



# VODIČ KROZ UPIS U KATASTAR NEPOKRETNOSTI







# VODIČ KROZ UPIS U KATASTAR NEPOKRETNOSTI



**Autor:** mr Jasmina Radovanović

**Stručni tim:** Jelena Bojović, dr Dušan Vasiljević, advokat Đorđe Vukotić, Adis Berberović, Senka Anđelković

# SADRŽAJ

Spisak skraćenica .....	6
Predgovor .....	7
<b>1. UVOD.....</b>	<b>8</b>
<b>2. ŠTA REFORMA DONOSI .....</b>	<b>9</b>
<b>3. KLJUČNA UNAPREĐENJA POSTUPKA NAKON REFORME .....</b>	<b>11</b>
3.1 Sigurnost .....	11
3.2 Efikasnost.....	11
3.3 Ažurnost.....	12
3.4 Jednostavnost.....	14
<b>4. REDEFINISANJE NADLEŽNOSTI.....</b>	<b>17</b>
<b>5. JEDNOŠALTERSKI SISTEM .....</b>	<b>17</b>
<b>6. PODOBNOST PRAVA ZA UPIS U KATASTAR.....</b>	<b>18</b>
<b>7. PRIBAVLJANJE ISPRAVA ZA UPIS .....</b>	<b>19</b>
7.1 Podaci o nepokretnosti.....	19
7.2 Podaci iz matičnih knjiga i drugih službenih evidencija .....	19
7.3 Podaci od JLS.....	20
7.4 Podaci o ugovorima o prometu nepokretnosti .....	21
<b>8. KORAK PO KORAK DO UPISA PRAVA U KATASTAR.....</b>	<b>22</b>
8.1 Kupovina nepokretnosti .....	22

8.1.1 Priprema za kupoprodaju nepokretnosti .....	22
8.1.2 Odlazak kod javnog beležnika .....	24
8.1.3 Rešenje o upisu u katastar.....	26
8.2 Uspostavljanje hipoteke .....	27
8.2.1 Šta treba da znate kad upisujete hipoteku u katastar?.....	27
8.2.2 Postupak upisa hipoteke preko javnog beležnika .....	28
8.3 Ostali upisi u katastar .....	29
8.4 Pravni lekovi .....	30
<b>9. PORESKE PRIJAVE .....</b>	<b>32</b>
9.1 Dve vrste poreza na nepokretnostima.....	32
9.2 Formulari za prijavu poreza.....	33
9.3 Elementi poreske prijave.....	33
9.4 Popunjavanje poreskih prijava.....	34
9.5 Dostava poreskih prijava .....	35
<b>10. POTVRDA PRIJEMA DOKUMENTACIJE POSLATE KROZ E-ŠALTER.....</b>	<b>37</b>
<b>11. OSTVARENI REZULTATI .....</b>	<b>37</b>
<b>12. RELEVANTNI PROPISI .....</b>	<b>39</b>

# SPISAK SKRAĆENICA I PROPISA

**Zakon** - Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova

**CEOP** - Centralna evidencija objedinjenih procedura

**PIS** - Pravosudni informacijski sistem

**CIS** - Centralni informacijski sistem za elektronsko postupanje u okviru objedinjene procedure u postupcima za izdavanje akata u ostvarivanju prava na izgradnju i upotrebu objekata

**MGSI** - Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

**MP** - Ministarstvo pravde

**MDULS** - Ministarstvo državne uprave i lokalne samouprave

**APR** - Agencija za privredne registre

**RFPIO** - Republički fond za penziono i invalidsko osiguranje

**RGZ** - Republički geodetski zavod

**SKN** - Služba za katastar nepokretnosti

**KITEU** - Kancelarija za informacione tehnologije i elektronsku upravu

**PU** - Poreska uprava

**LPA** - Lokalna poreska administracija

**JB** - Javni beležnik

**JI** - Javni izvršitelj

**NO** - Nadležni organ

**JLS** - Jedinice lokalne samouprave

**OD** - Obveznik dostave (sudovi, javni beležnici, javni izvršitelji i drugi organi)

**JMBG** - Jedinostveni matični broj građanina

**PDV** - porez na dodatnu vrednost

# PREDGOVOR

Vodič kroz upis u katastar nepokretnosti nastao je uz podršku Fonda za dobru upravu Vlade Ujedinjenog Kraljevstva (Good Governance Fund - GGF), u okviru programa Podrška reformama u Srbiji (Reform assistance to Serbia). Dokument nema pravnu snagu i ima za svrhu da pruži nezvanične smernice u vezi sa primenom propisa. Primeri sadržani u dokumentu dati su samo za ilustraciju i ne treba da se uzimaju kao zvanična mišljenja u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima. U izradi dokumenta korišćeni su javno dostupni materijali.

Prilikom izrade Vodiča uzeto je u obzir stanje propisa na dan 31. decembar 2018. godine, kao i iskustva stečena u procesu sprovođenja zakona u postupku upisa u katastar preko „elektronskog šaltera“ (e-šaltera), sprovođenja obuka i pružanja podrške korisnicima kroz rad Pozivnog centra i obradu brojnih iskustava građana koji su upisivali prava u katastar.

Vodič se ne bavi tehničkim pitanjima korišćenja e-šaltera, budući da su detaljna uputstva za korišćenje e-šaltera data u posebnim materijalima na koje ovaj Vodič upućuje. Vodič slikovito objašnjava sve korake koje treba preduzeti od momenta izbora predmetne nepokretnosti do konačnog upisa prava na nepokretnosti. Vodič opisuje čitav proces upisa prava u katastar preko objedinjenog e-šaltera, ukazujući na ključnu prednost novog načina upisa u katastar - a to je smanjeni broj odlazaka na različita mesta i šaltere radi predaje zahteva, plaćanja, prijave, jer je sada sve te poslove moguće obaviti kod javnog beležnika.





# 1. UVOD

Imovinska pitanja su ključna za razvoj privatnog sektora, ulaganja u infrastrukturu i uspешan pristup finansijama. Prema metodologiji Svetske banke utvrđeni su kriterijumi za merenje uspešnosti poslovanja i uslovi za pristup investicijama što se iskazuje rangiranjem država na Doing Business listi. Metodologija Svetske banke upućuje na važnost uređenog katastra u državama, na efikasnost registracije prava kao prvi preduslov za nove investicije. Tačni i ažurni podacima u javnim knjigama kako o imovini tako i o nosiocu prava, doprinose većoj pravnoj sigurnosti i većoj dostupnosti imovine kao sredstva obezbeđenja.

U dosadašnjem postupku upisa prava u katastar je bilo neophodno da posvetite bar nekoliko dana vašeg slobodnog vremena za izvršavanje različitih administrativnih procedura kod različitih službi. Od dana kada ste započeli pripremne radnje za upis u katastar do upisa i sticanja prava prošlo bi bar mesec dana što je građanima i privredi zadalvalo velike muke. Ovakav način upisa u katastar se često karakterisao kao složen i dugotrajan, jer je uključivao nekoliko institucija, komplikovane procedure, vreme i troškove odlaska na različita mesta kako bi se pribavila sva potrebna dokumentacija i izvršile neophodne radnje za dobijanje odluke o upisu u katastar, uključujući i duge rokove za rešavanje po podnetim zahtevima.

Evidencija katastra o nepokretnostima i vodovima je javna evidencija registrovanih prava na

nepokretnosti za koju važi pravilo pouzdanja u javne knjige. Oslanjanje na načelo pouzdanja u podatke iz katastra nepokretnosti je u praksi dovodilo do sporova između stranaka oko utvrđivanja prava na nepokretnosti, jer su se podaci o nepokretnostima iz katastra u nekim situacijama pokazivali kao netačni ili neažurni. Ovakvo stanje podataka u javnom registru dovelo je do manjka pouzdanja u javne knjige, brojnih sudskih sporova i povećalo je rizik u pravnim poslovima koji su uključivali promet nepokretnosti.

Vlada je prepoznala važnost uređivanja procesa upisa nepokretnosti i rešeno ušla u reformu katastra i postupka upisa u 2017. godini. Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova („Sl. glasnik RS“, br. 41/2018 i 95/2018) je usvojen 25. maja 2018. godine, sa izmenama i dopunama od 18. 12. 2018. godine. Nakon usvajanja novog propisa, postupak upisa u katastar je omogućio da se upis u katastar izvrši nakon samo jedne posete javnom beležniku, umesto da se obilaze šalteri različitih službi na različitim mestima. Konačno, sa promenama se očekuje da unapređenje postupka upisa u katastar bude pozitivno prikazano i kroz brojke na Doing Business listi u odnosu na registraciju imovine u drugim državama. Ukoliko se Zakon bude dosledno sprovodio u praksi, pozicija Srbije u izveštaju Svetske banke za narednu godinu, može biti unapređena za najmanje 10 pozicija u ovoj oblasti.



## 2. ŠTA REFORMA DONOSI U ODNOSU NA PROBLEME KOJI SU POSTOJALI U PROPISIMA I PRAKSI

PRE	POSLE
Odlasci na 4 različita „šaltera“	Sve na „jednom mestu“
Službenik katastra odlučuje o zakonitosti upisa	Javni beležnik odlučuje o zakonitosti upisa
Odgovornost za greške prilikom upisa padaju na teret stranke	Odgovornost za pogrešan upis je precizirana i proširena na sve učesnike u postupku
Upis prava traje neopravdano dugo (oko 25 dana)	Skraćeni su rokovi za upis prava u katastru (5 radnih dana)
Upis u katastar zavisi od volje stranaka	Upis u katastar po službenoj dužnosti
Imovina stečena u braku upisuje se samo na jednog supružnika	Upis zajedničke svojine na oba bračna druga
Stranka neposredno podnosi poresku prijavu nadležnom poreskom organu	Poreska prijava se preko JB prosleđuje elektronski nadležnom poreskom organu
Obimna papirologija i neposredni kontakt stranke i službenika	Dokumentacija se elektronski dostavlja bez neposrednog kontakta stranke i službenika

Reforma postupka upisa u katastar nepokretnosti izvršena je pre svega u cilju uspostavljanja tačne i potpune evidencije o nepokretnostima. Ažurnost evidencije podataka o nepokretnostima je važan preduslov za postojanje pravne sigurnosti prilikom prometa nepokretnosti.

Komplikovane procedure podnošenja zahteva za upis su pojednostavljene, službenici katastra

za upis prosleđivali kroz sistem, bez potrebe da se građani lično obraćaju nadležnim službama radi pribavljanja dokumenata<sup>1</sup>.

Komunikacija između nadležnih organa je skoro potpuno digitalizovana i vrši se u elektronskoj formi, čime se doprinelo ubrzanju postupka. Rešenje o upisu prava u katastru na nepokretnosti se donosi u formi elektronskog dokumenta i to u roku od 5 radnih dana pod uslovom da je dosta-

1) Čl. 9. tač. 3. Zakona o opštem upravnom postupku - organ je dužan da po službenoj dužnosti, u skladu sa zakonom, vrši uvid u podatke o činjenicama neophodnim za odlučivanje o kojima se vodi službena evidencija, da ih pribavlja i obrađuje i član 103. tač. 1.- Organ je dužan da po službenoj dužnosti, u skladu sa zakonom, vrši uvid, pribavlja i obrađuje podatke o činjenicama o kojima se vodi službena evidencija, a koji su neophodni za odlučivanje.

va isprave za upis izvršena po službenoj dužnosti. Izuzetno ukoliko je zahtev za upis u katastar stranka pismeno podnela, Služba RGZ-a odlučuje u dužem 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.

Prekluzivnim rokovima je omogućeno da Služba RGZ-a mora da postupi u propisanom roku i donese odluku o upisu, osim ukoliko posebnim zakonom nije drukčije propisano.

Rešenje koje Služba donosi po službenoj dužnosti na osnovu dostave isprave koju je izvršio OD, dostavlja svim licima na koja se odnosi upis i to preporučenom pošiljkom, u formi odštampanog primerka elektronskog dokumenta, overenog u skladu sa zakonom koji uređuje elektronsko poslovanje. Rešenje se neće dostaviti stranci preporučenom poštom samo ukoliko je tražila da se dostava elektronskog dokumenta izvrši elektronskim putem.

OD-u koji je katastru izvršio dostavu isprave na osnovu koje je taj upis izvršen Služba RGZ-a dostavu vrši u formi elektronskog dokumenta, preko e-šaltera, samo radi informisanja. OD nije u obavezi da o dostavljenom Rešenju o upisu u katastar obaveštava stranku, s obzirom da je stranci

dostava rešenja obezbeđena direktno od RGZ-a.

U slučaju da je upis iniciran na lični zahtev stranke, Rešenje koje Služba dostavlja se podnosiocu zahteva dostavlja u formi elektronskog dokumenta, preko e-šaltera, a ostalim licima na koja se odnosi upis dostavlja se odštampani primerak tog elektronskog dokumenta preporučenom pošiljkom, overen u skladu sa zakonom koji uređuje elektronsko poslovanje, osim ako drugo lice na koje se odnosi upis prethodno traži da se dostava elektronskog dokumenta izvrši elektronskim putem.

Rešenje o upisu u katastar, kao i sve druge odluke RGZ-a se dostavljaju i javnim saopštenjem na internet stranici RGZ ([www.rgz.gov.rs](http://www.rgz.gov.rs)) i istovremeno se ističe na oglasnoj tabli nadležne Službe, ako je adresa prebivališta, boravišta ili sedišta stranke nepoznata ili ako dostava na adresu navedenu u zahtevu nije mogla biti izvršena. Rešenje o upisu u katastar će se smatrati dostavljeno protekom roka od osam dana od dana isticanja na internet stranici RGZ-a i oglasnoj tabli nadležne Službe.

## 3. KLJUČNA UNAPREĐENJA POSTUPKA NAKON REFORME

### 3.1 SIGURNOST

Pri upisu prava na nepokretnosti, ceo postupak, od solemnizacije/overe ugovora, preko podnošenja poreskih prijava, do upisa u katastar, se izvršava na jednom mestu - kod JB.

Zašto je JB odabran da bude centralni „šalter“ za upis u katastar? Javno beležništvo je služba od javnog poverenja, a JB je stručnjak iz oblasti prava koji kreira pravne akte i daje uputstva strankama kako bi njihov pravni posao bio u skladu sa zakonom. U prometu nepokretnosti javni beležnici su jedini ovlašćeni da vrše overu, odnosno solemnizaciju ugovora o prometu nepokretnosti i sačinjavanju javnobeležničke zapise o založnoj izjavi ili ugovoru o hipoteci. JB-ci u skladu sa svojim zakonskim ovlašćenjima imaju i ulogu davanja obaveštanja i uputstava strankama u pogledu njihovih zakonskih prava i obaveza u pogledu zakonskih prava i obaveza. JB je osnovni „šalter“ na koji se stranka upućuje prilikom upisa u katastar i gde predaje dokumentaciju potrebnu za upis radi kontrole usklađenosti sa propisima. Kancelarija javnog beležnika je zbog svih ovih

važnih razloga, postala ključno mesto kome je neophodno pristupiti u vezi sa obavezama koje se odnose na upis i promenu prava u katastru.

### 3.2 EFIKASNOST

Zakon o upisu u katastar uvodi rokove za preduzimanje određenih radnji, a u slučaju nepoštovanja zakonskih rokova predviđena je odgovornost za lice koje ih ne poštuje uz zaprećene sankcije. Ključne aktivnosti kod upisa prava na nepokretnosti podrazumevaju nekoliko koraka:

#### **Pribavljanje podataka o nepokretnosti iz katastra moguće je na dva načina:**

- Ličnim preuzimanjem koje uključuje podnošenje zahteva za dobijanje lista nepokretnosti lično na šalteru RGZ-a, uz obavezu plaćanja takse i dobijanje izvoda iz lista nepokretnosti.<sup>2</sup>
- Po službenoj dužnosti JB vrši proveru podataka o nepokretnosti i na zahtev stranke može putem PIS-a u konkretnom predmetu da odštampa elektronski izvod iz službene evidencije katastra nepokretnosti potpuno besplatno. Ovakav elektronski izvod ima snagu javne isprave, tako

2) Zakon u članu 60. predviđa mogućnost dobijanje lista nepokretnosti preko OD i profesionalnog korisnika, međutim građanin još uvek ne može da podnese zahtev za izdavanje izvoda iz lista nepokretnosti u papiru preko JB, jer ne postoji web servis za to između ProNep-a (javnobeležničke aplikacije za e komunikaciju sa e-šalterom) i e-šaltera.

da stranke ne moraju da donose nove izvode iz lista nepokretnosti u JB kancelariju prilikom overe. Na ovaj način značajno je ubrzan postupak upisa i smanjeni su troškovi za građane.<sup>3</sup>

#### **Overa/solemnizacija pravnog posla:**

- Overa/solemnizacija ugovora o prometu nepokretnosti, sačinjavanje založne izjave ili ugovora o hipoteci i sl. pred JB.
- Plaćanje usluge javnom beležniku u skladu sa Javnobeležničkom tarifom.
- Plaćanje kupoprodajne cene u banci.

#### **Upis prava u katastar:**

- Dostava isprave od strane JB nadležnoj Službi katastra radi upisa prava svojine, hipoteke i sl.
- Dobijanje rešenja o upisu prava.
- Plaćanje takse za upis RGZ-u po dobijanju rešenja.

#### **Porez i komunalije:**

- Podnošenje poreske prijave za porez na prenos apsolutnih prava/nasleđe/poklon za PURS preko JB je uvedeno iz razloga unapređenja efikasnosti postupka. Zakon nije isključio mogućnost da stranka i dalje može lično podneti poresku prijavu PURS-u u zakonskom roku.
- Podnošenje poreske prijave za porez na imovinu za LPA preko JB je mogućnost za stranke da svoju poresku obavezu izvrše istovremeno kada

i overu ugovora, bez potrebe da se lično obraćaju nadležnim poreskim organima.

- Preuzimanje ugovora od RGZ-a kroz e-šalter od strane komunalnih preduzeća ili lično u komunalnom preduzeću odmah po izvršenom prometu nepokretnosti.<sup>4</sup>
- Dobijanje rešenja o porezu na prenos apsolutnih prava/nasleđe/poklon.
- Plaćanje poreza.
- Dobijanje rešenja o porezu na imovinu.
- Plaćanje poreza.

U sprovođenju ove reforme bilo je potrebno da se osmisli poseban softver preko koga će se obavljati elektronska komunikacija između nadležnih organa. Poseban softver koji je razvio RGZ, e-šalter, predstavlja on line portal koji omogućava građanima da izvrše registraciju prava u katastru nepokretnosti preko obveznika dostave koji po službenoj dužnosti dostavljaju isprave koje sačinjavaju u obavljanju svojih poverenih nadležnosti.<sup>5</sup>

### **3.3 AŽURNOST**

Dostava isprava RGZ-u po službenoj dužnosti radi upisa prava u katastar je uvedena kako bi se uspostavila ažurnost katastra kao registra nepokretnosti. Nepotpuni podaci o stvarnim pravima na nepokretnostima i nepostojanje evidencije o nepokretnostima doveli su do toga da registar

3) Ono što je razlika jeste da se izvod iz evidencije može koristiti samo u tom postupku prometovanja nepokretnosti kod JB dok izvod u papiru građanin može da koristi i za druge postupke.

4) Zakon kaže da se isprave komunalnim preduzećima „prosleđuju“ shodno čl. 24. Tač. 2) međutim ovakav sistem komunikacije još uvek nije zaživeo, pa komunalna preduzeća mogu samo da preuzmu preko e-šaltera isprave. Trenutno samo JKP Infostan tehnologije ima zaključen ugovor sa RGZ-om da preuzima podatke sa e-šaltera o izvršenom prometu nepokretnosti.

5) Shodno članu 22. Zakona propisana su lica, odnosno organi koji su dužni da po službenoj dužnosti RGZ preko e-šaltera dostave radi upisa u katastar nepokretnosti isprave koje donose, sastavljaju, potvrđuju ili overavaju

nepokretnosti bude neažuran i bilo je rizično pozdati se u podatke iz ove javne evidencije.

Nova zakonska rešenja, kojima se uvodi upis po službenoj dužnosti, predbeležbe objekta i posebnih delova objekta u izgradnji, predbeležba prometa tih objekata, onemogućiće dosadašnju negativnu praksu da se vrši naplata potraživanja iz stanova koje su nesavesni investitori prodali u prethodnom periodu, pre nastanka tih potraživanja. Ovakva praksa je često posledica tumačenja principa konstitutivnosti upisa, po kome se prava na objektu stiči upisom u katastar<sup>6)</sup>, a ne useljnjem u objekat i isplatom kupoprodajne cene, pa je stav bio da su objekti i dalje u vlasništvu investitora, po osnovu prava iz građevinske dozvole.

Ažurnost katastra više ne zavisi od volje stranaka da registruju promenu prava na nepokretnosti, već je podignuta na viši nivo zahvaljujući obavezi upisa po službenoj dužnosti, koja se vrši preko obveznika dostave kroz e-šalter:

- Javni beležnici - dostavljaju isprave za upis (ugovore, ostavinska rešenja, založne izjave, brisovne izjave,...) i dodatna dokumenta potrebna za upis i plaćanje poreza od 1. jula 2018.
- Državni organi, organi jedinice lokalne samouprave i drugi organi - dostavljaju rešenje o eksproprijaciji, otuđenje nepokretnosti, rešenje o prenosu u svojinu LS, građevinske dozvole, prijave radova i upotrebnu dozvolu.

Građevinska dozvola i prijava radova su potrebne radi upisa predbeležbe objekta. Tek sa predbe-

ležbom objekta, moguće je izvršiti i predbeležbu prava. Na stanu u objektu izgradnji, ne može se izvršiti upis prava svojine, jer nije izgrađen. Može samo da se upiše predbeležba, da će kupac biti vlasnik kad se izgradi objekat, ali je za ovakvu vrstu upisa predbeležbe, neophodno da je na zemljištu upisana građevinska dozvola sa tehničkom dokumentacijom, kako bi se tačno znalo koliko stanova ima u budućem objektu. Ovi podaci pišu u tehničkoj dokumentaciji, odnosno u izvodu iz projekta za građevinske dozvole, koja je pripadajući deo građevinske dozvole. Upotrebna dozvola uz elaborat geodetskih radova je osnov za upis objekta u katastru. Elaboratom se dokazuje da nepokretnost postoji i da je geopozicionirana.

Na osnovu upotrebne dozvole, moguće je upisati pravo svojine na objektu koji je prethodno predbeležen, počev od 1. novembra 2018.

- Javni izvršitelji i državni organi - dostavljaju odluke rešenja o izvršenju i zaključke od 1. novembra 2018.
- Sudovi - dostavljaju sudske odluke koje su osnov za promenu prava na nepokretnosti preko e-šaltera (zabrane raspolaganja, zabrane upisa, ostavine, itd.) od 1. januara 2020.

Do nastupanja navedenih rokova za upise preko obveznika dostave, upisi će se vršiti isključivo na zahtev stranaka, a nakon tih rokova stranke će moći izuzetno da podnesu zahtev u formi papirnog dokumenta, ako procene da je to u njihovom interesu. Mogućnost podnošenja zahteva

u formi papirnog dokumenta je moguća do 31. decembra 2020. godine.

### 3.4 JEDNOSTAVNOST

Novina u postupku upisa u katastar nepokretnosti je da celokupna razmena dokumentacije potrebne za upis nepokretnosti se vrši elektronskim putem. Ovakav sistem na revolucionaran način otklanja nedostatak građanima da se radi upisa nepokretnosti u katastar obraćaju na više različitih adresa nadležnih organa. Novi koncept komunikacije između učesnika u postupku upisa se razvio prvo u međunarodnoj praksi i nazivan je „jedinstveni šalter“ ili e-šalter. Osim toga, prilikom upisa u katastar važi i princip da dokaze, kao i evidencije koje se vode po službenoj dužnosti, u postupcima koji se vode pred drugim organom, ne pribavlja građanin, već se ti dokumenti razmenjuju, besplatno, između samih organa po službenoj dužnosti.

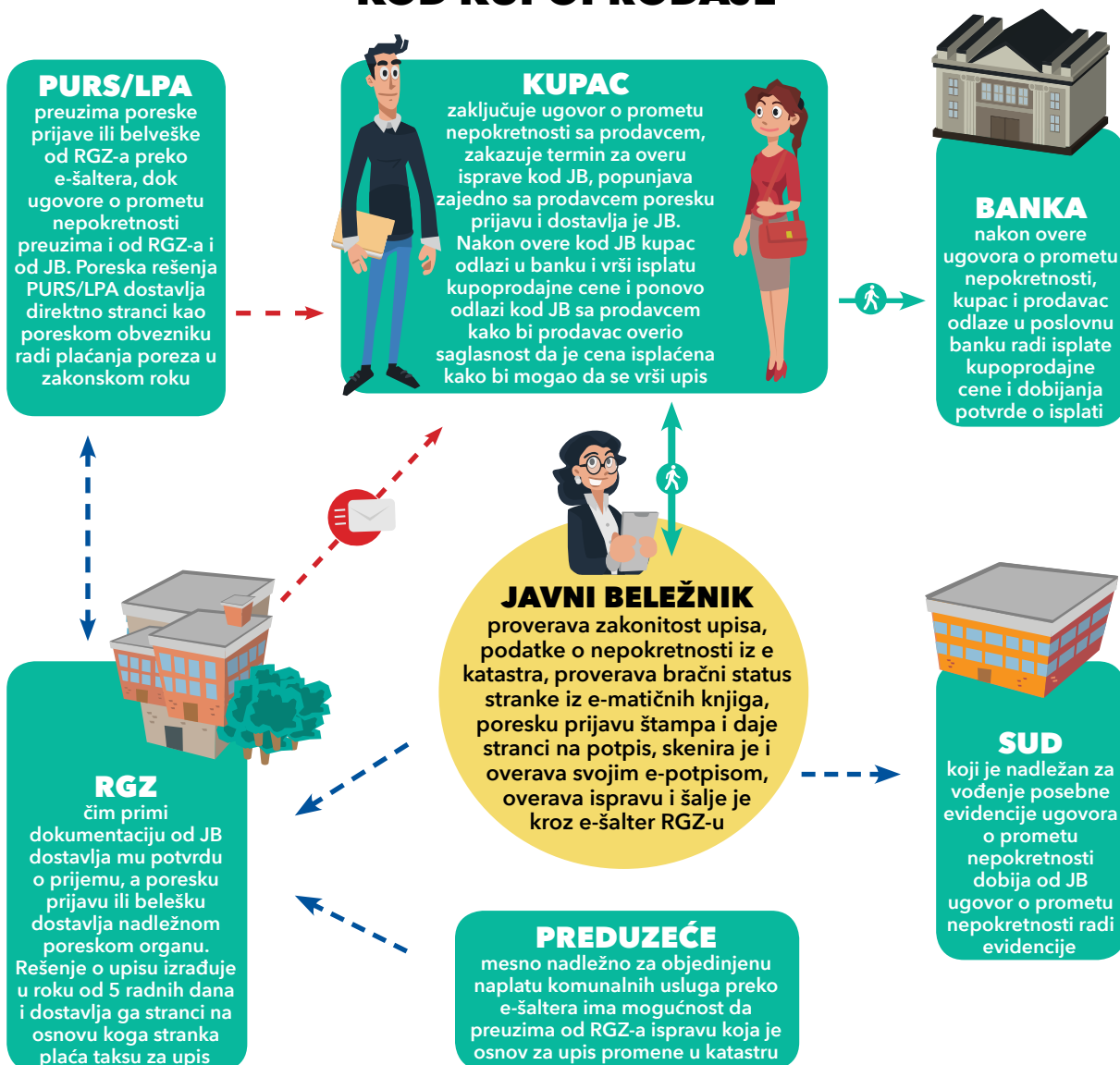
Javni beležnici, javni izvršitelji, državni organi i sudovi kada postupaju kao OD odmah nakon što sačine, odnosno overe ispravu koja je osnov sticanja prava, dostavljaju ispravu preko aplikacije „ProNep“ i „eZIO“ koje obezbeđuje ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa koja je putem web servisa povezana sa aplikacijom e-šaltera. OD sačinjavaju isprave i u papirnom i u elektronskom obliku. Ispravu podobnu za upis u katastar u elektronskom obliku overavaju svojim e-potpisom ili e-pečatom, pa je dostavljaju preko e-šaltera RGZ-u. Isprave u papirnom obliku arhiviraju kod

sebe. Uz ispravu koja je pravni osnov za upis u katastar RGZ-u se dostavljaju i određeni set podataka u mašinski čitljivom formatu. OD ukucavaju direktno u e-šalter ili u aplikaciji „ProNep“ ili „eZIO“ koje obezbeđuje ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa, određeni set podataka o nepokretnosti i strankama u postupku, pa se ovi meta podaci takođe šalju kroz e-šalter. Benefit za državne organe je da jednom unet podatak drugi državni organi više ne mora da unose što štedi vreme zaposlenih, ubrzava postupak i samim tim se štede značajna sredstva iz budžeta a povećava efikasnost državnih organa. Uz ispravu koja predstavlja pravni osnov za upis prava u katastru i prateću dokumentaciju, JB (u skladu sa Zakonom o katastru i ZPPPA) šalje i skenirane poreske prijave, koje pre toga popunjavaju u papirnom obliku kupac i prodavac i potpisuju ih. JB svojim digitalnim kvalifikovanim sertifikatom na skeniranom dokumentu garantuje istovetnost originalne papirne i skenirane elektronske kopije ovako podnetih poreskih prijava. Važno je imati u vidu da JB nije poreski savetnik, tako da ne garantuje za tačnost popunjenih podataka, niti se svojim digitalnim kvalifikovanim sertifikatom deklarise kao punomoćnik u poreskom postupku na osnovu te poreske prijave. Opciono, ako kupci i prodavci ne žele da proslede poreske prijave preko JB, JB će svakako sastaviti belešku o tome i dostaviti je RGZ-u uz navođenje razloga zbog čega je stranka odbila da podnese poresku prijavu, kao i da je upozorena da ukoliko je ne podnese u zakonskom roku biće prekršajno odgovorna shodno odredbama ZPPPA.<sup>7</sup>

---

7( Čl. 23. Stav 6. Zakona.

# ŠEMA UPISA U KATASTAR PREKO JAVNOG BELEŽNIKA KOD KUPOPRODAJE

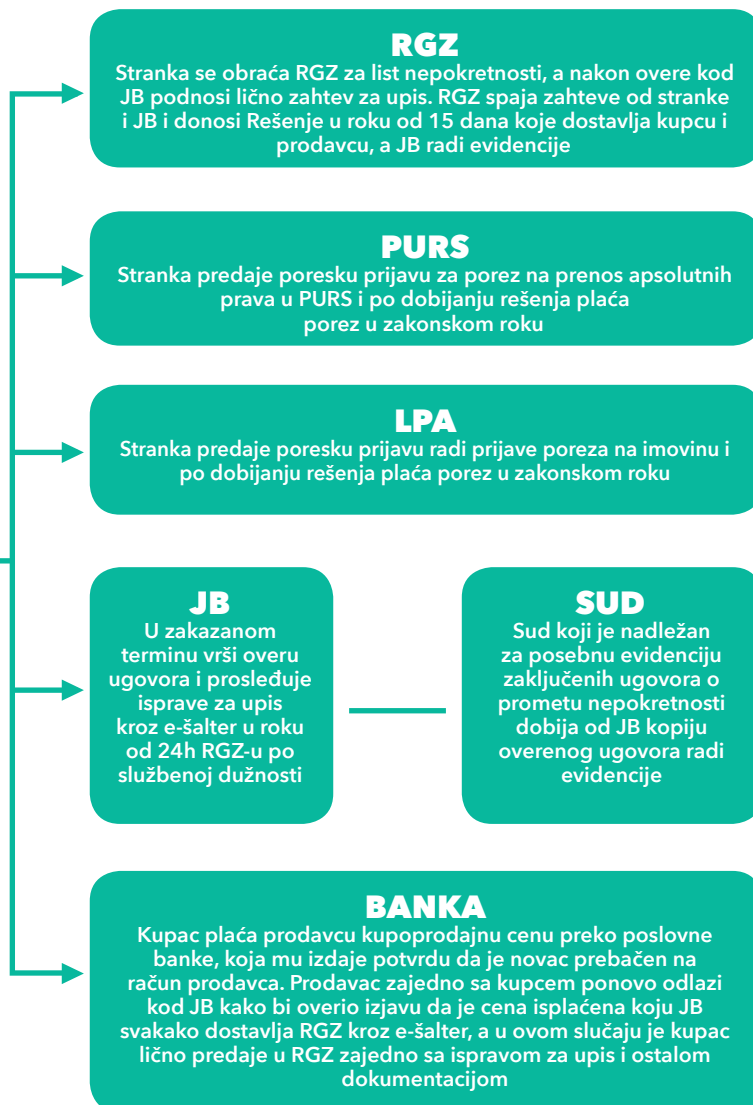


# ŠEMA UPISA U KATASTAR KADA KUPAC LIČNO PODNOŠI ZAHTEV ZA UPIS U KATASTAR



## KUPAC

Lično podnosi zahtev za izvod iz lista nepokretnosti RGZ-u i plaća taksu, potpisuje ugovor sa prodavcem i overava ga kod JB, vrši isplatu cene u banci, predaju prodavcu potvrdu o isplati cene kako bi kod JB overio clausulu intabulandi, podnosi zahtev za upis RGZ-u, lično prijavljuje porez nadležnom poreskom organu, po prijemu rešenja iz RGZ-a o upisu i rešenja od PU/LPA plaća taksu za upis i porez





## 4. REDEFINISANJE NADLEŽNOSTI

Novi pristup koji Zakon donosi je redefinisana podela nadležnosti između lica i institucija koja se nalaze u lancu dostave tokom postupka upisa u katastar. Na osnovu načela zakonitosti kontrolu podobnosti pravnog osnova za upis prava u katastru vrše samo oni koji imaju odgovarajuće kvalifikacije. Samim tim, odlučujući o upisu u katastar, službenik RGZ-a ne proverava da li su ispunjeni uslovi u pogledu zakonitosti upisa ukoliko se upis vrši na osnovu dostave po službenoj dužnosti (isprave dostavljene od sudova, državnih organa, javnih beležnika i javnih izvršitelja).

U praksi to znači da kontrolu zakonitosti vrše OD, a da službenici u RGZ-u samo proveravaju da li su ispoštovane sve formalne pretpostavke da bi

se izvršio upis u katastru. Na ovaj način službe u RGZ-u su rasterećenije i imaju više vremena da rešavaju predmete za upise u katastar. S druge strane ovo rešenje se čini pravdenim, jer službenici u RGZ nemaju potrebno stručno znanje koje bi im omogućilo da kvalitetno kontrolišu najrazličitije vrste pravih poslova koji su uslov za upis.

Postupak upisa preko e-šaltera je prvo počeo da se primenjuje na upise preko JB od 1. jula 2018. gde postupak upisa započinje zakazivanjem termina kod javnog beležnika. Zakazivanje termina kod JB vrši se putem e-maila ili telefonom. Tom prilikom JB i stranka se dogovaraju koje sve radnje stranka treba da preduzme pre dolaska kod JB.

## 5. JEDNOŠALTERSKI SISTEM

Smisao jednošalterskog sistema je da se deo složenih administrativnih procedura za građane i privredu svede na minimum. Kroz Zakon je postignuta funkcionalna raspodela obaveza između učesnika u postupku.

Jednošalterski sistem nije šalter u pravom smislu te reči, već epicentar komunikacije preko koga se pribavljaju i distribuiraju akti iz nadležnosti imalaca OD u ime i za račun građana. OD su dužni da postupaju na najefikasniji način za stranku u rokovima koji su predviđeni Zakonom.

Sva dokumenta koja se dostavljaju kroz e-šalter se u elektronskom obliku i čuvaju, s tim da OD čuvaju i izvorni primerak dokumenta. Ukoliko prilikom upisa prava u katastar dođe do tehničke greške bitno je da se zahtev za ispravku greške dostavi RGZ-u pre odluke o upisu, vodeći pri tom računa da su rokovi RGZ-a za rešavanje o upisu kratki. Ukoliko se zahtev za ispravku tehničke greške dostavi pre odluke RGZ-a, predmet će se rešiti pod postojećim zavodnim brojem, u suprotnom se formira predmet sa novim brojem.

## 6. PODOBNOST PRAVA ZA UPIS U KATASTAR

Kada JB dostavlja isprave katastru, dužan je da utvrdi da je upis u katastar zakonit, pa je neophodno da proveri da li postoje svi elementi podobni za upis u katastar. Ukoliko utvrdi da uslovi postoje, odnosno da isprava sadrži propisane podatke neophodne za upis koji odgovaraju stanju u katastru, JB određuje šifru upisa u skladu sa sadržinom isprave (kada je isprava podobna za upis prava javni beležnik označava odgovarajuću šifru i potvrda iz sistema iz nadležne SKN sadržiće broj predmeta koji počinje sa skupom cifara 952 ili ukoliko dostavlja radi evidencije, potvrda iz sistema nadležne SKN sadržiće broj predmeta sa početnim skupom cifara 959). Nadležna služba katastra vrši upis prava bez provere zakonitosti (dakle u potpunosti se oslanja na odluku JB)<sup>8</sup>. Ukoliko nepokretnost, odnosno pravo, ne može da se upiše JB dostavlja informaciju nadležnoj službi za katastar za nepokretnost radi evidentiranja ove informacije.

U situaciji kada postoji neki rok ili uslov zbog koje isprava nije podobna za konačni upis stvarnog

prava u katastru (npr. nije izvršena isplata cene), JB označava da isprava nije podobna za upis stvarnog prava već za upis predbeležbe prava. Rok za opravdanje predbeležbe čini sastavni deo predbeležbe. Ukoliko rok za opravdanje predbeležbe nije određen u ispravi za upis, taj rok iznosi tri meseca. Predbeležba se opravdava otklanjanjem smetnji za upis stvarnih prava koje su postojale u trenutku upisa predbeležbe, odnosno naknadnim dostavljanjem dokaza RGZ-u o ispunjenju uslova ili nastupanjem roka za sticanje, odnosno upis stvarnih prava. Dostavu RGZ-u stranka vrši preko e-šaltera, odnosno preko profesionalnih korisnika koji imaju pristup e-šalteru (JB, advokati, geodetske organizacije i dr.)

Kada se steknu uslovi da se isprava upiše kao podobna za promenu prava u katastru, stranka dostavlja takvu ispravu JB na solemnizaciju/overu uz svu potrebnu dokumentaciju koja dokazuje podobnost upisa. JB nakon provere podobnosti isprave prosleđuje ispravu uz ostalu dokumentaciju RGZ-u radi upisa u katastar.

---

8) Čl. 32. stav. 3. Zakona.

## 7. PRIBAVLJANJE ISPRAVA ZA UPIS

### 7.1 PODACI O NEPOKRETNOSTI

Da bi bili sigurni da ste odabrali pravu nekretninu, poželjno je budete upoznati sa svim dostupnim informacijama o istoj. Podaci o nepokretnosti se prikupljaju iz katastra nepokretnosti i prikazuju se u listu nepokretnosti. Podaci o nepokretnosti potrebni su i JB-ca kako bi mogli da izvrše solemnizaciju ili overu isprave. Stranke imaju mogućnost da list nepokretnosti pribave ne samo podnošenjem zahteva od RGZ, već i preko profesionalnih korisnika iz Zakona o katastru. Zakonodavac je imao ideju da građani ne troše vreme odlazeći na različita mesta kako bi izvršili uvid u podatke iz katastra, pa je dobijanje izvoda iz lista nepokretnosti predviđeno Zakonom kao povoljna mogućnost za stranku. Međutim ovakav način izdavanja izvoda iz javnog registra van RGZ-a, još uvek nije zaživeo u praksi.

Javni beležnik je dužan da izvrši uvid u elektronsku bazu podataka katastra, bez obzira da li je stranka prethodno pribavila lično izvod iz lista nepokretnosti.

Prikupljanje informacija iz elektronske baze podataka katastra JB vrši besplatno. Skrećemo pažnju strankama da se elektronska baza podataka o ne-

pokretnosti ne uparuje automatski sa podacima iz registra nepokretnosti, već se ažurira dva puta nedeljno, dok su podaci u listu nepokretnosti ažurirani sa stanjem na dan izdavanja lista. Automatsko uparivanje podataka iz registra nepokretnosti i elektronske baze katastra moguće će biti tek od 2021. godine.

### 7.2 PODACI IZ MATIČNIH KNJIGA I DRUGIH SLUŽBENIH EVIDENCIJA

Upis zajedničke svojine na oba bračna druga je pravilo koje je uvedeno Zakonom o postupku upisa u katastar ukoliko je nepokretnost stečena tokom trajanja braka stranaka<sup>9</sup>. Svojstvo bračnog statusa je činjenica koju je potrebno utvrditi prilikom overe isprave, pa je JB dužan da ovu činjenicu proveri.

JB proverava lične podatke stranaka na dva načina. Lične podatke prikuplja na osnovu izjave stranaka i vrši uvid u njihove lične isprave, a zatim direktno vrši uvid u elektronske podatke iz matičnih knjiga koje vodi MDULS. JB je dužan da u elektronskim matičnim knjigama proveri jedinstveni matični broj stranke i bračni status, zatim jedinstveni matični broj bračnog druga, prebivalište stranke i bračnog druga. Ukoliko je

lice u braku na osnovu JMBG-a supružnika i pozivom servisa vraća se podatak o JMBG-u i ličnom imenu bračnog druga.

Ako je podnosilac zahteva fizičko lice državljanin Republike Srbije JB preko PIS-a prosleđuje upit elektronskom servisu MUP-a koji daje informaciju da li se radi o „važećem identifikacionom dokumentu izdatom od strane MUP-a“ što je dodatni dokaz da je lice državljanin RS. Zatim se prosleđuje upit elektronskom servisu MUP-a Prebivalište.<sup>10</sup> Za strane državljanine je neophodan podatak o zemlji državljanstva i broju putne isprave. Umesto adrese prebivališta, preuzima se, odnosno upisuje adresa boravka.

JB je dužan da u ispravi navede sve lične podatke koje je pribavio i od stranaka i iz elektronske baze podataka matičnih knjiga, na osnovu pravila za utvrđivanje identiteta stranaka.<sup>11</sup>

Reformom katastra omogućeno je da javni izvršitelji imaju pristup bazama: CROSO (podaci o socijalnom osiguranju – podatke da li je lice zaposleno i kod kog poslodavca), MUP (podaci o prebivalištu i istoriji prebivališta fizičkih lica), MDULS (podaci iz matičnih knjiga); APR (podacima o fizičkim i pravnim licima koja su povezana sa privrednim društvima i istorijat njihovih funkcija, podaci o privrednim subjektima), RGZ (podaci da li neko lice poseduje nepokretnost na teritoriji RS), RFPIO (podaci o penzijama, naknadama za tuđu negu i pomoć i za telesno oštećenje).

U narednom periodu će biti omogućen pristup Jedinstvenom registru računa fizičkih lica koji vodi NBS, kao i pristup bazi podataka o prihodima fizičkih lica koju vodi PURS.

### 7.3 PODACI OD JLS

Kada su JLS obveznici dostave, upis prava u katastar se sprovodi u objedinjenoj proceduri kao što se to čini kod izdavanja građevinskih dozvola. Podaci o objektu i posebnim delovima objekta upisuju se u katastar na osnovu upotrebne dozvole, građevinske dozvole, elaborata geodetskih radova ili uverenja nadležnog organa izdatog na osnovu tehničke dokumentacije. RGZ će na zahtev organa uprave, odmah po izdavanju upotrebne dozvole izvršiti upis objekta po službenoj dužnosti.

Tehnička dokumentacija koja je potrebna RGZ radi evidentiranja promene na nepokretnosti, se nalazi u CEOP-u (sistemu za podnosenje zahteva i izdavanje građevinskih dozvola), pa je neophodno da se njeno pribavljanje obezbedi povezivanjem CEOP-a sa e-šalterom. Trenutno se radi na unapređenju ovog softvera, a do tada, JLS ovu dokumentaciju koju generiše u procesu izdavanja dozvola treba da dostavlja RGZ-u odmah po njihovom prijemu od stranke.

Da bi se obezbedila ažurnost katastra uvedena je obaveza dostavljanja elaborata geodetskih

10) Ovaj servis se još uvek ne nalazi na PIS-u ali se planira u narednom periodu.

11) Čl. 35. do 39 Javnobeležnički poslovnik.

radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, odnosno upisa prava svojine.

## 7.4 PODACI O UGOVORIMA O PROMETU NEPOKRETNOSTI

JB nakon solemnizacije/overe isprave po važećem Zakonu o prometu nepokretnosti treba da u roku od 10 dana nakon overe dostavi nadležnom organu JLS na čijoj teritoriji se nalazi ta nepokretnost primerak tog ugovora, odnosno javnobeležničkog zapisa<sup>12</sup>.

Imajući u vidu da se po Zakonu o katastru, RGZ dostavlja nadležnom poreskom organu poresku prijavu uz ispravu kojom je izvršen prenos vla-

sništva, postavilo se pitanje da li je neophodno duplo dostavljanje iste isprave i od JB i od RGZ. Naime, ako je overen digitalizovani primerak ugovora dostavljen poreskoj, a overen digitalizovani primerak jednak je overenoj papirnoj kopiji, dostavljanjem digitalizovane kopije izvršena je predmetna obaveza JB-a. Nadležni poreski organi u praksi oporezuju sve nepokretnosti bez obzira da li su legalizovane ili ne.<sup>13</sup>

JB više (od 1. Jula 2018) ne dostavljaju overen prepis ugovora sudu jer se digitalizovana isprava (koja ima istu snagu kao original) unosi i u Registar prometovanih nepokretnosti kojoj sud koji je nadležan za područje na kojoj se nepokretnosti nalazi, može da pristupi. Ovde smo bitno smanjili administraciju, troškove suda za arhiviranje, uštedeli smo vreme zaposlenima u sudu i troškove poštarine.

---

12) Čl. 4v stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti - JB koji je potvrdio (solemnizovao) ugovor o prometu nepokretnosti dužan je da overen prepis tog ugovora dostavi organu nadležnom za utvrđivanje i naplatu javnih prihoda, u roku od deset dana od dana zaključenja ugovora.

13) Čl. 4a Zakona o prometu nepokretnosti - Ako JB na osnovu izvršenog uvida u registar nepokretnosti ili na drugi način, utvrdi da je predmet ugovora o prometu nepokretnosti objekat ili poseban deo zgrade za koji nije izdata upotrebna dozvola ili u pogledu koga je u toku postupak legalizacije, dužan je da o tome upozori ugovornike i da o tome unese upozorenje u skladu sa pravilima kojima je uređena javnobeležnička delatnost, a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, JB odbija da preduzme traženu službenu radnju.

## 8. KORAK PO KORAK DO UPISA PRAVA U KATASTAR

### 8.1 KUPOVINA NEPOKRETNOSTI

#### 8.1.1 Priprema za kupoprodaju nepokretnosti

Do elektronske komunikacije između JB i RGZ-a dolazi prilikom svake vrste prometa nepokretnosti: poklon, zaloga, doživotno izdržavanje itd. Najčešći oblik prometa je kupoprodaja nepokretnosti. Ono što treba da znate kada odaberete odgovarajuću nepokretnost za kupovinu, osim što ste dužni da obezbedite novčana sredstva u iznosu kupoprodajne cene nepokretnosti, potrebno je da preduzmete i određene radnje kako bi ste postali njen vlasnik:

- da proverite osnovne podatke o nepokretnosti: da li je nepokretnost upisana u katastru, da li je prodavac vlasnik nepokretnosti i da li na njoj postoje upisani tereti. Ovi podaci se mogu dobiti uvidom u e-bazu podataka RGZ-a ili iz lista nepokretnosti na osnovu podataka o katastarskoj opštini, katastarskoj parceli, adresi, podataka o nosiocu prava na nepokretnosti (ime, prezime, JMBG), na sajtu [www.rgz.gov.rs](http://www.rgz.gov.rs)<sup>14</sup>.
- da razumete koja vrsta upisa prava na nepokretnosti je moguća ukoliko ste u braku. Nepokretnost kupljena u braku se po pravilu

upisuje kao zajednička imovina na oba supružnika. Pre konačne odluke o kupovini nepokretnosti neophodno je da se dogovorite sa supružnikom da li nepokretnost kupujete zajedno u kom slučaju se u katastar nepokretnosti upisuje kao zajednička imovina na oba supružnika (uslov je da ste u braku i da nepokretnost kupujete sredstvima stečenim u braku) ili da zajedno sa supružnikom date izjavu overenu kod JB da nepokretnost koju kupujete ne stičete kao zajedničku imovinu već kao posebno imovinu.<sup>15</sup>,

- da dogovorite elemente ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa prodavcem (cenu, uslove i rok isplate cene i stupanja u posed, ko će snositi troškove upisa i plaćanje poreza i dr.) i sačinite ugovor pre odlaska kod JB. Ugovore o prometu nepokretnosti najčešće pripremaju advokati.

Nakon sačinjavanja ugovora o kupoprodaji sa prodavcem, potrebno je da zakažete termin za overu ovog ugovora kod JB. Prilikom kupovine nepokretnosti za overu ugovora mesno nadležni će biti samo JB-ci na čijem službenom području se nalazi predmetna nepokretnost. Dakle, ukoliko se kupuje stan na Novom Beogradu, overu ugovora o kupoprodaji može izvršiti neki od JB-a sa

14) Podatke o nepokretnosti možete dobiti na dva načina:

- naručivanjem lista nepokretnosti direktno od nadležne službe za katastar uz plaćanje takse.

- uvidom u podatke o nepokretnosti preko e baze podataka RGZ od strane JB prilikom overe ugovora u konkretnom postupku. Ovu proveru podataka JB vrši besplatno i stranka može da se pouzda u ove podatke jer predstavljaju zvanične podatke iz javnog registra.

15) Čl. 7. Zakona.

područja Trećeg osnovnog suda (koji obuhvata opštine Novi Beograd, Zemun i Surčin).<sup>16</sup>

Najlakši način za utvrđivanje naziva i adrese javno-beležničkih kancelarija koje su nadležne za overu ugovora o prometu predmetne nepokretnosti je korišćenjem aplikacije Adresar službenih područja javnih beležnika. Aplikacija pokazuje službena područja javnih beležnika za overu nepokretnosti i ukoliko bude unapređena biće osim adresa vidljiva i druga uputstva na početnoj strani.

Po pravilu, prilikom zaključenja ugovora o kupovini nepokretnosti nastaje i poreska obaveza za poreskog obveznika. Prodavac je obveznik, ali istovremeno je i kupac supsidijarni/solidarni jamac.<sup>17</sup> Od ovog pravila postoje i neki izuzeci, pa poreska obaveza može nastati kasnije, npr. kod objekata u izgradnji poreska obaveza nastaje danom izdavanja upotrebne dozvole ili danom početka ili omogućavanja korišćenja, odnosno ako nije došlo do isplate kupoprodajne cene.<sup>18</sup>

Kada uslovi za prijavu poreza u konkretnom slučaju to omogućavaju preporuka je da se poreska prijava podnese preko JB, u trenutku zaključenja ugovora, u suprotnom poresku prijavu ste dužni podneti nadležnom poreskom organu u zakonskom roku. Ukoliko odlučite da poresku prijavu

podnesete prilikom overe ugovora, potrebno je da poresku prijavu popunite pre dolaska kod JB. Informaciju o troškovima sačinjavanja, potvrđivanja i overe ugovora, kao i javnobeležničke nagrade dobićete već prilikom zakazivanja termina kod JB u zavisnosti od radnji koje označite da će se pred JB preduzeti.

Pošto ste zakazali termin za overu ugovora treba da pristupite overi.<sup>19</sup> Na dan odlaska kod JB potrebno je da pripremite i ponesete sledeću dokumentaciju:

- ugovor o kupoprodaji,
- popunjenu poresku prijavu,
- lične dokumente (pasoš/ličnu kartu) ili drugi važeći dokument sa slikom za strane državljane,
- izvod iz matične knjige venčanih, odnosno drugi dokaz o postojanju braka za strane državljane
- punomoćje (ako se stranka ne pojavljuje lično),
- isprave koje dokazuju pravni kontinuitet vlasnika na nepokretnosti i lica koje je upisano u katastar nepokretnosti (ugovor o sticanju, rešenje, odluka i sl.),
- drugu dokumentaciju po potrebi (npr. izjavu geodetske organizacije ukoliko su potrebni radovi na terenu, elaborat geodetskih radova, upotrebnu dozvolu ako se radi o novoizgrađenom objektu, građevinsku dozvolu, tehničku dokumentaciju i sl).

16) Spisak imenovanih javnih beležnika na teritoriji Republike Srbije možete pronaći na zvaničnoj web adresi Javnobeležničke komore Srbije preko linka: [http://beleznik.org/images/pdf/spisak/spisak\\_javnobeleznickih\\_kancelarija.pdf](http://beleznik.org/images/pdf/spisak/spisak_javnobeleznickih_kancelarija.pdf)

17) Čl. 42. Zakona o porezima na imovinu.

18) Čl. 10. stav 2. Zakona o porezu na imovinu.

19) Imovina stečena u toku trajanja bračne zajednice kupca smatra se zajedničkom imovinom i upisuje se u katastar na oba bračna druga bez obzira bez obzira da li su oba supružnika pristupila overi kod JB. Bračni status se proverava po službenoj dužnosti u zvanični evidencijama i od strane JB i od strane RGZ-a. U slučaju posebne imovine potrebno je da supružnici overe izjavu kojom potvrđuju da se radi o posebnoj imovini.

Sve navedene dokumente je potrebno da JB pre zakazanog termina overe pregleda i proverii, pa je potrebno da mu se dokumenti dostave ranije pre zakazane overe elektronski putem e-maila ili predajom neposredno u JB kancelariju.

### **8.1.2 Odlazak kod javnog beležnika**

JB je stručnjak iz oblasti prava, imenovan od strane ministra nadležnog za pravosuđe, koji na osnovu javnih ovlašćenja prihvata od stranaka izjave volje i daje im potrebnu pismenu formu i o tome izdaje isprave koje imaju karakter javnih isprava, čuva originale tih isprava i druge poverene dokumente<sup>20</sup>, izdaje prepise isprava, javno potvrđuje činjenice, daje strankama savete o pitanjima koja su predmet njegove delatnosti i preduzima druge radnje i vrši druge poslove određene zakonom.<sup>21</sup>

Važno je znati da se strankama u postupku upisa u katastar smatraju kupac, prodavac, kao i njihovi supružnici, pa je zajedničko prisustvo svih stranaka kod JB neophodno. Izuzetno ako neku od stranaka zastupa punomoćnik lično prisustvo nije neophodno, pod uslovom da se ovo svojstvo dokaže odgovarajućim punomoćjem.

Overu ugovora o kupoprodaji nepokretnosti stranke vrše u kancelariji JB u terminu overe koji je prethodno zakazan.

Poresku prijavu koju ste prethodno popunili, potpisujete pred JB, vi ili prodavac u zavisnosti

kako ste ugovorom odredili ko snosi troškove plaćanje poreske obaveze. Potpisanu poresku prijavu predajete JB, a on je skenira i overava svojim e-potpisom ili e-pečatom. U situaciji kada se niste odlučili da poresku prijavu podnesete prilikom overe ugovora, JB je dužan da o tome sastavi posebnu belešku, a u javnobeležničkoj ispravi (overenom ugovoru o kupoprodaji) će konstatovati da vas je upozorio na obavezu plaćanja poreza u zakonskom roku.

Izjava oba supružnika da se ne radi o zajedničkoj imovini, sastavlja se kao posebna isprava ili kao deo kupoprodajnog ugovora samo ukoliko ste u braku, a nepokretnost ne kupujete iz zajedničkih sredstava. Ovu izjavu možete overiti kod bilo kog JB u Republici Srbiji pre overe kupoprodajnog ugovora, međutim ukoliko zajedno sa supružnikom niste u mogućnosti da pristupite overi ugovora potrebno je da obezbedite overenu izjavu drugog supružnika da je saglasan da se nepokretnost upiše u katastar kao posebna imovina i tada se ona od strane JB posebno tarifira, jer je samostalan dokument. Kada se ova isprava overava kao posebna, onda je javni beležnik koji vrši overu izjave neće dostaviti elektronski katastru već je potrebno da ona bude priložena uz ugovor o kupoprodaji kada će je javni beležnik koji overava ugovor o kupoprodaji dostaviti zajedno sa ugovorom nadležnoj SKN na upis posebne imovine. Ukoliko vaš supružnik pristupi kod JB u trenutku overe ugovora, izjava se daje u samom ugovoru i tada se ne tarifira posebno.<sup>22</sup>

20) Čl. 27. stav 2. Zakona.

21) Čl. 2. stav 4. Zakona o javnom beležništvu.

22) Podaci o bračnom statusu stranke su dostupni JB iz e-matičnih knjiga, pa nije neophodno pribaljanje izvoda iz lista venčanih za domaće državljane.



Prilikom overe ugovora o kupoprodaji, JB proverava svu dokumentaciju koju ste priložili, informacije o nepokretnosti (pribavlja preko e-šaltera uvidom u elektronski registar nepokretnosti RGZ-a)<sup>23</sup>, bračni status supružnika (proverava uvidom u e-matične knjige preko servise magistrale nadležnih organa) i lične podatke stranaka (proverava uvidom u lične dokumente), pa tek onda pristupa overi ugovora o kupoprodaji. JB unosi elektronskim putem u sistem sve neophodne podatke potrebne za upis nepokretnosti u katastru, upozorava stranke da mogu poresku prijavu podneti preko JB nadležnim poreskim organima, a zatim skeniranu javnobeležničku ispravu, poresku prijavu (ili belešku) i drugu dokumentaciju šalje preko aplikacije „ProNep“ koju obezbeđuje ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa koja je putem web servisa povezana sa aplikacijom e-šalter RGZ-a.

Nakon par minuta JB dobija potvrdu od RGZ-a da je dokumentacija uredno zaprimljena na kojoj se nalazi vreme prijema i zavodni broj predmeta.

Prema zakonu koji uređuje promet nepokretnosti, JB koji je potvrdio (solemnizovao) ugovor o prometu nepokretnosti dužan je da overen prepis tog ugovora odmah dostavi sudu koji je nadležan za vođenje Registra javnobeležničkih zapisa o ugovorima o prometu nepokretnosti

i overenih ugovora o prometu nepokretnosti (Registar prometa nepokretnosti) a koji predstavlja posebnu evidenciju ugovora o prometu nepokretnosti koju vode osnovni sudovi<sup>24</sup>. Svrha Registra je sprečavanje dvostrukih prodaja nepokretnosti. JB pre solemnizacije ili sačinjavanja zapisa o prometu predmetne nepokretnosti obavezno proverava u ovom centralizovanom Registru da li je nepokretnost prethodno prometovana, što je vid zaštite od dvostrukih prodaja neuknjiženih nepokretnosti. Uvođenjem elektronske komunikacije između nadležnih organa prilikom upisa u katastar nepokretnosti, omogućena je dodatna zaštita građanima, jer se svaki ugovor o prometu evidentira u katastru u roku od 24 sata, čime su građani dodatno zaštićeni od dvostrukih prodaja koje se mogu dogoditi.

Putem Registra prometa nepokretnosti, JB može lako utvrditi broj ugovora koji predstavlja pravni osnov sticanja nepokretnosti koja se prometuje, pa ukoliko je raniji ugovor koji predstavlja osnov sticanja (pravni sled vlasništva) solemnizovan kod JB koji vrši overu ugovora o prometu predmetne nepokretnosti, prodavac ne mora da donosi original ugovora o osnovu sticanja na uvid kod javnog beležnika<sup>25</sup>, što predstavlja dodatni korak u smanjivanju administracije u postupku prometovanja nepokretnosti.

---

23) Podaci koje JB pribavi na ovaj način smatraju se pouzdanim i imaju istu dokaznu snagu kao overeni izvod iz lista nepokretnosti.

24) Čl. 4v Zakona o prometu nepokretnosti

25) Čl. 4g Zakona o prometu nepokretnosti - Osnovni sud vodi posebnu evidenciju ugovora o prometu nepokretnosti koje se nalaze na njegovom području. Posebna evidencija sadrži: podatke o ugovornicima, podatke o nepokretnosti i podatke o javnobeležničkom zapisu o ugovoru o prometu nepokretnosti ili podatke o ugovorima o prometu nepokretnosti koje su potvrdili (solemnizovali) javni beležnici. Pravo uvida u posebnu evidenciju imaju svi javni beležnici.

26

Nakon overe ugovora kod JB potrebno je da sa prodavcem odete u svoju poslovnu banku radi isplate kupoprodajne cene, a nakon isplate cene je potrebno ponovo otići kod JB i overiti saglasnost prodavca o isplati kupoprodajne cene. Ako se overa saglasnosti o potvrdi za isplatu kupoprodajne cene ne izvrši istog dana, odnosno u roku od 24h od overe, odnosno ako se u ovom roku ne overi *clausula intabulandi*, postupak upisa u katastar će biti značajno produžen, jer će JB isprave koje ste overili dostaviti RGZ-u samo radi upisa predbeležbe, a ne radi upisa vlasništva u katastru, čime bi se postupak upisa vlasništva značajno prolongirao. Pravo svojine se upisuje nakon dostavljanja potvrde da je izvršen postupak overe isplate kupoprodajne cene koja se po službenoj dužnosti šalje RGZ-u od strane javnog beležnika kod koga ste ovu potvrdu overili.

### 8.1.3 Rešenje o upisu u katastar

Potvrda sa zavodnim brojem predmeta koju ste dobili od JB znači da je predmet predat na rešavanje u nadležnoj Službi za katastar. Potvrda sa zavodnim brojem predmeta sadrži dan i vreme kada je primljena dokumentacija u RGZ-u, odnosno kada je dodeljena nadležnom službeniku na rešavanje. Na osnovu datuma i vremena prijema isprave, sa potvrde o prijemu dokumentacije može se utvrditi koji broj predmeta ima prioritet u rešavanju i u kom roku je nadležna Služba za katastar donela rešenje. Od trenutka kada je JB dobio potvrdu prijema od Službe za katastar, računaju se rokovi za donošenje odluke o upisu u katastar.

Nakon što ste primili potvrdu sa zavodnim brojem predmeta, preostaje vam da sačekate donošenje rešenja o upisu prava. Služba za katastar je u obavezi da u zakonskom roku od 5 radnih dana donese odluku u vezi upisa prava vlasništva u katastru<sup>26</sup>. Služba za katastar po službenoj dužnosti odmah po prijemu isprave podobne za upis pokreće postupak i upisuje zabeležbu u registru nepokretnosti da je u toku postupak za upis promene prava na nepokretnosti kako bi se javnost upoznala sa bitnim informacijama o nepokretnosti.

Rokovi za donošenje rešenja o upisu prava u katastru su pre reforme postupka upisa u katastar optimalno iznosili 25 dana, sada su prekluzivni i značajno kraći ukoliko se upis u katastar vrši po službenoj dužnosti preko JB, jer iznose 5 radnih dana. RGZ je dužan da donese rešenje u roku od pet radnih dana, ako posebnim zakonom nije drukčije propisano. Ako stranka ipak odluči da lično podnese zahtev za upis prava u katastru, rok za rešavanje o upisu je duži i iznosi 15 dana<sup>27</sup>. Zbog mogućnosti da se pokrenu istovremeno dva postupka povodom iste promene u katastru, Zakon je predvideo spajanje postupaka. Ovakve situacije su moguće kada stranka lično podnese zahtev za upis u katastar i JB po službenoj dužnosti dostavi ispravu preko e-šaltera na istoj nepokretnosti pa se ovi upisi „susretnu“ pri rešavanju u Službi za katastar. Tada Služba za katastar donosi zaključak o spajanju postupka upisa, kada počinje

---

26) Čl. 36. stav 1. Zakona.

27) Čl. 36. stav 2. Zakona.

da teče novi rok od 15 dana za rešavanje upisa u katastar od momenta spajanja predmeta<sup>28</sup>.

Načelo prvenstva je posebno važno u postupku upisa u katastar nepokretnosti. Načelo prvenstva dolazi do izražaja u situaciji kada je dostavljeno više isprava za upis, na istoj nepokretnosti, kada će Služba za katastar sprovesti postupak upisa na osnovu isprave koja je prva zaprimljena. Izuzetno od ovog načela, upisuje se zabeležba rešenja o izvršenju na osnovu založne izjave ako je prethodno izvršen upis u katastar nepokretnosti hipoteke na osnovu te založne izjave<sup>29</sup>.

Služba za katastar odlučuje u formi rešenja. Rešenjem se može dozvoliti upis, odbaciti ili obustaviti postupak upisa u katastar. Služba za katastar ako odluči da odbije, odnosno odbaci upis i obustavi postupak, jer smatra da postoje određeni formalni nedostaci za upis, donosi Rešenje o odbijanju, odnosno odbacivanju zahteva u kome ove nedostatke mora navesti. Ukoliko smatrate da su ovakve odluke neosnovane imate pravo na pravni lek u zakonskom roku.

Dostavljanje rešenja u postupku upisa u katastar se prema strankama vrši preporučenom poštom. Zakonom o katastru je predviđena dostava i elektronskim putem preko e-šaltera, ako su stranke tražile da im se dostava izvrši elektronskim putem u jedinstven elektronski sandučić u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska uprava, ali

ovaj način dostave još uvek nije zaživeo u praksi. JB-u se odluka RGZ-a dostavlja elektronskim putem isključivo u informativne svrhe, kako bi je odložio u predmet. Ako je adresa prebivališta, odnosno boravišta, odnosno sedišta stranke nepoznata ili dostava nije mogla biti izvršena (čl. 39 Zakona) rešenje Službe za katastar se ističe na internet stranici RGZ i istovremeno na oglasnoj tabli nadležne Službe. Nakon isticanja na internet stranici RGZ i oglasnoj tabli nadležne Službe smatra se da je rešenje o upisu uredno dostavljeno strankama nakon protoka od 8 dana.

Važno je napomenuti da vlasnik nepokretnosti postajete tek kada podatak o vlasništvu na nepokretnosti bude upisan u katastru. Služba za katastar će izvršiti promenu sa postojećeg vlasnika na vas na osnovu rešenja o upisu prava u katastru koje je konačno, odnosno na koje više ne može da se izjavi žalba.

## 8.2 USPOSTAVLJANJE HIPOTEKE

### 8.2.1 Šta treba da znate kad upisujete hipoteku u katastar?

Ako nepokretnost kupujete iz kredita, postupak upisa u katastar ima i dodatne radnje koje podrazumevaju upis hipoteke. Ovo su situacije kada su vam potrebna novčana sredstva od banke, banka može zahtevati adekvatno sredstvo obezbeđenja za odobrenu pozajmicu. Kvalitetnim sredstvom

28) Čl. 35. Zakona.

29) Čl. 31. Zakona.

obezbeđenja se smatra hipoteka na nepokretnosti koju imate vi lično ili neko treće lice koje ima nepokretnost u vlasništvu i želi da je optereti hipotekom u vašem interesu. Česta situacija je da banka odobrava pozajmicu za kupovinu nove nepokretnosti kada je uslov da upišete hipoteku na nepokretnosti koju imate u vlasništvu ili na onoj koju kupujete, u kom slučaju je prodavac taj koji je zalaže pre zaključenja ugovora o kupoprodaji.

Ukoliko ste u braku, a nepokretnost koju planirate da opteretite hipotekom se nalazi u zajedničkoj svojini, neophodno je da zajedno sa supružnikom donesete odluku o uspostavljanju hipoteke na nepokretnosti koju posedujete. Saglasnost oba bračna druga da se uspostavi hipoteka je pravno neophodna, jer hipoteka predstavlja teret na nepokretnosti, koji se prenosi sa jednog vlasnika na drugog, pa nije moguće da samo jedan supružnik odlučuje kako će raspolagati sa nepokretnošću. Ukoliko se drugi supružnik saglasi sa uspostavljanjem hipoteke na zajedničkoj nepokretnosti, neophodno je da svoju nameru potvrdi i pred JB prilikom overe založne izjave, odnosno ugovora o hipoteci.

Kako bi se utvrdila tržišna i građevinska vrednost nepokretnosti, potrebno je da angažujete procenitelja građevinske struke koji će uraditi nalaz i dati mišljenje o proceni vrednosti nepokretnosti. Procena vrednosti nepokretnosti koja je pripremljena od strane procenitelja građevinske struke potrebna je banci radi ocenjivanja podobnosti sredstva obezbeđenja, a JB se može dostaviti samo radi procene javnobeležničke nagrade. Sastavni deo nalaza procenitelja je novi izvod iz

lista nepokretnosti u kome su sadržane sve bitne informacije u vezi statusa nepokretnosti.

Ukoliko nadležni organ banke prihvati da ponuđena nepokretnost bude adekvatno sredstvo obezbeđenja, postoje preduslovi da se plasman odobri o čemu banka donosi konačnu odluku. Nakon što je banka donela pozitivnu odluku o pozajmici i zaključila sa vama ugovor, po pravilu će banka sredstva uplatiti tek kada se uspostavi hipoteka na nepokretnosti. Isprava na osnovu koje se vrši upis hipoteke u katastar je založna izjava ili ugovor o hipoteci. Založnu izjavu, odnosno ugovor o hipoteci priprema JB rukovodeći se osnovnim elementima iz ugovora koji je zaključen sa bankom (visina kredita, rok, kamata, način otplate i sl.). JB će založnu izjavu, odnosno ugovor o hipoteci pretočiti u javnobeležnički zapis i dostaviti je RGZ-u kroz e-šalter radi upisa u katastar. Samim tim, nakon zaključenog ugovora sa bankom, potrebno je da zakažete termin kod bilo kog JB u zemlji. Za razliku od kupoprodaje nepokretnosti za zalaganje nepokretnosti nadležan je svaki JB bez obzira gde se nalazi nepokretnost. To znači da se nepokretnost u Nišu može založiti preko JB u Staroj Pazovi.

### **8.2.2 Postupak upisa hipoteke preko javnog beležnika**

Na dan kada vam je zakazan termin overe založne isprave, odnosno ugovora o hipoteci kod JB, ukoliko je predmetna nepokretnost stečena u toku trajanja braka i predstavlja vašu zajedničku imovinu, potrebno je da zajedno sa supružnikom budete prisutni prilikom overe. Osim založne izjave, odnosno ugovora o hipoteci, JB će tražiti da mu se dostavi, ugovor koji je potpisan sa bankom, ugovor

o kupoprodaji nepokretnosti i eventualno procena vrednosti nepokretnosti. JB pre overe proverava informacije o nepokretnosti preko elektronskog registra RGZ-a. Podaci koje JB pribavi na ovaj način smatraju se pouzdanim i imaju istu dokaznu snagu kao izvod iz lista nepokretnosti.

Kada nepokretnost koju zalažete banci ujedno i kupujete, svi koraci koji se odnose na upis vlasništva u katastru primenjuju se i prilikom upisa hipoteke, samo će se pred JB vršiti dve overe, overa ugovora o kupoprodaji i overa založne izjave, odnosno ugovora o hipoteci.

Javni beležnik nakon overe založne izjave, odnosno ugovora o hipoteci, svu dokumentaciju zajedno sa overenim ispravama dostavlja RGZ-u odgovorajućim redosledom kroz e-šalter. Ovo je posebno važno u situaciji kada se vrše dve overe za istu nepokretnost pred JB. Nakon nekoliko minuta JB dobija potvrdu da je dokumentacija primljena i da je predmet dobio zavodni broj.

Dostavljanje odluke RGZ-a o upisu hipoteke indentično je kao i za upis vlasništva u katastru prilikom kupovine nepokretnosti.

### 8.3 OSTALI UPISI U KATASTAR

Predbeležbom se vrši upis stvarnih prava koja se uslovno stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju

na nepokretnostima. Pojedine predbeležbe su vremenski ogranične i opravdavaju se otklanjanjem smetnji za upis prava koje su postojale u trenutku upisa predbeležbe<sup>30</sup>.

Objekti koji se nalaze u izgradnji, kao i posebni delovi objekata u izgradnji mogu biti u prometu, pa je neophodno da informacija o tom prometu bude dostupna trećim licima bez obzira što objekti fizički još uvek nisu izgrađeni ili nisu u funkciji. Upis u katastar ovakvih nepokretnosti vrši se predbeležbom objekta u izgradnji.

Za razliku od drugih vrsta predbeležbi, ova predbeležba nije vremenski ograničena, pa se ne mora brisati u određenom roku i omogućava da objekti u izgradnji postanu vidljivi za javnost.

Predbeležba objekta u izgradnji se upisuje na osnovu pravnosnažno izdate građevinske dozvole i druge prateće dokumentacije<sup>31</sup>. Kako bi se obezbedila ažurnost kastastra, od novembra 2018. godine JLS čim dobije prijavu radova po službenoj dužnosti elektronskim putem prosleđuje prijavu radova uz pravnosnažnu građevinsku dozvolu uz izvod sa specifikacijom posebnih delova kroz CE-OP ka RGZ-u uz sve podatke potrebne za upis u katastar. RGZ odmah po prijemu dokumentacije upisuje predbeležbu objekta u izgradnji. Samim tim dostavljanje RGZ-u pravosnažnih dozvola izdatih pre novembra 2018. godine vrše investitori, dok za pravnosnažno izdate građevinske dozvole

30) Čl. 11. Zakona.

31) Čl. 148. stav 3 Zakona o planiranju i izgradnji.

nakon ovog datuma, dostavu vrše JLS, pa investitor nema obavezu da podnosi prijavu ili građevinsku dozvolu kako bi upisao ovakav objekat u katastar. Komunikacija između JLS i katastra postoji i u slučaju naknadnih izmena na građevinskoj dozvoli.

Zabeležba je jedna od vrsti upisa u katastar kojom se upisuju činjenice koje su od značaja za zasnivanje, izmenu, prestanak ili prenos stvarnih prava na nepokretnostima koje se odnose na ličnost imaooca prava, na samu nepokretnost ili na pravne odnose povodom nepokretnosti<sup>32</sup>.

Zabeležba ne sprečava dalje upise na nepokretnosti na koju se ta zabeležba odnosi, osim ako je suprotno izričito propisano zakonom, međutim nakon zabeležbe sva raspolaganja na nepokretnosti koji su protivni svrsi upisane zabeležbe su uslovni i zavise od ishoda rešavanja stvarnih prava na nepokretnosti.

Zakon je predvideo 17 vrsta različitih zabeležbi koje se mogu upisivati na nepokretnosti<sup>33</sup>.

## 8.4 PRAVNI LEKOVI

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 RGZ-u, u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja. Služba će u roku od sedam dana od dana prijema žalbu odbaciti ili

usvojiti ili će u istom roku žalbu sa spisima predmeta dostaviti RGZ-u na dalji postupak. Protiv rešenja nadležne SKN može se izjaviti žalba RGZ-u u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja. RGZ je dužan da odluči o žalbi najkasnije 60 dana od dana predaje uredne žalbe. Zavod će rešenjem odbaciti žalbu koja je nedozvoljena ili neblagovremena.

Ako žalbu ne odbaci, RGZ 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.

Do konačnosti odluke donete u prvom stepenu neće se odlučivati o novim upisima na istoj nepokretnosti, odnosno na istom udelu na nepokretnosti, 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. Protiv drugostepenog rešenja donetog u skladu sa odredbama Zakona o katastru može se voditi upravni spor, kao i ako u zakonskom roku nije odlučeno po žalbi izjavljenoj protiv prvostepenog rešenja. Ukoliko je stranka pokrenula upravni spor zabeležba upravnog spora se upisuje u katastru na osnovu dokaza o pokrenutom upravnom sporu i briše se po službenoj dužnosti po dostavljanju odluke Upravnog suda.<sup>34</sup>

32) Čl. 14. Zakona.

33) Čl. 15. Zakona.

34) Čl. 42-47. Zakona.

# PIRAMIDA GRADACIJE PRAVNIH LEKOVA

## PRAVOSNAŽNA ODLUKA

Donosi je sud u upravnom sporu

## DRUGOSTEPENO REŠENJE - KONAČNA ODLUKA

Donosi se na osnovu žalbe podnete nadležnoj SKN za RGZ.  
Donosi ga RGZ. Na osnovu konačne odluke vrši se upis u katastar

## PRVOSTEPENO REŠENJE

Donosi se na osnovu pokrenutog postupka za upis.  
Donosi ga nadležna SKN



## 9. PORESKE PRIJAVE

### 9.1 DVE VRSTE POREZA NA NEPOKRETNOSTIMA

Prilikom prometovanja nepokretnosti, plaćaju se dve vrste poreza državi: porez na prenos apsolutnih prava ili porez na nasleđe i poklon. Prema Zakonu o porezima na imovinu za prenos prava svojine na objektu uz naknadu, plaća se porez na prenos apsolutnih prava. U slučaju besteretnog sticanja nepokretnosti državi se plaća porez na nasleđe i poklon.

Zakon o porezima na imovinu predvideo je pravilo da je obveznik poreza na prenos apsolutnih prava prodavac<sup>35</sup>, odnosno prenosilac prava svojine na objektu. Dakle, u slučaju prenosa prava svojine na objektu po osnovu ugovora o prodaji, obveznik poreza na prenos apsolutnih prava je prodavac, iako u praksi, najčešće, ekonomski teret tog poreza snosi kupac. Postoje izuzeci od ovog pravila kada porez plaća sticalac nepokretnosti (svojina stečena održajem, na osnovu sudske presude i sl).

Trenutak kada poreska obaveza nastaje po osnovu prenosa prava svojine na nepokretnosti smatra se dan zaključenja ugovora. Imajući u vidu da je ugovor o prodaji formalni pravni posao, ugovor se smatra zaključenim danom solemnizacije/overe ugovora od strane JB, pa

je to dan nastanka obaveze za porez na prenos apsolutnih prava. Isto je i sa porezom na nasleđe ili poklon.

Oslobođenja od poreza na prenos apsolutnih prava propisana su odredbama Zakona o porezima na imovinu. Zakon je predvideo poresko oslobođenje na osnovu kupovine prvog stana. U slučajevima kada poreski obveznik smatra da je oslobođen od poreza na prenos apsolutnih prava, po nekom od propisanih osnova, postoji obaveza podnošenja poreske prijave, uz koju se prilažu odgovarajući dokazi o postojanju osnova za poresko oslobođenje. Po prijemu poreske prijave, nadležni poreski ogran utvrđuje da li su ispunjeni uslovi za poresko oslobođenje i ako jesu, donosi rešenje kojim utvrđuje postojanje osnova za poresko oslobođenje.

Obveznik poreza na prenos apsolutnih prava dužan je da podnese poresku prijavu, sa odgovarajućom dokumentacijom potrebnom za utvrđivanje poreza u roku od 30 dana od dana nastanka poreske obaveze.

Poresku prijavu podnosi obveznik poreza na prenos apsolutnih prava. To znači da obavezu podnošenja poreske prijave ima prodavac, kao obveznik, čak i u slučaju kada se kupac ugovorom

---

35) Čl. 25. Zakona o porezima na imovinu.



obavezao da plati porez. Naravno, kupac može podneti poresku prijavu u ime i za račun prodavca, ako ga prodavac za to ovlasti punomoćjem.

## 9.2 FORMULARI ZA PRIJAVU POREZA

U zavisnosti od vrste poreza nadležnom poreskom organu podnosi se odgovarajuća poreska prijava: Poreska prijava za utvrđivanje poreza na imovinu (PPI-2), Poreska prijava za utvrđivanje poreza na prenos apsolutnih prava (PPI-4), Poreska prijava za utvrđivanje poreza na nasleđe/poklon (PPI-3), Poreska prijava za utvrđivanje kapitalnih dobitaka (PPDG-3R). Formular se popunjava i kod mogućnosti pripreme za podnošenje Zahteva kupca prvog stana za refundaciju PDV.

Usled komunikacije između različitih servisa koje nude nadležne institucije, uvećana je složenost

sistema i neophodno je obezbediti potreban nivo interoperabilnosti. Portal eUprava, softversko rešenje lokalnih poreskih administracija - LPA, softversko rešenje Poreske uprave, Katastar nepokretnosti RGZ-a, Promet nepokretnosti koju koriste javni beležnici i javni izvršitelji, Registar matičnih knjiga (rođenih, venčanih i umrlih) i Knjige državljana Ministarstva državne uprave i lokalne samouprave, Registar prebivališta Ministarstva unutrašnjih poslova, Registar privrednih subjekata/preduzetnika Agencije za privredne registre i Centralna evidencija objedinjene procedure.

## 9.3 ELEMENTI PORESKE PRIJAVE

Poreska prijava sadrži elemente koje poreski obveznik mora da popuni kako bi ona bila ispravna. Pojedini elementi poreske prijave se odnose na podatke o obvezniku, a pojedini o

Linkovi preko kojih možete pristupiti formularima poreskih prijava:

**PPI-1: Poreska prijava o utvrđenom porezu na imovinu pravnih lica**

[https://lpa.beograd.gov.rs/lpa/download/Obrazac\\_PPI-1.pdf](https://lpa.beograd.gov.rs/lpa/download/Obrazac_PPI-1.pdf)  
[https://lpa.beograd.gov.rs/lpa/download/PPI-1\\_prilog\\_1\\_od\\_2014.pdf](https://lpa.beograd.gov.rs/lpa/download/PPI-1_prilog_1_od_2014.pdf)  
[https://lpa.beograd.gov.rs/lpa/download/PPI-1\\_podprilog\\_od\\_2014.pdf](https://lpa.beograd.gov.rs/lpa/download/PPI-1_podprilog_od_2014.pdf)  
[https://lpa.beograd.gov.rs/lpa/download/PPI-1\\_prilog\\_2\\_od\\_2014.pdf](https://lpa.beograd.gov.rs/lpa/download/PPI-1_prilog_2_od_2014.pdf)

**PPI-2: Poreska prijava za utvrđivanje poreza na imovinu fizičkih lica**

[https://lpa.beograd.gov.rs/lpa/download/Obrazac\\_PPI-2.pdf](https://lpa.beograd.gov.rs/lpa/download/Obrazac_PPI-2.pdf)

**PPI-3: Poreska prijava za utvrđivanje poreza na nasleđe i poklon**

<http://www.poreskauprava.gov.rs/sw4i/download/files/cms/attach?id=4879>

**PPI-4: Poreska prijava za utvrđivanje poreza na prenos apsolutnih prava**

<http://www.poreskauprava.gov.rs/sw4i/download/files/cms/attach?id=487>

samoj nepokretnosti. U pogledu podataka o obvezniku poreza JLS pribavlja podatke o prebivalištu obveznika prilikom utvrđivanja poreza na imovinu (za obveznike koji su prijavljeni da žive u predmetnoj nepokretnosti, umanjenje poreza ili poreska olakšica za vlasnika nepokretnosti koji stanuje u stanu je 50%, a prijava poreza se po pravilu vrši nakon isplate cene, odnosno nakon momenta overe i dostave isprava od strane JB).

Elementi poreske prijave koji se odnose na nepokretnost se popunjavaju zbog potrebe određivanja vrednosti nepokretnosti. Prema projektu Svetske banke, RGZ će od 2021. godine preuzeti posao procene vrednosti nepokretnosti od PURS, vršeći tzv. masovnu procenu vrednosti nepokretnosti. Elementi masovne procene su slični onima koji se trenutno dobijaju iz poreske prijave, pa bi bilo dobro da se elementi poreske prijave o nepokretnosti u potpunosti unose u on line formular poreske prijave koja se popunjava preko ePortala KITEU. Dakle, zbog potreba buduće masovne procene vrednosti nepokretnosti, poreska prijava se od strane JB dostavlja prvo RGZ-u, pa tek onda preko RGZ-a PURS-u, odnosno LPA.

## 9.4 POPUNJAVANJE PORESKIH PRIJAVA

Prilikom zakazivanja overe/solemnizacije isprave kod JB, potrebno je da JB obavesti stranku da ima mogućnost da poresku prijavu za porez na prenos apsolutnih prava (nasleđe i poklon) i porez na imovinu, pošalje nadležnom poreskom organu elektronskim putem preko JB. Poresku prijavu

popunjava stranka lično ili preko punomoćnika. Ukoliko se stranka odluči da preda poresku prijavu preko JB, umesto da je lično preda odlaskom kod nadležnog poreskog organa, potrebno je da JB uputi stranku da se poreska prijava popunjava pre zakazanog termina za overu/solemnizaciju isprave i da je uputi gde je može pronaći u elektronskoj formi. Stranka poresku prijavu može pronaći i odštampati sa e-portala KITEU, link za pristup: <http://www.poreskauprava.gov.rs/sr/e-porezi/portal.html> na kome se nalazi i uputstvo za popunjavanje poreske prijave za svaku vrstu poreza. Stranka je dužna da popuni određeni set podataka o nepokretnosti koji čine elementi za procenu vrednosti nepokretnosti na osnovu kojih se utvrđuju porezi.

Stranka nakon što popuni odgovarajuću poresku prijavu, dostavlja je preko e-maila JB u zakazanom terminu, koji je štampa i stranka je pred njim svojeručno potpisuje. JB popunjenu i potpisanu poresku prijavu skenira i overava svojim elektronskim potpisom/pečatom. JB upozorava stranku da on nije punomoćnik stranke i da ne odgovara za sadržinu poreske prijave već samo prosleđuje poresku prijavu u digitalnom formatu, čime se smatra da je dostava izvršena kao da je stranka kao obveznik poreza, lično predala poresku prijavu nadležnom poreskom organu.

Kada se radi o zajedničkoj imovini važno je napomenuti da bez obzira što se upis u katastar vrši na oba bračna druga, poresku prijavu može da popuni samo jedan od supružnika, jer važi zakonska pretpostavka solidarne odgovornosti bračnih drugova u pogledu prava i obaveza.

U postupku za refundacijau PDV-a kupcu prvog stana, kupac prvog stana ima pravo na refundaciju PDV, odnosno plaća ceo iznos ugovorenog stana sa PDV i ima pravo na refundaciju PDV, odnosno dobija rešenje na osnovu koga kupac prvog stana ima pravo na refundaciju tako plaćenog PDV.

U drugoj vrsti prenosa i svim narednim prenosima, taj stan je oporeziv porezom na prenos apsolutnih prava (ne PDV-a) i tada kupac prvog stana ima pravo na poresko oslobođenje od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava. Znači, ovde uopšte kupac ne plaća porez, već dobija rešenje o poreskom oslobođenju. PURS je već omogućio da poreska prijava bude digitalizovana za porez na prenos apsolutnih prava, nasleđe i poklon, dok se u narednom periodu očekuje da će i LPA obezbediti digitalizovanu poresku prijavu za porez na imovinu.

## 9.5 DOSTAVA PORESKIH PRIJAVA

JB nakon solemnizacije/overe ugovora, poresku prijavu šalje preko aplikacije „ProNep“ ministarstva nadležnog za poslove pravosuđe, ka e-šalteru RGZ-a, zajedno sa ispravom za upis i drugom dokumentacijom. Trenutno e-šalter RGZ-a nije povezan sa web servisom PURS-a, pa službenici PURS-a putem direktnih naloga se loguju na e-šalter RGZ-a. LPA kao i PURS ima šifre za pristup e-šalteru. RGZ odmah po prijemu isprave za upis dostavlja JB- potvrdu o prijemu isprave dostavljene radi upisa po službenoj dužnosti.

Jedinstveni informacioni sistem LPA će se u budućnosti povezati direktno sa e-šalterom preko

web servisa, pa će LPA dobijati svu dokumentaciju od RGZ-a u ovom sistemu. Ključno je da novi jedinstveni informacioni sistem LPA, u delu koji je online portal za pristup građanima i privredi, omogući elektronsko podnošenje poreskih prijava zaključno sa 31. martom 2019. godine, kao i elektronsku dostavu rešenja i on line uvid u sve poreske obaveze.

Kada poreska prijava i druga dokumenta stignu RGZ-u, RGZ šalje sve isprave PURS-u, odnosno LPA (u zavisnosti od vrste poreza), nakon čega PURS utvrđuje porez na prenos apsolutnih prava i porez na nasleđe i poklon, rešenjem u roku od 15 dana, a LPA utvrđuju rešenjem porez na imovinu u statici.

Skrećemo pažnju da je u domaćem pravnom sistemu obveznik poreza na prenos apsolutnih prava prodavac, a poreza na imovinu/nasleđe/poklon je sticalac (naslednik/poklonoprimac) pa bi u slučaju kupoprodaje dve različite osobe tehnički popunjavale ove poreske prijave. Međutim u 99 % slučajeva u praksi se pokazalo da prodavac obavezu plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava prebacuje na kupca, pa je iz tog razloga potrebno prisustvo obe stranke (prodavca i kupca) kod JB.

JB čuva originale popunjenih i potpisanih poreskih prijava, a e-verziju poreskih prijava šalje RGZ-u. Na ovaj način se dodatno obezbeđuje da se ključni podaci o nepokretnosti unesu direktno u bazu iz koje će moći naknadno da se pretražuju. JB šalje PDF poreske prijave, ali šalje i dodatni set meta podataka usklađen sa potrebama RGZ-a koji može da se pretražuje i koji je

elektronski čitljiv pa može da se upari sa PDF poreske prijave.

U našem pravnom sistemu pravna lica na godišnjem nivou podnose poresku prijavu za porez na imovinu, dok fizička lica podnose poresku prijavu samo prilikom kupovine nepokretnosti.

S druge strane, ukoliko je stranka upozorena od strane JB da ima mogućnost da podnese po-

resku prijavu preko JB, ali je odbila da to učini, JB-a je dužan da umesto poreske prijave sastavi belešku<sup>36</sup> u kojoj navodi da je stranku upozorio na zakonsku obavezu podnošenja poreske prijave, da je stranka odbila da pošalje poresku prijavu preko JB i da je stranka saglasna da će u zakonskom roku lično podneti poresku prijavu. Ovu belešku potpisuje stranka, a JB je overava elektronskim potpisom/pečatom.

## 10. POTVRDA PRIJEMA DOKUMENTACIJE POSLATE KROZ E-ŠALTER

Sva dokumentacija u postupku upisa u katastar nepokretnosti se dostavlja u formi elektronskog dokumenta, kroz e-šalter, osim pravnih lekova koje stranka može podneti i u papirnom obliku. U skladu sa ovim pravilom, a uvažavajući rokove propisane Zakonom o katastru, OD prosleđuju dokumentaciju kroz e-šalter.

Dokumentacija se prosleđuje preko e-šaltera i dostavlja se ka RGZ-u određenim redosledom, što je posebno važno kod upisa hipoteke na nepokretnosti ukoliko je ista nepokretnost istovremeno i predmet ugovora o kupoprodaji, kada se dostavlja prvo založna izjava pa tek onda ugovor o nepokretnosti.

OD pre dostavljanja isprave kroz e-šalter popunjavanja određena polja direktno logovanjem na

e-šalter ili preko web servisa. Pojedina polja se popunjavaju iz padajućeg menija pa je neophodno označiti tačne podatke radi izbegavanja grešaka pri upisu. Dokumentacija se ka RGZ-u prosleđuje jednim klikom.

Nakon prijema dokumentacije RGZ u kratkom vremenskom periodu preko e-šaltera prosleđuje potvrdu o prijemu dokumentacije. U proseku RGZ već za par sekundi dostavlja potvrdu o prijemu dokumentacije. Ukoliko u roku od 5 minuta ne stigne potvrda prijema, OD može posumnjati na problem u dostavi i treba da kontaktira call centar RGZ-a. Prvo se dobija potvrda da je radnja uspešno izvršena, a nakon par minuta dolazi potvrda da je primljena dokumentacija sa zavodnim brojem. RGZ registruje vreme kada je dokumentacija stigla u e-šalter (ne registruje vreme kada je javni beležnik poslao.

## 11. OSTVARENI REZULTATI

Kako se pokazalo na početku uspostavljanja e-šaltera nije bilo jednostavno izmeniti ceo sistem upisa u odnosu na postupak kakav je duže godina funkcionisao po ustaljenoj šemi: stranka-RGZ-javni beležnik-RGZ-PU-LPA. Izazov je bio uspostaviti ceo sistem da deluje po novoj šemi: stranka-javni beležnik, zatim povezati sve učesnike u postupku, edukovati korisnike sistema e-šal-

tera i konačno razviti svest građana o benefitima koje reforma postupka upisa u katastru donosi njima, privredi i državi.

Postojali su problemi na samom početku uspostavljanja rada e-šaltera, najpre oko redosleda dostavljanja isprava, a zatim i oko mogućnosti samog sistema i međusobne komunikacije

sistem-sistem. Redosled dostavljanja isprava katastru je dogovoren sa JB kod određenih upisa kao što je u postupku upisa hipoteke na nepokretnosti. S druge strane kako bi postupak nesmetano funkcionisao usaglašeni su i unapređeni su softveri organa, javni registri i postupanje svih učesnika u postupku.

Prvih meseci od početka primene Zakona o upisu u katastar sprovedene su intenzivne obuke, konsultacije i zajednički sastanci sa svim učesnicima u postupku kako bi postupak upisa zaživeo u skladu sa novim odredbama zakona. Otklonjeni su uočeni problemi i rešene su brojne nedoumice: od unošenja podataka u sistem, potvrde da je predmet primljen u rad, kratkih rokova za dostavljanje isprava i rešavanje upisa, pitanja koji se podatak unosi u ispravu i sistem, šta je pravni osnov za upis ugovor ili naknadno zaključen aneks ugovora, način upisa zajedničke imovine, podnošenja poreske prijave i slično.

RGZ je kao podršku građanima i privredi obezbedio poseban nalog za dostavljanje primedbi korisnika sistema e-šaltera na mail: esalter@rgz.rs i na svom zvaničnom sajtu objavljuje redovna statistička merenja po različitim parametrima kako bi javnost bila upoznata da li sistem upisa u katastar uspešno funkcioniše. Pojedinačni problemi rešavaju se brzo i efikasno, bez blokade rada sistema. Aktuelne su intenzivne obuke za službenike Poreske uprave, lokalnih poreskih administracija, javne beležnike, službenike RGZ-a i lokalnih samouprava kako bi se obezbedila potpuna implementacija u praksi, u cilju povećanja ažurnosti katastra i rasterećenja građana i privrede od komplikovanih procedura.

Verujemo da će i ovaj Vodič pomoći građanima i privredi da se upoznaju sa novim postupkom upisa u katastar, a da će postupak upisa zaista biti brži i jeftiniji, a građani zadovoljni pruženom uslugom.

## 12. RELEVANTNI PROPISI

- ✓ Zakon o postopku upisa u katastar nepokretnosti i vodova ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018 i 95/2018).
- ✓ Zakon o državnem premeru i katastru ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - odluka US, 96/2015, 47/2017 - autentično tumačenje, 113/2017 - dr. zakon, 27/2018 - dr. zakon i 41/2018 - dr. zakon).
- ✓ Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014 i 83/2018).
- ✓ Zakon o prometu nepokretnosti ("Sl. glasnik RS", br. 93/2014, 121/2014 i 6/2015).
- ✓ Zakon o javnom beležništvu ("Sl. glasnik RS", br. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 - dr. zakon, 93/2014 - dr. zakon, 121/2014, 6/2015 i 106/2015).
- ✓ Zakon o osnovima svojinsko pravnih odnosa ("Sl. list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, "Sl. list SRJ", br. 29/96 i "Sl. glasnik RS", br. 115/2005 - dr. zakon).
- ✓ Zakon o obligacionim odnosima ("Sl. list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89 - odluka USJ i 57/89, "Sl. list SRJ", br. 31/93 i "Sl. list SCG", br. 1/2003 - Ustavna povelja).
- ✓ Zakon o porezima na imovinu ("Sl. glasnik RS", br. 26/2001, "Sl. list SRJ", br. 42/2002 - odluka SUS i "Sl. glasnik RS", br. 80/2002, 80/2002 - dr. zakon, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 - odluka US, 47/2013, 68/2014 - dr. zakon, 95/2018 i 99/2018 - odluka US).
- ✓ Zakon o poreskom postopku i poreskoj administraciji ("Sl. glasnik RS", br. 80/2002, 84/2002 - ispr., 23/2003 - ispr., 70/2003, 55/2004, 61/2005, 85/2005 - dr. zakon, 62/2006 - dr. zakon, 63/2006 - ispr. dr. zakona, 61/2007, 20/2009, 72/2009 - dr. zakon, 53/2010, 101/2011, 2/2012 - ispr., 93/2012, 47/2013, 108/2013, 68/2014, 105/2014, 91/2015 - autentično tumačenje, 112/2015, 15/2016, 108/2016, 30/2018 i 95/2018).

- Zakon o elektronskoj upravi ("Sl. glasnik RS", br. 27/2018).
- Zakon o deviznom poslovanju ("Sl. glasnik RS", br. 62/2006, 31/2011, 119/2012, 139/2014 i 30/2018).
- Zakon o platnim uslugama ("Sl. glasnik RS", br. 139/2014 i 44/2018).
- Zakon o hipoteci ("Sl. glasnik RS", br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - odluka US i 83/2015).
- Zakon o republičkim administrativnim taksama ("Sl. glasnik RS", br. 43/2003, 51/2003 - ispr., 61/2005, 101/2005 - dr. zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - usklađeni din. izn., 55/2012 - usklađeni din. izn., 93/2012, 47/2013 - usklađeni din. izn., 65/2013 - dr. zakon, 57/2014 - usklađeni din. izn., 45/2015 - usklađeni din. izn., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - usklađeni din. izn., 61/2017 - usklađeni din. izn., 113/2017, 3/2018 - ispr., 50/2018 - usklađeni din. izn i 95/2018).
- Zakon o opštem upravnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 18/2016 i 95/2018 - autentično tumačenje).  
Uredba o načinu dostavljanja dokumenata u postupku upisa u katastar i načinu izdavanja izvoda iz katastra elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", broj 50 /2018).
- Javnobeležnički poslovnik ("Sl. glasnik RS", br. 62/2016, 66/2017, 48/2018 i 54/2018).











[www.upisnepokretnosti.rs](http://www.upisnepokretnosti.rs)

© NALED, april 2019

Ovu publikaciju je izradio NALED uz podršku Fonda za dobru upravu  
Vlade Ujedinjenog Kraljevstva u okviru projekta pojednostavljenja upisa u katastar