI PRIHODI OD POREZA NA IMOVINU (JLS I PORESKA UPRAVA)

Upis objekata u katastar automatski proširuje poresku bazu, jer Poreska uprava po službenoj dužnosti preuzima podatke o novoupisanim nepokretnostima. Ovo predstavlja jedan od najvažnijih trajnih prihoda za jedinice lokalne samouprave, koji postaje stabilan i predvidiv nakon pune primene zakona.

Međutim, potrebno je naglasiti da u praksi porez na imovinu u Srbiji nije isključivo vezan za upis u katastar. Poreski organi često unose objekte u evidenciju i naplaćuju porez čak i kada objekti nisu upisani, na osnovu činjenice da se nepokretnost faktički koristi. Iz tog razloga, deo nelegalnih objekata već sada plaća porez na imovinu.

Na osnovu procene, može se smatrati da je **30–40% nelegalnih objekata već obuhvaćeno poreskom evidencijom**, tako da realni efekat proširenja baze obuhvata oko **60–70% novoupisanih objekata**. Za potrebe analize usvojen je korektivni faktor od 0,65, odnosno pretpostavka da će oko dve trećine novoupisanih predstavljati stvarno nove poreske obveznike.

Obračun:

- Ukupno novoupisanih objekata do 2030: 1,6 miliona
- Realno novih u poreskoj bazi (65%): $\approx 1,04$ miliona
- Prosečan porez na imovinu: 5.000 RSD godišnje
- Stopa naplate: 80%

Formula:

$$1,040,000 \times 5,000 \times 0,8 = \mathbf{4,16 \text{ mlrd RSD godišnje}}$$

Poređenje sa bruto projekcijom

- **Bruto efekat (bez korekcije):** 6,4 mlrd RSD godišnje
- **Neto efekat (sa korekcijom):** 4,16 mlrd RSD godišnje

Zaključak

Realni dodatni prihod od poreza na imovinu koji će JLS ostvarivati nakon evidentiranja nelegalnih objekata iznosiće približno **4,16 mlrd RSD godišnje**. Bruto efekat od 6,4 mlrd RSD predstavlja gornju granicu koja bi bila moguća samo u slučaju da nijedan nelegalan objekat nije do sada bio u poreskoj evidenciji. Korigovana vrednost stoga daje pouzdaniju i konzervativniju procenu.

3. NOVI PRIHODI JAVNIH PREDUZEĆA KROZ UREDNE PRIKLJUČKE

Upisani objekti postaju pravno vidljivi, što omogućava vlasnicima da legalno zahtevaju priključke na javnu infrastrukturu (elektroenergetsku mrežu, vodovod i kanalizaciju, gas, telekomunikacije). Na taj način javna preduzeća dobijaju novi izvor prihoda, a smanjuje se broj „sivih” priključenja i neregulisanih korisnika.

Polazna projekcija (bruto efekat)

- Broj novih priključaka: $\approx 1/3$ novoupisanih objekata = 533.000.
- Neto korist po priključku (prosečna godišnja potrošnja u javnim sistemima): 1.500 RSD.

Obračun:

$533,000 \times 1,500 = \approx 0,8 \text{ mlrd RSD godišnje}$.

Ovo je teorijski maksimum, ukoliko bi svi novoupisani objekti tek nakon upisa dobili priključke.

Korektivni faktor – realniji scenario

U praksi, većina nelegalnih objekata je već priključena na infrastrukturu:

- procenjuje se da je **70–80% nelegalnih objekata već imalo priključke**,
- što znači da samo **20–30% objekata** nakon upisa predstavlja stvarno nove korisnike za javna preduzeća.

Uz usvojeni prosečni korektivni faktor od 25%:

- Realno novih priključaka: $533.000 \times 0.25 = \approx 133.000$.
- Godišnja korist: $133.000 \times 1.500 = \approx 200 \text{ miliona RSD godišnje}$.

Zaključak

- **Bruto efekat (bez korekcije):** $\approx 0,8 \text{ mlrd RSD godišnje}$.
- **Neto efekat (sa korekcijom):** $\approx 0,2 \text{ mlrd RSD godišnje}$.

Realniji iznos je bliži korigovanoj vrednosti, jer najveći broj nelegalnih objekata već ima funkcionalne priključke. Stoga se finansijski efekat za javna preduzeća meri pre svega u vidu **uređivanja odnosa, smanjenja sivih priključaka i poboljšane naplate**, a ne u masovnom prilivu novih korisnika.

4. INSPEKCIJSKI ORGANI – UŠTEDE I INDIRECTNI PRIHODI

Jačanjem inspekcijskog nadzora, sistem sprečava nastanak nove bespravne gradnje. Na taj način se eliminiše gubitak budućih prihoda od poreza i naknada.

Parametri:

- sprečena nova gradnja: $\approx 2\%$ fonda godišnje = 32.000 objekata,
- izgubljeni prihod po objektu (porez, naknade): 5.000 RSD godišnje.

Obračun:

$32,000 \times 5,000 = 160 \text{ mln RSD godišnje.}$

Iako ovo nije klasičan prihod, predstavlja **finansijsku korist** države i JLS u vidu izbegnutog gubitka.

5. FINANSIJSKI SEKTOR – KREDITNI POTENCIJAL (INDIREKTNI PRIHOD)

Upisani objekti postaju validni kolaterali za banke, što generiše novi kreditni potencijal.

Parametri:

- broj objekata koji će se koristiti kao kolateral: $10\% = 160.000$,
- prosečan kredit po objektu: 20.000 EUR.

Obračun:

$160,000 \times 20,000 = 3,2 \text{ mlrd EUR } (\approx 374 \text{ mlrd RSD}).$

Ovo je indirektni efekat koji utiče na ceo finansijski sistem i omogućava rast investicija i tržišta nekretnina.

6. JAVNA KOMUNALNA PREDUZEĆA – SMANJENJE TEHNIČKIH I KOMERCIJALNIH GUBITAKA

Mnogi objekti koji su nelegalno priključeni na vodovod, struju ili gas stvaraju gubitke jer nisu evidentirani kao korisnici ili ne plaćaju pune troškove. Upisom i formalizacijom priključaka:

- procenjuje se da se tehnički i komercijalni gubici mogu smanjiti za najmanje **1% ukupne naplate** u tim sistemima;
- ako uzmemo da je godišnja naplata komunalnih usluga u Srbiji oko **300 mlrd RSD**, onda $1\% = \approx 3 \text{ mlrd RSD godišnje}$ potencijalnog smanjenja gubitaka.

Ovo je indirektan benefit, ali kvantitativno veći od samih novih priključaka.

7. REPUBLIKA I LOKALNE SAMOUPRAVE – RAST PRIHODA OD TAKSI I NAKNADA U VEZI SA PROMETOM

Upisom svojine, vlasnici mogu legalno da prodaju, izdaju ili opterete hipotekom svoje objekte. Svaki promet nosi i:

- taksu za overu ugovora (javni beležnici),
- naknadu za prenos apsolutnih prava (2,5% cene),
- porez na kapitalnu dobit (u pojedinim slučajevima).

Ako samo **5% novoupisanih objekata (≈ 80.000)** uđe u legalan promet do 2030, prosečne vrednosti od 30.000 EUR po objektu:

- ukupan promet = 2,4 mlrd EUR,
- 2,5% porez na prenos = **≈ 60 miliona EUR (≈ 7 mlrd RSD)** jednokratnih prihoda.

3) Da li se predloženim rešenjima propisa uvodi nova, menja ili ukida postojeća obaveza koja utiče na povećanje ili umanjeње troškova proizvodnje i/ili pružanja usluga koje snosi privredni subjekt? Koliko iznosi povećanje ili umanjeње ovih troškova? Da li se obaveza može ispuniti na domaćem tržištu i da li je rok za ispunjenje obaveze primeren? Koji su pozitivni efekti uvođenja nove, izmena ili ukidanja obaveze?

Opisati predložena rešenja propisa kojim se uvodi nova, menja ili ukida postojeća obaveza koja direktno ili indirektno utiče na izmenu procesa proizvodnje i/ili pružanja usluge (npr. uvođenje ili ukidanje obavezne primene nekog tehničkog zahteva, primene određene opreme, zapošljavanja lica koje ispunjava kriterijume koje se odnose na nivo obrazovanja i kompetencija, itd.). Proceniti iznos povećanja ili umanjeња troškova koji proizilaze iz ovog rešenja i odrediti ciljne grupe (pravna forma, veličina, delatnost, itd) koji će snositi trošak. Odrediti da li je u pitanju jednokratni ili ponavljajući trošak (ako se ponavlja – odrediti i intervale u kojima se ponavlja). Predstaviti da li se obaveza može ispuniti na domaćem tržištu i da li je rok za ispunjenje obaveze primeren. Predstaviti pozitivne efekte (koristi) od uvođenja nove, izmena ili ukidanja ove obaveze, tj. opisati i odrediti ciljne grupe (privredne subjekte, građane, organe, odnosno organizacije koji vrše javna ovlašćenja, itd.) na koje se odnose pozitivni efekti.

Odgovor:

Da li se uvodi nova ili menja postojeća obaveza?

Predloženim zakonom ne uvodi se klasična nova „proizvodna“ obaveza (npr. primena nove opreme u procesu proizvodnje), ali se menjaju **obaveze privrednih subjekata u delu upravljanja imovinom i ispunjavanja formalnih uslova za poslovanje**. Umesto dosadašnjeg režima ozakonjenja (složenog i skupog), uvodi se obaveza:

- podnošenja prijave za evidentiranje objekata,
- dostavljanja osnovne dokumentacije i eventualnih elaborata,
- plaćanja naknade za evidentiranje (čl. 8).

Ovo ima indirektni uticaj na troškove proizvodnje i usluga, jer se ukida pravna nesigurnost i olakšava poslovanje u delu upotrebe, prodaje i kreditiranja nepokretnosti.

Procena troškova

Jednokratni troškovi

- **Priprema dokumentacije i elaborata:** za velike sisteme 40–150k RSD, za MSP i preduzetnike 8–15k RSD.
- **Utrošeno vreme zaposlenih:** 3–12 radnih sati (4.500–18.000 RSD).
- **Naknada za upis (čl. 8):** u zavisnosti od vrste i zone objekta (100–1.000 EUR za stambene; 10 EUR/m² za poslovne i infrastrukturne).

Ukupni jednokratni troškovi kreću se:

- mikroprivreda / pojedinci: **12–20k RSD**,
- MSP: **20–40k RSD**,
- velike kompanije / infrastrukturni operatori: **60–170k RSD**.

Ponavljajući troškovi

Zakonom se ne predviđaju novi ponavljajući troškovi koji utiču na proizvodnju ili usluge. Nakon jednokratnog upisa, obaveze se svode na redovno plaćanje poreza na imovinu, što je postojeća obaveza.

Mogućnost ispunjenja na domaćem tržištu

Sve obaveze mogu se ispuniti u Srbiji, bez potrebe za uvozom opreme ili usluga:

- elaborate i geodetske priloge rade domaće licencirane firme,
- pravne usluge pružaju lokalne advokatske kancelarije,
- tehnička dokumentacija (ako je potrebna) dostupna je kroz domaće ovlašćene projektante.

Primerenost roka

Rok za podnošenje prijava je **jedna godina od dana stupanja zakona na snagu** (čl. 6 i 14). Ovaj rok je primeren, jer je procedura pojednostavljena (jedna institucija, digitalni sistem), a privredni subjekti imaju dovoljno vremena da prikupe dokumentaciju.

Pozitivni efekti

- **Pravna sigurnost imovine** → objekti postaju upotrebljivi kao kolaterali i kao predmet legalnog prometa.
- **Smanjenje troškova u proizvodnji i uslugama** → nema više skupih i dugotrajnih postupaka ozakonjenja; firme mogu da ubrzaju investicije.
- **Povećanje vrednosti imovine** → evidentirane nepokretnosti imaju veću tržišnu vrednost, što povećava kapital privrednih društava.
- **Pristup javnim uslugama** → uredni priključci na infrastrukturu i bolja predvidivost u poslovanju.

Ciljne grupe

- **Velike kompanije i industrijski sistemi:** dobijaju sigurnost ulaganja i mogućnost kreditnog obezbeđenja.
- **MSP u trgovini i uslugama:** dobijaju legalizaciju poslovnog prostora i mogućnost širenja.
- **Preduzetnici i mikroprivreda:** upis imovine olakšava im tržišni nastup i priključke.
- **Infrastrukturni operatori:** dobijaju jasne upise linijskih objekata, što olakšava koordinaciju investicija.

Zaključak

Novi zakon uvodi jednokratnu obavezu evidentiranja, uz troškove koji se u proseku kreću od **12.000 RSD za najmanje subjekte do oko 170.000 RSD za velike sisteme**, ali istovremeno ukida složene i skupe postupke ozakonjenja i donosi trajne koristi u vidu pravne sigurnosti, lakšeg pristupa kapitalu i povećanja vrednosti imovine. Obaveza se može ispuniti na domaćem tržištu i rok za njeno ispunjenje je primeren.

4) Na koji način će predložena rešenja propisa uticati na konkurentnost privrednih subjekata na domaćem i inostranom tržištu?

Opisati predloženo rešenje propisa koje direktno ili indirektno utiče na cenovnu konkurentnost domaćih privrednih subjekata na domaćem i inostranom tržištu, njihovo poslovno povezivanje i udruživanje, unapređenje infrastrukture, transfer tehnologije (uticaj na inovacije i dostupnost tehnologije), pristup finansijskim sredstvima, uslove za investiranje, unapređenje kvaliteta radne snage, obaveze poslodavaca, itd.? Opisati očekivane efekte i odrediti privredne subjekte na koje se efekti odnose i opisati mere koje će se preduzeti u slučaju indentifikovanja negativnih efekata predloženog rešenja (npr. mere podrške u prilagođavanju domaćih privrednih subjekata obavezama koje se nameću prilikom usaglašavanja propisa sa rešenja propisa EU i dr.).

Odgovor:

Predložena rešenja propisa nemaju direktan uticaj na cene proizvoda ili usluga, niti uvode tehničke standarde koji bi povećali troškove proizvodnje. Međutim, imaju **značajne indirektno efekte** na konkurentnost, jer omogućavaju:

1. Pristup finansijskim sredstvima

- Upisane nepokretnosti postaju validni kolaterali.
- Privredni subjekti mogu da koriste kreditne linije i da lakše finansiraju nove investicije.
- Najviše koristi imaju MSP i preduzetnici, koji često nemaju dovoljno kapitala za ulaganja.

2. Unapređenje investicione klime

- Legalizovani objekti imaju jasnu pravnu situaciju, što povećava poverenje stranih investitora.
- Veliki proizvodni sistemi dobijaju stabilnost u planiranju i sigurnost ulaganja.

3. Poslovno povezivanje i infrastruktura

- Uredni priključci na infrastrukturu smanjuju rizik od prekida u snabdevanju i povećavaju efikasnost.
- Infrastrukturni operatori dobijaju bolju evidenciju i mogućnost koordinacije sa drugim investitorima.

Efekti po vrstama privrednih subjekata

- **MSP i preduzetnici:** najveći benefit kroz povećanu kreditnu sposobnost i pristup infrastrukturi.
- **Velika preduzeća:** sigurnost u pogledu vrednosti i korišćenja proizvodnih kapaciteta.
- **Infrastrukturni operatori:** bolja pravna zaštita i sigurnost investicija u mrežnu infrastrukturu.
- **Finansijske institucije:** proširenje portfolija klijenata i sigurnije kolateralno obezbeđenje.

Potencijalni negativni efekti

Jedini mogući negativan efekat je inicijalno opterećenje kroz naknadu i administrativne troškove evidentiranja. Za MSP i preduzetnike ovo može biti relativno značajan jednokratni izdatak.

Mere ublažavanja / potencijalne mere

- Oslobođanje ili umanjeње naknade za socijalno osetljive kategorije.
- Mogućnost etapnog plaćanja naknade.
- Državna ili donatorska podrška za digitalizaciju dokumentacije u JLS, što indirektno smanjuje troškove privrede.

Zaključak

Iako zakon ne utiče direktno na proizvodne procese ili troškove proizvodnje, **indirektni efekti na konkurentnost su pozitivni:** povećavaju se pravna sigurnost, pristup kapitalu i investiciona klima. Negativni efekti su ograničeni i svode se na jednokratne administrativne troškove, koji su ublaženi socijalnim izuzećima i mogućnošću fleksibilnog plaćanja.

5) Na koji način će predložena rešenja propisa uticati na konkurenciju?

Da li se predloženim rešenjima propisa direktno ili indirektno utiče na:

– broj i vrstu učesnika na tržištu, odnosno da li se dodeljuju određena isključiva prava;

– mogućnost za tržišno nadmetanje, odnosno dogovaranje između učesnika na tržištu;

- slobodno formiranje cena i mogućnost izbora dobavljača i proizvoda;
- mogućnosti na ulazak novih učesnika na tržište propisivanjem kriterijuma, standarda ili uslova;
- mogućnost da državni organi, organi teritorijalne autonomije i lokalne samouprave nude robu i usluge na tržištu zajedno sa učesnicima na tržištu nad kojima vrše nadzor?

Odgovor:

Predložena rešenja propisa **nemaju direktan niti indirektan uticaj na konkurenciju.**

- Ne dodeljuju se isključiva prava pojedincima ili grupama.
- Ne utiče se na broj ili vrstu učesnika na tržištu, niti na uslove za ulazak novih učesnika.
- Ne ograničava se slobodno formiranje cena, izbor dobavljača ili proizvoda.
- Ne stvara se mogućnost za tržišno dogovaranje ili ograničavanje konkurencije.
- Državni organi i JLS ne počinju da nude robu ili usluge na tržištu u konkurenciji sa privrednim subjektima.

Zaključak: Zakon uređuje postupak evidentiranja i upisa svojine nad objektima, što je administrativna i pravna procedura, i samim tim nema uticaja na tržišnu konkurenciju.

6) Na koji način će predložena rešenja propisa uticati na mikro, male i srednje privredne subjekte (MMSP)?

Prikazati razlike u efektima predloženih rešenja propisa na privredne subjekte različite veličine (mikro, male, srednje, velike), imajući u vidu njihovu delatnost i formu organizovanja. Oceniti da li su efekti propisa na MMSP pozitivni ili negativni i prikazati mere kojima se negativan efekat na MMSP umanjuje.

Odgovor:

Mikro i mali subjekti

- **Obaveza:** podnošenje prijave, priprema dokumentacije, plaćanje naknade.
- **Trošak:** relativno visok u odnosu na njihov obim poslovanja (12.000–20.000 RSD).
- **Efekat:** iako jednokratni, ovi troškovi mogu biti osetni, ali donose značajne koristi u vidu pravne sigurnosti, priključaka i mogućnosti kreditnog obezbeđenja.
- **Rizik:** kašnjenje ili neprijavlivanje zbog ograničenih finansijskih ili administrativnih kapaciteta.

Srednji subjekti

- **Obaveza:** identična kao za mikro i male, ali relativno manje opterećujuća u odnosu na finansijski kapacitet.

- **Trošak:** 20.000–40.000 RSD po objektu.
- **Efekat:** pozitivan, jer omogućavaju efikasnije upravljanje imovinom, povećanje tržišne vrednosti i lakši pristup finansijskim sredstvima.

Veliki subjekti i operatori infrastrukture

- **Obaveza:** značajniji administrativni i finansijski zahtevi, posebno za infrastrukturne objekte (60.000–170.000 RSD po objektu).
- **Efekat:** pozitivan, jer dobijaju veću pravnu sigurnost za velike investicije, stabilnost u poslovanju i bolju zaštitu infrastrukture.
- **Relativno opterećenje:** minimalno, jer je trošak zanemarljiv u odnosu na finansijski kapacitet velikih sistema.

Ukupni efekti na MMSP

- **Pozitivni efekti:**
 - povećana kreditna sposobnost kroz upotrebu imovine kao kolaterala,
 - mogućnost ulaska u formalne tokove (legalno izdavanje, prodaja, investiranje),
 - uredni priključci na infrastrukturu i poboljšana poslovna sigurnost.
- **Negativni efekti:**
 - jednokratni administrativni i finansijski troškovi mogu biti osetni za mikro i male subjekte.

Mere ublažavanja negativnih efekata

- Zakon već predviđa olakšice za socijalno osetljive kategorije.
- Mogu se preduzeti dodatne mere:
 - uvođenje mogućnosti etapnog plaćanja naknade,
 - informativne kampanje i podrška u prikupljanju dokumentacije,
 - saradnja sa Privrednom komorom i udruženjima MMSP radi snižavanja troškova elaborata i geodetskih usluga (grupne cene).

Zaključak

Efekti propisa na MMSP su pretežno **pozitivni**, jer omogućavaju pristup kapitalu, infrastrukturi i tržištu, iako jednokratni administrativni troškovi predstavljaju relativno veće opterećenje za najmanje subjekte. Negativni efekti mogu biti ublaženi sistemom olakšica i organizacionom podrškom.

5. Analiza efekata na društvo.

1) Da li se predloženim rešenjima propisa uvodi novi, ukida ili menja postojeći administrativni postupak za građane i koji su pozitivni efekti ovog rešenja? Da li predložena rešenja propisa utiču na povećanje ili umanjeње administrativnih troškova i koliko iznosi povećanje ili umanjeње administrativnih troškova koje snose građani?

Opisati administrativni postupak koji se predloženim rešenjima propisa uvodi, ukida ili menja i odrediti ciljnu grupu na koju se odnosi (posebno osetljive društvene grupe³). Proceniti iznos povećanja ili umanjenja administrativnog troška koji nastaje kao posledica uvođenja, ukidanja ili izmene administrativnog postupka. Odrediti da li je u pitanju jednokratni ili ponavljajući trošak (ako se ponavlja – odrediti i intervale u kojima se ponavlja). Predstaviti pozitivne efekte (koristi) uvođenja novog, ukidanja ili izmene postojećeg administrativnog postupka i odrediti ciljnu grupu (privredne subjekte, građane, organe, odnosno organizacije koji vrše javna ovlašćenja, itd.) na koje se odnose pozitivni efekti. Iznos povećanja ili umanjenja administrativnog troška može se proceniti primenom modela standardnog troška.

1) Administrativni postupci za građane i efekti na administrativne troškove

Promena postupka

Predloženim rešenjima zakona ukida se dosadašnji režim ozakonjenja i prekidaju započeti postupci, a uvodi se novi, jedinstveni i digitalizovan postupak evidentiranja i upisa prava svojine preko Agencije. Prijave se podnose elektronski, uvodi se javni set podataka i rokovi, a Republički geodetski zavod vrši upis po službenoj dužnosti na osnovu potvrde Agencije. Na taj način se ukidaju prethodne takse RGZ i složeni koraci koji su podrazumevali više institucija.

Ovo je suštinska promena administrativnog postupka za građane: umesto dugog i skupog procesa ozakonjenja, dobijaju pojednostavljen i jeftiniji postupak evidentiranja.

Ciljne grupe građana

1. **Vlasnici individualnih stambenih objekata** (kuće, vikendice).
2. **Stanari u zgradama sa više stanova**, kada investitor nije dostupan.
3. **Socijalno osetljive grupe** (invalidi, samohrani roditelji, porodice sa više dece, korisnici socijalne pomoći) – zakonom predviđeno oslobođenje od naknade.
4. **Građani u ruralnim područjima**, vlasnici pomoćnih i poljoprivrednih objekata.

Procena administrativnih troškova

Primenom Standard Cost Model (SCM):

- **Fizička lica – individualni vlasnici kuća (120 m²):**
 - Radni sati: 4 → 6.000 RSD
 - Spoljna usluga (advokat/agent): 12.000 RSD
 - **Ukupno: ≈ 18.000 RSD**

³ Osetljive društvene grupe obuhvataju grupe u posebnom riziku od diskriminacije i socijalne isključenosti u koje spadaju osobe sa invaliditetom, deca, mladi, stariji preko 65 godina, pripadnici romske nacionalne manjine, osobe niskog imovnog stanja, nezaposleni, izbegla i interno raseljena lica, migranti i tražioci azila, stanovništvo ruralnih i nedovoljno razvijenih područja, samohrani roditelji, žrtve nasilja u porodici i partnerskim odnosima, pripadnici LGBTI zajednice, osobe koje žive sa HIV/AIDS-om, osobe koje boluju od retkih bolesti, itd.

- **Stanari u zgradama (60 m²):**
 - Radni sati: 2 → 3.000 RSD
 - Spoljna usluga: 10.000 RSD
 - **Ukupno:** ≈ 13.000 RSD
- **Socijalno osetljive grupe:**
 - Radni sati: 2–3 → 3.000–4.500 RSD
 - Spoljna usluga: varira (0–8.000 RSD)
 - Naknada: 0 RSD (oslobođeni)
 - **Ukupno:** ≈ 3.000–12.500 RSD

Prosečan administrativni trošak po domaćinstvu: **12.000–18.000 RSD**.

Trošak je **jednokratni** i javlja se prilikom podnošenja prijave.

Komparacija sa prethodnim režimom

Kategorija	Stari režim (ozakonjenje)	Novi režim (evidentiranje)	Razlika / ušteda
Fizička lica – kuća 120 m ²	100.000–140.000 RSD	≈ 18.000 RSD	-80% do -90%
Stanar – stan 60 m ²	80.000–120.000 RSD	≈ 13.000 RSD	-80% do -90%
Socijalno osetljive grupe	80.000–120.000 RSD	3.000–12.500 RSD	skoro potpuno oslobođeni

Zaključak komparacije: U odnosu na prethodni Zakon, administrativni troškovi za građane svedeni su na jednu desetinu (smanjenje od 80–90%).

Pozitivni efekti

1. **Finansijska ušteda:** značajno umanjeње administrativnih troškova (80–120k RSD uštede po domaćinstvu).
2. **Pravna sigurnost:** upis svojine omogućava legalan promet, nasleđivanje, hipoteku.
3. **Socijalna pravda:** osetljive grupe su potpuno oslobođene od naknade.
4. **Pristup infrastrukturi:** omogućeno legalno priključenje na javne sisteme.
5. **Društvena stabilnost:** smanjenje konflikata oko imovine i povećanje poverenja u institucije.

Konačan zaključak:

Novi zakon drastično smanjuje administrativne troškove za građane i pojednostavljuje postupak, donoseći trajne koristi u vidu pravne sigurnosti, mogućnosti prometa i priključaka. Socijalno osetljive grupe dodatno su zaštićene oslobađanjem od naknade, što čini rešenje socijalno odgovornim i pravednim.

2) Da li se predloženim rešenjima propisa uvodi nova, menja ili ukida postojeća finansijska obaveza za građane?

Opisati predložena rešenje propisa kojim se uvodi nov,menja ili ukida postojeći porez, doprinos, naknada, taksa, participacija, carina odnosno menja stopa, osnovica, obveznik ili platac, itd. Proceniti iznos povećanja ili umanjenja ovih

troškova i odrediti ciljne grupe (posebno osetljive društvene grupe) koji će snositi trošak. Odrediti da li je u pitanju jednokratni ili ponavljajući trošak (ako se ponavlja – odrediti i intervale u kojima se ponavlja). Predstaviti pozitivne efekte (koristi uvođenja nove, izmena ili ukidanja finansijske obaveze i ciljne grupe (privredne subjekte, građane, državne organe, itd.) na koje se odnose pozitivni efekti.

Odgovor:

Promene u odnosu na postojeći režim

Predloženim zakonom uvodi se **nova finansijska obaveza – naknada za evidentiranje i upis objekata** (čl. 8 Predloga), dok se istovremeno **ukidaju sve prethodne administrativne takse i troškovi upisa kod RGZ** koji su postojali u starom režimu ozakonjenja.

Pored toga, svi novoupisani objekti automatski ulaze u poresku evidenciju, što znači da će vlasnici postati ili ostati obveznici **poreza na imovinu**. Ova obaveza nije nova, ali je sada sveobuhvatnija i ujednačena.

Vrste i iznosi finansijskih obaveza

1. Naknada za evidentiranje (čl. 8):

- Stambeni objekti I zona: 1.000 EUR (≈ 117.000 RSD)
- Stambeni objekti II zona: 500 EUR (≈ 58.500 RSD)
- Stambeni objekti III zona: 100 EUR (≈ 11.700 RSD)
- Poslovni/proizvodni objekti: 10 EUR/m²
- Pomoćni objekti: 100 EUR (≈ 11.700 RSD)
- Infrastrukturni objekti: prema posebnim kategorijama

Jednokratna obaveza.

2. Porez na imovinu:

- Prosečno: ≈ 5.000 RSD godišnje
- Stopa naplate: ≈ 80%

Ponavljajuća obaveza (godišnja).

Ciljne grupe građana

- **Vlasnici individualnih kuća** – najbrojnija grupa, sa naknadama 100–500 EUR u zavisnosti od zone.
- **Stanari u zgradama** – ukoliko investitor nije dostupan, sami plaćaju naknadu za svoj stan (≈ 100–500 EUR).
- **Socijalno osetljive grupe** – zakonom predviđeno oslobođenje od naknade, ali i dalje imaju minimalne administrativne troškove (vreme, dokumentacija).
- **Vlasnici pomoćnih i poljoprivrednih objekata** – fiksna naknada 100 EUR.

Kategorija	Naknada za evidentiranje (jednokratna)	Porez na imovinu (godišnje)	Ukupno do 2030. (naknada + 5	Napomena
------------	--	-----------------------------	------------------------------	----------

			godina poreza)	
Individualna kuća, II zona	500 EUR ≈ 58.500 RSD	5.000 RSD	≈ 83.500 RSD	Prosečno domaćinstvo
Individualna kuća, III zona	100 EUR ≈ 11.700 RSD	5.000 RSD	≈ 36.700 RSD	Niži trošak za ruralna područja
Stan u zgradi, II zona	500 EUR ≈ 58.500 RSD	5.000 RSD	≈ 83.500 RSD	Ukoliko stanari sami prijavljuju
Socijalno osetljive grupe	0 RSD	5.000 RSD	≈ 25.000 RSD	Potpuno oslobođeni naknade
Pomoćni objekat (garaža, štala)	100 EUR ≈ 11.700 RSD	0–1.000 RSD	≈ 11.700–16.700 RSD	Fiksna naknada, mali trošak

Procena troška po domaćinstvu

- **Prosečno domaćinstvo (stan ili kuća u II zoni):** oko **90.000 RSD** do 2030. (jednokratna naknada + pet godina poreza).
- **Ruralna domaćinstva (III zona, kuće i pomoćni objekti):** oko **35.000–40.000 RSD**.
- **Socijalno osetljive grupe:** ≈ **25.000 RSD** (samo porez).

Pozitivni efekti

1. **Pravna sigurnost:** upis imovine u katastar i omogućen legalan promet.
2. **Finansijska predvidivost:** umesto visokih i nepredvidivih taksi starog sistema, građani imaju jasno definisane i niže troškove.
3. **Pristup infrastrukturi:** mogućnost urednog priključenja na javne sisteme.
4. **Socijalna pravda:** osetljive kategorije građana potpuno oslobođene naknade.
5. **Javni interes:** širenje poreske baze i stabilan prihod za JLS.

Zaključak:

Predloženi zakon uvodi novu finansijsku obavezu u vidu naknade za evidentiranje, ali istovremeno ukida stare takse i značajno snižava troškove u odnosu na prethodni režim ozakonjenja. Prosečni trošak po domaćinstvu (≈ 90.000 RSD do 2030) je višestruko niži od starih procedura (100.000–140.000 RSD po objektu). Efekti su uglavnom pozitivni – pravna sigurnost, pristup infrastrukturi i bolja socijalna zaštita, dok je finansijsko opterećenje jasno definisano, ograničeno i socijalno pravedno.

Poređenje finansijskih obaveza: stari i novi zakon

Kategorija	Stari režim (ozakonjenje)	Novi režim (evidentiranje)	Razlika / ušteda
Naknade i takse	Raznovrsne administrativne takse (RGZ, JLS, urbanistički uslovi, komunalne naknade). Ukupno: 30.000–60.000 RSD .	Jedinstvena naknada za evidentiranje: 11.700–117.000 RSD , zavisno od zone i vrste objekta.	Jasna, jednokratna i transparentna obaveza umesto višestrukih i nepredvidivih taksi.

Dodatni troškovi	Projekti, elaborati, advokati: 50.000–80.000 RSD.	Spoljne usluge: 8.000–40.000 RSD (prosek).	Sniženje za 50–70%.
Porez na imovinu	Često se naplaćivao iako objekat nije bio upisan; nepotpuna evidencija.	Svi novoupisani objekti ulaze u poresku evidenciju; prosečno 5.000 RSD godišnje.	Proširenje baze, ali ne nova obaveza — postaje ujednačeno.
Ukupni troškovi po objektu	100.000–140.000 RSD (jednokratno, bez garancije o završetku postupka).	12.000–90.000 RSD (jednokratno + redovan porez).	Smanjenje troškova za 70–90%.

Zaključak:

U poređenju sa prethodnim zakonom, novi propis smanjuje finansijske obaveze građana za **70–90%**, donosi veću transparentnost i pravnu sigurnost. Dok su ranije mnogi građani ulazili u postupak ozakonjenja a da ga nikad nisu završili (uz gubitak novca), sada je postupak jednostavan i finansijski predvidiv.

3) Da li se predloženim rešenjima propisa uvodi nova, menja ili ukida postojeća obaveza koja utiče na troškove života?

Opisati predložena rešenja propisa kojim se uvodi nova, menja ili ukida postojeća obaveza koja povećava ili umanjuje troškove života. Proceniti iznos povećanja ili umanjenja troškova života. Predstaviti pozitivne efekte uvođenja nove, izmene ili ukidanja postojeće obaveze.

Odgovor:

Promene u odnosu na postojeći režim

Predloženim zakonom uvodi se jednokratna naknada za evidentiranje objekata (čl. 8), a novoupisani objekti ulaze u sistem poreza na imovinu. To jesu nove ili ujednačene finansijske obaveze, ali one imaju **direktan uticaj na troškove života domaćinstava** samo u ograničenoj meri:

- jednokratni trošak u vidu naknade,
- godišnji porez na imovinu kao ponavljajuća obaveza.

S druge strane, upis imovine smanjuje skrivene troškove (nelegalni priključci, nemogućnost korišćenja kredita, rizik od gubitka imovine), što dugoročno snižava ukupne životne troškove i povećava sigurnost domaćinstava.

Procena troškova života

Jednokratni trošak (naknada):

- Kuća u III zoni: ≈ 11.700 RSD
- Kuća u II zoni: ≈ 58.500 RSD
- Kuća u I zoni: ≈ 117.000 RSD

Ponavljajući trošak (porez na imovinu):

- ≈ 5.000 RSD godišnje po domaćinstvu (prosek).

- Za period 2025–2030: ≈ 30.000 RSD.

Ukupno za prosečno domaćinstvo u II zoni: ≈ 90.000 RSD do 2030. godine (jednokratna naknada + petogodišnji porez).

Pozitivni efekti na troškove života

1. Pravna sigurnost i stabilnost:

- domaćinstva izbegavaju rizik od rušenja i gubitka imovine;
- imovina postaje naslediva i prometljiva.

2. Pristup komunalnim uslugama:

- omogućeno legalno priključenje na vodu, struju, gas, što snižava troškove neregulisanih ili „sivih” priključaka;
- stabilno snabdevanje smanjuje skrivene troškove (npr. alternativna rešenja za grejanje ili vodu).

3. Finansijska korist:

- imovina u katastru može da se koristi kao kolateral, što smanjuje cenu kredita i povećava dostupnost finansiranja domaćinstvima.

4. Socijalna pravda:

- socijalno osetljive grupe su oslobođene naknade, čime je njihov trošak života smanjen na minimum (samo porez na imovinu).

Zaključak

Iako zakon uvodi novu jednokratnu naknadu i obezbeđuje sveobuhvatniju primenu poreza na imovinu, efekti na troškove života građana su **ograničeni i predvidivi**. Prosečno domaćinstvo u II zoni će do 2030. imati trošak od ≈ 90.000 RSD, ali će koristiti (pravna sigurnost, mogućnost priključaka, povoljnije kreditiranje, socijalna zaštita osetljivih grupa) značajno premašiti taj izdatak.

4) Na koji način predložena rešenja propisa utiču na dostupnost, kvalitet i cene roba i usluga od značaja za životni standard stanovništva?

Opisati predložena rešenja propisa kojima se direktno ili indirektno utiču na dostupnost, kvalitet i cene roba i usluga od značaja za životni standard stanovništva (kao što su hrana, pijaća voda, stanovanje, energija itd.). Odrediti proizvode i usluge i opisati uticaj.

Direktni efekti

Predložena rešenja zakona ne utiču direktno na cene osnovnih životnih proizvoda kao što su hrana ili energenti. Međutim, postoji jasan **indirektni uticaj** na ključne usluge i uslove života stanovništva, pre svega u oblasti stanovanja i infrastrukture:

1. Stanovanje

- Upis nekretnina u katastar omogućava građanima da legalno koriste, izdaju i prodaju svoje objekte.
 - To povećava ponudu legalnih nekretnina na tržištu i dugoročno stabilizuje cene.
 - Vlasnici dobijaju mogućnost kreditnog obezbeđenja, što smanjuje cenu finansiranja stanovanja.
2. **Pristup pijaćoj vodi, električnoj energiji, gasu i drugim javnim uslugama**
- Upisani objekti postaju legalni korisnici infrastrukture.
 - Ovo omogućava javnim preduzećima da pruže usluge na uredan i siguran način.
 - Posledica je smanjenje broja „sivih” priključaka, što poboljšava kvalitet usluga i smanjuje rizik od prekida snabdevanja.
3. **Kvalitet usluga javnih preduzeća**
- Sa uređenim priključcima i širom bazom legalnih korisnika, javna preduzeća imaju stabilnije prihode.
 - Ovo im omogućava investicije u modernizaciju mreža i kvalitetniju uslugu.

Indirektni efekti

- **Finansijska dostupnost usluga:** kada građani postanu formalni korisnici, izbegavaju skuplje i nesigurne alternative (npr. bunari ili agregati).
- **Smanjenje gubitaka u sistemu:** smanjenje tehničkih i komercijalnih gubitaka kod javnih preduzeća ima indirektan efekat na stabilizaciju cena usluga (manje prostora za poskupljenja).
- **Socijalna zaštita:** socijalno osetljive grupe oslobođene su naknade za evidentiranje, što omogućava pristup uslugama bez dodatnog finansijskog tereta.

Proizvodi i usluge na koje uticaj postoji

- **Stanovanje:** veća ponuda legalnih nekretnina, stabilizacija tržišta.
- **Pijaća voda, struja, gas:** povećana dostupnost i kvalitet usluga.
- **Finansijske usluge (stambeni i potrošački krediti):** veća dostupnost zbog legalnog kolaterala.

Zaključak

Iako zakon ne utiče direktno na cene hrane i energenata, njegov efekat na **stanovanje i javne usluge** je značajan. Povećanje broja legalnih priključaka i sigurnost u prometu nekretnina doprinose većoj dostupnosti, kvalitetu i predvidivosti cena usluga od suštinskog značaja za životni standard stanovništva.

5) Na koji način predložena rešenja propisa o utiču na tržište rada, zapošljavanje, uslove za rad i sindikalno udruživanje?

Opisati predložena rešenja propisa koja imaju direktan ili indirektan uticaj na mogućnosti zapošljavanja i otpuštanja, kao i formiranje ili ukidanje radnih mesta, ukupno ili u određenoj delatnosti ili za određene struke? Da li predložena rešenja

propisa utiču na prava i obaveze radnika, mogućnosti njihovog sindikalnog udruživanja i pregovaranja sa poslodavcima? Da li predložena rešenja propisa utiču na potrebe za prekvalifikacijama ili dodatnim obukama? Da li predložena rešenja propisa utiču na mogućnost uključivanja pripadnika osetljivih grupe na tržište rada? Opisati uticaj i predstaviti meru kojom se umanjuje potencijalni negativni uticaj.

Odgovor:

Predložena rešenja propisa **nemaju direktan uticaj** na tržište rada, uslove zapošljavanja ili prava radnika. Zakon uređuje postupak evidentiranja i upisa objekata, što je administrativno-pravni mehanizam, a ne propis o radnim odnosima ili radnom pravu.

- **Ne utiče** na mogućnosti zapošljavanja i otpuštanja.
- **Ne dovodi** do formiranja ili ukidanja radnih mesta u privrednim subjektima.
- **Ne utiče** na prava radnika, niti na njihovo sindikalno organizovanje i pregovaranje.
- **Ne stvara** potrebu za prekvalifikacijama ili dodatnim obukama.
- **Ne utiče** na mogućnost uključivanja pripadnika osetljivih grupa na tržište rada.

Zaključak: Zakon nema uticaja na tržište rada, zapošljavanje, uslove rada i sindikalno udruživanje.

6) Na koji način predložena rešenja propisa utiču na zdravlje ljudi?

Opisati predložena rešenja propisa koja direktno ili indirektno utiču na zdravlje ljudi (posebno osetljivih društvenih grupa) i predstaviti efekte tih rešenja. Ukoliko su efekti predloženih rešenja negativni, predstaviti mere kojima će se ti efekti ublažiti ili otkloniti.

Odgovor:

Uticaj na zdravlje ljudi

Predložena rešenja propisa **nemaju negativan uticaj** na zdravlje ljudi. Naprotiv, uvođenje jedinstvenog postupka evidentiranja i upisa objekata ima više **indirektnih pozitivnih efekata** na zdravlje stanovništva, posebno u kontekstu poboljšanog životnog i radnog okruženja:

- **Poboljšanje infrastrukture i uslova stanovanja**
Upisani objekti postaju pravno vidljivi i dobijaju mogućnost za legalne priključke na vodovod, kanalizaciju, elektroenergetsku i gasnu mrežu. To direktno utiče na smanjenje sanitarnih i zdravstvenih rizika koji nastaju usled nelegalnih ili improvizovanih priključaka.
- **Indirektni uticaj na osetljive grupe**
Socijalno ugrožene grupe (npr. samohrane porodice, starija lica, osobe sa invaliditetom) dobijaju pravnu sigurnost u pogledu svojine i mogućnost za priključke na osnovne komunalne sisteme, što direktno utiče na poboljšanje kvaliteta života i zdravlja.

- **Jačanje inspekcijskog nadzora**

Uvođenje boljeg nadzora nad nelegalnom gradnjom i sprečavanje novih bespravnih objekata dugoročno smanjuje urbanistički kaos i rizike po bezbednost i zdravlje ljudi.

Zaključak: Zakon ima indirektno pozitivne efekte na zdravlje stanovništva, naročito kroz urednije priključenje na komunalnu infrastrukturu i smanjenje rizika od nebezbednih objekata. Negativni efekti nisu uočeni.

7) Na koji način predložena rešenja propisa utiču na obim ostvarivanja prava na pravično suđenje, pristupačnost javnim površinama i objektima i pristup informacijama? Na koji način predložena rešenja utiču na kvalitet i dostupnost javnih usluga, usluga sistema socijalne zaštite, sistema zdravstvene zaštite i sistema obrazovanja, kao i u drugih javnih usluga, naročito u kontekstu zaštite i unapređenja prava pripadnika osetljivih društvenih grupa?

Opisati predložena rešenja propisa koja direktno ili indirektno utiču na obim ostvarivanja prava, kao što su pravo na pravično suđenje, pristupačnost javnim površinama i objektima i pristup informacijama, odnosno kvalitet i dostupnost javnih usluga, kvalitet i dostupnost usluga sistema socijalne zaštite, zdravstvenog sistema i sistema obrazovanja, kao i dostupnost i priuštivost drugih javnih usluga i predstaviti efekte tih rešenja na građane (posebno na osetljive društvene grupe). Ukoliko su efekti predloženih rešenja propisa negativni, predstaviti mere kojima će se ti efekti ublažiti ili otkloniti.

Odgovor:

Uticaj na ostvarivanje prava i dostupnost javnih usluga

Predložena rešenja propisa imaju **uglavnom pozitivan uticaj** na obim ostvarivanja prava građana, kvalitet i dostupnost javnih usluga. Efekti su naročito izraženi u kontekstu zaštite i unapređenja prava osetljivih društvenih grupa.

1. Pravo na pravično suđenje i pravnu sigurnost

- Ukidanjem višestepenih upravnih postupaka i uvođenjem jedinstvenog, digitalnog postupka evidentiranja, građani dobijaju brže i jednostavnije rešavanje statusa svojih nepokretnosti.
- To povećava pravnu sigurnost i smanjuje broj sporova pred sudovima.
- Sistem javnih uvida i elektronske evidencije doprinosi transparentnosti i ravnopravnosti stranaka.

2. Pristupačnost javnim površinama i objektima

- Upisom nelegalnih objekata u sistem, jedinice lokalne samouprave dobijaju potpuniju evidenciju o izgrađenom fondu.
- Ovo omogućava bolje planiranje javnih površina, saobraćajne i komunalne infrastrukture, čime se indirektno unapređuje pristupačnost javnim objektima.

- Osetljive grupe (osobe sa invaliditetom, starija lica) imaju koristi od boljeg urbanističkog planiranja i većeg broja legalno dostupnih priključaka.

3. Pristup informacijama

- Zakon predviđa javno dostupan elektronski registar evidentiranih objekata.
- To povećava transparentnost i dostupnost podataka građanima, privredi i državnim organima.
- Omogućen je jednak pristup informacijama bez potrebe za posrednicima, što je posebno važno za građane sa nižim primanjima i u manjim sredinama.

4. Kvalitet i dostupnost javnih usluga

- **Socijalna zaštita:** pravno priznati objekti postaju osnov za ostvarivanje pojedinih prava (npr. subvencije, socijalna pomoć uslovljena stanovanjem).
- **Zdravstvena zaštita:** bolji uslovi stanovanja (priključak na vodovod i kanalizaciju) smanjuju zdravstvene rizike.
- **Druge javne usluge:** javna preduzeća dobijaju ažurniju bazu za planiranje priključaka i naplate, što povećava dostupnost i efikasnost usluga.

5. Efekti na osetljive grupe

- Zakon predviđa oslobađanje od plaćanja naknade za pojedine kategorije (npr. korisnici socijalne pomoći, porodice palih boraca, osobe sa invaliditetom).
- Na taj način, osetljive grupe dobijaju mogućnost besplatnog sticanja pravne sigurnosti u pogledu imovine.
- To ima snažan pozitivan uticaj na socijalnu integraciju i ukupni životni standard ovih grupa.

Zaključak: Predloženi zakon jača pravnu sigurnost, unapređuje transparentnost i povećava dostupnost javnih usluga. Posebno osetljive grupe dobijaju značajne koristi kroz oslobođenja i pristup javnim uslugama. Negativni efekti nisu identifikovani.

8) Na koji način predložena rešenja propisa utiču na dostupnost kulturnih sadržaja i očuvanje kulturnog nasleđa?

Opisati predložena rešenja propisa koja direktno ili indirektno utiču na dostupnost kulturnih sadržaja (koncert, izložba, predstava, film, itd.) i očuvanje materijalnog kulturnog nasleđa (spomenici kulture, muzejska građa, arhivska građa, filmska i ostala audiovizuelna građa, stara i retka bibliotečka građa, itd.) ili nematerijalnog kulturnog nasleđa (prakse, prikaze, izraze, znanja, veštine, kao i instrumente, predmete, artefakte i kulturne prostore koji su s njima povezani, koje zajednice, grupe i u pojedinim slučajevima pojedinci, prepoznaju kao deo svog kulturnog nasleđa).

Odgovor:

Uticaj na dostupnost kulturnih sadržaja i očuvanje kulturnog nasleđa

Predložena rešenja propisa **nemaju direktan uticaj na dostupnost kulturnih sadržaja** kao što su koncerti, izložbe, predstave ili filmovi, jer je predmet zakona ograničen na evidentiranje i upis objekata u pravni sistem. Međutim, indirektni efekti se mogu prepoznati u oblasti očuvanja kulturnog nasleđa i ukupnog uređenja prostora:

1. Očuvanje materijalnog kulturnog nasleđa

- U postupku evidentiranja, objekti koji se nalaze u zonama zaštite kulturnih dobara (spomenici kulture, ambijentalne celine, arheološka nalazišta) biće jasno evidentirani i povezani sa planskom dokumentacijom.
- Ovo omogućava bolju kontrolu i zaštitu kulturnih dobara, jer se sprečava njihova dalja uzurpacija nelegalnim građevinama.
- Lokalne samouprave dobijaju instrument za usklađivanje planova sa merama zaštite kulturnog nasleđa.

2. Očuvanje nematerijalnog kulturnog nasleđa

- Indirektno, sprečavanje dalje nelegalne gradnje u zaštićenim prostorima čuva kulturne predele, tradicionalne ambijente i prostore koji su važni za lokalne zajednice.
- Na taj način se obezbeđuje kontinuitet u očuvanju kulturnih praksi koje su vezane za prostor (npr. tradicionalne manifestacije u starim centrima gradova ili selima).

3. Dostupnost kulturnih sadržaja

- Iako zakon ne uređuje direktno finansiranje ili organizaciju kulturnih aktivnosti, bolja urbanistička kontrola i pravna sigurnost objekata dugoročno doprinose stabilnijem razvoju lokalnih zajednica.
- To posredno utiče na dostupnost kulturnih sadržaja kroz uređenje javne prostore i bolje uslove za organizaciju kulturnih događaja.

Zaključak: Zakon nema direktan uticaj na kulturne sadržaje, ali indirektno doprinosi zaštiti materijalnog i nematerijalnog kulturnog nasleđa kroz uređivanje statusa objekata i jačanje kontrole u zonama zaštite. Na taj način podržava dugoročnu dostupnost kulturnih sadržaja u lokalnim zajednicama.

9) Da li predložena rešenja propisa imaju različite efekte na žene i muškarce, tj. rodnu ravnopravnost? Opisati te efekte. Da li propis povećava ili umanjuje rodnu ravnopravnost? Koje mere su predviđene za ublažavanja potencijalnih negativnih efekata propisa na rodnu ravnopravnost?

Opisati direktan ili indirektan efekat koji predložena rešenja propisa proizvode na žene i muškarce (posebno na pripadnike ugroženih društvenih grupa), tj. rodnu ravnopravnost u vezi sa pravima iz radnog odnosa, imovinskih prava, pravom na obrazovanje i zdravstvenu zaštitu, učešćem u odlučivanju, prevencijom i prevazilaženje rodni stereotipa, neplaćenim radom, itd.). Proceniti da li predložena rešenja propisa potencijalno mogu imati negativan efekat na rodnu ravnopravnost i opisati mere koje su predviđene za ublažavanja ovih efekata.

Uticaj na rodnu ravnopravnost

Predložena rešenja propisa **nemaju negativan uticaj na rodnu ravnopravnost**. Naprotiv, uvođenjem jedinstvenog postupka evidentiranja i upisa objekata mogu se identifikovati određeni **indirektni pozitivni efekti** koji doprinose boljoj ravnopravnosti žena i muškaraca, posebno u kontekstu imovinskih prava i socijalne sigurnosti.

1. Imovinska prava i pravna sigurnost

- U Srbiji je i dalje uočljiv rodni jaz u pogledu vlasništva nad nepokretnostima – muškarci su češće formalni vlasnici.
- Novi zakon omogućava jednostavniji i jeftiniji upis svojine, što daje priliku da se žene upišu kao suvlasnice ili vlasnice objekata.
- Ovo povećava njihovu ekonomsku sigurnost, mogućnost raspolaganja imovinom i pristup kreditima.

2. Uticaj na osetljive grupe žena

- Žene iz socijalno ugroženih kategorija (samohrane majke, žene u ruralnim sredinama, žene žrtve nasilja) imaju korist od odredbe koja omogućava oslobađanje od plaćanja naknade.
- To omogućava sticanje pravne sigurnosti bez finansijskog tereta, što ima direktan uticaj na životni standard i stabilnost ovih grupa.

3. Indirektni efekti na rodnu ravnopravnost

- Pravna sigurnost u imovini jača položaj žena u porodičnim i naslednim odnosima.
- Omogućava se ravnopravnije učešće žena u ekonomskom životu (npr. korišćenjem imovine kao kolaterala za kredit za pokretanje posla).
- Smanjuje se rizik od diskriminacije žena u pristupu finansijskim sredstvima.

4. Mere ublažavanja i podsticaja

- Zakon već sadrži socijalne mere kroz oslobađanje od naknada za određene kategorije.
- Preporučljivo je da se u praksi sprovede i **rodno osetljiva kampanja informisanja**, kojom bi se žene podstakle da aktivno prijavljuju i upisuju objekte na svoje ime.
- Ovo bi dodatno umanjilo potencijalne nejednakosti koje proizlaze iz tradicionalnih praksi upisa imovine isključivo na muškarce.

Zaključak: Zakon ima **indirektan pozitivan uticaj na rodnu ravnopravnost**, jer podstiče pravnu sigurnost žena u pogledu imovine i oslobađanje socijalno osetljivih kategorija od finansijskih troškova. Negativni efekti nisu identifikovani, ali se preporučuje sprovođenje mera informisanja i podrške ženama radi pune iskorišćenosti potencijala propisa.

6. Analiza efekata na životnu sredinu i klimatske promene.

Odgovor:

1) Na koji način predložena rešenja propisa utiči na životnu sredinu?

Opisati kako i u kom obimu predložena rešenja propisa utiču na kvalitet vode, vazduha i zemljišta, klimatske promene, upravljanje otpadom, zaštitu od buke, kao i živi i neživi svet. Ukoliko su efekti predloženih rešenja propisa negativni, predstaviti mere kojima će se ti efekti ublažiti ili otkloniti.

Uticaj na životnu sredinu

Predložena rešenja propisa imaju pre svega **indirektne pozitivne efekte na životnu sredinu**, jer se uvođenjem jedinstvenog postupka evidentiranja objekata uspostavlja pravna vidljivost i mogućnost kontrole nad izgrađenim fondom.

1. Kvalitet vode, vazduha i zemljišta

- Upis objekata u katastar omogućava vlasnicima legalan priključak na komunalne sisteme (vodovod, kanalizacija, gas).
- To smanjuje broj divljih septičkih jama, nelegalnih izvora vode ili nekontrolisanog sagorevanja goriva, što direktno doprinosi poboljšanju kvaliteta vode, zemljišta i vazduha.

2. Upravljanje otpadom

- Legalno evidentirani objekti ulaze u sistem komunalnih usluga, uključujući organizovano upravljanje otpadom.
- Smanjuje se broj nelegalnih deponija i nekontrolisanog odlaganja otpada.

3. Klimatske promene i energetska efikasnost

- Upis objekata je preduslov za njihovo kasnije uključivanje u programe energetske sanacije i subvencija za povećanje energetske efikasnosti.
- To doprinosi smanjenju emisija gasova sa efektom staklene bašte.

4. Zaštita od buke

- Iako zakon direktno ne reguliše pitanje buke, urednija evidencija objekata omogućava jedinicama lokalne samouprave da bolje planiraju urbanistički razvoj i zone zaštite, što dugoročno utiče na bolju kontrolu buke.

5. Živi i neživi svet (biodiverzitet)

- Upis objekata koji se nalaze u zonama zaštite prirode omogućava državnim organima i inspekcijama da imaju precizniji uvid i da spreče dalje narušavanje zaštićenih područja.
- Dugoročno, zakon jača preventivnu zaštitu biodiverziteta kroz bolju koordinaciju između planskih dokumenata i upisanih objekata.

Negativni efekti i mere ublažavanja

- **Potencijalni negativan efekat:** legalizacija objekata koji su već izgrađeni u zaštićenim zonama može dovesti do trajne degradacije staništa.

- **Mere ublažavanja:**

- primena propisa o zaštiti životne sredine i kulturnih dobara paralelno sa upisom,
- izrada urbanističkih i ekoloških studija za objekte u osetljivim zonama,
- zabrana nove nelegalne gradnje uz pojačan inspekcijski nadzor.

Zaključak: Zakon ima uglavnom pozitivne efekte na životnu sredinu, jer uvodi red u evidenciju objekata i omogućava sistemsko priključenje na komunalnu infrastrukturu, čime se smanjuju zagađenja i povećava kvalitet upravljanja resursima. Negativni efekti mogu postojati u zaštićenim zonama, ali su kontrolisani primenom pratećih propisa i inspekcijskog nadzora.

7. Analiza upravljačkih efekata.

1) Koje aktivnosti je potrebno sprovesti i u kojim rokovima kako bi se omogućila primena propisa? Koja organizaciona jedinica unutar organa, odnosno organizacije koji vrše javna ovlašćenja, je odgovorna za sprovođenje ovih aktivnosti?

Potrebno je precizno navesti konkretne regulatorne (donošenje podzakonskih i opštih akata, usklađivanje drugih propisa sa propisom koji se predlaže) i neregulatorne aktivnosti (informativno edukativne kampanje, obuke zaposlenih za primenu novih propisa, tehničko tehnološke i organizacione promene, itd.) koje je potrebno preduzeti kako bi se omogućila primena propisa, kao i rok za njihovo sprovođenje. Navesti organ, odnosno organizaciju koja vrši javna ovlašćenja i unutrašnju organizacionu jedinicu koja je odgovorna za sprovođenje aktivnosti. Navesti na koji način će se uspostaviti međuinstitucionalna saradnja između organa, odnosno organizacije koji vrše javna ovlašćenja nadležnih za primenu propisa.

Aktivnosti potrebne za primenu propisa

Da bi se omogućila puna primena zakona, neophodno je sprovesti niz **regulatornih i neregulatornih** aktivnosti u definisanim rokovima, uz jasno utvrđene nosioce i mehanizme međuinstitucionalne saradnje.

1. Regulatorne aktivnosti

- **Donošenje podzakonskih akata**
 - *Rok:* u roku od 6 meseci od stupanja zakona na snagu.
 - *Nadležni organ:* Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture (MGSI) – Sektor za urbanizam i stambenu politiku.
 - *Sadržina:* metodologija za podnošenje prijava, tehnički standardi digitalnih elaborata, sadržina javnog registra.
- **Eventualno usklađivanje pratećih propisa**
 - *Nadležni organi:* MGSI, Ministarstvo finansija (za poreske propise), Ministarstvo državne uprave i lokalne samouprave (za administrativne postupke).

- *Sadržina*: u slučaju potrebe, izmene Zakona o porezima na imovinu, Zakona o opštem upravnom postupku, usklađivanje lokalnih odluka o komunalnim taksama.

2. Neregulatorne aktivnosti

- **Potencijalne informativno-edukativne kampanje**
 - *Nadležni organ*: Agencija za prostorno planiranje i urbanizam (APPU) – Sektor za komunikaciju i odnose s javnošću.
 - *Sadržina*: upoznavanje građana i privrede sa novim postupkom, prava i obavezama, posebno ciljano informisanje osetljivih grupa.
- **Potencijalne obuke zaposlenih**
 - *Nadležni organ*: APPU – Sektor za pravne poslove i katastar; Republički geodetski zavod (RGZ) – Sektor za IT i integraciju.
 - *Sadržina*: korišćenje digitalne platforme, obrada podataka, izdavanje potvrda.
- **Implementacija IT sistema**
 - *Nadležni organ*: MGSi
 - *Sadržina*: uspostavljanje jedinstvene digitalne platforme, integracija sa sistemima RGZ, Poreske uprave, JLS i javnih preduzeća.

3. Međuinstitucionalna saradnja

- **APPU** – nosilac postupka, obrada prijava, izdavanje potvrda.
- **RGZ** – tehnički izvršilac upisa po službenoj dužnosti.
- **JLS** – dostavljaju plansku dokumentaciju, organizuju javne uvide, sarađuju u procesu digitalizacije.
- **Poreska uprava** – preuzima podatke o evidentiranim objektima i unosi u poresku evidenciju.
- **Inspekcijski organi** – obezbeđuju nadzor i sprečavaju novu nelegalnu gradnju.
- **Ministarstvo finansija** – obezbeđuje kontrolu nad prihodima i raspodelu sredstava po članu 9.

Zaključak

Za primenu propisa predlaže se **kombinacija pravovremenih regulatornih izmena, tehnološke modernizacije i edukativnih aktivnosti**, uz uspostavljanje funkcionalne koordinacije između APPU, RGZ, JLS, Poreske uprave i inspekcijskih organa.

2) Odrediti kapacitete organa, odnosno organizacije koji vrše javna ovlašćenja koji je potrebno angažovati za primenu propisa. Da li su kapaciteti dovoljni za primenu propisa?

Odrediti organizacionu celinu u okviru organa, odnosno organizacije koji vrše javna ovlašćenja koja će vršiti nadležnosti definisane propisom. Prikazati ljudske i materijalne (oprema, prostor, softver, itd.) kapacitete koje je potrebno da ova organizaciona celina angažuje. Proceniti postojeće i navesti da li je potrebno obezbediti dodatne kapacitete i način na koji će se ti kapaciteti obezbediti.

Odgovor:**Kapaciteti organa za primenu propisa**

Najveće opterećenje u primeni zakona imaju **Agencija za prostorno planiranje i urbanizam (APPU)** i **Republički geodetski zavod (RGZ)**, kao ključni nosioci postupka evidentiranja i upisa. Značajne obaveze imaju i jedinice lokalne samouprave, dok Poreska uprava i inspekcijski organi preuzimaju uloge u integraciji podataka i nadzoru.

Procena je da ovi organi u velikoj meri raspolažu potrebnim ljudskim i materijalnim kapacitetima za primenu propisa. Ukoliko se u praksi pokaže da kapaciteti nisu dovoljni, preduzeće se potrebni koraci za dodatno angažovanje kadrova i jačanje tehničkih resursa, kako bi se obezbedila puna i efikasna primena zakona.

3) Na koji način predložena rešenja propisa utiču na efikasnost, odgovornost i transparentnost rada organa, odnosno organizacija koji vrše javna ovlašćenja nadležnih za primenu propisa?

Opisati predložena rešenja propisa koja direktno ili indirektno utiču na brže i jednostavnije vršenje nadležnosti organa, odnosno organizacija koji vrše javna ovlašćenja uz efikasnije korišćenje raspoloživih resursa i opisati uticaj? Da li se predloženim rešenjima propisa jasno određuje nadležnost za primenu propisa između organa, odnosno organizacija koji vrše javna ovlašćenja (na primer u slučaju zajedničkog nadzora)? Da li se omogućava ciljnim grupama i zainteresovanim stranama da imaju uvid u način primene propisa (na primer dostupnost informacije o načinu sprovođenja administrativnog postupka, praćenje kretanja predmeta, javnost registara i evidencija, dostupnost izveštaja, itd.)?

Efikasnost, odgovornost i transparentnost

Predložena rešenja propisa imaju **značajan pozitivan uticaj na efikasnost, odgovornost i transparentnost rada organa** nadležnih za njegovu primenu.

1. Efikasnost

- Ukida se složen i višestepeni postupak „ozakonjenja” koji je podrazumevao angažovanje više organa (JLS, RGZ, inspekcija).
- Uvodi se jednostavan postupak u kojem je **Agencija za prostorno planiranje i urbanizam (APPU)** centralna institucija – „jedna vrata” za podnosioc.
- **RGZ** vrši upis po službenoj dužnosti na osnovu potvrde Agencije, čime se izbegava paralelno vođenje upravnih postupaka.
- Na ovaj način smanjuje se trajanje postupka sa više meseci/godina na nekoliko nedelja.

2. Odgovornost

- Zakon jasno definiše nadležnosti između organa:
 - APPU – prijem i obrada prijava, izdavanje potvrda,
 - RGZ – upis u katastar,
 - JLS – dostavljanje planske dokumentacije,
 - Poreska uprava – preuzimanje podataka i unos u poresku evidenciju,
 - inspekcijski organi – nadzor i sprečavanje nove nelegalne gradnje.

3. Transparentnost

- Zakon predviđa uspostavljanje **javnog elektronskog registra objekata**.
- Omogućen je **javni uvid u status prijave** i u kretanje predmeta, što povećava poverenje u rad organa.
- Institucije su u obavezi da objavljuju izveštaje o efikasnosti postupka, broju prijava i rešenih predmeta.
- Posebna korist za građane je **elektronski pristup informacijama** bez posrednika.

Zaključak:

Zakon značajno povećava efikasnost i odgovornost organa kroz jasnu podelu nadležnosti i digitalizaciju postupka, a transparentnost se unapređuje kroz javni elektronski registar i obavezu javnog uvida u status predmeta.

4) Na koji način predložena rešenja propisa utiču na vladavinu prava?

Opisati predložena rešenja koja direktno ili indirektno utiču na ujednačenost primene propisa, mogućnost zloupotrebe prava i ovlašćenja i primenu drugih propisa i opisati ovaj uticaj.

Uticaj na vladavinu prava

Predložena rešenja propisa imaju **izrazito pozitivan uticaj na vladavinu prava**, jer uspostavljaju jasna pravila, ujednačavaju praksu i smanjuju prostor za zloupotrebe.

1. Ujednačenost primene propisa

- Umesto fragmentiranog sistema ozakonjenja u kome su JLS imale različite prakse, zakon uvodi **jedinstven postupak na nacionalnom nivou** preko APPU.
- Javni elektronski registar obezbeđuje ujednačenu primenu propisa i jasne kriterijume za sve podnosiocce.

2. Smanjenje mogućnosti zloupotrebe

- Digitalizacija postupka i elektronska komunikacija smanjuju prostor za neformalne uticaje.
- Jasna podela nadležnosti (APPU – RGZ – JLS – inspekcije) sprečava preklapanja i selektivnu primenu zakona.
- Uspostavljanjem javnih uvida, podnosioci mogu da prate status predmeta, što umanjuje mogućnost zloupotrebe diskrecionih ovlašćenja.

3. Primena drugih propisa

- Upisom objekata u katastar omogućava se puna primena drugih zakona:
 - Zakona o porezima na imovinu (širi se poreska baza),
 - Zakona o planiranju i izgradnji (jača kontrola nove gradnje),
 - Zakona o zaštiti životne sredine i Zakon o kulturnim dobrima (jasno identifikovanje objekata u zonama zaštite).

Na ovaj način zakon doprinosi integrisanoj primeni pravnog okvira i unapređuje pravnu sigurnost.

Zaključak:

Predloženi zakon jača vladavinu prava tako što uvodi jedinstven i transparentan sistem evidentiranja objekata, smanjuje mogućnost zloupotrebe i omogućava ujednačenu primenu propisa u celoj državi, uz istovremeno osnaživanje primene srodnih zakona.

8. Analiza finansijskih efekata.**1) Koliko iznose javni rashodi primene propisa i iz kojih izvora finansiranja će se obezbediti sredstva?**

Opisati predložena rešenja propisa koja direktno ili indirektno utiču na povećanje javnih rashoda. Navesti procenjen iznos troškova koje će snositi organi, odnosno organizacije koji vrše javna ovlašćenja za primenu propisa. Navesti izvore finansiranja iz kojih će se obezbeđivati potrebna sredstva (budžet Republike Srbije, zaduživanje, donatorska sredstva, budžet autonomne pokrajine, budžet jedinice lokalne samouprave, budžet javne ustanove, itd.) i iznose koji će se obezbediti iz svakog izvora finansiranja.

Odgovor:

Primena zakona podrazumeva javne rashode koji su po svojoj prirodi ograničeni i pre svega se odnose na razvoj i održavanje informacionog sistema, integraciju sa postojećim državnim bazama i sprovođenje obuka zaposlenih. Ukupni troškovi su procenjeni korišćenjem uporednih podataka iz sličnih reformi digitalizacije u Srbiji (npr. e-uprava, katastar, poreski sistem).

1. Jednokratni rashodi

- **Razvoj i implementacija IT platforme (APPU i RGZ): 1,5–2,0 mlrd RSD**
Procena je izvedena na osnovu troškova sličnih nacionalnih platformi (npr. eZdravlje $\approx$ 1,4 mlrd RSD; integracija ePorezi $\approx$ 1,8 mlrd RSD). Uračunati su troškovi softverskog razvoja, testiranja, uspostavljanja baze podataka i potrebnih licenci.
- **Integracija sistema sa drugim organima (Poreska uprava, JLS, javna preduzeća): 0,5 mlrd RSD**
Ova stavka je projektovana na osnovu iskustava sa povezivanjem e-upravnih modula, gde se trošak kretao između 50 i 100 miliona RSD po sistemu. S obzirom na to da je neophodna integracija sa više organa, uzeta je srednja vrednost $\approx$ 0,5 mlrd RSD.
- **Obučavanje službenika (APPU, RGZ, JLS, inspekcije): 0,2 mlrd RSD**
Izračunavanje je zasnovano na broju od $\approx$ 3.500 zaposlenih koji će neposredno raditi u sistemu. Prosečan trošak po polazniku (materijali, predavači, logistika) iznosi $\approx$ 50–60.000 RSD, što u zbiru daje $\approx$ 200 miliona RSD.

Ukupno jednokratni rashodi: $\approx$ 2,2–2,7 mlrd RSD

2. Tekući rashodi (godišnje)

- **Održavanje i licence IT sistema: $\approx 0,3$ mlrd RSD**

Obračun je zasnovan na međunarodnom standardu da tekući troškovi održavanja iznose oko 15% ukupne vrednosti IT investicije.

- **Povećan inspekcijski nadzor: $\approx 0,2$ mlrd RSD**

Uračunati su troškovi pojačanih terenskih aktivnosti (gorivo, logistika, tehnička sredstva) i kontinuiranih obuka inspektora. Ovaj iznos predstavlja povećani godišnji trošak u odnosu na postojeći nivo.

Ukupno tekući rashodi (godišnje): $\approx 0,5$ mlrd RSD

3. Izvori finansiranja

- **Budžet Republike Srbije**
- **Budžeti jedinica lokalne samouprave (JLS)**
- **Sopstveni prihodi APPU iz naknada (čl. 9 zakona)**

Zaključak

- Ukupni javni rashodi primene zakona procenjuju se na:
 - **Jednokratno:** 2,2–2,7 mlrd RSD
 - **Tekuće (godišnje):** $\approx 0,5$ mlrd RSD

Predmetne cifre su **procene**, zasnovane na iskustvima sa sličnim nacionalnim IT i upravnim reformama u Srbiji. Realizacija javnih nabavki, stepen korišćenja postojećih resursa i potencijalna podrška međunarodnih partnera mogu usloviti varijaciju u rasponu ± 10 –15%.

2) Kakve će efekte predložena rešenja propisa imati na javne prihode i rashode?

Odrediti javni prihod (porez, doprinos, akciza, taksa, naknada, itd.) koji se uvodi ili menja ili na koji direktno ili indirektno utiče propis i proceniti iznos promene javnog prihoda u roku od tri do pet godina od trenutka primene propisa. Odrediti javni rashod koji se uvodi ili menja ili na koji direktno ili indirektno utiče propis i proceniti iznos promene javnog rashoda u roku od tri do pet godina od trenutka primene propisa.

Odgovor:

Javni prihodi

Predloženi zakon ima značajan uticaj na rast javnih prihoda, i to u više segmenata:

1. Jednokratni prihodi od naknada za upis (čl. 8–9)

- Obračun: 1,6 miliona objekata $\times$ 35.100 RSD = $\approx 56,16$ mlrd RSD
- Vremenski okvir: do 2030. godine (ukupno), što znači da će u prve tri do pet godina priliv biti približno 60–70% ukupnog iznosa, odnosno ≈ 34 –39 mlrd RSD.
- Raspodela prihoda: 70% Republika, 20% JLS, 10% Agencija.

2. Porez na imovinu – trajni godišnji prihod za JLS

- Novoobuhvaćeni objekti (korekcija 65%): $\approx 1,04$ miliona.
- Prosečan godišnji porez: 5.000 RSD $\times$ stopa naplate 80%.
- Obračun: 4,16 mlrd RSD godišnje (trajni prihod).
- U prve tri do pet godina, akumulirani efekat $\approx 12,5$ –20,8 mlrd RSD.

3. Prihodi javnih preduzeća od urednih priključaka

- Realno novih priključaka: ≈ 133.000 .
- Neto korist po priključku: 1.500 RSD godišnje.
- Obračun: ≈ 200 miliona RSD godišnje.
- U prve tri do pet godina: 0,6–1 mlrd RSD.

4. Indirektni efekti – finansijski sektor

- Novi kolaterali: ≈ 160.000 objekata $\times 20.000$ EUR = 3,2 mlrd EUR kreditnog potencijala.
- Iako nije direktan javni prihod, ovaj efekat indirektno utiče na povećanje ekonomske aktivnosti, a samim tim i na PDV i porez na dobit.

Ukupni javni prihodi (prve 3–5 godine): $\approx 47\text{--}61$ mlrd RSD (kombinacija jednokratnih i trajnih izvora).

Javni rashodi

Uticaj na rashodnu stranu budžeta je ograničen i procenjuje se na:

1. Jednokratni troškovi implementacije zakona

- Razvoj i implementacija IT sistema: 1,5–2,0 mlrd RSD.
- Integracije i obuke: 0,7 mlrd RSD.
- **Ukupno:** $\approx 2,2\text{--}2,7$ mlrd RSD.

2. Godišnji tekući troškovi

- Održavanje sistema i pojačan inspekcijski nadzor: $\approx 0,5$ mlrd RSD.
- U periodu 3–5 godina: 1,5–2,5 mlrd RSD.

Ukupni javni rashodi (prve 3–5 godine): $\approx 3,7\text{--}5,2$ mlrd RSD.

Zaključak

- **Javni prihodi:** Zakon stvara snažan fiskalni efekat, sa jednokratnim prihodom od $\approx 34\text{--}39$ mlrd RSD u prvih pet godina i trajnim povećanjem javnih prihoda (porez na imovinu, priključci, indirektni efekti) od $\approx 5\text{--}6$ mlrd RSD godišnje.
- **Javni rashodi:** Procenjeni na $\approx 3,7\text{--}5,2$ mlrd RSD u prve tri do pet godina.
- **Neto efekat:** Pozitivan bilans za javne finansije, sa neto prihodom od $\approx 43\text{--}56$ mlrd RSD u analiziranom periodu.

9. Analiza rizika.

1) Navesti ključne rizike za primenu propisa. Koje mere će biti preduzete kako bi se smanjila verovatnoća nastanka rizičnih događaja, odnosno umanjili njihovi efekti koje mere će biti preduzete ukoliko se rizik ostvari?

Odrediti rizik za primenu propisa (npr. podrška ciljnih grupa i zainteresovanih strana, neadekvatni rokovi za sprovođenje aktivnosti koje prethode primeni propisa, široka diskreciona ovlašćenja i neujednačenost u pristupu primeni propisa, nepostojanje dovoljnih kapaciteta za primenu, itd.) koji može imati značajne posledice na primenu propisa. Prikazati posledice na primenu propisa ukoliko se rizični događaj ostvari.

Opisati mere koje će biti preduzete kako bi se smanjila verovatnoća rizičnog događaja ili meru koja će biti preduzeta ukoliko se rizik ostvari, a sve u cilju uspešne primene propisa.

Ključni rizici

1. Nedovoljna podrška ciljnih grupa i zainteresovanih strana

- **Opis rizika:** Deo građana i privrede može odbiti ili odlagati prijavu, smatrajući da je postupak nepotreban trošak.
- **Posledice:** Nedovoljan broj prijavljenih objekata, smanjenje planiranih prihoda, neostvarivanje ciljeva zakona (80% evidentiranih objekata do 2030).
- **Mere prevencije:** Informativne i edukativne kampanje, jasna komunikacija o benefitima (pravna sigurnost, kreditna sposobnost, priključci).
- **Mere u slučaju ostvarenja rizika:** Produžavanje rokova, uvođenje ciljanih podsticaja (npr. popusti za ranu prijavu ili olakšice za osetljive grupe).

2. Neadekvatni rokovi za sprovođenje aktivnosti

- **Opis rizika:** Institucije (Agencija, RGZ, JLS) možda neće biti u mogućnosti da u predviđenom roku digitalizuju i integrišu sve sisteme.
- **Posledice:** Kašnjenje u primeni, gužve i zastoji u obradi prijave, pad poverenja javnosti.
- **Mere prevencije:** Fazna primena zakona (pilot faze po regionima), praćenje indikatora napretka.
- **Mere u slučaju ostvarenja rizika:** Revizija rokova u podzakonskim aktima i uvođenje prioriternih grupa za obradu.

3. Nedovoljni kadrovski i tehnički kapaciteti

- **Opis rizika:** Agencija i RGZ nemaju dovoljan broj obučanih službenika ili softverskih rešenja za masovnu obradu predmeta.
- **Posledice:** Preopterećenje sistema, produženje trajanja postupka, povećanje troškova implementacije.
- **Mere prevencije:** Planirane obuke, dodatni IT resursi, angažovanje privremenih kadrova.
- **Mere u slučaju ostvarenja rizika:** Privremeno angažovanje dodatnog osoblja, korišćenje outsorsing usluga (npr. za IT održavanje).

4. Neujednačena primena propisa

- **Opis rizika:** JLS mogu različito tumačiti obaveze u vezi sa dostavljanjem dokumentacije ili javnim uvidima.
- **Posledice:** Nejednak položaj građana i privrede u različitim opštinama, povećanje broja žalbi i sporova.
- **Mere prevencije:** Jedinstvena uputstva i obavezujući podzakonski akti, centralizovana digitalna platforma.
- **Mere u slučaju ostvarenja rizika:** Uvođenje nadzornih mehanizama i korektivnih instrukcija od strane resornog ministarstva.

5. Opor bespravnih investitora i potencijalna pravna osporavanja

- **Opis rizika:** Investitori čiji objekti ne mogu biti evidentirani mogu pokrenuti postupke pred sudovima.
- **Posledice:** Usporavanje primene, povećanje administrativnih troškova za državu.
- **Mere prevencije:** Precizna pravna formulacija zakona, usklađenost sa ustavnim i imovinskim pravima.
- **Mere u slučaju ostvarenja rizika:** Brzo reagovanje kroz izmene podzakonskih akata, angažovanje pravne zaštite države.

Zaključak

Najveći rizici vezani su za nedovoljnu podršku građana i kapacitete institucija. Procenjuje se da će kombinacija **fazne implementacije, edukativnih kampanja, jedinstvenih uputstava i dodatne kadrovske podrške** umanjiti verovatnoću ostvarivanja rizika. Ukoliko se rizici ipak ostvare, predviđene su mere ublažavanja koje omogućavaju postepeno i efikasno prilagođavanje sistema.

10. Izveštaj o sprovedenim konsultacijama.

- 1) Odrediti ciljne grupe i zainteresovane strane koje je potrebno uključiti u proces konsultacija.
- 2) U kom periodu su sprovedene konsultacije i da li su relevantne informacije o vremenu i mestu primene izabranih metoda konsultacija i njihovim rezultatima, objavljene na Portalu „eKonsultacije”? Navesti link sa Portala „eKonsultacije” ili neke druge internet stranice preko koje su sprovedene konsultacije.
- 3) Navesti ciljne grupe i zainteresovane strane koje su učestvovalе u konsultacijama.
- 4) Da li su u konsultacije uključeni predstavnici mikro, malih i srednjih privrednih subjekata iz regulisane oblasti i osetljive društvene grupe na koje propis utiče, predstavnici udruženja koja se bave zaštitom životne sredine, kao i predstavnici udruženja koji se bave rodnom ravnopravnošću?
- 5) Navedite primedbe, sugestije i komentare na tekst propisa, dostavljene u toku konsultacija koje su usvojene.
- 6) Navedite primedbe, sugestije i komentare na tekst propisa, dostavljene u toku konsultacija koje nisu usvojene i objasniti razloge za njihovo neprihvatanje.

IZJAVA

O USKLAĐENOSTI PREDLOGA ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA ZA
EVIDENTIRANJE I UPIS PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

1. Organ državne uprave, odnosno drugi ovlašćeni predlagač propisa - Vlada
Obrađivač - Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture
2. Naziv propisa
Predlog zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima

Draft law on special conditions for recording and registering rights to real estate

3. Usklađenost propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno s odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum):

a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu saržinu propisa

Nema

b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma

Nema

v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

Nema

g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

Nema

d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije

Nema

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije:

a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima

Nema

b) Navođenje sekundarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima

Nema

v) Navođenje ostalih izvora prava Evropske unije i usklađenost sa njima

Nema

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost

Nema

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije

Nema

5. Ukoliko ne postoje odgovarajuće nadležnosti Evropske unije u materiji koju reguliše propis, i/ili ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, potrebno je obrazložiti tu činjenicu. U ovom slučaju, nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa. Tabelu usklađenosti nije potrebno popunjavati i ukoliko se domaćim propisom ne vrši prenos odredbi sekundarnog izvora prava Evropske unije već se isključivo vrši primena ili sprovođenje nekog zahteva koji proizilazi iz odredbe sekundarnog izvora prava (npr. Predlogom odluke o izradi strateške procene uticaja biće sprovedena obaveza iz člana 4. Direktive 2001/42/EZ, ali se ne vrši i prenos te odredbe direktive).

Ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava Evropske unije prevedeni na srpski jezik?

/

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik Evropske unije?

Ne

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

U izradi ovog zakona nisu učestvovali konsultanti.