



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЕКТОР ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ  
БРОЈ: 952-02-1043/2018-5  
Датум: 30.07.2018. године  
Булевар Војводе Мишића 39  
Београд

## СЛУЖБАМА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

У циљу једнообразног поступања свих Служби за катастар непокретности у ДМС-у И У ВЕЗИ ПРИМЕНЕ НОВОГ Закона о поступку уписа у КН и КВ, и **захтева примљених од јавних бележника преко еШалтера**, обавештавамо вас о следећим поступањима:

1. Примена члана 57. Закона:
  - 1.1. Захтеви примљени до **07.06.2018.** године решавају се у складу са Законом о државном премеру и катастру.
  - 1.2. Захтеви примљени од **08.06.2018.** године решавају се:
    - а. У складу са **Законом о државном премеру и катастру** (стари закон) ако се одлучује о упису на основу:
      1. „старих“ одлука (одлуке судова и других надлежних органа и ималаца јавних овлашћења донетих пре ступања на снагу Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова)
      2. приватних исправа које нису потврђене од стране јавних бележника, односно судова када поступају уместо јавних бележника.
    - б. У складу са **Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова** (нови закон) ако се одлучује о упису на основу:
      1. одлука судова и других надлежних органа и вршилаца јавних овлашћења донетих после ступања на снагу Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова,
      2. исправа састављених, односно потврђених од стране јавних бележника, односно судова који су те исправе саставили, односно потврдили уместо јавних бележника, од дана ступања на снагу Закона о јавном бележничтву (“Службени гласник РС”, бр. 31/11).

**НАПОМЕНА:** Ако је у новим предметима достављено више исправа у континуитету које су основ за упис, примена старог или новог закона цени се према последњој исправу која је основ за упис.

На питања која се односе на упис у катастар, а која нису уређена Законом о државном премеру и катастру, односно Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова и даље остаје сходна примена Закона о општем управном поступку који је био на снази у време покретања поступка.

## 2. Примена члана 5. Закона:

- 2.1. Чланом 5. став 2. прописано је да се за сваку непокретност појединачно одређује и уписује јединствени матични број непокретности. Ова одредба ће почети да се примењује када се подзаконским актом уреди начин утврђивања јединственог матичног број непокретности.
- 2.2. Упис објекта (члан 5. Закона) без употребне дозволе, односно решења о озакоњењу/легализацији:
  - врста права: својина,
  - титулар: власник није утврђен,
  - облик својине: остали облици својине

Напомена: по Закону се више не уписује државина, односно својство држаоца. Промена држаоца који је већ уписан по Закону о државном премеру и катастру се спроводи на основу подобне исправе.

## 3. Примена члана 7. Закона:

Одредбама члана 7. Закона уведен је упис заједничке својина брачних супружника. Ако је у уговору наведен једна супружник као купац, непокретност се уписује на оба супружника по службеној дужности, осим у случају ако је достављена изјава оба супружника да се ради о посебној имовини. Изјава се доставља у форми јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђених (солемнизованих) изјава, а може бити и саставни део исправе којом се стиче непокретна имовина на коју се та изјава односи, односно солемнизационе клаузуле којом је потврђена та исправа. Ако није достављен извод из матичне књиге венчаних, служба прибавља по службеној дужности предметни извод, односно преко еЗупа врши увид у регистар матичних књига и о томе саставља одговарајућу службену белешку, у складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку.

У случају када се заједничка својина уписује по службеној дужности републичка административна такса се наплаћује у складу са тарифним бројем 215 б тачка 12) Закона о републичким административним таксама -5000,00 динара на основу једне исправе.

У случају да је један од супружника уписан као власник, заједничка својина оба супружника уписаће се у катастар по захтеву са изјавом оба супружника да се у конкретном случају ради о заједничкој својини. Изјава се доставља у форми јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђених (солемнизованих) изјава. У овом случају републичка административна такса се наплаћује у складу са тарифним бројем 215 б тачка 13) Закона о републичким административним таксама -300,00 динара по захтеву.

#### 4. Примена члана 11. Закона:

Сходно члану 11. став 4. упис предбележбе објеката у изградњи врши се само у алфанумеричком делу катастра непокретности, без уписа у графички део катастра непокретности (ДКП), на основу правоснажне грађевинске дозволе, техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола и потврде о пријави радова по тој дозволи. У листу непокретности сви атрибути објеката садржаће префикс " предбележен" , а површина објекта је означена као пројектована.

Предбележба преноса права на објекту у изградњи, односно посебном делу објекта у изградњи врши се на основу уговора о промету објекта, посебних делова објекта у изградњи, који мора бити подобан за упис ( мора испуњава све законом прописане услове за упис нпр. не може да недостаје сагласност за упис – *clausula intabulandi*).

Предбележба објекта у изградњи, односно посебних делова објекта у изградњи се уписује без рока за оправдање предбележбе, а оправдава се уписом објекта, односно посебних делова објекта у катастар непокретности на основу правоснажне употребне дозволе и елаботата геодетских радова. Предбележени објекти, када се изграде, не уписују се у катастар непокретности само на основу елаботата геодетских радова, већ је неопходна и правоснажна употребна дозвола.

Чињеница да је одређени објекат уписан у катастру непокретности без уписа права својине на истом не представља сметњу за упис предбележбе право својине на том објекту и посебним деловима објекта уколико су испуњени услови из члана 11 став 5 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова. Приликом уписа предбележбе у наведеној ситуацији бресе се евентуални упис држаоца укључујући и случај када уписани држалац није лице из грађевинске дозволе односно уговора о промету.

#### 5. Примена члана 13. Закона:

Одредбе члана 13. ст. 1. и 2. Закона, којима је уређено располагање предбележеним правом, односе се и на предбележбу објеката у изградњи, односно посебних делова објеката у изградњи.

#### 6. Примена члана 15. Закона:

Чланом 15. прописана је нова забележба која се уписује по службеној дужности, у случају када се упис врши на основу уговора који је оверен код суда пре више од 20 година.

#### 7. Примена члана 32. и 33. Закона:

Члан 32. став 3. и 33. став 6 упис забележбе да је исправа по којој је извршен упису у катастар достављена органу који је надлежан да по службеној дужности покрене одговарајући поступак за њено поништавање, односно укидање, као и јавном тужиоцу, се уписује тек пошто посебна комисије коју образује директор Завода утврди да је исправом повређен принудни пропис.

Спајање поступака се врши закључком против којег није дозвољена жалба, нити се може покренути управни спор.

За спајање поступка није потребна сагласност странака у поступку.

Спајање поступка није могуће у случају када се у једном предмету поступа на основу Закона о државном премеру и катастру, а у другом на основу Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

Поступак се прекида решењем у случајевима прописаним чланом 33, став 5, тачка 2) Закона, (странка је поднела захтев за упис на основу исправе која није преходно достављена од старне обвезника доставе у складу са чланом 23. Закона). Жалба на решење о прекиду поступка не одлаже извршење. О наставку поступка служба обавештава другостепени орган.

## 8. Рокови

Захтеви се могу поднети у папирној форми до 31.12.2020. године заједно са исправом за упис.

Осим ако је посебним законом другачије одређено, о захтеву се одлучује у року од:

- 5 радних дана, у поступцима покренутим по службеној дужности доставом исправе кроз е-шалтер
- 15 дана, уколико је странка поднела захтев, осим у случају уписа хипотеке, забележбе хипотекарне продаје, као и у једноставнијим управним стварима када је рок за решавање 5 радних дана

Исправе се достављају кроз е-шалтер:

- од 01.07.2018. године - јавни бележници
- од 01.11.2018. године – остали имаоци јавних овлашћења
- од 01.01.2020. године - судови

Након ступања на снагу Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", број 41 од 31. маја 2018.) процедура уписа у служби за катастар непокретности у битно је измењена увођењем обавезе доставе јавнобележничких записа електронским путем.

Како у овом поступку учествује више државних институција које се повезују и размењују податке кроз интерактивне информационе системе, ради једнообразног поступања који се односи на примену Закона и на процедуру размене података неопходно је да се сви проблеми, питања и недумице решавају на централном нивоу, односно преко Јавнобележничке коморе, Министарства правде, Министарства финансија и Републичког геодетског завода а чији представници сарађују и решавају проблеме на дневном нивоу.

Из напред наведеног разлога обавештавају се сви начелници и руководиоци у службама за катастар непокретности да све недумице у поступцима а који се односе на јавне бележнике морају да се решавају на нивоу Републичког геодетског завода, односно извештавањем Сектора за катастар непокретности на e-mail: [primena\\_Zakona\\_o\\_katastru2018@rgz.gov.rs](mailto:primena_Zakona_o_katastru2018@rgz.gov.rs) а не у

директном контакту са јавним бележницима и такође да све недоумице које имају јавни бележници у односу на поступање служби за катастар непокретности морају решавати директно преко Јавнобележничке коморе.

Напомињемо да јавни бележници нису заступници странака, односно да начелници односно руководиоци служби за катастар непокретности немају обавезу да у вези са достављеним захтевима заказују састанке нити дају појединачна информације ни разјашњена, као и да све јавне бележнике са своје територије упуте на решавање истих преко Јавнобележничке коморе

9. Шефови Одсека за опште и управне послове, који су по новом закону задужени да распоређују захтеве од јавних бележника у рад одређеним обрађивачима, као и да исте прегледају и потписују, а који немају обезбеђен електронски потпис, потребно је ПОД ХИТНО ДА ИСТИ ПРИБАВЕ, подношењем захтева у надлежном МУП-у или у другим надлежним институцијама
10. Када служба уподобљена одељењу, нема систематизовано место шефа правне службе, потписе врши начелник сходно преносу овлашћења, као и у одсуству шефа правног одсека.
11. Пореске пријаве и службене белешке јавних бележника у вези пореских пријава, није потребно ником прослеђивати, јер се исте системски, аутоматски прослеђују.
12. Одлуке ће јавним бележницима бити достављане ради информисања системски, преко ДМС-а, у тренутку када се изврши акција Експедиција ИСКЉУЧИВО електронски потписане одлуке. Све стране једне одлуке морају бити скениране у једном pdf. документу. У случају да постоји више делимичних решења по истом предмету (нпр оставина у више катастарских општина) свако делимично решење представља један pdf. документ који се потписује.
13. Није дозвољено преусмеравање у кретању предмета примљених преко еШалтера. Потребно је пратити процедуру и акције по новом закону.
14. Уколико је утврђено да постоји претходни захтев, обавезно је његово уношење на картицу Непокретности и претходни захтева а затим акција -сачувај. Такође у случају претходног захтева, потребно је поступити у складу са упутством Сектора за информатику и комуникационе технологије од 13.07.2018. године, прослеђеног свим службама, а у вези описа процедуре за аутоматско генерисање и чување Обавештења о постојању претходних захтева кориснику е-шалтера.
15. Рок од 5 радних дана за решавање захтева примљених преко еШалтера од јавних бележника рачуна се за захтеве пристигле до 15 часова, рок тече од тог дана, а за захтеве примљене после 15 часова, рок почиње да тече од сутрадан, па до тренутка када шеф правне службе не изврши акцију ЕКСПЕДИЦИЈА пошто је електронски потписао одлуку и придружио је фолдеру Одлуке.
16. За предмете примљене преко еШалтера од јавних бележника, није дозвољена допуна документације преко ПРИЈЕМНОГ шалтера Службе ни од странке, његовог пуномоћника ни од јавног бележника. Једина документација која може бити допуна за предмете пристигле преко е шалтера може бити потврда о уплати, жалба, доставница и евентална изјава о одрицању права на жалбу. Набројане допуне, које су добијене у папирном облику скенирати и додати у ДМС по стандардној процедури, а уложити их у омот списка и чувати као и све остале исправе.
17. Није дозвољенолично преузимање одлука по захтевима примљених преко еШалтера од јавних бележника. Достављање се врши електронски преко е-маила (у складу са упутством Сектора за ИК) уколико је странка тако нагласила код јавног бележника или поштом. Уколико

одлука није уручена прати се прописана процедура оглашавања на огласној табли и на интернет страници РГЗ-а

18. Решења експедовати у складу са дописом Сектора за правне послове 06 Број 952-1090/2018 од 09.07.2018. године и допуне 952-1090/2018-1 од 11.07.2018. године.
19. Начелници и руководиоци служби у **обавези су да прате прописани рок решавања предмета по новом закону примљених преко еШалтера**. Увид у извештај о предметима који су у фази решавања 3 и више дана могуће је извршити на следећи начин: У ДМС-у, у фолдеру Извештаји/Службе катастра непокретности, налази се извештај Предмети еШалтера без Решења 1 више од 3 дана. Десним кликом на тај извештај бира се опција Креирај ад-хок извештај. Као резултат појавиће се извештај са подацима о СКН, броју предмета, датуму креирања, податком о броју календарских дана протеклих од завођења захтева у ДМС-у, и кључним податком о броју радних дана који је протекао од дана пријема захтева до момента креирања извештаја за решавање предмета примљених преко еШалтера. Извештај као резултат даје предмете код којих је протекло 4 и више дана од дана пријема.
20. За све **НЕДОУМИЦЕ У ПОСТУПЦИМА, А КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА ЈАВНЕ БЕЛЕЖНИКЕ, ОБАВЕШТАВАТЕ СЕКТОР ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НА ИМЕЈЛ [primena Zakona o katastru2018@rgz.gov.rs](mailto:primena.Zakona.o.katastru2018@rgz.gov.rs)**, у складу са расписом Број: 952-1043/2018-1 од 13.07.2018. године, док се за пријаву техничких проблема функционисања софтвера обраћате Сектору за информатику и комуникационе технологије на имејл [ik@rgz.gov.rs](mailto:ik@rgz.gov.rs).
21. Када Служба заприми више предмета од јавних бележника преко еШалтера са истим исправама, потребно је извршити спајање предмета по упутству за спајање предмета у ДМС-у, или ако је први запримљен предмет решен и донета одлука, у осталим вршити обуставу поступка.
22. Када Служба заприми више предмета од јавних бележника преко еШалтера са различитим исправама а у вези истог правног посла и исте непокретности (уговор, потврда, анекс, правни континуитет) служба је дужна да оцени могућности спајања предмета. У новој верзији ДМС-у у пољу за везу предмета постоји констатација о броју предмета за који се везује, када јавни бележник направи везу са истим.
23. У случају да јавни бележник достави документацију која се не односи на упис непокретности у одговарајућој служби, служба ће обуставити поступак и одлуку о томе одмах експедовати.
24. Уколико јавни бележник уз исправу коју је означио као подобну за упис није доставио исправе о правном континуитету служба доноси одлуку о обустави поступка.
25. У поступку примене Закона а који се односе на упис заједничке својине брачних супружника поступати на следећи начин:
  - Ако јавни бележник није констатовао чињеницу о постојању брачне заједници и не постоји изјаве о посебној имовини једног супружника, служба доноси одлуку о **обустави поступка**.
  - Ако је јавни бележник констатовао чињеницу да постоји брачна заједница и не достави све неопходне податке потребне податке за упис брачног друга, служба ће проверити да ли исти подаци постоје. Уколико не може да прибави све податке искључиво приступом подацима са е-зупа, служба доноси одлуку о **обустави поступка**.

26. Јавни бележници нису правни заступници странкама у поступку. Решење се јавним бележницима шаље искључиво као обавештење о донетој одлуци, а старанкама у поступку по редовној процедури за сва лица на која се одлука доноси без обзира да ли су исти регистровани од јавног бележника. У доставној наредби решења не треба уписивати јавног бележника, јер обавештење о постојању одлуке се системски шаље.
27. У свим случајевима када се упис у базу података врши интервенцијом кроз базу, у Сектору за ИК нацрт решења о упису не сме се потписивати електронски и достављати странкама док се не изврши промена у бази података, односно док се не генерише коначно решење.
28. Поводом дилема које се јављају у поступању служби за катастар непокретности у вези са могућношћу решавања поступака који се воде ради брисања (исписа) забележби пре решавања претходних, раније покренутих поступака за упис на истој непокретности односно уделу на непокретности, када нема услова за спајање поступака, обавештавамо вас о следећем:
- Када се ради о одредбама члана 31. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", број 41/2018) и члана 125. Закона о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 18/10, 65/2013, 15/2015 – одлука УС и 96/2015, 47/2017-аутентично тумачење, 113/2017- др.закон), које за случај постојања више поступака прописују да се прво спроводи онај поступак који је први започет, исте се не односе на ситуације у којој је каснији поступак покренут искључиво ради брисања (исписа) забележбе.
  - Наиме, о брисању забележби се може одлучити пре одлучивања у другим, раније покренутих поступцима за упис на истој непокретности, односно уделу на непокретности, под условом да се не ради о случају када решење о упису забележбе коју треба брисати није коначно у управном поступку.
29. Када јавни бележник путем е-шалтера доставља заложну изјаву односно уговор о хипотеци ради уписа хипотеке на објекту у изградњи односно посебном делу објекта у изградњи, поред заложне изјаве односно уговора о хипотеци, није потребно достављати решење о грађевинској дозволи и друге исправе као доказ у погледу правног континуитета основа стицања права својине залогодавца, обзиром да се у тим случајевима овлашћење за залагање непокретности не изводи из уписа у катастру непокретности већ из решења о грађевинској дозволи и других исправа које цени јавни бележник.
30. Члан 23. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова предвиђа:
- „Обвезник доставе из члана 22. овог закона кроз е-шалтер Служби доставља:
  - 1) исправу, која је правни основ за упис промене у катастар непокретности;
  - 2) друга документа прописана законом.
  - **Ако исправа из става 1. тачка 1) овог члана не доказује континуитет промене са уписом у катастру непокретности, обвезник доставе доставља Служби и исправе којима се тај континуитет доказује.**
  - У одредби члана 32. истог Закона, која регулише одлучивање у поступку покренутом на основу исправе достављене од стране обвезника доставе, стоји:
  - „По достави из члана 23. овог закона Служба врши проверу испуњености формалних услова за упис у катастар непокретности, и то да ли:

- 1) је надлежна за поступање по достављеној исправи, да ли је достава исправе извршена од стране обвезника доставе из члана 22. овог закона, као и да ли је исправа која је основ за упис промене донета, састављена, потврђена, односно оверена у оквиру законом утврђене стварне надлежности;
- 2) је достављена исправа која представља правни основ за упис у катастар непокретности по службеној дужности, као и друга документација прописана законом;
- 3) су чињенице о непокретности и лицима, које су наведене у исправама које су основ за упис, у складу са стањем катастра непокретности у тренутку одлучивања о упису.“

- Из наведеног је јасно да је јавни бележник, у ситуацији када исправа коју је сачинио или потврдио не доказује правни континуитет са уписом у катастру непокретности (преносилац из исправе одн. лице у односу на које се установљава одређено право, није лице које је уписано у катастру као носилац права), дужан је да достави и исправе којима се тај континуитет доказује тј. исправе које представљају непрекинут низ основа стицања, почев од лица које је уписано у катастру непокретности или од лица којем је одобрена употреба одн. озакоњење објекта, па до лица које се јавља као преносилац у исправи коју је сачинио или потврдио јавни бележник.

- Такође, из изнетог произлази и да је Завод дужан да цени постојање правног континуитета у описаној ситуацији. Међутим, приликом испитивања да ли достављене исправе доказују постојање правног континуитета, Завод је ограничен законским правилом да не проверава законитост промене која се спроводи у складу са достављеном исправом, јер је о томе водио рачуна обвезник доставе у поступку доношења, састављања, потврђивања, односно оверавања те исправе, а потврдио ју је и самим чином достављања у складу са чланом 23. Закона. Наиме, када је у питању правни континуитет, Завод оцењује исправе достављене од јавног бележника само у мери у којој је потребно утврдити да постоји непрекинут низ основа стицања, почев од лица које је уписано у катастру непокретности или од лица којем је одобрена употреба одн. озакоњење објекта, па до лица које се јавља као преносилац у исправи коју је сачинио или потврдио јавни бележник, а не улази у питања законитости самих промена (нпр. дозвољеност преноса одређеног права на непокретности које није изричито забрањено законом или судском одлуком, постојање претходне сагласности надлежних органа за располагање, као што су орган старатељства код малолетства или орган надлежан за приватизацију код друштвених предузећа и сл., постојање реципроцитета, итд.), имајући у виду да је могућност одређеног лица да располаже правом на непокретности већ била предмет оцене од стране јавног бележника приликом сачињавања односно потврђивања исправе. У сваком случају, исправе које је јавни бележник приложио као доказ континуитета, не могу се ценити шире од исправе коју је сам јавни бележник сачинио или потврдио и ради чијег спровођења се достављају.

31. У случају наплаћивања таксе за упис хипотеке по основу једне заложне изјаве која се односи на више непокретности у више катастарских општина, те је у надлежности више служби, а којим се обезбеђује исти пласман (потраживање) банке од странке се очекује да уз предају доказа о уплати по решењу једне службе обавести службу да је потребно доказ о уплати проследити и у остале надлежне службе. Обавештена служба је дужна да без



одлагања осавести све остале надлежне службе о чињеници да је уплата извршена по наведеној заложној исправи.

На овај начин се прецизирају и обједињавају сви расписи и упутства у вези примене Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастра водова тако да ово упутство замењује следеће расписе и упутства:

- 952-1043/2018 од 26.06.2018. године
- 952-1043/2018-1 од 13.07.2018. године
- 952-1043/2018-3 од 19.07.2018. године
- 952-02-1144/2018 од 20.07.2018. године
- 952-1043/2018-4 од 26.07.2018. године

Припремили: Биљана Мартиненко

Милош Бјелановић



ДИРЕКТОР

Борко Драшковић, дипл. геод. инж.