

# SVOJINSKA EVIDENCIJA U REPUBLICI SRBIJI

Nenad D. Tesla<sup>1</sup>, Desanka M. Popović<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Republički geodetski zavod, Beograd (e-mail: [office@rgz.gov.rs](mailto:office@rgz.gov.rs))

<sup>2</sup>Republički geodetski zavod, Beograd (e-mail: [kn@rgz.gov.rs](mailto:kn@rgz.gov.rs))

***Sažetak :** U uvodnom delu rada dat je kratak osvrt na položaj, delatnost i organizaciju Republičkog geodetskog zavoda. Opisani su sistemi vođenja evidencija o zemljištu i pravima na nepokretnostima pre osnivanja katastra nepokretnosti. Navedeni su razlozi i pravni osnov za formiranje katastra nepokretnosti. Dat je sadržaj katastra nepokretnosti i upis u katastar nepokretnosti, kao i način i postupak osnivanja katastra nepokretnosti. Prezentovani su rezultati realizacije radova na osnivanju katastra nepokretnosti i prednosti koje ovaj sistem pruža svim korisnicima, kao i značajan doprinos ulaganja kreditnih sredstava Svetske banke u realizaciji Projekta.*

## 1. UVOD

Republički geodetski zavod (dalje u tekstu: Zavod) je Zakonom o ministarstvima organizovan kao posebna republička organizacija nad čijim radom nadzor vrši Ministarstvo životne sredine, rudarstva i prostornog planiranja. Pravilnikom o unutrašnjem uređenju i sistematizaciji radnih mesta u Republičkom geodetskom zavodu, broj 110-3/2010 od 27.12.2010. godine, Zavod je u cilju boljeg i efikasnijeg poslovanja izvršio reorganizaciju rada unutrašnjih jedinica, tako da je prema vrsti poslova obrazovano šest sektora, i to sektor za: geodetske radove, stručni i upravni nadzor, katastar nepokretnosti, topografiju i kartografiju, informatiku i komunikacije i pravne poslove. Pored ovih šest sektora, kao uže unutrašnje jedinice izvan sektora obrazovani su Odeljenje za finansije i kontrolu, Odeljenje za inspeksijske poslove i međunarodnu saradnju i Jedinica za saradnju sa lokalnom samoupravom.

U Sektoru za katastar nepokretnosti van sedišta Zavoda, u gradovima i većim opštinama obrazovano je 38 službi za katastar nepokretnosti koje su upodobljene odeljenju. U okviru ovih službi obrazovano je 90 službi za katastar nepokretnosti, u opštinama sa manjim obimom posla, i te službe su upodobljene odseku i 35 službi koje su upodobljene grupi, a formirane su u manjim opštinama, sa značajno manjim obimom posla.

Delatnost Zavoda propisana je Zakonom o ministarstvima (2011) i Zakonom o državnom premeru i katastru (2009).

Za potrebe uspešne implementacije projekta "Izrada katastra nepokretnosti i upis prava u Srbiji", koji se realizuje u saradnji sa Svetskom bankom, obrazovana je Jedinica za implementaciju projekta (PIU).

Dugoročne ciljeve Zavod realizuje zahvaljujući blagovremenom planiranju i donošenju Srednjoročnih programa radova Republičkog

geodetskog zavoda za period od 5 godina, godišnjih planova rada Republičkog geodetskog zavoda i realizaciji posebnih projekata, kao što je "Izrada katastra nepokretnosti i upis prava u Srbiji" (period implementacije oktobar 2004-oktobar 2011. godine), kao i više donatorskih projekata.

## **2. SISTEMI VOĐENJA EVIDENCIJA O ZEMLJIŠTU I PRAVIMA NA NEPOKRETNOSTIMA PRE OSNIVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI**

Do početka reforme zemljišne administracije u Srbiji, odnosno donošenja Zakona o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima (1988. godina) u Republici Srbiji postojao je formiran katastar zemljišta na osnovu državnog premera koji je izvršen za celokupnu teritoriju Republike Srbije.

Premer je izvršen u Gaus-Krigerovoj projekciji za 95% katastarskih opština, u stereografskoj projekciji za 4% katastarske opštine i u Zoldnerovoj projekciji za 1% katastarskih opština. Pored premera u stereografskoj i Zoldnerovoj projekciji koji su izvršeni pred kraj 19. i početkom 20. veka, premeri u Srbiji su izvršeni uglavnom u periodu 1926-1950. godine.

Zemljišna knjiga je uspostavljena za teritoriju 1287 katastarskih opština ili 28% od ukupnog broja, a tapijske knjige u neznatnom broju opština u Srbiji.

### ***2.1 Katastar zemljišta u Srbiji***

Katastar zemljišta je evidencija o zemljištu, položaju, površini, načinu korišćenja, bonitetu zemljišta, visini katastarskog prihoda i korisnicima, odnosno posednicima zemljišta. U Republici Srbiji katastar zemljišta je izrađen na osnovu podataka državnog premera zemljišta.

Državni premeri na teritorije Republike Srbije u Gaus-Krigerovoj projekciji izvršeni su u periodu od 1926. godine do 1936. godine, a kasnije i posle Drugog svetskog rata. Korišćene su klasične metode snimanja detalja, polana ili ortogonalna metoda, a katastarski planovi su izrađeni u razmeri 1:500, 1:1000, 1:2500 i 1:5000, što je zavisilo od usitnjenosti detalja, konfiguracije terena, stepena izgrađenosti i vrednosti zemljišta.

Na severnom delu Republike Srbije, na području Autonomne pokrajine Vojvodine prvobitni državni premer izvršen je u stereografskoj projekciji, u hvatskom sistemu mera, a u pojedinim manjim delovima centralne Srbije prvobitni državni premer izvršen je Zoldnerovoj projekciji, u metarskom mernom sistemu. To su bili uglavnom grafički premeri.

U novije vreme, sredinom sedamdesetih godina prošlog veka u katastarskim opštinama u kojima podaci prvobitnog premera nisu omogućavali kvalitetno i efikasno održavanje, zbog dotrajalosti i neodgovarajućih razmera katastarskih planova, velike neažurnost evidencije u katastru sa stvarnim stanjem na terenu, proširenja teritorije katastarskih opština, vršene su obnove državnog premera na osnovu kojih je izrađen katastar zemljišta.

Do sredine osamdesetih godina, katastar zemljišta se održavao na isti način na koji je i prvobitno bio izrađen, ručno u analognom obliku. Sve promene u postupku održavanja državnog premera i katastra zemljišta na katastarskim planovima, u katastarskom elaboratu i u katastarskom operatu provodile su se ručno, u analognom obliku u skladu sa važećim propisima.

Sredinom osamdesetih godina katastri u Srbiji intezivno počinju modernizaciju poslovnih procesa, uvođenjem nove tehnologije, nabavkom računara, zatim i nabavkom nekog od programskih paketa za vođenje i održavanje baza podataka katastarskih operata i prevođenjem alfanumeričkih podataka iz analognog u digitalni oblik unosom podataka.

Sredinom devedesetih godina katastarski operat katastra zemljišta i katastra nepokretnosti za sve opštine je preveden u jedinstven sistem - programski paket "Jedinstvena evidencija", koji je realizovan u Republičkom geodetskom zavodu. Podaci iz više različitih programskih paketa su konvertovani u taj jedinstveni sistem. Prilikom konverzije podataka konstatovan je veliki broj grešaka u podacima. Te greške su nastale jednim delom zbog grešaka prilikom unosa podataka iz analognog oblika u digitalni, a delom i u postupku održavanja katastra zemljišta i nepokretnosti, jer ti prvi programski paketi nisu imali mogućnost sveobuhvatne kontrole podataka. U tom periodu katastarski planovi bili su uglavnom u analognom obliku i kao takvi i dalje su korišćeni u postupku održavanja državnog premera i katastra zemljišta.

## ***2.2 Zemljišna knjiga***

Zemljišni registri jesu javne isprave u koje se upisuju nepokretnosti i stvarna prava na njima. Poznata su tri vrste zemljišnih registara i to: francuski sistem, koji je formiran samo na osnovu opisnih podataka, zatim Torensov ili australijski sistem koji je formiran na osnovu podataka pojedinačnih premera koji se vrše neposredno pre upisa predmetne nepokretnosti i o trošku vlasnika i austrijsko-nemački sistem ili sistem zemljišne knjige, koji je formiran na osnovu podataka premera i katastra zemljišta i ovaj sistem zemljišne knjige primenjen je u Republici Srbiji.

U Republici Srbiji zemljišna knjiga je formirana za katastarske opštine na području autonomne pokrajine Vojvodine i za pojedina područja u centralnoj Srbiji, što je pre početka osnivanja katastra nepokretnosti iznosilo 28% u odnosu na ukupan broj katastarskih opština u Srbiji.

Podatke zemljišne knjige i katastra zemljišta nadležni organi su morali da usaglašavaju u postupku održavanja, a kako to često nije bio slučaj, postoji veliki stepen neusaglašenosti podataka u ova dva registra, čemu je doprineo i princip dobrovoljnosti upisa u zemljišnoj knjizi. Neusaglašenost podataka zemljišne knjige i katastra zemljišta je predstavljala problem prilikom rešavanja imovinsko pravnih odnosa.

Problem neusaglašenosti podataka je izražen i u katastarskim opštinama u kojima je izvršena obnova državnog premera, a zemljišna knjiga nije obnovljena na osnovu podataka obnove premera. U ovom slučaju za svaku nepokretnost je potrebno vršiti identifikaciju podataka ova dva registra.

Zemljišna knjiga nije pratila tehnološki razvoj nego se vodila ručno, u analognom obliku kao u vreme njenog formiranja.

### ***2.3 Tapijske knjige***

Tapija je javna isprava koju je na zahtev izdavala nadležna opština, a potvrđivao opštinski sud koji je vodio knjigu tapija. Pored tapijske knjige sud je izrađivao i azbučni registar vlasnika nepokretnosti upisanih u knjigu tapija.

U tapijskim knjigama se ne provode promene, a prenos prava vrši se prenosom tapija. Tapijske knjige su formirane u veoma malom broju opština u Srbiji, u kojima ne postoji svojinska evidencija, odnosno gde nije formirana zemljišna knjiga. U opštinama u kojima je i formirana knjiga tapija bilo je malo zahteva za upis promena tako da su iste u velikoj meri neažurne.

## **3. RAZLOZI ZA OSNIVANJE KATASTRA NEPOKRETNOSTI**

Osnovni razlog za suštinskom promenom sistema zemljišne administracije, odnosno formiranje jedinstvene evidencije o nepokretnostima, pravima na nepokretnostima i teretima i ograničenjima u Srbiji, bilo je upravo stanje postojećih evidencija o nepokretnostima, odnosno nepostojanje svojinske evidencije za više od 2/3 katastarskih opština.

Osim navedenog, ostali razlozi koji su opredelili da se u Srbiji osnuje katastar nepokretnosti kao jedinstven sistem su:

- nemogućnost upisa prava na nepokretnostima,
- nemogućnost upisa većeg broja stanova i poslovnih prostora, zbog ograničenja za upis zgrada,
- nemogućnost upisa hipoteka i ostalih tereta,
- upis istih podataka o nepokretnostima kod dva državna organa i na dva različita mesta,
- udvostručeni troškovi upisa nepokretnosti,

- udvostručeno vreme potrebno za upis jedne nepokretnosti na dva različita mesta,
- problemi neusaglašenosti podataka postojećih evidencija,
- nekompletnost i neažurnost podataka o nepokretnostima upisanih u zemljišnim knjigama,
- nekompletnost podataka o nepokretnostima upisanih u katastru zemljišta,
- nemogućnost efikasne distribucije podataka o nepokretnostima krajnjim korisnicima...

Pravni okvir formiranja jedinstvene evidencije o nepokretnostima i pravima na njima za celu teritoriju Republike Srbije objedinjavanjem i nadgradnjom postojećih podataka katastra zemljišta i zemljišne knjige, realizovan je 1988. godine donošenjem prvog Zakona o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Službeni glasnik SRS", br. 17/88, 13/90 i 28/90 ).

Zakon o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Službeni glasnik RS", broj 83/92) još je detaljnije propisao ovu materiju, a vremenom, na osnovu iskustava na poslovima osnivanja katastra nepokretnosti, donošene su i izmene i dopune navedenog Zakona ("Službeni glasnik RS", broj 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/2001 i 25/2002).

## **4. KATASTAR NEPOKRETNOSTI**

### ***4.1 Sadržaj katastra nepokretnosti***

Katastar nepokretnosti je svojinska evidencija, zasnovana na podacima premera. U katastar nepokretnosti upisuju se pravo svojine, druga stvarna prava na nepokretnostima, određena obligaciona prava koja se odnose na nepokretnosti kao i realni tereti i ograničenja, a u slučajevima koji su utvrđeni zakonom upisuje se i držalac nepokretnosti.

Katastar nepokretnosti se sastoji od:

- elaborata premera,
- zbirke isprava i
- baze podataka katastra nepokretnosti.

Elaborat premera je skup dokumenata i podataka nastalih u postupku projektovanja i realizacije katastarskog, komasacionog ili postojećeg premera.

Zbirka isprava je skup isprava na osnovu kojih je izvršen upis ili brisanje upisa na nepokretnostima.

Baza podataka katastra nepokretnosti je skup geoprostornih i drugih podataka o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima i sadrži podatke o: parcelama, objektima, stanovima i poslovnim prostorima kao posebnim delovima objekata i imaoima stvarnih prava na nepokretnostima, kao i teretima i ograničenjima.

Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti je list nepokretnosti koji predstavlja osnovni svojinski dokumenat o nepokretnostima, pravima na nepokretnostima i teretima i sadrži podatke o:

- zemljištu (A list),
- nosiocu prava na zemljištu (B list),
- zgradi i nosiocu prava na zgradi (V1 list),
- stanu i poslovnom prostoru, kao posebnom delu zgrade i nosiocima prava na njima (V2 list) i
- teretima i ograničenjima (G list).

Iz baze podataka katastra nepokretnosti izdaje se katastarski plan u digitalnom ili analognom obliku za jednu ili više katastarskih parcela.

#### ***4.2 Upis u katastar nepokretnosti***

Upis stvarnih prava u katastar nepokretnosti je upis kojim se stiče, prenosi, ograničava ili prestaje pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima. Vrste upisa u katastar nepokretnosti su:

- upis nepokretnosti (upis podataka o katastarskoj parceli, objektu i posebnom delu objekta),
- upis stvarnih prava (stiču se, prenose, ograničavaju ili prestaju prava svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima),
- predbeležba (uslovno sticanje, prenos, ograničenje ili prestanak stvarnih prava) i
- zabeležba (upis činjenica koje su od značaja za zasnivanje, izmenu, prestanak ili prenos stvarnih prava na nepokretnostima).

Upis u katastar nepokretnosti vrši se na osnovu javne ili privatne isprave, koja se prilaže u originalu ili overenoj fotokopiji, a koja mora da sadrži:

- mesto i datum sastavljanja, odnosno overe,
- označenje nepokretnosti na koju se isprava odnosi prema podacima katastra nepokretnosti,
- prezime, ime i ime jednog roditelja, prebivalište ili boravište, JMBG za fizička lica, odnosno naziv, sedište i matični broj za pravna lica upisanog prethodnika i lica u čiju se korist vrši upis.

Privatna isprava pored opštih uslova mora biti sačinjena u pisanoj formi uz overu potpisa lica između kojih je isprava sačinjena i mora da sadrži izjavu o dozvoli upisa.

Javna isprava je odluka suda, drugog državnog organa ili organizacije koja vrši javna ovlašćenja, koji su po zakonu nadležni da donose odluke kojima se odlučuje o pravima ili drugim činjenicama koje se upisuju u katastar nepokretnosti.

## **5. NAČIN I POSTUPAK OSNIVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI**

Osnivanje katastra nepokretnosti vrši se prema godišnjem Planu rada Republičkog geodetskog zavoda, u skladu sa odredbama Zakona o državnom premeru i katastru i Pravilnika o izradi i održavanju premera i katastra nepokretnosti za katastarske opštine ili delove katastarskih opština.

Za svaku katastarsku opštinu koja je planirana za osnivanje katastra nepokretnosti obavljaju se prethodni geodetsko-tehnički radovi koji sadrže ocenu stanja postojećeg premera i katastra zemljišta, ocenu stanja i ažurnosti zemljišne knjige ako je formirana.

Na osnovu obavljenih prethodnih geodetsko-tehničkih radova izrađuje se Projekat, odnosno Projektno rešenje za realizaciju geodetsko-tehničkih radova na osnivanju katastra nepokretnosti.

Projektno rešenje izrađuje ovlašćeni projektant geodetskih radova, a overava direktor Republičkog geodetskog zavoda.

Radovi na osnivanju katastra nepokretnosti se planiraju na mesečnom nivou prema utvrđenim fazama izvršenja. Za svaku katastarsku opštinu ili deo katastarske opštine se izrađuje dinamički plan radova po fazama:

- prethodni radovi,
- analiza podataka premera i održavanja premera i izrada projektnog rešenja,
- prikupljanja podataka,
- ažuriranje i usaglašavanje podataka premera na katastarskom planu i bazi podataka katastra nepokretnosti,
- priprema privremenih listova nepokretnosti i upoređenje podataka katastra zemljišta i zemljišne knjige,
- izlaganje podataka premera na javni uvid i upis prava na nepokretnostima,
- pregled i prijem baze podataka katastra nepokretnosti od strane stručnog i upravnog nadzora radi stavljanja u službenu upotrebu.

Realizacija radova se prati prema utvrđenom dinamičkom planu na mesečnom nivou.

Postupak izlaganja podataka o nepokretnostima i pravima na njima vrši komisija za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima, koju obrazuje Zavod, a članovi komisije su:

- predsednik komisije, diplomirani pravnik sa položenim pravosudnim ispitom,
- član komisije, geodetski stručnjak sa položenim stručnim ispitom za rad u državnim organima uprave,
- član komisije, predstavnik građana sa područja za koje se vrši izlaganje.

Rad komisije je javan, a komisija na izlaganje podataka o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima, poziva imaoce prava i izlaže podatke državnog

premera, održavanja premera i podatke o vlasnicima, odnosno nosiocima prava korišćenja i držaocima nepokretnosti. U ovom postupku mogu učestvovati i druga lica koja imaju pravni interes u vezi sa nepokretnostima koje se izlažu.

U postupku izlaganja komisija utvrđuje pravo svojine i druga stvarna prava kao i druge podatke koji se odnose na predmetne nepokretnosti.

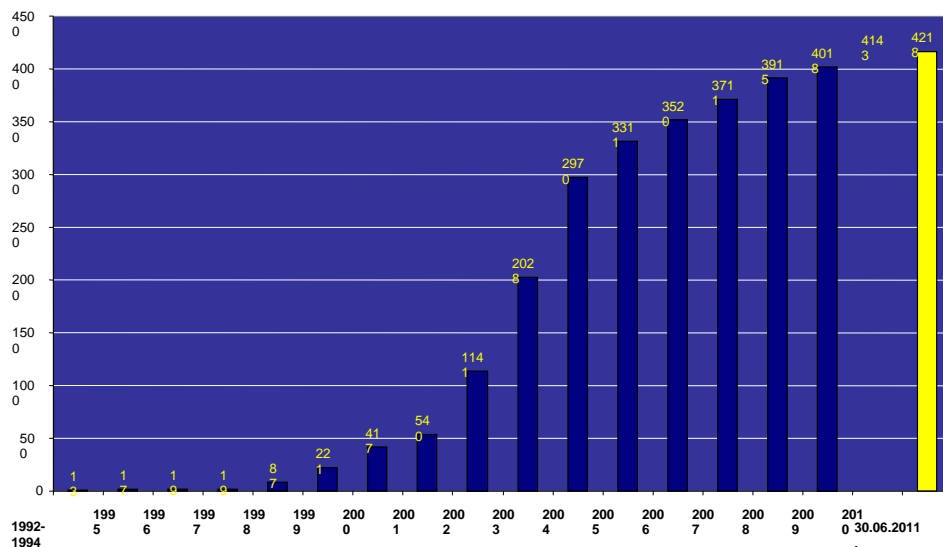
O postupku izlaganja i utvrđivanja prava na nepokretnostima komisija vodi zapisnik čiji se jedan primerak uručuje strankama u postupku, a drugi ostaje u predmetu koji je formiran po službenoj dužnosti. Na zapisnik o izloženim podacima o nepokretnostima i pravima na njima stranke u postupku mogu uložiti prigovor komisiji u roku od osam dana, a lica koja nisu učestvovala u postupku izlaganja, a imao ci su pravnog interesa mogu podneti prigovor najkasnije do završetka osnivanja katastra nepokretnosti. Komisija je dužna da prigovor razmotri i donese rešenje u roku od osam dana. Na doneto rešenje stranka ima pravo žalbe.

Istekom roka za osnivanje katastra nepokretnosti određenog u javnom oglasu, komisija završava postupak izlaganja posle čega vrši konačnu izradu katastarskog operata katastra nepokretnosti i formira zbirku isprava nakon čega ovlašćena lica Republičkog geodetskog zavoda vrše pregled i prijem radova na osnivanju katastra nepokretnosti za predmetnu katastarsku opštinu ili deo katastarske opštine.

Posle pregleda i prijema radova na osnivanju katastra nepokretnosti direktor Zavoda donosi rešenje koje se objavljuje na internet stranici Zavoda.

## **6. REALIZACIJA RADOVA NA OSNIVANJU KATASTRA NEPOKRETNOSTI I POSTIGNUTI REZULTATI**

Radovi na osnivanju katastra nepokretnosti izvršavali su se nezadovaljavajućim tempom sve do 2000. godine. Razlozi za to su bili prvenstveno neiskustvo, a potom i nedostatak podzakonake regulative koja detaljnije propisuje postupke i način rada. Značajniji rezultati na osnivanju katastra nepokretnosti postignuti su od 2000. godine, a rezultati na realizaciji radova u postupku osnivanja katastra nepokretnosti su znatno bolji posle izmena Zakona o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima, maja 2002. godine.



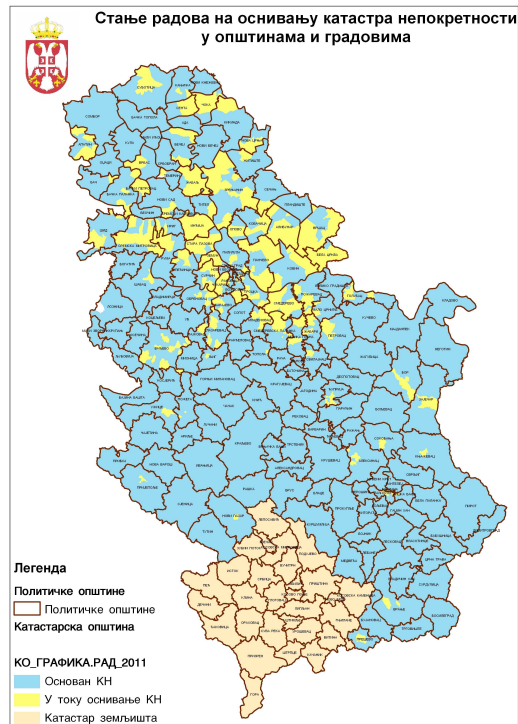
*Slika 1. Pregled broja katastarskih opština u kojima je osnovan katastar nepokretnosti, kumulativno po godinama*

Do 30.06.2011. godine katastar nepokretnosti je osnovan za 4218 katastarskih opština ili 93,3% od ukupnog broja katastarskih opština.

U potpunosti je osnovan katastar nepokretnosti za teritoriju 8 gradova, 6 gradskih opština Grada Beograda i 78 političkih opština Srbije.

U 2011. godini planiran je potpuni završetak radova na osnivanju katastra za preostale 293 katastarske opštine ili 6,4 %.

Za 10 katastarskih opština ili 0,3% od ukupnog broja u toku su komasacioni premeri vangrađevinskog područja i katastarski premeri građevinskog područja i za te katastarske opštine katastar nepokretnosti će biti osnovan po završetku navedenih radova.



*Slika 2. Pregledna karta, stanje radova na osnivanju katastra nepokretnosti*

## **7. REALIZACIJA RADOVA NA IZRADI DIGITALNIH KATASTARSKIH PLANOVA**

Prevođenje analognih katastarskih planova u digitalni oblik je u toku. Do sada su u službenoj upotrebi digitalni katastarski planovi za 28% katastarskih opština od ukupnog broja, a za 20% katastarskih opština u toku je izrada digitalnih katastarskih planova čiji se završetak očekuje do kraja godine. Digitalni katastarski planovi su urađeni manuelnom digitalizacijom samo za katastarske opštine za koje je na snazi grafički premer, odnosno fotogrametrijski premer bez registrovanih koordinata. Za sve katastarske opštine za koje je urađen numerički premer digitalni katastarski planovi se rade iz originalnih podataka premera i održavanja premera. Planirano je da se preostali katastarski planovi prevedu u digitalni oblik u toku 2012. i 2013. godine čime će kompletni grafički i numerički podaci katastra nepokretnosti biti u digitalnom obliku.

## **8. REALIZACIJA PROJEKTA "IZRADA KATASTRA NEPOKRETNOSTI I UPIS PRAVA U SRBIJI" - SVETSKA BANKA (SB)**

Početak izrade projekta i uspostavljanja veze između SB i Zavoda odnosio se na identifikaciju radova koje bi obuhvatio projekat izradom manjih pilot projekata i studija. Prvi kontakti Zavoda i SB bili su početkom 2003. godine kroz više poseta Tima SB Zavodu. Nakon identifikacije odabran je Projektni tim u čiji su sastav ušli predstavnici svih sektora zavoda i zajedno sa Timom SB radili su na pripremi i proceni projekta. U toku pripreme vršeni su pregovori između Zavoda, SB i Vlade Republike Srbije. Projekat je definisan početkom 2004. godine, a krajem maja 2004. godine na sednici direktora Borda SB izvršena je ocena projekta i isti je odobren tako da je Republika Srbija - Republički geodetski zavod (RGZ) primio kredit Međunarodnog udruženja za razvoj (IDA) - Svetska Banka. Period implementacije projekta je oktobar 2004. – oktobar 2010. godine, s produžetkom roka od godinu dana. Vrednost projekta je 30 000 000 \$ SB i 9 514 000 \$ budžet RS.

Projekat čine dve komponente, a to su:

### Komponenta A-Operativni razvoj i podrška izradi KN (86% sredstava)

- Geodetski referentni okvir
- Digitalni katastarski plan DKP
- Izrada KN
- Izrada KN za područje Beograda
- Unapređenje i podizanje nivoa usluga upisa prava na nepokretnostima
- Modernizacija informaciono-komunikacionih tehnologija (ICT)
- Pravni savetodavni servis

### Komponenta B- Razvoj institucija i izgradnja kapacita (14% sredstava)

- Razrada i razvoj biznis plana
- Ažuriranje i primena strategije ICT
- Kompletiranje legalnog okvira
- Obaveštavanje javnosti i publicitet
- Obuka i razvoj ljudskih resursa
- Upravljanje projektom
- Istraživanje i razvoj

Sredstva kredita se realizuju kroz postupak javnih nabavki roba, tehničkih i ostalih usluga po proceduri SB, a ne u skladu sa domaćim propisima. Kompletnu proceduru javnih nabavki kontroliše SB.

Očekivani rezultati realizacije projekta ogledaju se kroz podizanje kvaliteta podataka i usluga, operativni razvoj koji podrazumeva izrađen KN i DKP, kao i poboljšanje uslova rada i korisničkih usluga adaptacijom poslovnih prostora i

nabavkom opreme, kao i rezultatima institucionalnog razvoja povećanjem broja zadovoljnih korisnika.

Realizacija projekta je u završnoj fazi, a tokom realizacije projekta tim Svetske banke je katastar nepokretnosti ocenio kao kvalitetno i moderno rešenje, koje pruža sigurnost, doprinosi razvoju tržišta nepokretnosti, razvoju investicija i dobrom planiranju korišćenja i iskorišćenja prostora.

## **9. AŽURNOST PODATAKA**

Osnovan katastar nepokretnosti za celokupnu teritoriju Srbije, sa kompletnim podacima o zemljištu, zgradama i drugim građevinskim objektima, stanovima i poslovnim prostorima kao posebnim delovima zgrada, pravima na nepokretnostima i teretima i ograničenjima na njima je samo dobar osnov za pravilno planiranje korišćenja i iskorišćenja zemljišta, efikasniju naplatu poreza na imovinu, razvoj tržišta nepokretnosti, itd.

Nadogradnju čini postizanje maksimalne ažurnosti podataka u postupku održavanja katastra nepokretnosti.

Kako bi se postigla potpuna ažurnost podataka Zakon o državnom premeru i katastru kroz više odredbi obavezuje kako nosioce prava tako i sam Zavod na: obaveznost upisa po zahtevu stranke ili po službenoj dužnosti (član 61. Zakona), dužnost imao ca prava na nepokretnostima da u roku od 30 dana od nastanka promene podnese zahtev za provođenje promene (član 117. Zakona), kao i kaznene mere za slučaj da se promena ne prijavi u propisanom roku (član 184. Zakona).

Pored navedenog, u cilju obezbeđenja ažurnosti podataka propisano je i praćenje nastalih promena na nepokretnostima po službenoj dužnosti. Praćenje promena se vrši upoređenjem podataka katastra nepokretnosti sa podacima dobijenim periodičnim snimanjem teritorije Republike Srbije iz vazduha ili podacima dobijenim drugim metodama (član 119. Zakona).

Periodično praćenje promena na nepokretnostima omogućiće da Zavod preduzima mere u cilju postizanja ažurnosti.

## **10. KATASTAR 2014- ZAKLJUČCI FIG**

Republički geodetski zavod kroz dvadesetogodišnju reformu zemljišne administracije, u postupku osnivanja katastra nepokretnosti, nije bio u prilici da prepozna je zaključke FIG-Katastar 2014 i da prema tim zaključcima uređuje sistem svojinske evidencije, nego je kroz reformu sistema, na osnovu iskustva formirao sistem koji u potpunosti ispunjava svih šest zaključaka: katastar će prikazivati potpuni pravni položaj zemljišta, uključujući javna prava i ograničenja, podela na zemljišnu knjigu i katastar će nestati, katastarsko kartiranje je mrtvo, dug život modelima, katastar olovke i papira će nestati,

katastar 2014 će biti visoko privatizovan, javni i privatni sektor tesno će saradivati i katastar 2014 će pokrivati troškove.

## **11. ZAKLJUČAK**

Na osnovu stečenih iskustava u proteklih dvadeset godina na poslovima osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti, mogu se jasno definisati prednosti koje katastar nepokretnosti ima u odnosu na katastar zemljišta i zemljišnu knjigu, kako za sam Zavod u smislu unapređenja kvaliteta podataka i poslovanja samog Zavoda, tako i za korisnike podataka i usluga Zavoda i državu u celini. U radu su navedene samo neke od najznačajnijih prednosti katastra nepokretnosti u odnosu na katastar zemljišta i zemljišnu knjigu, a to su: podaci o nepokretnostima i pravima na nepokretnostima nalaze se u jednom državnom organu, mogućnost upisa svih nepokretnosti bez ikakvih ograničenja, sa statusom koji proizlazi iz raspoložive dokumentacije (primer nelegalni objekti), smanjenje troškova i smanjenje administracije, jer se poslovi upisa vode na jednom mestu, povećana efikasnost i ekonomičnost postupaka, potpuna zaštita prava vlasnika nepokretnosti, apsolutna pouzdanost u izvršene upise, potpuna zaštita i čuvanje svih podataka o nepokretnostima i pravima na njima, efikasna distribucija podataka zainteresovanim korisnicima, doprinos razvoju tržišta nepokretnosti, pozitivna praktična iskustva u saradnji sa građanima, državnim organima i organima lokalne samouprave, javnim preduzećima i drugim organizacijama i agencijama.

## **LITERATURA**

- (1) Zakon o državnom premeru i katastru ("Službeni glasnik Republike Srbije" br. 72/09 i 18/10),
- (2) Pravilnik o izradi i održavanju katastra nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", broj 46/99),
- (3) Zakon o opštem upravnom postupku, ("Službeni list SRJ", broj 33/97 i 31/01),
- (4) Programa radova Republičkog geodetskog zavoda za 2011. godinu,
- (5) Izveštaj o radu Republičkog geodetskog zavoda,
- (6) Zakon o zaduženju Srbije i Crne Gore kod Međunarodnog udruženja za razvoj, (Projekat za katastar nepokretnosti i upis prava u Srbiji), ("Službeni list SCG" broj 31/04, od 2. jula 2004. godine)
- (7) Zakon o ratifikaciji sporazuma o kreditu za razvoj između Srbije i Crne Gore i Međunarodnog udruženja za razvoj, ("Službeni list SCG" - međunarodni ugovori broj 15/04, od 30. novembra 2004. godine).