

ZAKON

O POSTUPKU UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet uređivanja

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se pravila postupka upisa u katastar nepokretnosti i katastar vodova u njihovom održavanju, predmet i vrste upisa u tom postupku i pravila postupka izdavanja izvoda iz navedenih registara, kao i druga pitanja od značaja za održavanje katastra nepokretnosti i katastra vodova. Odredbe ovog zakona koje uređuju predmet i vrste upisa primenjuju se i na postupak obnove katastra, ako zakonom nije drukčije određeno.

Cilj zakona i pojmovi

Član 2.

Cilj ovog zakona je uspostavljanje i održavanje tačne i potpune evidencije o nepokretnostima u interesu sigurnosti pravnog prometa, koji se postiže ažurnim unošenjem potpunih i tačnih podataka o nepokretnostima i pravima na njima u katastar nepokretnosti i katastar vodova.

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

1) „Geodetski katastarski informacijski sistem” (u daljem tekstu: GKIS) jeste centralizovana elektronska baza podataka koju vodi Republički geodetski zavod (u daljem tekstu: Zavod), koja sadrži prostorne i opisne podatke katastra nepokretnosti i katastra vodova, podatke o osnovnim geodetskim radovima, premeru nepokretnosti, državnim granicama, geodetskim radovima za posebne potrebe, vrednosti nepokretnosti, kao i topografske karte, registar prostornih jedinica, adresni registar i registar cena;

2) „katastar nepokretnosti” jeste osnovni i javni registar, koji sadrži prostorne i opisne podatke o nepokretnostima, podatke o stvarnim pravima na njima, kao i drugim pravima i činjenicama čiji je upis u katastar predviđen zakonom;

3) „katastar vodova” jeste osnovni i javni registar, koji sadrži prostorne i opisne podatke o vodovima, podatke o stvarnim pravima na njima, kao i drugim pravima i činjenicama čiji je upis u katastar predviđen zakonom;

4) „katastar” jeste katastar nepokretnosti i katastar vodova;

5) „održavanje katastra” jeste provođenje promena u katastru u pogledu prostornih i opisnih podataka o nepokretnostima, odnosno vodovima i pravima na njima;

6) „list nepokretnosti” jeste osnovni dokument o nepokretnostima i pravima na njima upisanim u katastar nepokretnosti;

7) „list vodova” jeste osnovni dokument o vodovima i pravima na njima upisanim u katastar vodova;

8) „list predbeležbe objekata, odnosno posebnih delova objekata u izgradnji” jeste dokument o objektima i posebnim delovima objekata u izgradnji, za koje je izdata pravnosnažna građevinska dozvola i potvrda o prijavi radova, kao i o predbeleženim imaćima prava na objektima, odnosno posebnim delovima objekata u izgradnji;

9) „jedinствeni matični broj nepokretnosti” jeste jedinstvena oznaka identifikacionih podataka o nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije;

10) „elektronski šalter” jeste informacioni sistem sastavljen od tehničke opreme (serveri i drugi hardverski uređaji, komunikacijska oprema i dr.), mreže, baze podataka i softverskog programa, kao jedinstven centralni sistem za povezivanje subjekata, kroz koji se po službenoj dužnosti dostavljaju isprave za upis u katastar, zahtevi za upis u katastar, kao i zahtevi za izdavanje elektronskih uverenja i drugih akata koje sadrži katastar i kroz koji se razmenjuju podaci i akta u tim postupcima (u daljem tekstu: e-šalter);

11) „elektronski dokument” jeste dokument sačinjen u skladu sa propisom koji uređuje elektronski dokument;

12) „isprava” jeste ugovor, odluka ili drugi akt, odnosno dokument na osnovu kojeg se vrši upis podataka, odnosno promene podataka u katastru;

13) „podobna isprava” jeste isprava koju je doneo, odnosno sastavio, potvrdio ili overio nadležni organ, odnosno drugi obveznik dostave, koja podrazumeva potrebu upisa, odnosno promene upisanih podataka u katastru nepokretnosti i koja sadrži propisane podatke neophodne za taj upis, koji odgovaraju stanju u katastru;

14) „obveznik dostave” jeste lice, odnosno organ koji je po ovom zakonu obavezan da po službenoj dužnosti dostavlja Zavodu radi upisa po službenoj dužnosti isprave koje donosi, sastavlja, potvrđuje ili overava, a koje predstavljaju pravni osnov za upis podataka, odnosno promene podataka u katastru;

15) „elektronski zahtev” jeste akt na osnovu koga stranka kroz e-šalter, pokreće postupak upisa, promene upisa ili brisanje upisa prava u katastru, odnosno akt kojim traži izvod iz katastra;

16) „profesionalni korisnik” jeste lice, odnosno organ kome je od strane Zavoda, u skladu sa ovim zakonom, dodeljeno korisničko pravo da, u vezi sa obavljanjem svoje delatnosti, kroz e-šalter vrši uvid u katastar, odnosno da preuzima podatke iz katastra, kao i da kroz e-šalter podnosi i preuzima dokumente u vezi sa upisom u katastar, ako ne spada u krug obveznika dostave;

17) „Služba” jeste uža unutrašnja jedinica Zavoda, obrazovana za teritoriju opštine, grada, odnosno gradske opštine – služba za katastar nepokretnosti, odnosno odeljenje za katastar vodova, obrazovano za teritorije više opština ili gradskih opština, odnosno grada.

Drugi pojmovi upotrebljeni u ovom zakonu koji nisu bliže određeni u ovom zakonu imaju značenje navedeno u Zakonu o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 – US, 96/15, 47/17 – autentično tumačenje i 113/17 – dr. zakon).

Termini kojima su u ovom zakonu označeni položaji, profesije, odnosno zanimanja, izraženi u gramatičkom muškom ili ženskom rodu, podrazumevaju prirodni muški i ženski rod lica na koja se odnose.

Načela vođenja katastra

Član 3.

Katastar se vodi uz poštovanje sledećih načela:

1) **načelo upisa**, koje podrazumeva da se svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima i vodovima stiču, prenose i ograničavaju upisom u katastar, a da prestaju brisanjem tog upisa, te da se samo u slučajevima određenim zakonom, svojina i druga stvarna prava na nepokretnostima i vodovima mogu steći i pre upisa u

katastar, ali da i tada tek upisom proizvode pravno dejstvo prema savesnim trećim licima;

2) **načelo oficijelnosti**, koje podrazumeva da se postupak upisa u katastar pokreće i vodi po službenoj dužnosti, a po dostavi isprave od strane obveznika dostave koji je doneo, odnosno sastavio, potvrdio ili overio ispravu koja je pravni osnov za upis u katastar, kao i ako je propisano da se upis u katastar vrši po sili zakona, s tim što ovo načelo ne isključuje mogućnost da se postupak po istom pravnom osnovu pokrene i vodi i po zahtevu stranke, osim ako je to isključeno zakonom;

3) **načelo javnosti**, koje podrazumeva da su podaci katastra javni i da svako može tražiti da izvrši uvid u te podatke, pod uslovima određenim ovim zakonom, kao i da se niko ne može pozivati na to da mu podaci upisani u katastru nisu bili ili nisu mogli biti poznati, te da se to ne može dokazivati;

4) **načelo pouzdanja**, koje podrazumeva da su podaci upisani u katastru istiniti i potpuni i da savesno lice ne može snositi štetne posledice zbog tog pouzdanja;

5) **načelo prvenstva**, koje podrazumeva da se upis u katastar i utvrđivanje reda prvenstva prava u odnosu na konkretnu nepokretnost, odnosno vod vrši prema vremenskom redosledu prijema isprave dostavljene radi upisa po službenoj dužnosti, odnosno prijema zahteva za upis, osim ako je ovim zakonom drukčije određeno;

6) **načelo zakonitosti**, koje podrazumeva da Zavod, odlučujući o upisu u katastar proverava da li su ispunjeni uslovi za upis propisani ovim zakonom i drugim propisima, osim ako se promena vrši na osnovu presude suda, javnobeležničke i druge javne isprave, u kom slučaju ne vrši proveru zakonitosti te promene, s obzirom na to da se o zakonitosti promene vodi računa u postupku donošenja, sastavljanja, odnosno potvrđivanja (solemnizacije) te isprave;

7) **načelo određenosti**, koje podrazumeva da sadržina svakog upisa u katastar mora biti potpuno određena u pogledu nepokretnosti, odnosno voda na koji se upis odnosi, vrste upisa, prava, odnosno druge činjenice koja se upisuje, kao i u pogledu subjekta upisa, redosleda prvenstva upisa i isprava na osnovu kojih je upis izvršen.

II. VRSTE UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI

Član 4.

Vrste upisa u katastar nepokretnosti jesu:

- 1) upis nepokretnosti;
- 2) upis prava;
- 3) predbeležba;
- 4) zabeležba.

1. Upis nepokretnosti

Upis nepokretnosti

Član 5.

Upis nepokretnosti jeste upis podataka o parceli, objektu i posebnom delu objekta.

Za svaku nepokretnost pojedinačno određuje se i upisuje jedinstveni matični broj nepokretnosti.

Način određivanja jedinstvenog matičnog broja nepokretnosti iz stava 2. ovog člana propisane se podzakonskim aktom kojim se bliže uređuje način rada u postupku upisa u katastar nepokretnosti.

Podaci o parceli upisuju se na osnovu elaborata geodetskih radova i isprave za upis kada je to propisano zakonom.

Podaci o objektu i posebnim delovima objekta za koji je izdata upotrebna dozvola u objedinjenoj proceduri, shodno zakonu kojim se uređuje planiranje i izgradnja, upisuju se na osnovu upotrebne dozvole i elaborata geodetskih radova.

Podaci o objektu koji nije obuhvaćen stavom 5. ovog člana upisuju se na osnovu elaborata geodetskih radova i uverenja nadležnog organa izdatog na osnovu tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska, odnosno upotrebna dozvola, a ako nadležni organ nije u mogućnosti da izda takvo uverenje, na osnovu nalaza i mišljenja stalnog sudskog veštaka građevinske struke. Ako za objekat nije izdata dozvola, podaci o objektu upisuju se na osnovu elaborata geodetskih radova.

Podaci o posebnim delovima objekta za koje nije izdata upotrebna dozvola u objedinjenoj proceduri, shodno zakonu kojim se uređuje planiranje i izgradnja, upisuju se na sledeći način:

1) ako se radi o nepokretnosti za koju je izdata upotrebna dozvola ili samo građevinska dozvola, podaci o posebnom delu se upisuju na osnovu te dozvole, ako sadrži takve podatke, a ako ne sadrži, na osnovu uverenja nadležnog organa izdatog na osnovu tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska, odnosno upotrebna dozvola, a ako nadležni organ nije u mogućnosti da izda takvo uverenje, podaci o posebnom delu se upisuju na osnovu nalaza i mišljenja stalnog sudskog veštaka građevinske struke na okolnost podataka o posebnom delu objekta nastalom saglasno građevinskoj, odnosno upotrebnoj dozvoli;

2) ako se radi o nepokretnosti izgrađenoj pre stupanja na snagu Osnovne uredbe o građenju („Službeni list FNRJ”, broj 46/48), Zakona o uslovima za izgradnju stambenih zgrada na selu („Službeni glasnik NRS”, broj 7/61), odnosno Zakona o izgradnji investicionih objekata („Službeni glasnik SRS”, broj 25/73), u zavisnosti od vrste objekta, podaci o posebnom delu takvog objekta se upisuju na osnovu uverenja nadležnog organa ili nalaza i mišljenja stalnog sudskog veštaka građevinske struke;

3) ako se radi o nepokretnosti za koju nije izdata dozvola, a koja nije izgrađena pre stupanja na snagu propisa o izgradnji iz tačke 2) ovog stava, podaci o posebnom delu objekta se upisuju na osnovu elaborata geodetskih radova.

Kada za objekat nije izdata građevinska ili upotrebna dozvola, kada je objekat izgrađen prekoračenjem ovlašćenja iz građevinske dozvole ili je objekat privremenog karatera, istovremeno se upisuje i odgovarajuća zabeležba.

2. Upis prava

Upis prava

Član 6.

U katastar nepokretnosti se upisuju stvarna i druga prava na nepokretnostima u skladu sa zakonom.

O imaoocu prava u katastar se upisuju podaci o ličnosti propisani zakonom koji uređuje državni premer i katastar.

Upisom se stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima ako zakonom za pojedine slučajeve sticanja prava nije drukčije propisano.

Upis svojine

Član 7.

Pravo svojine na nepokretnosti upisuje se kao:

- 1) svojina;
- 2) susvojina;
- 3) zajednička svojina.

Svojina se upisuje u korist isključivog vlasnika cele nepokretnosti.

Susvojina se upisuje u korist suvlasnika sa određenim udelima u odnosu na celinu nepokretnosti ili u skladu sa zakonom kojim se uređuje sticanje prava na građevinskom zemljištu.

Zajednička svojina na nepokretnosti upisuje se na ime svih zajedničara.

Upis drugih stvarnih prava na nepokretnostima

Član 8.

U katastar nepokretnosti upisuju se pravo korišćenja nepokretnosti, odnosno svojstvo korisnika u slučajevima predviđenim zakonom, pravo službenosti, hipoteka i druga stvarna prava na nepokretnostima propisana zakonom.

Radi identičnosti upisa sa upisom u posebnoj evidenciji o nepokretnostima koje služe za vojne potrebe, a koju vodi organ nadležan za poslove odbrane, ministarstvo nadležno za poslove odbrane se upisuje kao korisnik nepokretnosti u državnoj svojini, odnosno u javnoj svojini Republike Srbije.

Hipoteka

Član 9.

Hipoteka se upisuje sa podacima o poveriocu i dužniku, iznosu obezbeđenog potraživanja, valuti, kamatnoj stopi, osnovu za upis i roku važenja.

Podatak o maksimalnom iznosu obezbeđenog potraživanja, koji obuhvata osnovni iznos obezbeđenog potraživanja uvećan za kamatu i troškove naplate potraživanja, upisuje se u katastar nepokretnosti ako isprava, koja je osnov za upis hipoteke, sadrži taj podatak.

Red prvenstva u pogledu upisanih prava hipoteke može se izmeniti u skladu sa zakonom koji uređuje hipoteku.

Upis obligacionih prava

Član 10.

U katastar nepokretnosti mogu se upisati i obligaciona prava, i to: ugovorno pravo preče kupovine, zakup i druga obligaciona prava na nepokretnosti čiji upis je predviđen zakonom.

3. Predbeležba

Predbeležba

Član 11.

Predbeležba je upis kojim se uslovno stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju stvarna prava na nepokretnostima.

Predbeležba se vrši na osnovu isprave za upis koja ne ispunjava uslove za konačan upis stvarnih prava, i to:

1) ako je u ispravi postavljen uslov ili odložni rok za sticanje prava, a uslov i rok nisu ispunjeni;

2) ako je u odluci vršioca javnih ovlašćenja određen upis predbeležbe.

Ako rok za opravdanje predbeležbe nije određen u ispravi iz stava 2. ovog člana, taj rok iznosi tri meseca. Rok za opravdanje predbeležbe čini sastavni deo predbeležbe.

Predbeležba se vrši i ako je predmet upisa objekat, odnosno posebni delovi objekta u izgradnji.

Predbeležba iz stava 4. ovog člana vrši se na osnovu pravnosnažne građevinske dozvole, tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola i potvrde o prijavi radova po toj dozvoli, kao i na osnovu ugovora o prometu objekta, odnosno posebnih delova objekta u izgradnji koji je podoban za upis.

Predbeležba iz stava 4. ovog člana upisuje se u poseban list predbeležbe objekata, odnosno posebnih delova objekata u izgradnji, bez označenja roka trajanja te predbeležbe.

Opravdanje i brisanje predbeležbe

Član 12.

Predbeležba se opravdava otklanjanjem smetnji za upis stvarnih prava koje su postojale u trenutku upisa predbeležbe, odnosno naknadnim dostavljanjem dokaza o ispunjenju uslova ili nastupanjem roka za sticanje, odnosno upis stvarnih prava.

Opravdanjem predbeležba postaje upis stvarnih prava, o čemu se donosi rešenje, sa dejstvom od trenutka upisa predbeležbe.

Ako ne bude opravdana u roku, predbeležba iz člana 11. stav 2. ovog zakona se briše rešenjem po zahtevu stranke, a po službenoj dužnosti istekom roka iz člana 11. stav 3. ovog zakona.

Upisom objekta, odnosno posebnih delova objekata u katastar nepokretnosti na osnovu pravnosnažne upotrebne dozvole, predbeležbe svojstva investitora objekta u izgradnji, odnosno kupca tog objekta ili posebnih delova tog objekta, upisane u skladu sa članom 11. stav 4. ovog zakona, prelaze u pravo svojine, ako su ispunjeni svi drugi uslovi za sticanje prava svojine propisani zakonom, a upisane hipoteke prenose se na objekat, odnosno poseban deo objekta, vodeći računa o redosledu tih upisa.

Raspolaganja predbeležbenim pravom

Član 13.

Po upisu predbeležbe dozvoljeni su upisi protiv predbeležbenog imaoca prava, s tim što su ovi upisi uslovljeni opravdanjem, odnosno brisanjem predbeležbe i takođe se upisuju kao predbeležbe.

Opravdanjem predbeležbe osnažuju se i postaju bezuslovni svi upisi protiv predbeležbenog imaoca prava, ako su za to ispunjeni svi propisani uslovi.

Ako se ne opravda u roku, predbeležba se briše, kao i sve naknadne predbeležbe protiv predbeležbenog imaoca prava.

4. Zabeležba

Zabeležba

Član 14.

Zabeležba je upis kojim se u katastar nepokretnosti upisuju činjenice koje su od značaja za zasnivanje, izmenu, prestanak ili prenos stvarnih prava na nepokretnostima, koje se odnose na ličnost imaoca prava, na samu nepokretnost ili na pravne odnose povodom nepokretnosti.

Upis zabeležbe iz stava 1. ovog člana ne sprečava dalje upise na nepokretnosti na koju se ta zabeležba odnosi, osim ako je suprotno izričito propisano zakonom, već su od upisa zabeležbe sva raspolaganja imaoca prava i upisi u katastru nepokretnosti koji su protivni svrsi upisane zabeležbe, uslovni i zavise od ishoda rešavanja stvarnih prava na nepokretnosti zbog kojih je zabeležba upisana.

Izuzetno od stava 2. ovog člana, upis zabeležbe odluke o zabrani otuđenja i opterećenja nepokretnosti sprečava dalje upise koji se odnose na zabranjeno otuđenje i opterećenje nepokretnosti imaocu upisanog prava.

Vrste zabeležbi

Član 15.

U katastar nepokretnosti upisuju se sledeće zabeležbe:

- 1) zabeležba da je dostavljena isprava za upis po službenoj dužnosti u skladu sa članom 23. ovog zakona, odnosno da je podnet zahtev za upis u katastar nepokretnosti u skladu sa članom 25. ovog zakona;
- 2) zabeležba da prvostepena odluka nije pravnosnažna;
- 3) zabeležba upravnog spora protiv drugostepene odluke o upisu u katastar nepokretnosti;
- 4) zabeležba ličnih stanja imaoca prava;
- 5) zabeležba spora, odnosno drugog postupka koji se u odnosu na tu nepokretnost vodi pred sudom ili vršiocem javnih ovlašćenja, a koji za ishod može imati promenu upisa prava na nepokretnosti;
- 6) zabeležba odluke o zabrani otuđenja i opterećenja nepokretnosti;
- 7) zabeležba postojanja ugovora o doživotnom izdržavanju;
- 8) zabeležba postojanja bračnog ugovora;
- 9) zabeležba postojanja ugovora o koncesiji;
- 10) zabeležba pokretanja postupka eksproprijacije;
- 11) zabeležba da je u toku postupka komasacije komisija utvrdila promenu imaoca prava na parceli;
- 12) zabeležba svojstva kulturnog dobra;
- 13) zabeležba pravnosnažne građevinske dozvole;
- 14) zabeležba da je isprava po kojoj je izvršen upisu u katastar dostavljena organu koji je nadležan da po službenoj dužnosti pokrene odgovarajući postupak za njeno poništavanje, odnosno ukidanje, kao i javnom tužiocu;
- 15) ostale zabeležbe propisane zakonom.

Zabeležbe iz stava 1. tač. 3) i 5) ovog člana upisuju se po zahtevu stranke, a na osnovu tužbe podnete nadležnom sudu, odnosno na osnovu drugog dokaza da je pokrenut postupak čija se zabeležba vrši.

Zabeležba spora iz stava 1. tačka 5) ovog člana, može se upisati samo ako se taj spor vodi po tužbi prethodno upisanog nosioca prava na nepokretnosti, protiv trenutno upisanog nosioca prava, radi brisanja upisanog prava i uspostavljanja prethodnog stanja upisa, zatim spora po tužbi trećeg lica radi utvrđenja prava svojine usled održaja ili po tužbi poverioca radi pobijanja pravnih radnji dužnika u skladu sa zakonom koji uređuje obligacione odnose, kao i spora koji je tužilac pokrenuo jer je na to upućen od strane vanparničnog suda ili drugog nadležnog organa.

Zabeležba iz stava 1. tačka 11) ovog člana upisuje se po službenoj dužnosti na osnovu zapisnika komisije za komasaciju, koja je dužna da isti dostavi nadležnoj Službi u roku od 24 časa od dana kada je zapisnički konstatovana promena imaoca prava na parceli.

Zabeležba iz stava 1. tačka 14) ovog člana upisuje se po službenoj dužnosti u slučaju iz člana 32. stav 3. i člana 33. stav 3. ovog zakona, a briše se po službenoj dužnosti ako organ iz stava 1. tačka 14) ovog člana, odnosno javni tužilac u roku od godinu dana od upisa te zabeležbe ne obavesti Službu da je pokrenut postupak za poništaj isprave po kojoj je izvršen upis u katastar.

Zabeležbe iz stava 1. tač. 1), 2) i 3) ovog člana upisuju se i brišu iz katastra nepokretnosti bez donošenja rešenja.

III. NADLEŽNOST ZA UPIS U KATASTAR NEPOKRETNOSTI

Nadležnost za upis u katastar nepokretnosti

Član 16.

U postupku upisa u katastar nepokretnosti u prvom stepenu odlučuje Služba, a u drugom stepenu po žalbi odlučuje Zavod.

Stranke u postupku upisa

Član 17.

Stranke u postupku upisa su:

- 1) lice u čiju korist se odlučuje o upisu;
- 2) upisani prethodnik;
- 3) treće lice na čija prava, obaveze ili pravne interese može da utiče ishod postupka upisa.

Obaveznost dostave kroz e-šalter

Član 18.

Podnesci, dokazi i akta se u postupku upisa u katastar nepokretnosti dostavljaju u formi elektronskog dokumenta, kroz e-šalter.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, žalbu i druge pravne lekove, kao i dokaze koji se uz njih prilažu, stranka može dostaviti u formi papirnog dokumenta.

Javnost podataka katastra i pristup podacima GKIS-a

Član 19.

Zavod obezbeđuje preko svoje internet stranice, neprekidno i bez plaćanja, na način koji ne povređuje zaštitu podataka o ličnosti, javnu dostupnost:

- osnovnih podataka katastra nepokretnosti, koji se odnose na nepokretnost;

- osnovnih podataka o imaočima prava na nepokretnosti, i to za fizičko lice ime, prezime i prebivalište, a za pravno lice poslovno ime, adresa sedišta i matični broj;

- podataka o prijemu isprave dostavljene radi upisa po službenoj dužnosti u skladu sa članom 23. ovog zakona, odnosno prijemu zahteva za upis podnetog u skladu sa članom 25. ovog zakona.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, zainteresovana lica mogu izvršiti uvid i u druge podatke GKIS-a, kao i u dokumentaciju katastra koja nije prevedena u elektronsku formu, neposredno u prostorijama Zavoda, u prisustvu ovlašćenog lica Zavoda.

Zavod obezbeđuje preko svoje internet stranice neprekidan pristup potpunim podacima GKIS-a, uključujući i podatke katastra, obveznicima dostave i profesionalnim korisnicima, pod uslovima propisanim ovim zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu ovog zakona.

Dostupnost podataka o nepokretnostima iz st. 1. i 2. ovog člana, kao i uslove i način obezbeđivanja dostupnosti potpunih podataka GKIS-a iz stava 3. ovog člana bliže propisuje Vlada.

Pravo na pristup informacijama od javnog značaja kojima raspolaže Zavod ostvaruje se u skladu sa zakonom koji uređuje slobodan pristup informacijama od javnog značaja.

Shodna primena propisa

Član 20.

Na pitanja koja se odnose na postupak upisa u katastar nepokretnosti, a koja ovim zakonom nisu posebno uređena, primenjuje se zakon kojim se uređuje opšti upravni postupak.

IV. TOK POSTUPKA UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI

Pokretanje postupka upisa u katastar, vreme prijema i evidencija o prijemu isprava i zahteva

Član 21.

Postupak upisa u katastar nepokretnosti pokreće Služba po službenoj dužnosti:

- 1) odmah po prijemu isprave koju joj po službenoj dužnosti dostavlja obveznik dostave, u skladu sa članom 23. ovog zakona;

- 2) po stupanju zakona na snagu, odnosno u roku propisanom zakonom, ako upis u katastar nepokretnosti vrši po sili zakona.

Postupak upisa u katastar nepokretnosti može se pokrenuti i zahtevom stranke, u skladu sa članom 25. ovog zakona.

Zavod obezbeđuje da se u GKIS evidentira godina, mesec, dan, čas, minut i sekund prijema (u daljem tekstu: vreme prijema) isprave koju mu je dostavio obveznik dostave, odnosno zahteva za upis koji mu je dostavila stranka, a Služba istovremeno u katastru u odnosu na nepokretnost upisuje zabeležbu iz člana 15. stav 1. tačka 1) ovog zakona koja sadrži: vreme prijema, broj predmeta pod kojim je ta dostava, odnosno zahtev zaveden u GKIS i vrstu predmetnog upisa.

Vreme prijema iz stava 3. ovog člana određuje se prema trenutku prijema isprave, odnosno zahteva u Zavodu.

O dostavama iz stava 1. tačka 1) ovog člana i zahtevima iz stava 2. ovog člana Zavod vodi evidenciju, koja, pored ostalog, sadrži i sledeće podatke o licu koje je podnosilac zahteva, odnosno licu u čiju korist se vrši upis u skladu sa dostavom izvršenom po službenoj dužnosti: ime, ime jednog roditelja i prezime, adresa prebivališta, odnosno boravišta i jedinstveni matični broj građana, a za stranca umesto jedinstvenog matičnog broja, identifikacioni broj iz važeće putne isprave koju je izdao nadležni organ, odnosno za pravno lice poslovno ime, adresa sedišta i matični broj, odnosno broj upisa u registar ili evidenciju ako nema matični broj, a za strano pravno lice, umesto matičnog broja, broj upisa u registar države sedišta i naziv tog registra.

U evidenciju iz stava 5. ovog člana, za Republiku Srbiju se, umesto matičnog broja, unosi jedinstveni identifikacioni broj, koji se utvrđuje podzakonskim aktom Vlade.

Odmah po prijemu isprave, odnosno zahteva Služba obvezniku dostave, odnosno podnosiocu zahteva izdaje elektronsku potvrdu o prijemu sa podacima iz st. 3. i 5. ovog člana.

Ostale podatke koje sadrži evidencija iz stava 5. ovog člana, osim podataka o ličnosti, propisuje ministar nadležan za poslove građevinarstva (u daljem tekstu: Ministar).

1. Pokretanje postupka po službenoj dužnosti

Obveznik dostave po službenoj dužnosti

Član 22.

Lica, odnosno organi koji su dužni da po službenoj dužnosti Službi preko e-šaltera dostave radi upisa u katastar nepokretnosti isprave koje donose, sastavljaju, potvrđuju ili overavaju su:

1) sudovi, koji dostavljaju izvršne odluke donete u postupku u kome postupaju u svojstvu prvostepenog suda, a koje predstavljaju podoban pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti;

2) javni beležnici, koji dostavljaju javnobeležničke isprave koje sastavljaju, potvrđuju ili overavaju, odnosno izvršne odluke koje donose, u okviru zakonom poverenih javnih ovlašćenja, a koje predstavljaju podoban pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti;

3) javni izvršitelji, koji dostavljaju izvršne odluke u slučajevima i na način propisan zakonom koji uređuje izvršni postupak, a koje predstavljaju podoban pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti;

4) organi javne uprave i drugi organi i organizacije koji u vršenju javnih ovlašćenja donose odluke koje predstavljaju osnov za upis u katastar nepokretnosti, dostavljaju izvršne odluke i druga akta koja predstavljaju podoban pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti.

Pored isprava iz stava 1. tačka 2) ovog člana, javni beležnik je dužan da Službi dostavi i ispravu koju je potvrdio, odnosno sačinio u vezi sa prenosom prava svojine na nepokretnosti, a koja ne predstavlja podoban pravni osnov za upis promene u katastru nepokretnosti, i to:

1) ugovor o prodaji nepokretnosti koji je potvrdio (solemnizovao), a koji ne sadrži bezuslovnu saglasnost za upis prava u katastar nepokretnosti, a radi upisa predbeležbe iz člana 11. stav 2. tačka 1) ovog zakona;

2) ispravu kojom se vrši prenos vlasništva na objektu, odnosno posebnom delu objekta u izgradnji, a radi upisa odgovarajuće predbeležbe iz člana 11. stav 5. ovog zakona;

3) ispravu koja se odnosi na raspolaganje nepokretnošću koja nije upisana u katastru nepokretnosti, a radi evidentiranja, u kom slučaju to i navodi.

Izuzetno od stava 1. tačka 1) ovog člana, sud nije dužan da dostavlja odluke koje je doneo u izvršnom postupku, ako je to obaveza javnog izvršitelja, propisana zakonom koji uređuje izvršni postupak.

Sudovi dostavljaju i isprave iz stava 1. tačka 1) ovog člana, koje sastavljaju, odnosno potvrđuju umesto javnih beležnika u skladu sa zakonom.

Izuzetno od stava 1. tačka 4) ovog člana ne postoji obaveza dostave akata koji se odnose na objekte koji se u smislu zakona kojim se uređuje odbrana smatraju vojnim kompleksima, odnosno vojnim objektima.

Dostava po službenoj dužnosti i rok za dostavu

Član 23.

Obveznik dostave iz člana 22. ovog zakona kroz e-šalter Službi dostavlja:

- 1) ispravu, koja je pravni osnov za upis promene u katastar nepokretnosti;
- 2) druga dokumenta propisana zakonom.

Ako isprava iz stava 1. tačka 1) ovog člana ne dokazuje kontinuitet promene sa upisom u katastru nepokretnosti, obveznik dostave dostavlja Službi i isprave kojima se taj kontinuitet dokazuje.

Ako javni beležnik dostavu vrši u skladu sa članom 22. stav 2. ovog zakona, navodi razlog za dostavu propisan tom odredbom.

Način dostave isprave i drugih dokumenata iz stava 1. ovog člana bliže uređuje Vlada.

Obveznik dostave dužan je da Službi izvrši dostavu u skladu sa stavom 1. ovog člana u sledećem roku:

- 1) javni beležnik, u roku od 24 časa od trenutka sastavljanja, potvrđivanja, odnosno overavanja javno beležničke isprave, odnosno od dana izvršnosti odluke koju je doneo u poverenom poslu;
- 2) sud, u roku od tri radna dana od izvršnosti odluke koju je doneo u predmetu u kom vodi prvostepeni postupak;
- 3) javni izvršitelj, u roku propisanom zakonom kojim se uređuje izvršenje i obezbeđenje;
- 4) državni organ, organ jedinice lokalne samouprave i drugi subjekti, u roku od 24 časa od dana izvršnosti odluke koja je osnov za upis.

Pokretanje postupka na osnovu dostave preko e-šaltera

Član 24.

Odmah po dostavi iz člana 23. ovog zakona Služba bez odlaganja:

- 1) pokreće postupak upisa u katastar nepokretnosti;
- 2) ispravu kojom se vrši prenos prava svojine na nepokretnosti, putem e-šaltera, prosleđuje poreskom organu i organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za utvrđivanje, naplatu i kontrolu izvornih prihoda jedinice lokalne samouprave, radi utvrđivanja poreza na prenos apsolutnih prava, odnosno poreza na

imovinu, kao i preduzeću mesno nadležnom za objedinjenu naplatu komunalnih usluga.

2. Pokretanje postupka upisa u katastar nepokretnosti zahtevom stranke

Pokretanje postupka zahtevom stranke

Član 25.

Izuzetno od pravila da se postupak upisa u katastar nepokretnosti pokreće po službenoj dužnosti u skladu sa čl. 22-24. ovog zakona, stranka može podneti zahtev za upis u katastar nepokretnosti preko e-šaltera, osim ako je to zakonom izričito isključeno.

Zahtev, u ime stranke, može podneti zakonski zastupnik, odnosno ovlašćeni predstavnik stranke, kao i fizičko ili pravno lice ili preduzetnik na osnovu datog punomoćja.

Uz zahtev se prilaže:

- 1) isprava koja je pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti;
- 2) druga dokumenta propisana zakonom;
- 3) punomoćje, ako zahtev podnosi punomoćnik, koje se ne overava ako je punomoćnik profesionalni korisnik;
- 4) dokaz o uplati republičke administrativne takse, ako plaćanje nije izvršeno elektronskim putem, kroz aplikaciju koju obezbeđuje e-šalter.

Ako isprava iz stava 3. tačka 1) ovog člana ne dokazuje kontinuitet promene sa upisom u katastru nepokretnosti, uz zahtev se prilažu i isprave kojima se taj kontinuitet dokazuje.

Ako zahtev podnosi lice u čiju korist se ne odlučuje po tom zahtevu, a to lice nije ni upisani prethodnik, uz zahtev se prilaže i isprava kojom se dokazuje pravni interes za podnošenje tog zahteva.

Uz zahtev se može priložiti nalaz i mišljenja stalnog sudskog veštaka odgovarajuće struke, ako se tim nalazom utvrđuju činjenice od značaja za upis.

U zahtevu stranka može tražiti da joj se odluka dostavi preporučenom poštom na zahtevanu adresu ili neposredno u prostorijama Službe, u kom slučaju joj se dostavlja prepis rešenja donetog u elektronskoj formi, u skladu sa posebnim propisima koji uređuju elektronsko poslovanje u organima državne uprave. U suprotnom, odluka joj se dostavlja u formi elektronskog dokumenta, na elektronsku adresu koja je navedena u zahtevu kao adresa za prijem pošte.

Upis zajedničkih prava može zahtevati bilo koji od zajedničara u korist svih.

Ako se radi o upisu prava deljivih srazmerno celini, svaki imalac prava može da zahteva upis odgovarajućeg dela u svoju korist, pri čemu će se po službenoj dužnosti izvršiti upis i u korist drugih imalaca prava.

Odmah po prijemu zahteva iz stava 1. ovog člana, Služba bez odlaganja:

- 1) otpočinje postupak upisa u katastar nepokretnosti;
- 2) ispravu kojom se vrši prenos prava svojine na nepokretnosti, putem e-šaltera, prosleđuje poreskom organu i organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za utvrđivanje, naplatu i kontrolu izvornih prihoda jedinice lokalne samouprave, radi utvrđivanja poreza na prenos apsolutnih prava, odnosno poreza na imovinu, kao i preduzeću mesno nadležnom za objedinjenu naplatu komunalnih usluga.

Obavezna sadržina obrasca zahteva

Član 26.

Zahtev iz člana 25. ovog zakona podnosi se na propisanom obrascu i obavezno sadrži:

1) podatke o licu u čiju korist se upis vrši i to: ime, ime jednog roditelja i prezime, adresa prebivališta, odnosno boravišta i jedinstveni matični broj građana, a za stranca umesto jedinstvenog matičnog broja, identifikacioni broj iz važeće putne isprave koju je izdao nadležni organ, odnosno za pravno lice poslovno ime, adresa sedišta i matični broj, odnosno broj upisa u registar ili evidenciju ako nema matični broj, a za strano pravno lice umesto matičnog broja broj upisa u registar države sedišta i naziv tog registra;

2) naziv katastarske opštine i označenje nepokretnosti u odnosu na koju se podnosi zahtev, prema podacima katastra nepokretnosti;

3) označenje promene u katastru koja je predmet zahteva;

4) osnovne podatke iz tačke 1) ovog stava o podnosiocu zahteva, ako zahtev podnosi u korist drugog lica.

Elektronski format obrasca iz stava 1. ovog člana bliže uređuje Ministar.

3. Forma dokumenata koji se dostavljaju preko e-šaltera

Forma dokumenata koji se dostavljaju preko e-šaltera

Član 27.

Dokumenti koji se dostavljaju preko elektronskog šaltera u skladu sa članom 23. st. 1. i 2. i članom 25. st. 3-6. ovog zakona, dostavljaju se u formi elektronskog dokumenta, i to:

1) elektronskog dokumenta koji je izvorno nastao u elektronskom obliku; ili

2) elektronskog prepisa dokumenta koji je izvorno nastao u papirnoj formi, a koji je izdavalac sačinio i u formi elektronskog dokumenta; ili

3) digitalizovane kopije dokumenta izdatog u papirnoj formi, čiju je istovetnost originalu potvrdio javni beležnik u vršenju svojih javnih ovlašćenja; ili

4) digitalizovane kopije dokumenta izdatog u papirnoj formi, čiju je istovetnost originalu svojim kvalifikovanim elektronskim potpisom:

- potvrdilo lice, odnosno ovlašćeno lice organa iz člana 22. ovog zakona, koji taj dokument dostavlja po službenoj dužnosti, u skladu sa tom odredbom;

- potvrdio advokat, pod uslovom da sa Zavodom ima zaključen ugovor o pristupanju e-šalteru (da ima status profesionalnog korisnika) i da taj dokument dostavlja uz zahtev koji podnosi u ime stranke, na osnovu punomoćja;

- potvrdio preduzetnik, odnosno zakonski zastupnik ili ovlašćeno lice pravnog lica upisanog u registar geodetskih organizacija, u skladu sa zakonom koji uređuje geodetsku delatnost, pod uslovom da sa Zavodom ima zaključen ugovor o pristupanju e-šalteru (da ima status profesionalnog korisnika) i da uz zahtev, koji podnosi u ime stranke na osnovu punomoćja, dostavlja ispravu za upis promene koju je sastavio u okviru vršenja svojih javnih ovlašćenja.

Ovlašćeni organ, odnosno lice koje je izvršilo digitalizaciju i potvrdilo istovetnost sa originalom u papirnoj formi, u skladu sa stavom 1. tač. 3) i 4) ovog člana, dužno je da izvorni dokument u papirnoj formi čuva u skladu sa zakonom.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, ako plaćanje nije izvršeno elektronskim putem, kroz aplikaciju koju obezbeđuje e-šalter, dokaz o plaćanju takse može se dostaviti i u elektronskom formatu, koji nije potpisan kvalifikovanim elektronskim potpisom.

4. Mogućnost stranke da izmeni zahtev, odnosno da odustane od zahteva za upis

Izmena zahteva za upis

Član 28.

Stranka može jednom u toku postupka, do donošenja prvostepene odluke, izmeniti zahtev podnet u skladu sa članom 25. ovog zakona, ako se zasniva na istom pravnom osnovu i ako u međuvremenu drugo lice nije podnelo zahtev za upis promene na koju bi takva izmena zahteva mogla nepovoljno da utiče (poštovanje načela prvenstva).

Stranka može u toku postupka i uz žalbu dostavljati nove isprave i dokaze, s tim što se isprave i dokazi na osnovu kojih se ceni osnovanost zahteva mogu naknadno dostavljati samo ako su nastali do momenta podnošenja zahteva.

U slučaju iz st. 1. i 2. ovog člana rok za odlučivanje počinje da teče od dana proširenja, izmene ili preciziranja zahteva, odnosno od dana dostavljanja novih isprava i dokaza.

Odustanak od zahteva za upis

Član 29.

Stranka može odustati od zahteva za upis do donošenja prvostepene odluke po zahtevu, odnosno do donošenja drugostepenog rešenja, ako je protiv prvostepene odluke izjavljena žalba.

U slučaju iz stava 1. ovog člana Služba, odnosno Zavod donosi rešenje o obustavi postupka.

5. Plaćanje takse

Plaćanje takse

Član 30.

Obveznik plaćanja takse za upis u katastar nepokretnosti po službenoj dužnosti je lice u čiju korist se vrši upis, a za upis u katastar nepokretnosti po zahtevu stranke obveznik je podnosilac zahteva.

Dokaz o uplati republičke administrativne takse, ako plaćanje nije izvršeno elektronskim putem, može se dostaviti kroz aplikaciju koja se obezbeđuje preko e-šaltera.

6. Redosled odlučivanja

Redosled odlučivanja o upisu

Član 31.

Ako je po službenoj dužnosti dostavljeno više isprava za upis, odnosno ako je podneto više zahteva za upis na istoj nepokretnosti, odnosno istom udelu na nepokretnosti, prvo će se sprovesti postupak po dostavi koja je prva izvršena, odnosno po zahtevu koji je prvi primljen.

Po konačnosti rešenja donetog u postupku po ranije dostavljenoj ispravi, odnosno zahtevu, uzimaju se u postupak kasnije dostavljene isprave, odnosno zahtevi, po redosledu prijema.

Izuzeteno od st. 1. i 2. ovog člana, o upisu zabeležbe rešenja o izvršenju donetog na osnovu ugovora o hipoteci, odnosno založne izjave Služba će odlučivati prioritarno, ako je prethodno izvršen upis u katastar nepokretnosti hipoteke na osnovu tog ugovora, odnosno založne izjave, osim ako postoje nerešeni predmeti upisa po pravnosnažnim sudskim odlukama i po zahtevima koji su prethodili upisu te hipoteke.

Redosled odlučivanja ne može biti narušen posebnim zakonom.

Kada je dostavljeno više isprava za upis po službenoj dužnosti, odnosno zahteva za upis na istoj nepokretnosti, a posebnim zakonom je propisana hitnost određenog upisa, svi postupci koji se vode po prethodnim dostavama, odnosno zahtevima dobijaju status hitnosti.

7. Odlučivanje o upisu

Odlučivanje u postupku pokrenutom na osnovu isprave dostavljene od strane obveznika dostave

Član 32.

Po dostavi iz člana 23. ovog zakona Služba vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za upis u katastar nepokretnosti, i to da li:

1) je nadležna za postupanje po dostavljenoj ispravi, da li je dostava isprave izvršena od strane obveznika dostave iz člana 22. ovog zakona, kao i da li je isprava koja je osnov za upis promene doneta, sastavljena, potvrđena, odnosno overena u okviru zakonom utvrđene stvarne nadležnosti;

2) je dostavljena isprava koja predstavlja pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti po službenoj dužnosti, kao i druga dokumentacija propisana zakonom;

3) su činjenice o nepokretnosti i licima, koje su navedene u ispravama koje su osnov za upis, u skladu sa stanjem katastra nepokretnosti u trenutku odlučivanja o upisu.

Izuzetno od stava 1. tačka 1) ovog člana, ako je dostavu isprave koja je osnov za upis promene u katastar nepokretnosti izvršio sud, javni beležnik ili javni izvršitelj, Služba ne proverava da li je ta isprava doneta, sastavljena, potvrđena, odnosno overena u okvirima zakonskih nadležnosti suda, odnosno javnog beležnika ili javnog izvršitelja.

Ako su ispunjeni formalni uslovi za upis iz stava 1. ovog člana, Služba ne proverava zakonitost promene koja se sprovodi u skladu sa dostavljenom ispravom, jer je o tome vodio računa obveznik dostave u postupku donošenja, sastavljanja, potvrđivanja, odnosno overavanja te isprave, a potvrdio ju je i samim činom dostavljanja u skladu sa članom 23. ovog zakona, već donosi rešenje kojim sprovodi upis te promene u katastar nepokretnosti, osim ako je zakonom propisana zabrana upisa u takvim slučajevima. Ako nađe da je raspolaganje nepokretnošću u ispravi koja je osnov za upis očigledno protivno prinudnim propisima, Služba vrši upis na osnovu te isprave u katastar i odmah obaveštava organ koji je nadležan da po službenoj dužnosti pokrene odgovarajući postupak za poništavanje, odnosno ukidanje takve isprave, kao i javnog tužioca i istovremeno upisuje zabeležbu iz člana 15. stav 1. tačka 14) ovog zakona.

Ako je javni beležnik ispravu dostavio u skladu sa članom 22. stav 2. tačka 1) ovog zakona, odnosno ako nije dostavio ispravu koja sadrži bezuslovnu saglasnost za upis (clausula intabulandi), kao i kada je ispravu dostavio u skladu sa članom 22. stav 2. tačka 2) ovog zakona, Služba će upisati predbeležbu te promene u katastar nepokretnosti, a ako je javni beležnik dostavu izvršio u skladu sa tačkom 3) istog stava evidentiraće tu promenu.

Ako u toku postupka za upis iz stava 1. ovog člana Služba nađe da nema mesta daljem vođenju postupka, doneće rešenje o obustavi postupka.

Ako je obveznik dostave dostavio ispravu po kojoj je već odlučeno u postupku pokrenutom po zahtevu stranke, postupak se rešenjem obustavlja.

Rešenja iz st. 3. i 4. ovog člana Služba dostavlja licima na koja se upis odnosi, a rešenja iz st. 5. i 6. ovog člana licima navedenim u ispravi na koja bi se mogao odnositi upis da je postupak nastavljen.

Ako je iz dostavljene isprave očigledno da nema mesta pokretanju postupka, službeno lice će o tome sačiniti odgovarajuću službenu belešku, o čemu se obaveštavaju lica navedena u ispravi na koja bi se mogao odnositi upis da je postupak pokrenut i vođen, koja mogu u roku od 15 dana od dana prijema obaveštenja podneti zahtev za upis. U ovom slučaju redosled prvenstva određuje se prema vremenu dostave isprave Službi.

Rešenje iz st. 3–6. ovog člana i obaveštenje iz stava 8. ovog člana dostavlja se i obvezniku dostave koji je ispravu dostavio Službi.

Odlučivanje o zahtevu za upis

Član 33.

Po prijemu zahteva za upis iz člana 25. ovog zakona Služba vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za upis u katastar nepokretnosti, i to da li:

1) je nadležna za postupanje po zahtevu, da li je zahtev podnet od strane lica koje može biti stranka u postupku, odnosno zakonskog zastupnika, uredno ovlašćenog predstavnika ili punomoćnika tog lica, kao i da li je isprava koja je osnov za upis promene doneta, sastavljena, potvrđena, odnosno overena u okviru zakonom utvrđene stvarne nadležnosti;

2) postoji pravni interes za podnošenje zahteva, ako zahtev podnosi lice iz člana 17. tačka 3) ovog zakona;

3) zahtev sadrži sve propisane podatke;

4) je uz zahtev priložena isprava, koja je pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti, kao i sva druga dokumentacija propisana zakonom;

5) su činjenice o nepokretnosti i licima, koje su navedene u zahtevu i ispravama na osnovu kojih se vrši upis, u skladu sa stanjem katastra nepokretnosti u trenutku odlučivanja o upisu.

Izuzetno od stava 1. tačka 1) ovog člana, ako je dostavljena isprava odluka suda, javnog izvršitelja ili javnobeležnička isprava, Služba ne proverava da li je ta isprava doneta, sastavljena, potvrđena, odnosno overena u okvirima zakonskih nadležnosti suda, javnog izvršitelja, odnosno javnog beležnika.

Ako nisu ispunjeni formalni uslovi za upis tražene promene iz stava 1. ovog člana, Služba će doneti rešenje kojim se odbacuje zahtev.

U rešenju iz stava 3. ovog člana taksativno se navode svi razlozi zbog kojih je zahtev odbačen.

Ako su ispunjeni formalni uslovi iz stava 1. ovog člana, Služba vrši proveru da li je zahtev podnet na osnovu isprave koja se dostavlja po službenoj dužnosti u skladu sa članom 23. ovog zakona i ako je to slučaj:

1) postupak obustavlja rešenjem, ako je promena tražena zahtevom već sprovedena po službenoj dužnosti u skladu sa članom 32. ovog zakona; ili

2) prekida postupak po zahtevu, ako dostava isprave nije izvršena u skladu sa članom 23. ovog zakona, a nakon te dostave postupak po zahtevu nastavlja, sa tim postupkom spaja postupak pokrenut po službenoj dužnosti i donosi jedinstvenu odluku; ili

3) spaja postupak po zahtevu sa postupkom iz člana 32. ovog zakona, ako je dostava izvršena pre podnošenja zahteva ali još nije doneta odluka u postupku po članu 32. ovog zakona i donosi jedinstvenu odluku.

Ako dostava u slučaju iz stava 5. tačka 2) ovog člana ne bude izvršena ni nakon 30 dana od prekida postupka, Služba o tome obaveštava organ koji vrši nadzor nad radom tog obveznika dostave, u cilju sprovođenja nadzora u skladu sa članom 56. ovog zakona i nastavlja postupak po zahtevu.

Ako su ispunjeni formalni uslovi za upis iz stava 1. ovog člana, u slučaju nastavka postupka u skladu sa stavom 5. tačka 2), odnosno stavom 6. ovog člana, Služba ne proverava zakonitost promene koja se sprovodi u skladu sa ispravom priloženom uz zahtev, jer je o tome vođeno računa u postupku donošenja, sastavljanja, potvrđivanja, odnosno overavanja te isprave, već donosi rešenje kojim sprovodi upis te promene u katastar nepokretnosti, osim ako je zakonom propisana zabrana upisa u takvim slučajevima. Ako nađe da je raspolaganje nepokretnošću u ispravi koja je osnov upisa očigledno protivno prinudnim propisima, Služba vrši upis na osnovu te isprave u katastar i odmah obaveštava organ koji je nadležan da po službenoj dužnosti pokrene odgovarajući postupak za poništavanje, odnosno ukidanje takve isprave, kao i javnog tužioca i istovremeno upisuje zabeležbu iz člana 15. stav 1. tačka 14) ovog zakona.

Ako podnosilac zahteva u roku od osam dana od dana prijema rešenja iz stava 3. ovog člana, kojim je njegov zahtev odbačen zbog formalnih nedostataka podnese nov zahtev u kojem su otklonjeni svi formalni nedostaci koji su taksativno navedeni u rešenju, ne plaća ponovo taksu za podnošenje zahteva.

Granice odlučivanja

Član 34.

Upis u katastar nepokretnosti vrši se na osnovu dostavljenih isprava, a ako se vrši po zahtevu straneke, vrši se i u skladu sa tim zahtevom.

Ako iz isprave, koja je pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti proizlazi da, pored upisa koji se zahteva, postoje i ograničenja tog upisa u smislu tereta, obaveza ili prava drugih lica, a koja se po zakonu upisuju u katastar nepokretnosti, odlučuje se i o upisu tih ograničenja.

Spajanje postupaka

Član 35.

U jedan postupak mogu se spojiti više postupaka, ako se zasnivaju na istom ili sličnom činjeničnom stanju i istom pravnom osnovu.

Ako se istovremeno vodi postupak po službenoj dužnosti iz člana 23. ovog zakona i postupak po zahtevu stranke iz člana 25. ovog zakona, a po istoj ispravi koja je pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti, kasniji postupak će se spojiti sa ranije pokrenutim.

Rok za donošenje rešenja

Član 36.

Po dostavi isprave za upis iz člana 23. ovog zakona Služba je dužna da donese rešenje u roku od pet radnih dana, ako posebnim zakonom nije drukčije propisano.

Po prijemu zahteva za upis iz člana 25. ovog zakona, koji po redosledu prvenstva može da se rešava, Služba odlučuje u roku od 15 dana, osim u slučaju upisa hipoteke, zabeležbe hipotekarne prodaje, kao i u jednostavnijim upravnim stvarima, kada je rok za donošenje rešenja pet radnih dana od dana prijema zahteva.

Pojam jednostavnije upravne stvari definisaće se podzakonskim aktom koji donosi Ministar.

Isključenje usmene rasprave i uviđaj

Član 37.

U postupku upisa u katastar isključeno je sprovođenje usmene rasprave.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, kada se u postupku održavanja katastra ispravljaju greške, nedostaci i propusti u podacima o nepokretnostima i upisanim stvarnim i drugim pravima na njima, saglasno članu 52. ovog zakona, može se održati usmena rasprava, ako je to potrebno radi utvrđivanja odlučnih činjenica i okolnosti koje su od značaja za razjašnjenje stvari.

Činjenice od značaja za upis mogu se izuzetno utvrditi uviđajem na licu mesta, o čemu se stranke obaveštavaju najkasnije dan ranije.

8. Obavezna sadržina rešenja

Obavezna sadržina i forma rešenja

Član 38.

Rešenje o upisu u katastar nepokretnosti, pored ostalog, sadrži: podatke o vrsti upisa, vrsti prava, označenje nepokretnosti, podatke o licu u čiju korist se vrši upis, podatke o upisanom prethodniku, osnovu upisa i podatke o visini takse.

Rešenje o odbijanju, odnosno o odbacivanju zahteva, pored ostalog, sadrži: podatke o zahtevanoj vrsti upisa, vrsti prava, označenje nepokretnosti, podatke o licu čiji se zahtev odbija, odnosno odbacuje sa taksativno navedenim razlozima za odbijanje, odnosno odbacivanje i podatke o visini takse.

Podaci o licu iz st. 1. i 2. ovog člana koji se unose u rešenje su: ime, ime jednog roditelja i prezime, adresa prebivališta, odnosno boravišta i jedinstveni matični broj građana, a za stranca umesto jedinstvenog matičnog broja, identifikacioni broj iz važeće putne isprave, odnosno za pravno lice poslovno ime, adresa sedišta i matični broj, a za strano pravno lice umesto matičnog broja broj upisa u registar države sedišta i naziv tog registra.

Rešenje se donosi u formi elektronskog dokumenta.

9. Dostava rešenja

Način dostave

Član 39.

Rešenje koje Služba donosi po službenoj dužnosti na osnovu dostave iz člana 23. ovog zakona, dostavlja se licima na koja se odnosi upis preporučenom pošiljkom, u formi odštampanog primerka elektronskog dokumenta, overenog u skladu sa zakonom koji uređuju elektronsko poslovanje, osim ako se zatraži da se dostava elektronskog dokumenta izvrši elektronskim putem, a obvezniku dostave koji je katastru izvršio dostavu isprave na osnovu koje je taj upis izvršen dostava se vrši u formi elektronskog dokumenta, preko e-šaltera, radi informisanja.

Rešenje koje Služba donosi po zahtevu iz člana 25. ovog zakona podnosiocu zahteva se dostavlja u formi elektronskog dokumenta, preko e-šaltera, a ostalim licima na koja se odnosi upis preporučenom pošiljkom se dostavlja odštampani

primerak tog elektronskog dokumenta, overen u skladu sa zakonom koji uređuje elektronsko poslovanje, osim ako se zatraži da se dostava elektronskog dokumenta izvrši elektronskim putem.

Odluka se dostavlja javnim saopštenjem na internet stranici Zavoda i istovremeno se ističe na oglasnoj tabli nadležne Službe, ako je adresa prebivališta, odnosno boravišta, odnosno sedišta stranke nepoznata ili ako dostava na adresu navedenu u zahtevu nije mogla biti izvršena.

U slučaju iz stava 3. ovog člana smatra se da je rešenje dostavljeno protekom roka od osam dana od dana isticanja na internet stranici Zavoda i oglasnoj tabli nadležne Službe.

Ministar bliže uređuje način dostave iz st. 1–3. ovog člana.

Potvrda dostave

Član 40.

Kada se rešenje dostavlja elektronskim putem, uredna dostava se dokazuje elektronskom potvrdom o prijemu dokumenta (dostavnica).

10. Sprovođenje upisa u katastar nepokretnosti

Sprovođenje upisa u katastar nepokretnosti

Član 41.

Upis u katastar nepokretnosti vrši se bez odlaganja, kada rešenje kojim je upis dozvoljen postane konačno.

Upis u katastar nepokretnosti vrši se i na osnovu:

- 1) drugostepenog rešenja kojim se dozvoljava upis; ili
- 2) sudske odluke iz upravnog spora (u upravnom sporu pune jurisdikcije).

Pod upisom u slučajevima iz st. 1. i 2. ovog člana, podrazumeva se i brisanje postojećeg upisa.

Ako se u upravnom postupku poništi drugostepeno rešenje iz stava 2. tačka 1) ovog člana, vrši se brisanje upisa izvršenog na osnovu tog rešenja.

11. Postupak po žalbi

Pravo na žalbu, odricanje i povlačenje žalbe

Član 42.

Protiv rešenja donetog u prvom stepenu, bez obzira da li je doneto po službenoj dužnosti ili po zahtevu stranke, stranka može preko nadležne Službe izjaviti žalbu Zavodu, u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja.

Stranka se može odreći prava na žalbu, a do donošenja drugostepenog rešenja može povući izjavljenu žalbu, izjavama koje se ne mogu opozvati.

Postupanje prvostepenog organa po žalbi

Član 43.

Služba će u roku od sedam dana od dana prijema žalbu:

- 1) odbaciti, ako utvrdi da nije blagovremena, da nije dozvoljena ili da ju je podnelo neovlašćeno lice; ili
- 2) usvojiti, a ožalbeno rešenje poništi i doneti novo rešenje ako utvrdi da je žalba osnovana.

Ako nađe da nema mesta postupanju u skladu sa stavom 1. ovog člana, Služba će u istom roku žalbu sa spisima predmeta dostaviti Zavodu na dalji postupak.

Protiv rešenja stava 1. tač. 1) i 2) ovog člana može se izjaviti žalba Zavodu u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja.

Po žalbi iz stava 2. ovog člana odlučuje Zavod koji, ako smatra da je žalba osnovana, istovremeno odlučuje i o žalbi koja je bila odbačena.

Izuzetno od st. 1. i 2. ovog člana, ako bi usvajanje žalbe moglo nepovoljno da utiče na prava i interese lica upisanog u katastru na toj nepokretnosti, žalba se dostavlja na odgovor tom licu, a rok za postupanje iz stava 1. ovog člana se računa od isticanja roka za dostavljanje odgovora na žalbu.

Postupanje drugostepenog organa po žalbi

Član 44.

Zavod će rešenjem odbaciti žalbu koja je nedozvoljena ili neblagovremena.

Ako žalbu ne odbaci, Zavod može odbiti žalbu, poništiti rešenje u celini ili delimično i sam odlučiti o upravnoj stvari, poništiti rešenje i vratiti predmet prvostepenom organu na ponovni postupak, ili ga izmeniti.

Zavod će odbiti žalbu ako utvrdi da je:

- 1) Služba pravilno sprovela prvostepeni postupak i da je pobijano rešenje zasnovano na zakonu;
- 2) prvostepeni postupak sproveden uz nedostatke, ali da ti nedostaci nisu uticali na zakonitost pobijanog rešenja;
- 3) pobijano rešenje zasnovano na zakonu, ali iz drugih razloga, a ne onih koji su navedeni u obrazloženju rešenja.

Ako u postupku po žalbi Zavod utvrdi da je u prvostepenom postupku Služba izvela pogrešan zaključak u pogledu činjenica utvrđenih ispravom, odnosno ako zaključi da je pobijano rešenje doneto uz pogrešnu primenu materijalnog prava ili da je u prvostepenom postupku bilo drugih nedostataka koji su uticali na zakonitost pobijanog rešenja, Zavod će otkloniti te nedostatke, poništiti prvostepeno rešenje i sam odlučiti u upravnoj stvari.

Ako Zavod nađe da će nedostatke prvostepenog postupka brže i ekonomičnije otkloniti Služba, on će svojim rešenjem poništiti prvostepeno rešenje i vratiti predmet Službi na ponovni postupak i odlučivanje, u kom slučaju je obavezan da svojim rešenjem ukaže Službi u kom pogledu treba dopuniti postupak, a Služba je dužna da u svemu postupi po drugostepenom rešenju i da, bez odlaganja, a najkasnije u roku od pet radnih dana od dana prijema predmeta, donese novo rešenje. Protiv novog rešenja Službe stranka ima pravo na žalbu.

Nepostupanje Službe po nalogu iz drugostepenog rešenja je osnov za pokretanje disciplinskog postupka protiv odgovornog državnog službenika.

Zavod može da vrati predmet Službi na ponovni postupak i odlučivanje samo jednom, bez obzira na razloge ili propuste u prvostepenom postupku.

Kada Zavod postupa po žalbi protiv rešenja donetog u predmetu koji je vraćen Službi na ponovni postupak i odlučivanje, dužan je da meritorno odluči o upravnoj stvari.

12. Postupanje do pravnosnažnosti odluke

Postupanje do konačnosti odluke

Član 45.

Do konačnosti odluke donete u prvom stepenu neće se odlučivati o novim upisima na istoj nepokretnosti, odnosno na istom udelu na nepokretnosti.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, pre konačnosti odluke o upisu zabeležbe, može se odlučivati o novim upisima, osim ako se ta odluka odnosi na zabeležbu za koju je zakonom propisano da sprečava dalje upise.

Po nastupanju konačnosti odluke vrši se upis po toj odluci, uz istovremeni upis zabeležbe da odluka po kojoj je taj upis izvršen nije pravnosnažna.

Zabeležba pokretanja upravnog spora i nastupanje pravnosnažnosti

Član 46.

Zabeležba upravnog spora se upisuje na osnovu dokaza o pokrenutom upravnom sporu.

Stranka koja je pokrenula upravni spor u smislu stava 1. ovog člana, dužna je da bez odlaganja dostavi Službi dokaz o pokretanju upravnog spora, radi upisa zabeležbe pokretanja upravnog spora, o čemu se obaveštavaju stranke u postupku.

Zabeležba da odluka nije pravnosnažna briše se po službenoj dužnosti, i to:

- 1) prilikom upisa zabeležbe pokretanja upravnog spora;
- 2) ako u roku od 40 dana od dana dostavljanja rešenja iz člana 47. ovog zakona Službi nije dostavljen dokaz da je pokrenut upravni spor.

Zabeležba pokretanja upravnog spora briše se po službenoj dužnosti po dostavljanju odluke Upravnog suda.

V. SUDSKA ZAŠTITA

Upravni spor

Član 47.

Protiv drugostepenih rešenja donetih u skladu sa odredbama ovog zakona može se voditi upravni spor, kao i protiv prvostepenog rešenja ako u zakonskom roku nije odlučeno po žalbi izjavljenoj protiv tog rešenja.

VI. UPIS U KATASTAR VODOVA

Upis u katastar vodova

Član 48.

Upis vodova u katastar vodova vrši Služba po zahtevu investitora i drugog zakonom ovlašćenog lica, a po službenoj dužnosti u slučaju kad elaborat geodetskih radova dostavlja nadležni organ, shodno zakonu kojim se uređuje izgradnja objekata.

O upisu u katastar vodova Služba odlučuje rešenjem.

Protiv rešenja iz stava 2. ovog člana može se izjaviti žalba Zavodu u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja.

U pogledu obaveze dostave isprava koje predstavljaju pravni osnov za upis podataka, odnosno promene podataka u katastru vodova, kao i u pogledu zabeležbi, predbeležbi, nadležnosti za upis, postupka upisa i sudske zaštite shodno se primenjuju odredbe ovog zakona koje uređuju upis u katastar nepokretnosti.

U katastar vodova upisuje se zabeležba postojanja založnog prava koje je registrovano u registru za registraciju založnih prava na pokretnim stvarima i pravima, na uređajima koji su izgrađeni na vodovima, a koji se smatraju pokretnim stvarima.

VII. OSTALA PRAVILA VOĐENJA KATASTRA

Ažuriranje podataka upisanih u katastar

Član 49.

U svrhu uspostavljanja ažurnog katastra, promene podataka o imaocima prava na nepokretnostima koji se upisuju u katastar, i to podataka o imenu, prezimenu, adresi prebivališta, odnosno boravišta za fizičko lice, odnosno poslovnom imenu i adresi sedišta za pravno lice, automatski se preuzimaju iz centralnog sistema za elektronsko vođenje matičnih knjiga, koji uspostavlja ministarstvo nadležno za lokalnu samoupravu, odnosno registara koje vodi agencija nadležna za vođenje registra privrednih subjekata i evidencije o prebivalištu, odnosno boravištu, koju vodi organ nadležan za unutrašnje poslove.

Nadležni organi iz stava 1. ovog člana i Zavod dužni su da uspostave tehničke uslove za povezivanje registara iz stava 1. ovog člana sa katastrom i da omoguće ažurno preuzimanje podataka iz tih registara. Odmah po uspostavljanju centralnog registra stanovništva organ nadležan za vođenje tog registra dužan je da uspostavi tehničke uslove za povezivanje sa katastrom nepokretnosti i omogući ažurno preuzimanje navedenih podataka iz tog registra.

Brisanje upisa kojima je istekla važnost

Član 50.

Oročeni upisi i upisi kojima je istekla važnost brišu se po zahtevu stranke ili po službenoj dužnosti.

Ispravljanje grešaka u održavanju katastra nepokretnosti

Član 51.

U postupku održavanja katastra nepokretnosti Služba po službenoj dužnosti ili po zahtevu stranke, ispravlja sve utvrđene greške, nedostatke i propuste u podacima o nepokretnostima i upisanim stvarnim pravima na nepokretnostima.

Ispravka greške se vrši i na osnovu ispravke isprave na osnovu koje je upis izvršen, a koja je dostavljena katastru radi ispravke upisa.

O ispravci iz stava 1. ovog člana, Služba donosi rešenje protiv koga se može izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja.

Greške, nedostaci i propusti o upisanim stvarnim pravima na nepokretnostima ne mogu se ispraviti ako nema saglasnosti lica koje je posle pogrešnog upisa, upisalo svoje pravo smatrajući podatke katastra nepokretnosti istinitim i potpunim, u skladu sa načelom pouzdanja.

U slučaju da je greška nastala preuzimanjem podataka iz zemljišne knjige, koji su u tu knjigu upisani na osnovu odluke suda koja je sadržala te greške, Zavod je ovlašćen da kod nadležnog suda pokrene postupak za ispravku takve odluke.

VIII. IZDAVANJE PODATAKA IZ KATASTRA

Izdavanje podataka iz GKIS-a

Član 52.

Iz GKIS-a i dokumentacije u analognom obliku izdaju se podaci, uverenja, potvrde, izveštaji i isprave u elektronskoj formi, a na zahtev stranke mogu se izdati i u formi papirnog dokumenta.

Izvod iz lista nepokretnosti, lista voda i lista predbeležbe objekta, odnosno posebnog dela objekta u izgradnji izdaju se svakom zainteresovanom licu.

Prepisi i kopije originalnih podataka važećeg premera mogu se izdavati sudovima i drugim državnim organima, organima teritorijalne autonomije i lokalne samouprave, geodetskim organizacijama, kao i sudskim veštacima geodetske struke ako su rešenjem suda ili drugog nadležnog organa određeni da veštače u konkretnom predmetu.

Prepisi i kopije originalnih podataka premera koji nije na snazi mogu se izdavati sudovima, kao i sudskim veštacima geodetske struke ako su rešenjem suda ili drugog nadležnog organa određeni da veštače u konkretnom predmetu, kao i ministarstvu nadležnom za poslove odbrane za potrebe osnivanja i održavanja vojnog katastra.

Podaci i akti iz st. 2, 3. i 4. ovog člana izdaju se u roku od pet radnih dana od dana prijema zahteva, a ako se zahteva veći obim podataka najkasnije u roku od 30 dana od dana prijema zahteva, i to neposredno u prostorijama Zavoda, poštom ili elektronskom poštom, odnosno drugim elektronskim putem, u skladu sa zahtevom.

Izdavanje podataka iz GKIS-a od strane javnih beležnika

Član 53.

Javni beležnici, kao i preduzetnici i pravna lica upisana u registar geodetskih organizacija, mogu izdavati izvode iz člana 52. stav 2. ovog zakona.

Izvod iz stava 1. ovog člana ima istu važnost kao da ga je izdao Zavod.

Uslovi izdavanja izvoda u skladu sa stavom 1. ovog člana bliže se uređuju podzakonskim aktom koji donosi Vlada.

IX. OVLAŠĆENJE ZA DONOŠENJE PODZAKONSKIH AKATA

Nadležnost organa

Član 54.

Vlada bliže propisuje:

1) način dostavljanja isprava Zavodu od strane obveznika dostave po službenoj dužnosti iz člana 22. ovog zakona;

2) obim dostupnosti podataka iz člana 19. st. 1. i 2. ovog zakona, kao i uslove i način obezbeđivanja potpunih podataka GKIS-a iz člana 19. stav 3. ovog zakona.

3) način preuzimanja podataka u skladu sa članom 49. stav 1. ovog zakona.

Ministar bliže propisuje način rada u postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar vodova.

Direktor Zavoda bliže propisuje način pristupa, distribucije, izdavanja, korišćenja, skladištenja i zaštite podataka GKIS-a.

X. KAZNENE ODREDBE I NADZOR NAD SPROVOĐENJEM OBAVEZE DOSTAVE

Prekršaj

Član 55.

Državni službenik koji rukovodi Službom i odgovorni državni službenik u užoj unutrašnjoj jedinici Službe koja je nadležna za rešavanje predmeta kazniće se za prekršaj novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara ako o zahtevu za upis, koji po redosledu prvenstva može da se rešava, ne odluči u roku propisanom ovim zakonom (član 36. ovog zakona).

Prekršajnu prijavu zbog dela iz stava 1. ovog člana može podneti zainteresovano lice i direktor Zavoda.

Nadzor nad sprovođenjem obaveze dostave

Član 56.

Ako obveznik dostave ne vrši dostavu u roku iz člana 23. ovog zakona, a Zavod o tome stekne saznanje na osnovu podnetih zahteva stranaka u skladu sa članom 25. ovog zakona, dužan je da o tome obavesti organ koji vrši nadzor nad radom obveznika dostave, u cilju preduzimanja mera radi postupanja u skladu sa ovom obavezom.

XI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Završetak započetih postupaka i vođenje postupaka po ranije donetim ispravama

Član 57.

Postupci održavanja katastra nepokretnosti i katastra vodova koji nisu okončani do dana stupanja na snagu ovog zakona okončaće se po odredbama zakona koji je bio na snazi do dana stupanja na snagu ovog zakona.

Po odredbama zakona iz stava 1. ovog člana vodiće se i okončati i postupci pokrenuti po zahtevu stranke podneti nakon stupanja na snagu ovog zakona, a kojim se zahtevaju upisi na osnovu odluka sudova i drugih nadležnih organa i imalaca javnih ovlašćenja donetih pre stupanja na snagu ovog zakona, kao i na osnovu privatnih isprava koje nisu potvrđene od strane javnih beležnika.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona okončaće se najkasnije do 31. decembra 2020. godine.

Po odredbama ovog zakona vršiće se upis na osnovu odluka sudova i drugih nadležnih organa i vršilaca javnih ovlašćenja donetih posle stupanja na snagu ovog zakona, kao i na osnovu isprava sastavljenih, odnosno potvrđenih od strane javnih beležnika, odnosno sudova koji su te isprave sastavili, odnosno potvrdili umesto javnih beležnika, od dana stupanja na snagu Zakona o javnom beležništvu („Službeni glasnik RS”, broj 31/11).

Brisanje držaoca i državine

Član 58.

Ako se najkasnije do 1. maja 2028. godine ne steknu zakonski uslovi za upis prava svojine na nepokretnostima na kojima je određeno lice upisano kao držalac u skladu sa Zakonom o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 – US, 96/15, 47/17 – autentično tumačenje i 113/17 – dr. zakon), Služba će po službenoj dužnosti izvršiti brisanje svojstva držaoca tog lica i državine na nepokretnosti.

Odredba stava 1. ovog člana odnosi se i na lica koja državinu iz tog stava steknu pravnim poslom, nasleđivanjem, odlukom suda ili drugog nadležnog organa ili po drugom zakonom propisanom osnovu.

Mogućnost podnošenja zahteva u formi papirnog dokumenta

Član 59.

Izuzetno od člana 18. stav 1. ovog zakona, zahtev za upis u katastar nepokretnosti, odnosno katastar vodova, može se podneti u formi papirnog dokumenta do 31. decembra 2020. godine.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana dostavljaju se isprave za upis u originalu, overenom prepisu ili overenoj kopiji, koja sadrže konstataciju da je prepis, odnosno kopija verna originalu prepisane, odnosno kopirane isprave, kao i dokaz o uplaćenju taksi.

Zahtev za upis i dokumenta dostavljena u papirnoj formi u skladu sa st. 1. i 2. ovog člana, Služba je dužna da digitalizuje i da elektronskim kvalifikovanim potpisom ovlašćenog lica potvrdi istovetnost elektronske kopije originalu, čime ta kopija dobija istu dokaznu snagu kao original u postupku upisa u katastar, a izvorni dokumenti u papirnoj formi čuvaju se u skladu sa zakonom.

Vreme prijema zahteva za upis određuje se prema trenutku prijema zahteva u prijemnoj kancelariji, nezavisno od toga kada je i na koji način zahtev upućen.

Odluke i druga akta doneta u postupku pokrenutom zahtevom u papirnoj formi izrađuju se i dostavljaju u skladu sa odredbama ovog zakona.

Izuzetno od člana 22. stav 2. tačka 1) ovog zakona, ako je ugovor koji predstavlja osnov za upis zaključen pre stupanja na snagu ovog zakona, a ugovorom je upis uslovljen potvrdom ili drugim dokumentom banke o prenosu sredstava na ime kupoprodajne cene, takva potvrda odnosno drugi ugovoreni dokument banke može služiti umesto saglasnosti iz člana 22. stav 2. tačka 1) ovog zakona.

Povezivanje putem e-šaltera

Član 60.

Javni beležnici su obavezni da se putem e-šaltera povežu sa Zavodom najkasnije do 1. jula 2018. godine.

Sudovi su obavezni da se putem e-šaltera povežu sa Zavodom najkasnije do 1. januara 2020. godine.

Ostali obveznici dostave su obavezni da se putem e-šaltera povežu sa Zavodom najkasnije do 1. novembra 2018. godine.

Zavod je dužan da obveznicima dostave i profesionalnim korisnicima omogućiti potpuni uvid u ažurne podatke GKIS-a i njihovo preuzimanje najkasnije počev od 31. decembra 2020. godine, pod uslovima koji će se bliže urediti podzakonskim aktom donetim u skladu sa ovim zakonom.

Do uspostavljanja potpunog uvida i preuzimanja podataka iz GKIS-a u skladu sa st. 3. i 4. ovog člana Zavod će obveznicima dostave i profesionalnim korisnicima usluga Zavoda izdavati list nepokretnosti i kopiju plana preko e-šaltera, u roku od 24 časa od podnošenja zahteva.

Rokovi za početak primene pojedinih odredaba zakona

Član 61.

Javni beležnici su dužni da otpočnu sa dostavom isprava u skladu sa članom 23. ovog zakona koje sastave, potvrde ili overe počev od 1. jula 2018. godine, kao i odluka koje donesu i postanu izvršne počev od tog datuma.

Sudovi su dužni da otpočnu sa dostavom isprava iz stava 1. ovog člana, koje sastave, potvrde ili overe umesto javnih beležnika, počev od 1. januara 2020. godine, kao i sudskih odluka u skladu sa članom 23. ovog zakona, koje donesu i postanu izvršne počev od tog datuma.

Javni izvršitelji i drugi obveznici dostave dužni su da dostavljaju odluke u skladu sa članom 23. ovog zakona, koje postanu izvršne počev od 1. novembra 2018. godine.

Do datuma iz st.1–3. ovog člana upisi po ispravama navedenim u tim odredbama vrše se po zahtevu stranke u skladu sa članom 33. st.1–4, 7. i 8. ovog zakona.

Zavod je dužan da najkasnije do 31. decembra 2020. godine omogući javnim beležnicima, kao i preduzetnicima i pravnim licima koja su upisana u registar geodetskih organizacija, izdavanje izvoda u skladu sa članom 53. stav 1. ovog zakona.

Zavod će najkasnije do 31. decembra 2020. godine obezbediti podnošenje zahteva kroz e-šalter i licima koja nemaju svojstvo profesionalnih korisnika, a do tada ta lica zahteve podnose u formi papirnog dokumenta.

Odredba člana 40. ovog zakona primenjuje se kada se steknu uslovi propisani zakonom kojim se uređuje elektronski dokument.

Donošenje podzakonskih akata

Član 62.

Podzakonska akta za izvršenje ovog zakona doneće se u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Prestanak važenja pojedinih odredaba važećeg zakona

Član 63.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe čl. 59–61, 65, 66, 73–82b, 121–137, 145, 173. i člana 185. st. 2–4. Zakona o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 – US, 96/15, 47/17 – autentično tumačenje i 113/17 – dr. zakon).

Član 64.

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

OBRAZLOŽENJE

I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 97. tačka 7. Ustava Republike Srbije, prema kojoj Republika Srbija, između ostalog, uređuje i obezbeđuje svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine i odredbi tačke 11. istog člana, prema kojoj Republika Srbija, između ostalog, uređuje i obezbeđuje prikupljanje statističkih i drugih podataka od opšteg interesa.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Razlozi za donošenje ovog zakona sadržani su u potrebi da se:

- a) poveća efikasnost i ažurnost katastra nepokretnosti:
 - uvođenjem informacionih tehnologija;
 - propisivanjem obaveze za sudove, javne beležnike, javne izvršitelje, organe javne uprave i druge organe i organizacije, koji u okviru svoje zakonom utvrđene nadležnosti donose odluke, odnosno sastavljaju ili potvrđuju isprave koje predstavljaju pravni osnov za upis u katastar, da iste dostave Službi za katastar nepokretnosti (u daljem tekstu: Služba), radi provođenja promena u katastru;
- b) pojednostavi i ubrza procedura upisa u katastar nepokretnosti:
 - propisivanjem obaveze navedenim subjektima da u kratkim rokovima dostavljaju Službi odluke koje donose, odnosno isprave koje sastavljaju ili potvrđuju, radi upisa u katastar;
 - propisivanjem kraćih rokova za postupanje Službe u postupku upisa u katastar;
 - propisivanjem pravila da Služba ne proverava zakonitost javne, odnosno javnobeležničke isprave na osnovu koje se vrši upis u katastar, u smislu povrede prinudnih propisa, s obzirom na to da se o zakonitosti isprave vodi računa u postupku njenog donošenja, sastavljanja, odnosno potvrđivanja (solemnizacije), te nije potrebno da iste isprave, u tom smislu, preispituje i organ nadležan za upise u katastar nepokretnosti. Na taj način će se ubrzati procedura upisa, odnosno skratice se vreme potrebno za upis u katastar nepokretnosti, povećaće se ažurnost katastra nepokretnosti, što će imati pozitivan efekat na poboljšanje pozicije Republike Srbije na rang listi Svetske banke o uslovima poslovanja – Doing business;
- v) podnošenje zahteva za upis u katastar učini što konfornijim za stranke, bez odlaska u Službu, podnošenjem zahteva putem e-šaltera;
- g) otklone određeni nedostaci koji su uočeni u dosadašnjoj primeni važećeg zakona koji uređuje katastar nepokretnosti, preciziranjem pojedinih odredaba i poboljšanjem postojećih zakonskih rešenja.

Republički geodetski zavod (u daljem tekstu: Zavod) obavlja stručne, geodetske i katastarske poslove na geodetskom merenju, prikupljanju i upisu podataka u katastar nepokretnosti i katastar vodova, koji su od opšteg interesa za Republiku Srbiju. Ovi poslovi ograničeni su rokovima, potrebama investicionih ulaganja i ekonomskog razvoja zemlje kojeg ne može biti bez uređenih i registrovanih podataka o nepokretnostima i pravima na njima, na čemu naročito insistiraju strani investitori. Obaveze Zavoda proistekle iz zakona koji su doneti u proteklom periodu, kao što su konverzija prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, upis javne svojine i upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, dovele su do višestrukog povećanja broja upravnih predmeta, kako u prvostepenom, tako i u drugostepenom postupku. Budući da zbog restriktivnih mera nije bilo moguće zapošljavati nove kadrove, došlo je do

velikog broja zaostalih upravnih predmeta. U cilju prevazilaženja ovog problema i povećanja ažurnosti u rešavanju predmeta, neophodno je ubrzati i pojednostaviti proceduru upisa u katastar nepokretnosti.

III. OBJAŠNJE OSNOVNIH INSTITUTA I POJEDINIH REŠENJA

Odredba člana 1. Predloga zakona sadrži predmet uređivanja zakona, a to su pravila postupka upisa u katastar nepokretnosti i katastar vodova u njihovom održavanju, predmet i vrste upisa i pravila postupka izdavanja izvoda iz navedenih registara, kao i druga pitanja od značaja za vođenje katastra nepokretnosti i katastra vodova.

Odredbe člana 2. Predloga zakona sadrže cilj donošenja zakona, kao i objašnjenje pojedinih izraza upotrebljenih u Predlogu zakona.

Odredbom člana 3. Predloga zakona propisana su načela vođenja katastra nepokretnosti i to, načelo upisa, načelo oficijelnosti, načelo javnosti, načelo pouzdanja, načelo prvenstva, načelo zakonitosti i načelo određenosti.

Odredbom člana 4. Predloga zakona propisane su vrste upisa u katastar nepokretnosti, i to upis nepokretnosti, upis prava, predbeležba i zabeležba.

Odredbom člana 5. Predloga zakona propisano je na osnovu kojih isprava se upisuju podaci o parceli, objektu i posebnom delu objekta. Predviđeno je i da se za svaku nepokretnost utvrđuje i upisuje u katastar jedinstveni matični broj nepokretnosti.

Odredbom člana 6. Predloga zakona propisano je da se upisom stvarnih prava stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima, ako zakonom za pojedine slučajeve nije drugačije propisano.

Odredbom člana 7. Predloga zakona propisano je da se pravo svojine upisuje kao svojina, susvojina i zajednička svojina.

Odredbom člana 8. Predloga zakona propisano je koja se druga stvarna prava upisuju u katastar, i to pravo korišćenja nepokretnosti, odnosno svojstvo korisnika u slučajevima predviđenim Zakonom o javnoj svojini, pravo zakupa građevinskog zemljišta radi izgradnje, pravo službenosti, hipoteka i druga stvarna prava na nepokretnostima propisana zakonom.

Odredbom člana 9. Predloga zakona propisano je da se hipoteka upisuje sa podacima o poveriocu i dužniku, iznosu obezbeđenog potraživanja, valuti, kamatnoj stopi, osnovu za upis i roku važenja. Takođe, propisano je da se upisuje i podatak o maksimalnom iznosu obezbeđenog potraživanja, ako isprava, koja je osnov za upis hipoteke, sadrži taj podatak.

Odredbom člana 10. Predloga zakona propisano je da se u katastar nepokretnosti upisuju obligaciona prava, i to: ugovorno pravo preče kupovine, zakup i druga obligaciona prava na nepokretnosti čiji upis je predviđen zakonom.

Odredbom člana 11. Predloga zakona data je definicija i propisan je način upisa i rok na koji se upisuje predbeležba. Kao novina, uvodi se predbeležba objekata i posebnih delova objekata u izgradnji, koja se ne upisuje u list nepokretnosti, već u poseban list predbeležbe objekata, odnosno posebnih delova objekata u izgradnji, bez ograničenja roka trajanja te predbeležbe.

Odredbom člana 12. Predloga zakona uređeno je opravdanje i brisanje predbeležbe.

Odredbom člana 13. Predloga zakona propisano je raspolaganje predbeležnim pravom i pravom opterećenim predbeležbom.

Odredbom člana 14. Predloga zakona data je definicija zabeležbe.

Odredbom člana 15. Predloga zakona propisane su vrste zabeležbi. Kao nove zabeležbe, koje nisu predviđene važećim zakonom koji uređuje katastar, propisane su zabeležba podnete žalbe na prvostepeno rešenje, zabeležba postojanja ugovora o koncesiji, zabeležba da je u toku postupka komasacije komisija

utvrdila promenu imaoća prava na parceli i zabeležba da je isprava po kojoj je izvršen upis u katastar dostavljena organu koji je nadležan da po službenoj dužnosti pokrene odgovarajući postupak za njeno poništavanje, odnosno ukidanje, kao i javnom tužiocu.

Odredbom člana 16. Predloga zakona propisana je nadležnost za postupak upisa u katastar, i to u prvom stepenu odlučuje Služba za katastar nepokretnosti, a u drugom stepenu Zavod.

Odredbom člana 17. Predloga zakona propisano je ko može biti stranka u postupku upisa.

Odredbom člana 18. Predloga zakona propisano je da se podnesci, dokazi i akta u postupku upisa u katastar dostavljaju u formi elektronskog dokumenta, kroz e-šalter, a da se izuzetno žalba i drugi pravni lekovi, kao i dokaze koji se uz njih prilažu, mogu dostaviti u formi papirnog dokumenta.

Odredbom člana 19. Predloga zakona propisana je javnost podataka katastra i pristup podacima GKIS-a.

Odredbom člana 20. Predloga zakona propisano je da se na pitanja koja se odnose na postupak upisa u katastar, a koja ovim zakonom nisu posebno uređena, primenjuje zakon kojim se uređuje opšti upravni postupak.

Odredbom člana 21. Predloga zakona propisano je da Služba pokreće postupak upisa po službenoj dužnosti, i to po prijemu isprave koju dostavlja obveznik dostave, po službenoj dužnosti u skladu sa ovim zakonom i ako se upis vrši po sili zakona. Postupak se može pokrenuti zahtevom stranke.

Odredbom člana 22. Predloga zakona propisano je ko su obveznici dostave isprava po službenoj dužnosti i koje isprave dostavljaju.

Odredbom člana 23. Predloga zakona propisan je rok za dostavu isprave po službenoj dužnosti.

Odredbom člana 24. Predloga zakona uređeno je pokretanje postupka, po službenoj dužnosti, na osnovu dostavljene isprave od strane obveznika dostave.

Odredbom člana 25. Predloga zakona uređeno je pokretanje postupka na osnovu zahteva stranke. Propisano je da, izuzetno od pravila da se postupak pokreće po službenoj dužnosti, postupak se može pokrenuti i po zahtevu stranke, osim ako je to zakonom isključeno. Zahtev, u ime stranke, može podneti zakonski zastupnik, odnosno ovlašćeni predstavnik stranke, kao i fizičko ili pravno lice ili preduzetnik na osnovu datog punomoćja.

Odredbom člana 26. Predloga zakona propisana je obavezna sadržina obrasca zahteva podnetog preko e-šaltera.

Odredbom člana 27. Predloga zakona propisana je forma dokumenata koja se dostavljaju preko e-šaltera.

Odredbom člana 28. Predloga zakona propisano je da stranka može jednom u toku postupka, do donošenja prvostepene odluke, ako se time ne narušava redosled prvenstva, izmeniti zahtev podnet u skladu sa članom 25. ovog zakona, ako se zasniva na istom pravnom osnovu, a nove isprave i dokaze može dostavljati i tokom postupka i uz žalbu, s tim što se isprave i dokazi na osnovu kojih se ceni osnovanost zahteva mogu naknadno dostavljati samo ako su nastali do momenta podnošenja zahteva, u kom slučaju, rok za odlučivanje počinje da teče od dana proširenja, izmene ili preciziranja zahteva, odnosno od dana dostavljanja novih isprava i dokaza.

Odredbom člana 29. Predloga zakona propisano je da stranka može odustati od svog zahteva za upis podnet do donošenja prvostepene odluke po zahtevu, odnosno do donošenja drugostepenog rešenja, ako je na prvostepeno rešenje izjavljena žalba, u kom slučaju Služba, odnosno Zavod donosi rešenje o obustavi postupka.

Odredbom člana 30. Predloga zakona propisano je da je obveznik plaćanja takse za upis u katastar po službenoj dužnosti lice u čiju korist se vrši upis, a za upis u katastar po zahtevu stranke obveznik je podnosilac zahteva.

Odredbom člana 31. Predloga zakona propisan je redosled odlučivanja o upisu i pod kojim uslovima se, izuzetno od redosleda prvenstva, o upisu zabeležbe rešenja o izvršenju, odlučuje prioritarno.

Odredbom člana 32. Predloga zakona propisano je da se red prvenstva u pogledu upisanih prava hipoteke može izmeniti u skladu sa zakonom koji uređuje hipoteku.

Odredbama člana 33. Predloga zakona uređeno je odlučivanje u postupku pokrenutom po službenoj dužnosti na osnovu isprave dostavljene od strane obveznika dostave i u postupku pokrenutom po zahtevu stranke. Propisano je da Služba proverava da li su ispunjeni formalni uslovi za upis (propisani ovim zakonom), ali ne i zakonitost promene koja se sprovodi u skladu sa dostavljenom ispravom. Ako su ispunjeni formalni uslovi za upis, Služba donosi rešenje kojim sprovodi upis te promene u katastar, osim ako je zakonom propisana zabrana upisa u takvim slučajevima. Ako nađe da je raspolaganje nepokretnošću u ispravi koja je osnov upisa očigledno protivno prinudnim propisima Služba vrši upis na osnovu te isprave i odmah obaveštava organ koji je nadležan da po službenoj dužnosti pokrene odgovarajući postupak za poništavanje, odnosno ukidanje te isprave, kao i javnog tužioca i istovremeno upisuje zabeležbu iz člana 15. stav 1. tačka 14) ovog zakona.

Odredbom člana 34. Predloga zakona propisano je da se upis u katastar nepokretnosti vrši na osnovu dostavljenih isprava, a ako se vrši po zahtevu stranke, vrši se i u skladu sa tim zahtevom. Ako iz isprave, koja je pravni osnov za upis u katastar proizilazi da, pored upisa koji se zahteva, postoje i ograničenja tog upisa u smislu tereta, obaveza ili prava drugih lica, a koja se po zakonu upisuju u katastar nepokretnosti, odlučuje se i o upisu tih ograničenja.

Odredbom člana 35. Predloga zakona propisano je da se u jedan postupak mogu spojiti više postupaka po prijavama, odnosno zahtevima za upis, ako se zasnivaju na istom ili sličnom činjeničnom stanju i istom pravnom osnovu ili ako je dostavljena isprava kojom se stavlja van snage isprava koja je osnov upisa u postupku koji se po redosledu rešavanja ranije rešava. Ako se istovremeno vodi postupak po službenoj dužnosti iz člana 23. ovog zakona i postupak po zahtevu stranke iz člana 25. ovog zakona, a po istoj ispravi koja je pravni osnov za upis u katastar, kasniji postupak će se spojiti sa ranije pokrenutim.

Odredbom člana 36. Predloga zakona propisano je da je po dostavi isprave za upis iz člana 23. ovog zakona Služba dužna da donese rešenje u roku od pet radnih dana, ako posebnim zakonom nije drugačije propisano, a da po prijemu zahteva za upis, koji po redosledu prvenstva može da se rešava, Služba odlučuje se u roku od 15 dana, osim u slučaju upisa hipoteke, zabeležbe hipotekarne prodaje, kao i u jednostavnijim upravnim stvarima, kada je rok za donošenje rešenja pet radnih dana od dana prijema zahteva. Pojam jednostavnije upravne stvari definisaće se podzakonskim aktom koji donosi Ministar.

Odredbom člana 37. Predloga zakona propisano je da je u postupku pred katastrom isključeno sprovođenje usmene rasprave, te da se izuzetno u postupku za ispravku greške, nedostataka i propusta može održati usmena rasprava, ako je to potrebno radi utvrđivanja odlučnih činjenica i okolnosti koje su od značaja za razjašnjenje stvari. Takođe je propisano da se činjenice od značaja za upis mogu izuzetno utvrditi uviđajem na licu mesta, o čemu se stranke obaveštavaju najkasnije dan ranije.

Odredbom člana 38. Predloga zakona propisana je obavezna sadržina rešenja kao to da se rešenje donosi u formi elektronskog dokumenta.

Odredbom člana 39. Predloga zakona propisan je način dostave rešenja.

Odredbom člana 40. Predloga zakona propisano je da kada se rešenje dostavlja elektronskim putem, uredna dostava se dokazuje elektronskom potvrdom o prijemu dokumenta (dostavnica).

Odredbom člana 41. Predloga zakona propisano je da se upis u katastar vrši kada rešenje kojim je upis dozvoljen postane konačno. Propisano je da se upis u

katastar nepokretnosti vrši bez odlaganja i na osnovu drugostepenog rešenja kojim se dozvoljava upis ili sudske odluke iz upravnog spora (u upravnom sporu pune jurisdikcije). Takođe je propisano da se pod upisom podrazumeva se i brisanje prava na nepokretnosti.

Odredbom člana 42. Predloga zakona propisano je pravo na žalbu, odricanje i povlačenje žalbe. Protiv rešenja donetog u prvom stepenu, bez obzira da li je doneto i po službenoj dužnosti ili po zahtevu stranke, stranka može izjaviti žalbu Zavodu, u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja, preko nadležne Službe. Stranka se može odreći prava na žalbu, a do donošenja drugostepenog rešenja može povući izjavljenu žalbu, izjavama koje se ne mogu opozvati.

Odredbom člana 43. Predloga zakona propisan je rad prvostepenog organa po žalbi.

Odredbom člana 44. Predloga zakona propisano je postupanje drugostepenog organa po žalbi.

Odredbom člana 45. Predloga zakona propisano je da se do konačnosti odluke donete u prvom stepenu neće odlučivati po novom zahtevu za upis na istoj nepokretnosti, odnosno na istom udelu na nepokretnosti. Izuzetno, po novom zahtevu za upis može se odlučivati i pre konačnosti odluke po zahtevu za upis zabeležbe, osim u slučaju zabeležbe za koju je zakonom propisano da sprečava dalje upise. Takođe, propisano je da se po nastupanju konačnosti odluke vrši upis zabeležbe da prvostepena odluka nije pravnosnažna.

Odredbom člana 46. Predloga zakona uređen je upis zabeležbe pokretanja upravnog spora i nastupanje pravnosnažnosti, kao i način brisanja te zabeležbe. Propisano je da se zabeležba upravnog spora upisuje na osnovu dokaza o pokrenutom upravnom sporu. Stranka koja je pokrenula upravni spor dužna je da bez odlaganja dostavi Službi dokaz o pokretanju upravnog spora, radi upisa zabeležbe pokretanja upravnog spora, o čemu se obaveštavaju stranke u postupku. Zabeležba da odluka nije pravnosnažna briše se po službenoj dužnosti ako u roku od 40 dana od dana dostavljanja rešenja iz člana 47. ovog zakona Službi nije dostavljen dokaz da je pokrenut upravni spor, kao i prilikom upisa zabeležbe pokretanja upravnog spora. Zabeležba pokretanja upravnog spora se briše po dostavljanju odluke Upravnog suda.

Odredbom člana 47. Predloga zakona propisano je da se protiv drugostepenih rešenja donetih u skladu sa odredbama ovog zakona može voditi upravni spor, kao i protiv prvostepenog ako u zakonskom roku nije odlučeno po žalbi.

Odredbom člana 48. Predloga zakona uređen je upis vodova i prava na vodovima, kao i to da se u pogledu obaveze dostave isprave koje predstavljaju pravni osnov za upis podataka i promene podataka u katastru vodova, kao i u pogledu zabeležbi, predbeležbi, nadležnosti za upis, postupka upisa i sudske zaštite shodno se primenjuju odredbe ovog zakona koje uređuju upis u katastar nepokretnosti.

Odredbom člana 49. Predloga zakona propisano je ažuriranje podataka o imaočima prava upisanih u katastar, po službenoj dužnosti.

Odredbom člana 50. Predloga zakona propisano je da se oročeni upisi i upisi kojima je istekla važnost brišu po zahtevu stranke ili po službenoj dužnosti.

Odredbom člana 51. Predloga zakona propisano je ispravljanje grešaka u održavanju katastra nepokretnosti. Takođe je propisano da u slučaju da je greška nastala preuzimanjem podataka iz zemljišne knjige, koji su u tu knjigu upisani na osnovu odluke suda koja je sadržala te greške, Zavod je ovlašćen da kod nadležnog suda pokrene postupak za ispravku takve odluke.

Odredbom člana 52. Predloga zakona propisano je da se iz GKIS-a i dokumentacije u analognom obliku izdaju podaci, uverenja, potvrde, izveštaji i isprave u elektronskoj formi, a na zahtev stranke mogu se izdati i u pisanoj formi. Izvod iz lista nepokretnosti, lista voda i lista predbeležbe objekta, odnosno posebnog dela objekta u izgradnji izdaju se svakom zainteresovanom licu. Prepisi i kopije

originalnih podataka važećeg premera mogu se izdavati sudovima i drugim državnim organima, organima teritorijalne autonomije i lokalne samouprave, geodetskim organizacijama, kao i sudskim veštacima geodetske struke ako su rešenjem suda ili drugog nadležnog organa određen i da veštače u konkretnom predmetu. Prepisi i kopije originalnih podataka premera koji nije na snazi mogu se izdavati sudovima, kao i sudskim veštacima geodetske struke ako su rešenjem suda ili drugog nadležnog organa određeni da veštače u konkretnom predmetu, kao i ministarstvu nadležnom za poslove odbrane za potrebe osnivanja i održavanja vojnog katastra. Podaci i akti se izdaju u roku od pet radnih dana od dana prijema zahteva, a ako se zahteva veći obim podataka najkasnije u roku od 30 dana od dana prijema zahteva, i to neposredno u prostorijama Zavoda, poštom ili elektronskom poštom, odnosno drugim elektronskim putem, u skladu sa zahtevom.

Odredbom člana 53. Predloga zakona propisano je da javni beležnici, kao i preduzetnici i pravna lica upisana u registar geodetskih organizacija, mogu izdavati list nepokretnosti, list voda i list predbeležbe objekata, odnosno posebnih delova objekta u izgradnji, koji imaju istu važnost kao da ih je izdao Zavod. Uslovi izdavanja navedenih izvoda bliže se uređuju podzakonskim aktom koji donosi Vlada.

Odredbom člana 54. Predloga zakona propisana su ovlašćenja za donošenje podzakonskih akata.

Odredbom člana 55. Predloga zakona propisano je da će se državni službenik koji rukovodi Službom i odgovorni državni službenik u užoj unutrašnjoj jedinici Službe koja je nadležna za rešavanje predmeta kazniti za prekršaj novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara ako o zahtevu za upis, koji po redosledu prvenstva može da se rešava, ne odluči u roku propisanom ovim zakonom (član 36. ovog zakona).

Odredbom člana 56. Predloga zakona propisano je da Zavod obaveštava nadzorni organ obveznika dostave, ukoliko ne izvrši dostavu isprave u zakonom propisanom roku.

Odredbom člana 57. Predloga zakona propisano je da će se postupak održavanja katastra nepokretnosti i katastra vodova koji nije okončan do dana stupanja na snagu ovog zakona zakona okončaće se po odredbama zakona koji je bio na snazi do dana stupanja na snagu ovog zakona. Takođe, odredbama ovog člana propisano je da će se po odredbama zakona iz ovog člana voditi i okončati i postupci pokrenuti po zahtevu stranke podneti nakon stupanja na snagu ovog zakona, a kojim se zahtevaju upisi na osnovu odluka sudova i drugih nadležnih organa i imalaca javnih ovlašćenja donetih pre stupanja na snagu ovog zakona, kao i na osnovu privatnih isprava koje nisu potvrđene od strane javnih beležnika.

Odredbom člana 58. Predloga zakona propisano je da ako se najkasnije do 1. maja 2028. godine ne steknu zakonski uslovi za upis prava svojine na nepokretnostima na kojima je određeno lice upisano kao držalac u skladu sa Zakonom o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 – US, 96/15, 47/17 – autentično tumačenje i 113/17 – dr. zakon), Služba će po službenoj dužnosti izvršiti brisanje svojstva držaoca tog lica i državine na nepokretnosti. Navedena odredba se odnosi i na lica koja državinu iz tog stava steknu pravnim poslom, nasleđivanjem, odlukom suda ili drugog nadležnog organa ili po drugom zakonom propisanom osnovu.

Odredbom člana 59. Predloga zakona propisana je mogućnost podnošenja zahteva u formi papirnog dokumenta do 31. decembra 2020. godine, da se uz zahtev dostavljaju isprave za upis u originalu, overenom prepisu ili overenoj kopiji koja sadrži konstataciju da je prepis, odnosno kopija verna originalu prepisane, odnosno kopirane isprave, kao i dokaz o uplaćenju taksi. Zahtev za upis i dokumenta dostavljana u papirnoj formi Služba je dužna da digitalizuje i da elektronskim kvalifikovanim potpisom ovlašćenog lica potvrdi istovetnost elektronske kopije originalu, čime ta kopija dobija istu dokaznu snagu kao original u postupku upisa u katastar, a izvorni dokumenti u papirnoj formi arhiviraju se u skladu sa

zakonom. Vreme prijema zahteva za upis određuje se prema trenutku prijema zahteva u prijemnoj kancelariji, nezavisno od toga kada je i na koji način zahtev upućen. Odluke i druga akta doneta u postupku pokrenutom zahtevom u papirnoj formi izrađuju se i dostavljaju u skladu sa odredbama ovog zakona. Izuzetno od odredbe člana 22. stav 2. ovog zakona, ako je ugovor koji predstavlja osnov za upis zaključen pre stupanja na snagu ovog zakona, a ugovorom je upis uslovljen potvrdom ili drugim dokumentom banke o prenosu sredstava na ime kupoprodajne cene, takva potvrda odnosno drugi ugovoreni dokument banke može služiti umesto saglasnosti iz člana 22. stav 2. tačka 1) ovog zakona.

Odredbom člana 60. Predloga zakona propisano je da su javni beležnici obavezni da se putem e-šaltera povežu sa Zavodom, najkasnije do 1. jula 2018. godine, sudovi najkasnije do 1. januara 2020. godine, a ostali obveznici dostave do 1. novembra 2018. godine. Takođe je propisano da je Zavod dužan da obveznicima dostave i profesionalnim korisnicima omogućiti potpuni uvid u ažurne podatke GKIS-a najkasnije od 31. decembra 2020. godine, a do uspostavljanja potpunog uvida u te podatke, Zavod će im izdavati list nepokretnosti i kopiju plana preko e-šaltera, u roku od 24 časa od dana podnošenja zahteva.

Odredbama člana 61. Predloga zakona propisani su rokovi od kada obveznici dostave moraju otpočeti da dostavljaju isprave po službenoj dužnosti.

Odredbom člana 62. Predloga zakona propisano je da će se podzakonska akta iz člana 54. ovog zakona doneti u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Odredbom člana 63. Predloga zakona propisan je prestanak važenja pojedinih odredaba Zakona o državnom premeru i katastru.

Odredbom člana 64. Predloga zakona propisano je da ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

IV. OCENA POTREBNIH FINANSIJSKIH SREDSTAVA

Za sprovođenje ovog zakona obezbeđena su sredstva Zakonom o budžetu Republike Srbije za 2018. godinu u razdelu 38, programu 1102- Državni premer, katastar i upravljanje geoprostornim podacima na nacionalnom nivou, programskoj aktivnosti:

0001 – Upravljanje nepokretnostima i vodovima, na ekonomskoj klasifikaciji 41, 42 i 51, u ukupnom, iznosu od 2.830.000.000,00 dinara;

0002 – Obnova i održavanje referentnih osnova referentnih sistema i državne granice, na ekonomskoj klasifikaciji 41, 42, i 51 u ukupnom, iznosu od 82.000.000,00 dinara.

0003 – Stručni, upravni i inspekcijski nadzor na ekonomskoj klasifikaciji 41, 42, i 51 u ukupnom, iznosu od 71.000.000,00 dinara;

0005 – Unapređenje registra prostornih jedinica i adresnog registra i uspostava interoperabilnosti sa drugim registrima na ekonomskoj klasifikaciji 41, 42 i 51, u ukupnom, iznosu od 52.000.000,00 dinara;

0006 – Administracija i upravljanje, na ekonomskoj klasifikaciji 41, 42 i 51 u ukupnom, iznosu od 307.000.000,00 dinara.

4002 – Unapređenje zemljišne administracije u Republici Srbiji, na ekonomskoj klasifikaciji 51, u ukupnom, iznosu od 20.000.000,00 dinara.

Ukupno procenjena potrebna sredstva za primenu zakona u 2018. godini iznose 3.362.000.000,00 dinara.

U narednim godinama sredstva će se planirati na istom ili približno istom nivou u okviru utvrđenih limita i u skladu sa bilansnim mogućnostima budžeta Republike Srbije.

V. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Predlaže se donošenje ovog zakona po hitnom postupku, saglasno članu 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS”, broj 20/12-prečišćen tekst), zbog obezbeđivanja uslova za uvođenje informacionih tehnologija, koje će ubrzati i skratiti proceduru upisa u katastar nepokretnosti, a što će imati pozitivan efekat na poboljšanje pozicije Republike Srbije na rang listi Svetske banke o uslovima poslovanja – Doing business.

VI. ANALIZA EFEKATA ZAKONA

Predlog zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova donosi se da bi se:

1. unapredila efikasnost i ažurnost vođenja javne evidencije o nepokretnostima i pravima na njima, kroz:
 - a) davanje adekvatne uloge u tom sistemu novim nosiocima javnih ovlašćenja u našem pravnom sistemu - javnim beležnicima;
 - b) uvođenje informacionih tehnologija, čije korišćenje je već omogućeno ili će biti omogućeno u procedurama koje sprovodi javna uprava;
2. pojednostavila primena zakona za građane i privredu, kroz efikasniju organizaciju rada i unapređenje saradnje među državnim organima;
3. obezbedila efikasnija naplata javnih prihoda;
4. otklonili uočeni problemi u primeni važećeg Zakona koji uređuje katastar.

Zakonska rešenja se predlažu u kontekstu jako velikih izazova koji se postavljaju pred Službom za katastar nepokretnosti, kao užom unutrašnjom jedinicom Zavoda, a koji su posledica:

1. višestrukog povećanja broja zahteva usled povećane privredne aktivnosti i povećanog obima poslova organa javne uprave na ozakonjenju objekata, pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine i sl, a što je rezultiralo povećanjem broja predmeta u radu sa 20.356 u 2014. godini i 25.322 u 2015. godini, na čak 115.502 u 2016. godini;
2. skraćanja zakonskih rokova za postupanje Službe, kao na primer, izmenama Zakona o planiranju i izgradnji, koje se primenjuju od 2015. godine, kojima su skraćeni rokovi za upis prava svojine u objedinjenoj proceduri sa 30 na sedam dana (broj izdatih građevinskih dozvola u 2015. godini je povećan za preko 30% u odnosu na 2014, a taj trend se nastavio i u 2016. godini, tako da je broj izdatih građevinskih dozvola za prvih 11 meseci 2016. godini povećan za 22% u odnosu na isti period prošle godine;
3. ograničenih ljudskih i materijalnih resursa koji Službi stoje na raspolaganju u uslovima potrebe za racionalizacijom i štednjom na svim nivoima.

Dakle, Služba za katastar nepokretnosti mora u bitno kraćim rokovima da rešava značajno veći broj predmeta, sa istim ili smanjenim ljudskim i materijalnim resursima, što dovodi do velikog opterećenja u radu Službe.

1. Određenje problema koje zakon treba da reši

Ključni problemi koje zakon treba da reši su:

1. relativno dugo čekanje na upis svojinskih prava, što ima negativne efekte na pravnu sigurnost, kao i na atraktivnost Republike Srbije kao investicione destinacije;
2. velika učestalost i dugo trajanje administrativnih i sudskih postupaka u vezi sa imovinsko-pravnim odnosima;
3. ograničenost administrativnih kapaciteta Službe za katastar nepokretnosti, kao uže unutrašnje jedinice Zavoda, da blagovremeno rešava zahteve za

vršenje odgovarajućih upisa i izdavanje potvrda na osnovu stanja u registrima, a naročito imajući u vidu da se taj broj zahteva konstantno povećava, uz tendenciju dodatnog uvećanja, kako se bude ubrzavao opšti privredni rast u Republici Srbiji.

Prema podacima publikacije Svetske banke *Doing Business 2017*, Indeks kvaliteta zemljišne administracije iznosi 16,5 od mogućih 30. U većini posmatranih **pod-indikatora** (indeksi pouzdanosti infrastrukture zemljišnih podataka, transparentnosti informacija, geografske pokrivenosti i zemljišnih sporova), učinak Srbije je tek polovičan.

I pored toga, Služba za katastar nepokretnosti postiže rezultate koji unapređuju globalnu kompetitivnost Republike Srbije. Tako je u pogledu *Efikasnosti upisa prava svojine*, Srbija na rang listi *Doing Business 2017* napredovala za 17 mesta u odnosu na prethodnu godinu, i to zahvaljujući tome što je broj dana potrebnih za upis prava svojine smanjen sa 54 na 21. Takođe, efikasniji upis prava svojine je konstatovan i u pogledu *dobijanja građevinskih dozvola*, tako da *Doing Business 2017* konstatuje da je broj dana potrebnih za ovu proceduru skraćen sa 45 dana, koliko je iznosio samo za upis prava svojine u 2016. godini, na 27 dana za izdavanje upotrebne dozvole i upis prava svojine u 2017. godini.

2. Ciljevi koji se donošenjem zakona postižu

Osnovni cilj koji se želi postići ovim zakonom je povećanje pravne sigurnosti vlasnika nepokretnosti, sticalaca nepokretnosti, kao i trećih lica koja se pouzdaju u podatke upisane u katastru. Taj cilj treba da se dostigne ostvarenjem posebnih ciljeva, kao što su podizanje efikasnosti i ažurnosti Službe koja vodi katastar.

Usvajanjem ovog zakona propisuju se mere koje treba da dovedu do ostvarenja navedenih ciljeva, a to su pre svega:

1. uvođenje veće odgovornosti javnih beležnika i drugih vršioaca javnih ovlašćenja koji donose, sastavljaju, potvrđuju ili overavaju isprave koje predstavljaju pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti, budući da Služba za katastar nepokretnosti neće biti obavezna da proverava da li je tom ispravom povređen prinudni propis;

2. uspostavljanje elektronskog šaltera za razmenu dokumentacije između Službe za katastar nepokretnosti i profesionalnih korisnika, sudova, drugih organa, javnih beležnika, javnih izvršitelja i drugih imalaca javnih ovlašćenja koji donose, odnosno sastavljaju, potvrđuju ili overavaju isprave koje su osnov za upis u katastar. Javni beležnici su obavezni da se putem e-šaltera povežu sa Zavodom najkasnije do 1. jula 2018. godine, sudovi do 1. januara 2020. godine, a ostali obveznici dostave isprave najkasnije do 1. novembra 2018. godine.

Ove dve ključne novine - mere omogućavaju ostvarivanje osnovnih ciljeva ovog zakona: ubrzanje postupaka upisa prava, uz povećanje pravne sigurnosti. Zaposleni u Službi za katastar nepokretnosti će manje vremena trošiti na upis, pa će više resursa biti usmereno na druge prioritete u radu Službe.

Navedeni ciljevi će se ostvariti i kroz druga zakonska rešenja opisana u tački 5.

3. Druge mogućnosti za rešavanje problema

Druge mogućnosti koje su razmatrane za rešavanje gore navedenih problema su:

1. unapređenje sprovođenja upisa u katastar kroz promenu prakse Službe za katastar nepokretnosti, bez izmena pravnog okvira;
2. unapređenje pravnog okvira za rad Službe za katastar nepokretnosti kroz izmenu podzakonskih akata;
3. status quo opcija.

Sve gore navedene razmatrane opcije su već primenjivane u prethodnom periodu bez zadovoljavajućih rezultata.

4. Zašto je donošenje zakona najbolje za rešavanje problema

Unapređenja bez izmena pravnog okvira su već sprovedena, između ostalog primenom informacionih tehnologija u radu Službe za katastar nepokretnosti, ali imajući u vidu povećanje broja zahteva, kraće zakonske rokove za postupanje i ograničenja u dostupnim resursima, ova mogućnost ima očita ograničenja.

Bitnija unapređenja kroz izmenu podzakonskih akata nisu moguća, jer je procedura upisa u katastar prevashodno zakonska materija.

Unapređenje rada Službe za katastar nepokretnosti kroz izmenu posebnih zakona je već korišćeno kao pristup (Zakon o hipoteci, Zakon o planiranju i izgradnji), i sa tim će se nastaviti i dalje. Ipak, ključne odredbe kojima se uređuje način vršenja upisa u katastar nepokretnosti sadržane su u ovom zakonu.

Iz navedenih razloga, zaključeno je da dalje značajnije unapređenje efikasnosti upisa u katastar nije moguće bez donošenja ovog zakona, tako što će se propisati predložene mere, odnosno mehanizmi.

5. Na koga će i kako će uticati predložena rešenja

Predložena rešenja će uticati na:

- podnosiocima zahteva za upis u katastar nepokretnosti, dakle na desetine hiljada fizičkih i pravnih lica na godišnjem nivou, od kojih veliki broj po usvajanju ovog zakona neće biti upućeni na interakciju sa Službom za katastar nepokretnosti, već će za njih to obavljati javni beležnici, javni izvršitelji, advokati i ostali;
- javne beležnike, javne izvršitelje i druge imaoce javnih ovlašćenja, advokate, geodetske organizacije itd., koji ovim zakonom dobijaju posebna prava u pristupu uslugama Službe za katastar nepokretnosti koja do sada nisu imali, između ostalog zahvaljujući i propisanom korišćenju informacionih tehnologija u razmeni dokumentacije sa Službom.

U slučaju kada se odlučuje na osnovu isprava za upis koje preko e-šaltera dostavlja javni beležnik ili drugi „obveznik dostave“ (lice, odnosno organ koji po službenoj dužnosti dostavlja Službi radi upisa u katastar isprave koje sastavlja, potvrđuje ili overava, odnosno donosi u vršenju javnih ovlašćenja, a koje predstavljaju pravni osnov za upis u katastar), rok za postupanje se skraćuje na pet radnih dana (*Doing Business 2017* nam sada računa 15 dana). Ovo će biti moguće zahvaljujući principu da državni službenik koji odlučuje o upisu ne proverava činjenice koje je utvrdio javni beležnik, odnosno drugi obveznik dostave u ispravi na osnovu koje se vrši upis, niti zakonitost upisa na osnovu takve isprave. U praksi bi ovaj postupak mogao da traje i kraće i verovatno će tako i biti nakon što sistem čije se uvođenje predviđa Nacrtom zaživi u praksi. Procenjuje se da je cilj da se upis na osnovu isprave koje dostavlja javni beležnik, odnosno drugi obveznik dostave vrši u roku od pet radnih dana realan i prihvatljiv. U isto vreme, ovaj koncept će rasteretiti

katastar da može više vremena da posveti postupanju u predmetima formiranim po zahtevu stranke i odlučivanju po žalbama.

Olakšava se i korak koji prethodi upisu: priprema dokumentacije na osnovu koje se donose, sastavljaju i overavaju isprave koje su osnov za upis u katastar. Zakonom se utvrđuje obaveza Zavoda da, na zahtev obveznika dostave i profesionalnih korisnika usluga Zavoda, list nepokretnosti i kopiju plana izda preko e-šaltera u roku od 24 časa od dana podnošenja zahteva. Time prestaje potreba da građani odlaze u Službu za katastar nepokretnosti radi pribavljanja dokumentacije koja prethodi upisu.

Nadležni organi i lica koja donose isprave koje predstavljaju podoban pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti, dužni su da iste dostave nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti, po službenoj dužnosti, preko e-šaltera u roku od 24 časa, a sud u roku od tri dana. Ovim će se značajno unaprediti ažurnost i tačnost svojinskih evidencija, sa svim pozitivnim efektima koje to ima na pravnu sigurnost građana i privrede, ali i na mogućnost državnih organa da na adekvatan način odrede imovinsko stanje građana. Dodatno, građani neće morati da odlaze u Službu za katastar nepokretnosti kako bi podneli zahtev za upis po osnovu odluke suda i drugih državnih organa. Takođe će se eliminisati i rizik koji sada postoji u vezi sa upisom prava u katastar, a to je da se ne ostvari pravo po ranije nastalom pravnom osnovu, usled ranijeg podnošenja zahteva po klasnije nastalom pravnom osnovu. Naime, pošto se imovinska prava na nepokretnostima stiču upisom u katastar, postoji realna opasnost da se npr. u periodu od overe (solemnizacije) ugovora o kupoprodaji nepokretnosti do upisa tog prometa u katastar, upiše zabeležba pokretanje izvršnog postupka na toj nepokretnosti, koja je do tog momenta još uvek upisana na ime prodavca, protiv kojeg je, kao izvršnog dužnika, pokrenut izvršni postupak radi prinudne naplate potraživanja. Prodajom te nepokretnosti u izvršnom postupku, prethodni kupac više neće moći da se na osnovu kupoprodajnog ugovora upiše kao vlasnik nepokretnosti. Mehanizam e-šaltera sprečava ovakve situacije, koje su često u praksi zloupotrebljavane.

Unapređuje se pravna sigurnost zahvaljujući tome što se postupanje kroz elektronski šalter omogućava i javnim izvršiteljima. Ovo ima potencijal da smanji rizik koji banke preuzimaju kada daju kredite obezbeđene zalogom na nepokretnosti, što može da dovede do daljeg pada kamatnih stopa, odnosno povoljnijih uslova za zaduživanje za građane i privredu.

Ovim zakonom se ovlašćuje ministar nadležan za poslove građevinarstva da podzakonskim aktom bliže uredi način rada u postupku upisa u katastar, a Vlada će propisati način dostavljanja isprava Zavodu od strane obveznika dostave po službenoj dužnosti. Ovim se, u skladu sa najboljom regulatornom praksom, omogućuje da konkretna rešenja sprovođenja određenih postupaka budu uređena podzakonskim aktima, dok se prava i obaveze utvrđuju zakonom.

Uvođenjem obaveze Službe za katastar nepokretnosti da nadležnim poreskim organima dostavi informacije o odgovarajućim upisima prava svojine omogućuje se ažurnost poreskih evidencija i blagovremeno donošenje rešenja o porezu na prenos apsolutnih prava i porezu na imovinu. Time se stvaraju uslovi za naplatu prihoda koji su do sada delimično propušteni.

S druge strane, obveznici ovih poreza se rasterećuju obaveze da sami podnose poreske prijave i izbegava se situacija da obveznici koji ne podnesu poreske prijave, blagovremeno kasnije plaćaju značajne iznose u vidu zatezne kamate. Radi postizanja ovog cilja neophodna je i izmena poreskih zakona.

6. Troškovi koje će primena zakona izazvati kod građana i privrede, posebno malih i srednjih preduzeća

Za primenu ovog zakona će biti potrebno da javni beležnici, kao i drugi imaoци javnih ovlašćenja koji pristupaju informacionom sistemu Službe, obezbede najmanje jedan računar sa Internet vezom i kvalifikovani elektronski potpis. Pretpostavka je da je prvi uslov već u svim slučajevima ispunjen, a što se drugog uslova tiče, svako može pribaviti elektronski potpis, bez naknade, od strane Ministarstva unutrašnjih poslova. U smislu navedenog, imaoци javnih ovlašćenja na čiji rad utiču predložena rešenja neće imati dodatne troškove u vezi sa implementacijom ovog zakona.

Primena ovog zakona neće stvoriti veće dodatne troškove građanima i privrednicima, budući da neće morati da dolaze u Službu za katastar nepokretnosti, već će sve poslove u vezi sa upisom u katastar nepokretnosti završiti kod javnih beležnika. Moguće je, eventualno povećanje troškova po osnovu nagrade javnom beležniku za digitalizaciju isprava, odnosno za radnje preduzete radi upisa u katastar na osnovu tih isprava, koja bi okvirno mogla da iznosi oko 1.690,00 dinara.

Najveće troškove u vezi sa primenom zakona imaće Zavod, kao što je to slučaj i sa primenom važećeg zakona koji uređuje katastar nepokretnosti i katastar vodova. Za sprovođenje ovog zakona obezbeđena su sredstva Zakonom o budžetu Republike Srbije za 2018. godinu u razdelu 38, programu 1102 – Državni premer, katastar i upravljanje geoprostornim podacima na nacionalnom nivou, u ukupnom iznosu od 3.362.000.000,00 dinara. U narednim godinama sredstva će se planirati na istom nivou u okviru utvrđenih limita i u skladu sa bilansnim mogućnostima budžeta Republike Srbije.

7. Da li pozitivni efekti opravdavaju troškove

Pozitivni efekti zakona, rasterećenje građana i privrede od pribavljanja dokaza od Službe za katastar nepokretnosti i podnošenja Službi zahteva za upis u katastar nepokretnosti će zasigurno višestruko opravdavati eventualno povećanje troškova po osnovu nagrade javnom beležniku za digitalizaciju isprava, odnosno za radnje preduzete radi upisa u katastar na osnovu te isprave.

Skraćenje trajanja postupka upisa nije jedini pozitivni efekat koji ove izmene treba da donesu.

U oblasti „*Upis prava svojine*” Svetska banka je u poslednjem *Doing Business* izveštaju identifikovala šest procedura i vreme od 21 dana:

Procedura	Broj dana <i>DB 2017</i>	Broj dana <i>posle reforme</i>
Izvod iz APRa	1	1/0 ¹
Solemnizacija	1	1
Podnošenje zahteva za upis	1	0
Prijava poreza na prenos apsolutnih prava	2	0
Plaćanje poreza	1	1
Izdavanje rešenja o upisu	15	3
Ukupno dana	21	6/5

¹Na ovome se radi sa APR-om – nije predmet izmene zakona o katastru, ali se očekuje.

Ukupno procedura	6	4/3
RANG	56	45/34

Ukoliko bi reforme bile sprovedene kako je planirano, skok od 11 do 16 mesta je realan. Moguć je i znatno veći skok, ako bi se predvidelo da obveznici ne moraju da podnose prijavu za porez na prenos apsolutnih prava, odnosno za porez na imovinu, budući da će Služba za katastar nadležnim poreskim organima dostavljati ispravu kojom se vrši prenos prava svojine na nepokretnosti, ali je za takvu promenu potrebna i odgovarajuća izmena poreskih zakona.

8. Da li akt stimuliše pojavu novih privrednih subjekata na tržištu i tržišnu konkurenciju

Predložena rešenja imaju veliki potencijal da upis prava svojine učine lakšim, jednostavnijim i jeftinijim za građane i privredne subjekte, čime se povoljno deluje na opšte privredno okruženje, investiciona ulaganja i stimuliše pojava novih privrednih subjekata.

Prenošenje određenih javnih ovlašćenja sa Službe za katastar nepokretnosti na druge imaoce javnih ovlašćenja i profesionalne korisnike, stimuliše pojavu novih privrednih subjekata u tom delu privatnog sektora, kao i povećano zapošljavanje. S druge strane, Službi za katastar nepokretnosti se oslobađaju resursi za bavljenje poslovima koji su po svojoj prirodi u njenoj isključivoj nadležnosti.

9. Da li su zainteresovane strane imale priliku da iznesu svoje stavove

U postupku pripreme Nacrta zakona konsultovani su predstavnici nadležnih ministarstava i drugih državnih organa, javno-beležničke profesije, advokati, univerzitetski profesori, kao i predstavnici privrede. Njihovi stavovi su implementirani u tekst Predloga zakona.

O Nacrtu zakona je sprovedena javna rasprava u periodu od 28. jula do 17. avgusta 2017. godine. Javna rasprava u formi prezentacije i diskusije održana je u Novom Sadu 1. avgusta 2017. godine, u Beogradu 3. avgusta 2017. godine, u Kragujevcu 8. avgusta 2017. godine i u Nišu 10. avgusta 2017. godine.

Veliki broj učesnika javne rasprave izneo je, odnosno dostavio svoje primedbe, predloge i sugestije. Radna grupa za izradu Nacrta zakona razmotrila je sve komentare, predloge i sugestije na tekst Nacrta zakona, sagledala mogućnosti njihovog inkorporiranja u tekst Nacrta zakona u cilju njegovog poboljšanja i određene predloga prihvatila i ugradila u tekst Predloga zakona.

Prihvaćena je primedba predstavnika Advokatske komore Vojvodine da rok za žalbu na prvostepeno rešenje Službe ne treba povećavati sa osam dana (koji je prema važećem zakonu) na 15 dana, s obzirom na to da je cilj zakona da se ubrza i skрати procedura upisa u katastar.

Delimično je prihvaćena primedba Advokatske komore Srbije na član 27. stav 1. tačka 4), alineja druga Predloga zakona da digitalizaciju dokumenta izdatog u papirnoj formi i potvrdu kvalifikovanim elektronskim potpisom da je digitalizovana kopija verna originalu može da vrši samo advokat i predstavnik službe pravne pomoći pri jedinici lokalne samouprave, tako što je iz ove odredbe izostavljen preduzetnik, odnosno pravno lice upisano u registar posrednika u prometovanju

nepokretnosti i propisano da geodetska organizacija može da digitalizuje samo ispravu za upis promene koju je sastavila u vršenju svojih javnih ovlašćenja.

Nije prihvaćena primedba Advokatske komore Srbije na član 3. stav 1. tačka 2) ovog zakona da se uvođenjem načela oficijelnosti krši član 67. Ustava Republike Srbije, prema kome su jedino advokatura i služba pravne pomoći pri jedinici lokalne samouprave ovlašćenje na pružanje pravne pomoći. Ovo iz razloga, što dostavljanje, po službenoj dužnosti, isprave koja je osnov za upis od strane suda, organa javne uprave i imaoca javnih ovlašćenja koju je doneo, sastavio, potvrdio ili overio u okviru zakonom poverene nadležnosti, ne predstavlja pružanje pravne pomoći. Pojednim zakonima je već ustanovljena obaveza za određene organe i imaoce javnih ovlašćenja da dostavljaju Službi, radi upisa u katastar, određene isprave koje donose (rešenje o izvršenju, zaključak o predaji nepokretnosti kupcu, rešenje o lišenju poslovne sposobnosti, rešenje o vraćanju poslovne sposobnosti, rešenje o stavljanju pod starateljstvo, rešenje o upisu zakonskog založnog prava na nepokretnosti poreskog obveznika, naredba javnog tužioca o zabrani raspolaganja nepokretnosti, rešenje kojim se odobrava upotreba objekta, rešenje o ozakonjenju), a ovim zakonom se uvodi obaveza dostavljanja svih isprava koje su osnov za upis u katastar.

Usvojena je primedba predstavnika Američke privredne komore da treba uvesti i načelo zakonitosti, te je u tom smislu izmenjena i odredba člana 3. stav 1. tačka 6) ovog zakona.

10. Koje će mere biti preduzete da bi se ostvarili razlozi donošenja zakona

Kao ključna mera za ostvarenje postavljenih ciljeva predviđeno je uspostavljanje informacionog sistema koji će omogućiti funkcionisanje takozvanog „elektronskog šaltera” za razmenu dokumentacije između Službe za katastar nepokretnosti i sudova, imaoca javnih ovlašćenja i profesionalnih korisnika. Priprema navedenog informacionog sistema je u toku i njegovo korišćenje od strane svih obveznika dostave i profesionalnih korisnika usluga Zavoda će biti omogućeno najkasnije do 1. jula 2018. godine.

Radi optimalne primene ovog zakona, potrebni podzakonski akti će biti doneti u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu zakona, i to podzakonski akti kojima se bliže propisuje:

- način rada u postupku upisa u katastar nepokretnosti;
- način rada u postupku upisa u katastar vodova;
- način pristupa, distribucije, izdavanja, korišćenja, skladištenja i zaštite podataka geodetsko katastarskog informacionog sistema (GKIS);
- način dostavljanja isprava Zavodu od strane obveznika dostave po službenoj dužnosti;
- obim dostupnosti podataka, kao i uslove i način obezbeđivanja dostupnosti potpunih podataka GKIS-a.

Radi ostvarenja postavljenih ciljeva nije neophodno osnivanje novih institucija, niti ukidanje postojećih. U Zavodu, na osnovu analize stanja na rešavanju predmeta u postupku održavanja katastra nepokretnosti u svim Službama za katastar nepokretnosti, neophodno je izvršiti preraspodelu radnih mesta, odnosno kadrovski ojačati radna mesta na kojima se obavljaju poslovi u vezi sa upisom u katastar u Službama u kojima je neuporedivo veći priliv predmeta u odnosu na Službe sa

manjim prilivom predmeta, kao i radna mesta na kojima se obavljaju poslovi rešavanja predmeta u drugostepenom postupku.

Predviđene su i aktivnosti na informisanju i edukaciji lica na koje se zakonska rešenja odnose, a pre svega onih lica koja će biti angažovana na primeni ovog zakona.

Zavod će nastaviti dosadašnju praksu praćenja rada svojih unutrašnjih jedinica - Službi za katastar nepokretnosti objavljivanjem na inernetu rezultata njihovog rada kroz rang listu uspešnosti. Takođe, u skladu sa rešenjem koje se predviđa ovim zakonom, ako obveznik ne dostavi, po službenoj dužnosti, nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti ispravu koja predstavlja osnov za upis u katastar, Zavod će o tome obavestiti organ koji vrši nadzor nad radom obveznika dostave isprave, radi preduzimanja neophodnih mera u okviru nadležnosti.

Realizaciju zacrtanih ciljeva pratiće Zajednička grupa za unapređenje pozicije Republike Srbije na rang listi Svetske banke „Doing Business”, budući da su isti predviđeni Akcionim planom za unapređenje pozicije Republike Srbije na rang listi Svetske banke o uslovima poslovanja - Doing Business za period 2017-2018. godine.

IZJAVA O USKLAĐENOSTI PREDLOGA ZAKONA O POSTUPKU UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE

1. Ovlašćeni predlagač propisa – Vlada

Obrađivač - Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

2. Naziv propisa

Predlog zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova

Draft Law on the Registration Procedure in the Real Estate Cadastre and Plans

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 sadržinu 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 Predloga zakona nisu učestvovali konsultanti.