РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

РГЗ ИНФО

Година XIV ◆ број 12 ◆ децембар, 2021.

ISSN 1821-0007

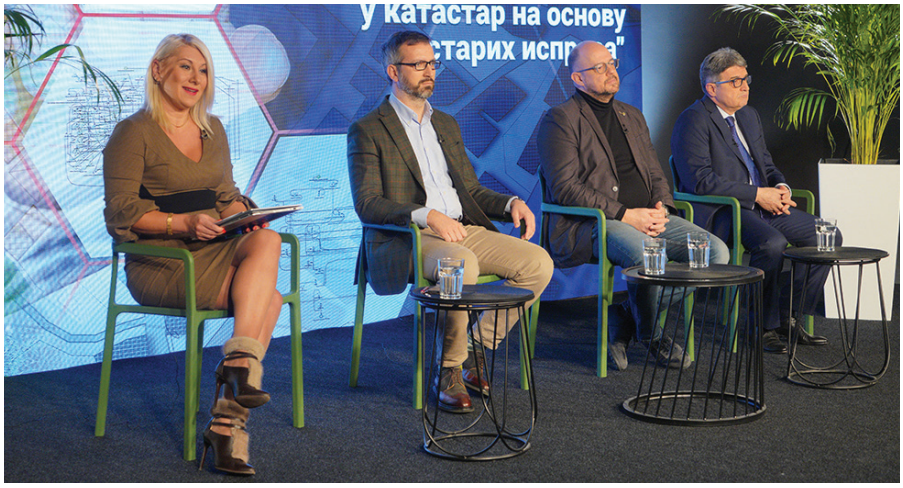
Интервју директора мр Борка Драшковића за Вечерње новости - Нове предмете решавамо за четири дана

Страна 4.

Онлајн дискусија „Комуникација са дигиталним катастром и како решавати упис у катастар на основу старих исправа“

Страна 2.

Друга онлајн дискусија у организацији Републичког геодетског завода одржана је 8. децембра 2021. године преко *ZOOM* платформе.



Годину дана рада апликације „РГЗ Онлајн подршка“

Страна 3

Оператери ИНФО центра разменили су више од 200.000 порука путем „РГЗ Онлајн подршке“ током првих годину дана рада ове апликације.

Срећне празнике жели вам Републички геодетски завод

Катастарски аларм за потпуну правну сигурност грађана

Страна 7

КатастарскиАларм

Онлајн дискусија „Комуникација са дигиталним катастром и како решавати упис у катастар на основу старих исправа“

Наставак са стране 1.

Професор Правног факултета у Београду др Милош Живковић рекао је:„Тренутно имамо најажурнији регистар непокретности у Србији икада“ током друге онлајн дискусије у организацији Републичког геодетског завода о теми „Комуникација са дигиталним катастром и како решавати упис у катастар на основу старих исправа“. Према речима проф. др Милоша Живковића РГЗ је спровео реформу система која је омогућила да се предмети за промену носиоца права на непокретности решавају у року од пет дана.

Републички геодетски завод је ефикасно успоставио систем уписа, архивирања и дистрибуције права над непокретностима и спреман је да подржи решавање вишедеценијских проблема у делу утврђивања права који раде други органи као што су судови, јавни бележници, извршитељи, локалне самоуправе и државни органи.

Професор Живковић је, у наставку дискусије, рекао да је пракса показала да решавање предмета, који се односе на упис у катастар по старим исправама и често са нерешеним имовинско-правним односима, није довољно прецизно уређено.

Да би реформа дала целовит резултат, преостало је да се нађе решење и за други, захтеван, део проблема који се односи на утврђивање права власништва и имовинско правних односа, а који је у домену судова, јавних бележника, органа локалне самоуправе. И у овој области РГЗ је спреман да пружи подршку у оној мери која буде била дефинисана прописима.

Професор Живковић сматра да је што пре потребно да се формира посебно тело или комисија која би послужила као механизам за прелиминарно утврђивање права.

Током дискусије, потпредседник Адвокатске коморе Београда Саша Иванишевић и начелник одељења за другостепени поступак РГЗ-а Милош Бјелановић сложили су се да адвокатура представља велики и мало искориштен потенцијал за решавање проблема утврђивања права на основу старих исправа како би њихова регистрација у катастру непокретности била могућа, што подразумева прецизније дефинисање њене улоге у Закону.

Заједнички став учесника дискусије гласи да је добра законска основа кључна за системско решавање проблема наслеђених из прошлости и предуслов за јасне и ефикасне међусобне односе свих актера у процесу и комуникацији са дигиталним катастром.

Потпредседник Адвокатске коморе Србије Саша Иванишевић изнео је став да би се адвокатура радо укључила у решавање проблема утврђивања права на основу старих исправа како би њихова регистрација у катастру непокретности била могућа и ефикаснија, али је неопходно да се добро дефинише законски и организациони оквир. Он је додатно нагласио да су дигитални сервиси РГЗ-а

у техничком смислу јако добро замишљени, али је у процесу дигитализације потребно повезати адвокате који се баве имовином са развојем ИТ система како би цео процес био ефикаснији и квалитетнији.

Милош Бјелановић је истакао да упис у катастар представља једини начин стицања и доказивања права власништва, али да велики проблем представља чињеница да је пре 2018. године ова могућност уписа остављена грађанима на вољу што веома често није резултирало самим чином уписа у катастар. Међутим, од ступања на снагу новог Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова 2018. године, примењује се дигитални начин комуникације и обавезан упис у катастар непокретности који је омогућио ефикаснији рад катастра и онемогућио манипулације и преваре.

Републички геодетски завод је покренуо снажну иницијативу која се тиче решавања суштинског системског проблема са којима се суочавају како грађани, тако и РГЗ, а то је решавање предмета по старим исправама. Предлог да се кроз измену законског оквира активно укључе и адвокати у решавање овог проблема, чиме би се знатно убрзао читав процес, направљен је значајан корак ка циљу за који се РГЗ већ дуже време залаже, а то је активна улога свих органа који учествују у поступку утврђивања права, чиме би значајно приближили коначном превазилажењу овог вишедеценијског „камена спотицања“.

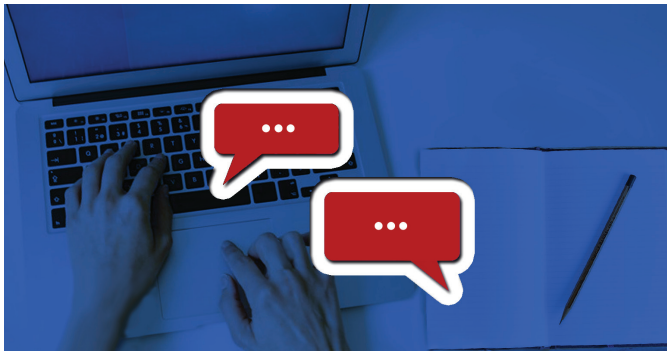
Организацијом ове дикусије РГЗ је још једном потврдио да је иницијатор и лидер међу органима државне управе у поступку дигитализације услуга и очекује да ће и друге институције следити позитиван пример који евидентно даје резултате. Ово представља једини начин да се остане на путу свеобухватне дигитализације која има за циљ да се грађанима олакша, поједностави и убрза поступак уписа у катастар непокретности.

Годину дана рада апликације „РГЗ Онлајн подршка“

Наставак са стране 1.

Оператери ИНФО центра разменили су више од 200.000 порука путем „РГЗ Онлајн подршке“ током првих годину дана рада ове апликације. Овај иновативни сервис у форми чета, први је такве врсте у државним органима и једини који у реалном времену остварује комуникацију са корисником. Апликација „РГЗ Онлајн подршка“, која данас прославља свој први рођендан, преко које грађани дигиталним путем, уживо комуницирају са службеницима ИНФО центра представља само један од три канала комуникације који је доступан корисницима, уз контакт телефоном и електронском поштом.

Апликација је током ове године дограђивана више пута, у складу са сугестијама корисника. „Онлајн подршка“ представља најбржи метод комуникације странака са оператерима ИНФО центра, зато што се у он лајн режиму апликације, који је активан сваког радног дана у периоду од 8 до 15:30 часова, одговор добија у року од неколико секунди. Офлајн режим рада је активан након радног времена а на питања пристигла у том периоду се одговара наредног радног дана најкасније до 10 часова. Након завршене конверзације корисници имају могућност да оцене квалитет пружене услуге. Оцена квалитета пружене информације и рада службе ИНФО центра износи 4.2 од 5.



Приступ апликацији „РГЗ Онлине подршка“ омогућен је са насловне стране сајта Републичког геодетског завода, где се у доњем десном углу екрана налази црвено поље на коме пише Започните разговор. Кликом на то поље отвара се прозор у коме се након унетих података приступа чету са доступним оператером.

Просечна оцена квалитета пружене информације и бројне похвале и коментари на рад апликације показују да је активирањем овог сервиса РГЗ због протока великог броја информација препознао значај успостављања двосмерне комуникације са корисницима услуга и потврдио опредељеност да искористи капацитет директно добијених информација од грађана да унапреди своје пословање и услуге.

Интервју директора мр Борка Драшковића за Вечерње новости - Нове предмете решавамо за четири дана

Наставак са стране 1.

Систем земљишне администрације је најсложенији у државној управи и огледало је њене уређености. Србија је претходних неколико деценија прошла кроз веома тежак период који су обележиле велике економске, политичке и социјалне кризе што се одразило и на систем земљишне администрације.

Директор Републичког геодетског завода мр Борко Драшковић о проблему старих захтева, јер опструкција власништва може да потраје.Последња деценија је период системских и структурних реформи, напредовања државе и друштва у свим сферама, па тако и у области катастра и издавања грађевинских дозвола. Реформу система катастра непокретности Влада Србије и Републички геодетски завод (РГЗ) спроводе у сарадњи са Светском банком у оквиру пројекта „Унапређење земљишне администрације у Србији" који подржава успостављање Централног информационог система катастра непокретности. До сада су завршене две фазе и започета трећа, завршна фаза имплементације новог система и то се позитивно одразило и на напредовање на *Doing Business* листи.

Ово у инетрвјуу „Новостима" каже директор РГЗ-а мр Борко Драшковић и напомиње да је било потребно реформисати правни оквир, пословне процесе, кадровска и технолошка решења:

-Резултат тога је решавање предмета грађана за четири дана уместо 49 колико је било потребно пре реформе. Лист непокретности грађани су морали да преузимају на шалтерима РГЗ-а, а сада је уведена централна база катастра која је омогућила свим институцијама да у реалном времену и у сваком тренутку, имају приступ катастру потпуно бесплатно. Нови процес грађанима Србије уштедео је више од 36 милиона евра, колико би износиле административне таксе, и више од шест милиона сати, колико би, пре реформе, провели чекајући у редовима. Успоставили смо најмодернију дигиталну геопросторну платформу „Геосрбија" и развили мноштво дигиталних услуга и сервиса. Све то заједно довело је до тога да Србија буде високо котирана на *Doing Business* листи. Циљ нам је да, након завршетка треће и најзахтевније фазе реформе, Србија заузме место у првих пет земаља на свету у домену катастра непокретности.

Питање: Стари случајеви, међутим, не решавају се и по неколико година. Зашто? Да ли је потребна промена законодавства да би укњижба ишла брже?

-Питање старих предмета је веома комплексно и укорењено у више различитих извора проблема који су сви системског карактера и због тога им се мора приступити на исти начин. Закони, по којима се решавају предмети по исправама насталим пре јула 2018, јесу Закон о државном премеру и катастру и Закон о општем управном поступку који су креирани за аналогне процесе, данас застареле. У предметима у којима се примењују стари прописи, катастар, осим уписа, врши и утврђивање права на основу достављених исправа, док по новом закону врши искључиво регистрацију, односно упис већ утврђеног права. Утврђивање права на непокретности представља поступак током ког се цене исправе и утврђује да ли су исте подобне за упис, што подразумева много више активности које служба за катастар мора да изврши, па сам поступак уписа, који и јесте крајњи циљ, траје дуже и захтева ангажовање много више људских и материјалних ресурса.

Питање: Ко је крив за то?

-Суштински, стари закони узрокују да решавање предмета може трајати унедоглед и омогућавају да се захтев може понављати небројено пута. Формални разлози за упис се стављају испред суштинских и на тај начин се процес уписа може одуговлачити годинама, уколико неко има интерес да опструира власништво. Са друге стране појединa документа су недовољно прецизно написана и због тога неспроводива у катастру. Уз то, права на непокретностима дефинисана су кроз чак 51 закон од којих су неки стари и више од 40 година. Запослени у катастру мора да познаје, примењује и тумачи све ове прописе, што га додатно оптерећује и ставља у позицију у којој може нехотице да склизне у сферу кривичне одговорности за погрешно утврђен упис, што захтева од запосленог додатно ангажовање и време на предмету.

Новим Законом о упису у катастар пословни процеси су промењени тако да горе наведене препреке не постоје и предмети се решавају у року од четири дана на првом степену и 60 дана на другом, осим за оне предмете који имају претходни захтев на истој непокретности, па се

Вечерње
НОВОСТИ

мора сачекати исход истог да би се решавао нови. РГЗ је отклонио све техничке и организационе проблеме са циљем да се предмети ефикасно решавају. Преостало је да се, кроз јавни дискурс, постигне друштвени и државни консензус око коначности примене старог закона за исправе настале пре јула 2018. и пронађе решење утврђивања права власништва које би за грађане и привреду било брзо и повољно. Са своје стране РГЗ ће преузети одговорност да ефикасно спроводи регистрацију. РГЗ је финансирао израду екс-пост анализе и независни стручњаци су сугерисали које норме би требало додати како би Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова био још ефикаснији.

Питање: Често је Републички геодетски завод на удару адвоката и нотара. Шта је то што им смета?

-Реч је о појединцима из правничких професија који свој радни процес нису прилагодили дигиталном пословању у 21. веку. Отпор према дигитализацији се брижно прикрива, а проблеми се, по устаљеном шаблону, пребацују у двориште катастра. Овакво спиновање појединаца, о којима је РГЗ већ говорио, постаје јалов посао који само замајава јавност, отвара простор корупцији, наноси штету државној институцији и успорава сређивање имовинских односа у Србији. Постојање дигиталног јаза покушавамо да решимо у сарадњи са Министарством правде, тако што ће Правосудни информациони систем да дигитализује и структурира нотарска документа како би други информациони системи као што је катастарски, пореска или банкарски били ефикаснији и функционалнији. Да закључим, очекујем врло брзо решење ових неспоразума успостављањем комуникације два информациона система у пуном капацитету и функционалности са јасно раздвојеним улогама на оне институције које утврђују право власништва и катастар који врши упис, архивирање и дистрибуцију података о власништву и односима над непокретностима. Процене економских студија у свету показују да сређени имовински односи у једној држави повећавају БДП за преко седам одсто.

Питање: Колико је последњих седам-осам година решено случајева, а колико је на чекању?

-Годишње се поднесе милион различитих захтева и РГЗ одговори на највећи број. Увођење новог информационог система, односно система за управљање документима и система за управљање процесима, омогућило је да знамо статус сваког предмета појединачно, да имамо дигитални траг за сваки учињени корак који у обради предмета начини запослени, као и да знамо тачну статистику сваке пријаве у систему, па тако и броја активних предмета. Пре увођења овог система предмети су се налазили по фиокама, сакривени од сваке могуће контроле са централног нивоа, што је представљало један велики корупцијски потенцијал. Стари систем није омогућавао прецизну евиденцију броја активних предмета него су процењивани, популарно речено "одокативно", што је доводило у заблуду и грађане и државу. Процес дигиталне трансформације омогућио је да свака исправа у предмету буде скенирана и уведена у систем, тиме се стало на пут могућој корупцији и утврђен је број од преко 750.000 заосталих предмета. Направљена је анализа и план за њихово решавање тако да је укупан број активних предмета смањен на 440.000. Сваког месеца број захтева према катастру повећа се за 30% због великог броја инфраструктурних пројеката који су у току, као и веома динамичног развоја тржишта непокретности у Србији. Ипак, катастар успева да сваког месеца реши готово 90.000 предмета, од чега је 60.000 управних, а остали су ванправни. Ове информације и још много статистичких података лако су доступни јавности Србије на сајту РГЗ-а.

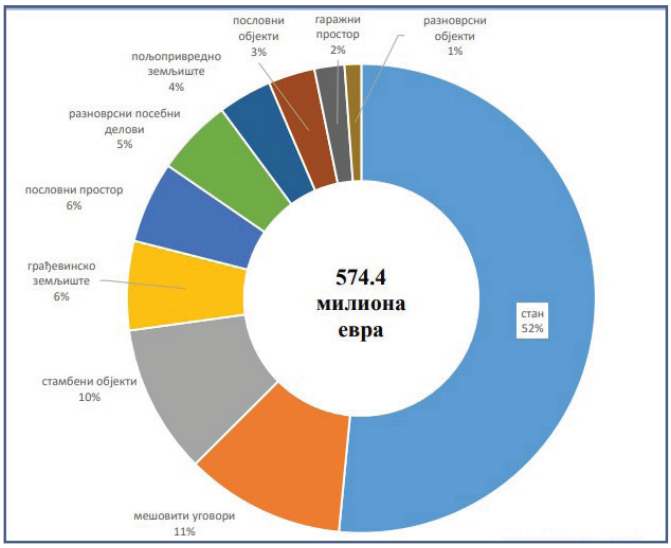
-Проблем великог броја активних предмета је исти као и код других проблема са којима се земљишна администрација у Србији данас среће и укорењен је у старим и аналогним законима донетим пре 2018. и нерешеним имовинско-правним односима. Потребно је изменама и допунама Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова увести нове норме којима би било регулисано решавање предмета по старим исправама које су настале пре јула 2018. РГЗ је спреман да у том процесу пружи подршку свим институцијама у систему - каже Борко Драшковић

Срећне празнике жели вам Републички геодетски завод

Кретање тржишта непокретности током новембра 2021. године

Количина новца на тржишту у новембру 2021. године износила је 574.4 милиона евра. Током новембра 2021. године у Републици Србији је закључено 13.700 уговора о купопродаји непокретности.

Из кредитних средстава укупно за све врсте непокретности у новембру 2021. је било 14% реализованих промета. У Србији је у новембру 2021. године 32% станова плаћено кредитним средствима.

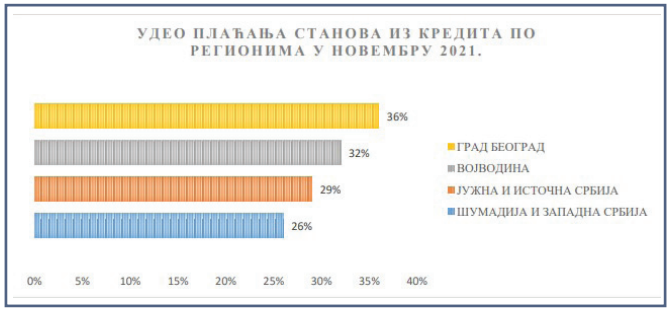


КОЛИЧИНА НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Количина новца на тржишту у новембру 2021. године износила је 574.4 милиона евра, што је за 47,6% више него у новембру 2020. године, а 69% више у односу на новембар 2019. године. У односу на октобар месец 2021. године у новембру месецу је забележено повећање количине новца за 13,2%.

ОБИМ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Током новембра 2021. године у Републици Србији је закључено 13.700 уговора о купопродаји непокретности, што представља повећање од 22% у односу на новембар 2020. године, а повећање за 28,8% у поређењу са новембром 2019. године. У односу на октобар ове године у новембру 2021. регистровано је 1.7% више уговора.



НАЧИН ПЛАЋАЊА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

У новембру 2021. у 14% реализованих промета за све врсте непокретности је било наведено у уговору да се плаћа из кредитних средстава. Из кредита се најчешће плаћају станови. У Србији је у новембру 2021. године 32% станова плаћено кредитним средствима. На графику је дат приказ удела плаћања свих непокретности из кредита у Србији у протеклих 12 месеци, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

На графику је дат приказ удела плаћања станова из кредита за протеклих 12 месеци у Србији, на основу података који су наведени у достављеним уговорима

По регионима, станови су се највише из кредитних средстава плаћали у Граду Београду – 36%, затим у Војводини 32%, Јужној и источној Србији 29% и у Шумадији и западној Србији 26%.

ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ

Током новембра 2021. године на територији Републике Србије прометовано је укупно 15.337 непокретности, од чега 5.632 промета земљишта, 3.471 промета објеката и 6.234 промета посебних делова објеката. На графицима је дат упоредни приказ броја промета по врстама непокретности у новембру 2019, 2020. и 2021. године.

БРОЈ ПРЕГЛЕДА РЕГИСТРА ЦЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ

Током новембра 2021. године остварено је 11.540 прегледа јавно доступних података из Регистра цена непокретности.

Катастарски аларм за потпуну правну сигурност грађана

Наставак са стране 1.

Катастарски аларм је најновија апликација коју је Републички геодетски завод креирао са циљем да власника или било кога ко има правни интерес алармира о свим променама у вези са непокретношћу. На тај начин грађани ће бити обавештени у реалном времену и уколико неко злонамерно покуша да поднесе захтев за промену власништва или упис забележби и терета, вођење судског спора, исправку грешке, као и било које друге радње које могу да нанесу штету власнику и угрозе његова права.

Да би корисник добијао информације о свим променама на непокретности коју прати, потребно је да попуни захтев на сајту Републичког геодетског завода верификован електронским потписом, а сва обавештења ће му стизати путем електронске поште без одласка на шалтер или свакодневног проверавања у апликацији еКатастар на сајту Републичког геодетског завода.

Масовна примена ове апликације директно ће утицати на промену лоших навика у друштву: покушаје рекетирања власника непокретности и коришћење правног оквира за преварне радње.

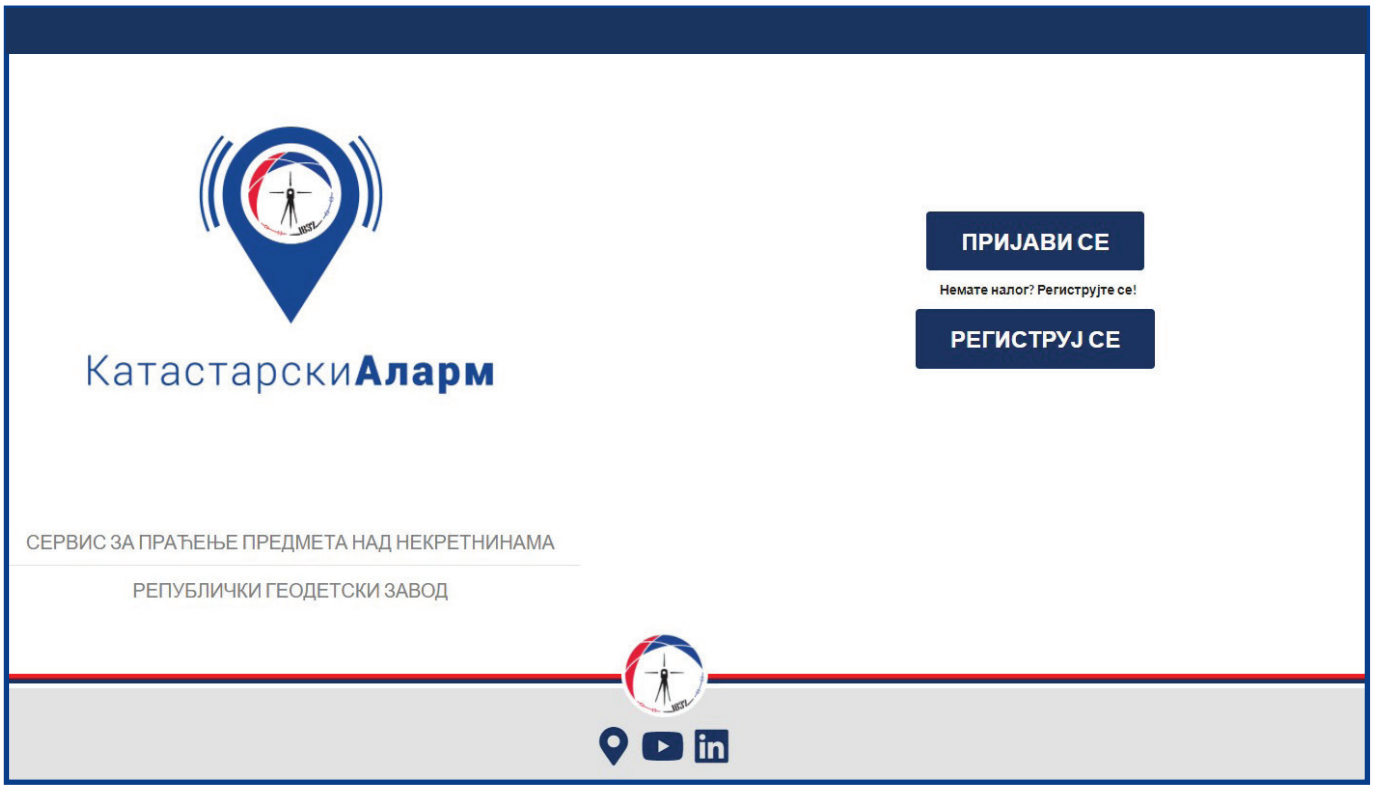
Креирањем „Катастарског аларма“ Републички геодетски завод је заокружио систем који ефикасно штити права грађана над непокретностима. Тај систем обухвата коришћење еПечата, сервиса за потврђивање аутентичности електронских докумената и најмодернију апликацију за одбрану од сајбер напада.

Релевантне међународне организације, и пре увођења овог система, сврстале су Србију на десето место у Европи и четрнаесто глобално по сигурности власништва, а са овим системом, који је јединствен у свету, Србија је утврдила своју лидерску позицију у тој области. Грађанима и свим инвеститорима обезбедила је највећи степен правне сигурности за све непокретности уписане у катастар.

Својим дигиталним сервисима Републички геодетски завод је максимално појачао одбрамбене редове према корупцији и увео политику нулте толеранције за изнуду - рекет. Међутим, да би се проблем у потпуности решио, РГЗ је интензивирао, већ високо развијену сарадњу са МУП-ом. Апелујемо на власнике непокретности да користе „Катастарски аларм“ како би правовремено могли да пријаве МУП-у и судовима лица која злоупотребљавају подношење захтева да би прибавили противправну корист и направили штету.

Катастар непокретности је место у систему државне управе које идентификује све преваре и пропусте настале пре поступка уписа. Новим услугама РГЗ је ставио тачку на покушаје злоупотреба унутар система земљишне администрације ван катастра, а који угрожавају власнике.

Непокретности уписане у катастар више никада не могу бити предмет преварних радњи, дуплих продаја, угрожавања права власништва над непокретностима или других малверзација, сада дигитални систем РГЗ-а то аутоматски детектује и алармира.

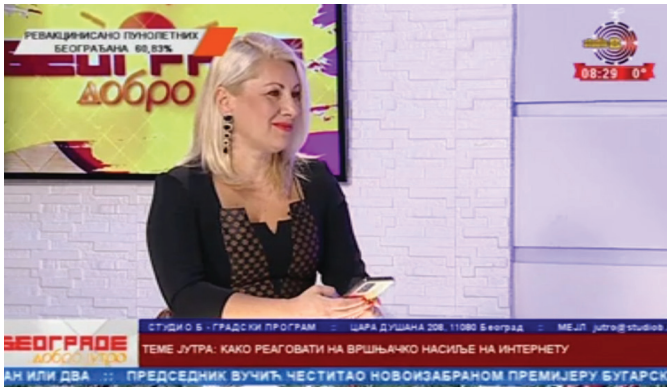


Републички геодетски завод у медијима

У емисији „Београде, добро јутро!“ о другој панел дискусији која је одржана 8. децембра у 11 часова у организацији Републичког геодетског завода „Комуникација са дигиталним катастром и како решавати упис у катастар на основу старих исправа“ говорио је Милош Бјелановић. Он је истакао да свако може да прати дискусију преко *ZOOM* платформе чији линк за приступ се налази на интернет страници РГЗ-а и *YouTube* канала Републичког геодетског завода.

О упису у катастар непокретности по старим исправама говоерила је Маја Радовић. Питање старих предмета је веома комплексно и укорењено у више различитих извора проблема који су сви системског карактера и због тога им се мора приступити на исти начин - системски.

У емисији „Београде, добро јутро!“ о кретању цена на тржишту непокретности говорила је Маја Радовић. Она је истакла да је према подацима РГЗ-а у новембру месецу реализован рекордан број уговора о купопродаји непокретности у односу на исти период прошле године. Такође се осврнула и на тему прошлонедељне емисије у којој је било речи о упису у катастар непокретности по старим исправама.



У емисији „Београде, добро јутро!“ о новој апликацији „Катстарски аларм“ која обавештава власника непокретности на све промене у катастру које се односе на њу говорио је Дарко Вучетић. Он је истакао да ће грађани у реалном времену бити обавештени ако неко поднесе захтев за промену власништва или неку врсту забележбе што ће спречити дупле продаје и друге малверзације у вези промета непокретности.

У емисији „Јутро” на ТВ Прва о апликацији „Катастарски аларм” и начину на који ће он штитити права власника некретнина говорио је Дарко Вучетић, а о томе како је нови систем уписа у катастар пружио сигурност учесницима у процесу купопродаје говорио је Милош Бјелановић. Они су истакли да ће се у наредном периоду изменама Закона о упису у катастар непокретности и катастар водова на бржи начин решавати и предмети по старим исправама.

РГЗ инфо • Информативно гласило Републичког геодетског завода • Београд, Булевар војводе Мишића 39 • E-mail: office@rgz.gov.rs • Интернет адреса: www.rgz.gov.rs • Телефон: 011-2652-222 • Факс: 011-2653-418 • Гласило излази месечно • За издавача и главни и одговорни уредник Борко Драшковић, дипл. геод. инж. • Тираж: 500 примерака • Дигитална штампа: Републички геодетски завод, Београд