



# LAKŠE DO UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI



**N**ovim Zakonom o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova uveden je jednošalterski sistem za upis svojine u katastar preko javnih beležnika - ešalter. Od 1. jula 2018. građani i privreda koji kupuju ili prodaju nepokretnost više ne moraju da odlaze u Republički geodetski zavod (RGZ), odnosno službu katastra, Poresku upravu i lokalnu poresku administraciju, već sve poslove od pribavljanja izvoda iz lista nepokretnosti, preko overe kupoprodajnog ugovora do uknjižbe prava vlasništva i podnošenja poreskih prijava mogu da završe na jednom mestu - kod javnog beležnika, koji te poslove obavlja elektronskim putem sa ostalim organima.

## PREDNOSTI NOVOG SISTEMA UPISA U KATASTAR

Cilj reforme katastra je lakši, brži i sigurniji postupak upisa, i uspostavljanje tačne i potpune evidencije o nepokretnostima u Srbiji. Ključne novine i prednosti za građane i privredu:



- ✓ Broj procedura i poseta šalterima državnih institucija za upis nepokretnosti smanjen je sa šest na jednu posetu javnom beležniku
- ✓ Vreme potrebno za obradu podnetih zahteva skraćeno je četiri do pet puta i u proseku iznosi pet dana
- ✓ Građani više nisu obavezni da pribavljaju i plaćaju izvode iz lista nepokretnosti i drugih javnih evidencija, jer javni beležnik elektronski ostvaruje uvid u sve potrebne podatke
- ✓ Nepokretnost stečena u braku automatski se upisuje kao zajednička svojina, osim ako se supružnici drugačije ne dogovore
- ✓ Omogućen je upis u katastar objekata u izgradnji, čime se štite imovinska prava kupaca stanova u izgradnji
- ✓ Omogućena je prijava poreza na imovinu i poreza na prenos apsolutnih prava preko javnog beležnika

U prvih osam meseci primene zakona građani i privreda su preko javnih beležnika podneli više od 180.000 zahteva za upis u katastar nepokretnosti.



## POSTUPAK UPISA U KATASTAR PREKO JAVNOG BELEŽNIKA

Za overu kupoprodajnog ugovora i upis vlasništva u katastar treba otići kod mesno nadležnog javnog beležnika u zavisnosti od teritorije na kojoj se nalazi nepokretnost (spisak je dostupan na sajtu: [www.mpravde.gov.rs](http://www.mpravde.gov.rs)). U slučaju da za određeno područje nije imenovan javni beležnik, overu vrši mesno nadležni osnovni sud. Overi ugovora moraju prisustvovati i kupac i prodavac (ili njihovi punomoćnici), i po potrebi supružnici. Nepokretnost ne može da se proda bez saglasnosti supružnika, a imovina stečena u braku automatski se upisuje kao zajednička svojina – osim ako se supružnici drugačije ne dogovore.

Dokumentacija koju je potrebno pripremiti zavisi od specifičnosti konkretnog slučaja o čemu je najbolje konsultovati se sa javnim beležnikom. Najčešće potrebna dokumentacija:

- ✓ Lična karta ili pasoš kupca, prodavca, i ostalih učesnika u pravnom poslu
- ✓ Nacrt Ugovora o prometu nepokretnosti  
Isprave koje dokazuju pravni kontinuitet vlasništva na nepokretnosti
- ✓ Overena saglasnost supružnika za prodaju – ukoliko je prodavac u braku, a supružnik nije prisutan
- ✓ Overena izjava oba supružnika ukoliko se nepokretnost stiče kao posebna, a ne zajednička svojina
- ✓ Popunjeni obrasci prijava za porez na imovinu i porez na prenos apsolutnih prava (obraci su dostupni na sajtu: [www.poreskauprava.rs](http://www.poreskauprava.rs))

Kako bi postupak što kraće trajao, preporuka je da isplata kupoprodajne cene bude istog dana kad i odlazak kod javnog beležnika, kao i da kupac i prodavac imaju račun u istoj banci. Na osnovu potvrde iz banke da je isplaćena kupoprodajna cena – javni beležnik preko eŠaltera pokreće postupak da se kupac upiše kao vlasnik u katastar nepokretnosti. Služba katastra u roku od pet radnih dana donosi Rešenje o upisu u katastar i dostavlja ga na adrese prebivališta svih lica na koje se upis odnosi. U rešenju o upisu u katastar i rešenju o utvrđivanju poreza navedeni su i iznosi taksi i poreza kao i rokovi u kojima je potrebno izvršiti plaćanje.

Na sajtu katastra [www.rgz.gov.rs](http://www.rgz.gov.rs) moguće je proveriti ko je upisan kao vlasnik nepokretnosti.



## PODRŠKA REFORMI KATASTRA

Reformu upisa u katastar i uspostavljanje eŠaltera za nepokretnosti od oktobra 2018. podržava Vlada Ujedinjenog Kraljevstva kroz Fond za dobru upravu u okviru projekta koji sprovode PwC i NALED u saradnji sa Republičkim geodetskim zavodom (RGZ), Ministarstvom građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture i Ministarstvom pravde.

U prvoj fazi projekta sprovedena je analiza pravnog okvira za upis u katastar, izrađene su preporuke za unapređenje i usaglašavanje propisa, funkcionalna specifikacija za povezivanje sistema i podržano je uspostavljanje elektronske komunikacije među institucijama preko eŠaltera. Kao podrška uspešnoj primeni novog zakona organizovana je promocija reforme katastra i prateća edukativna kampanja, obuke i savetovanja za više od 2000 korisnika sistema eŠalter uključujući službenike Republičkog geodetskog zavoda, Poreske uprave, jedinica lokalnih samouprava, javne beležnike i javne izvršitelje.

Pored potrebnih unapređenja postupka, druga faza projekta će obuhvatiti uključivanje sudova u eŠalter radi elektronske dostave isprava katastru nepokretnosti, pojednostavljenje podnošenja poreske prijave na prenos apsolutnih prava, poreske prijave na nasleđe i poklon i poreske prijave za porez na imovinu, kao i unapređenje elektronskih sistema poreskih organa kako bi se omogućila razmena podataka i isprava.

Za više informacija posetite:

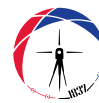
**[WWW.UPISNEPOKRETNOSTI.RS](http://WWW.UPISNEPOKRETNOSTI.RS)**



Vlada Republike Srbije  
MINISTARSTVO PRAVDE



Vlada Republike Srbije  
MINISTARSTVO GRAĐEVINARSTVA,  
SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE



REPUBLIČKI GEODETSKI ZAVOD