



Дигитализација катастра отвара нову еру пословања

Страна 2.

Иако редовно добијамо информације из Републичког геодетског завода (РГЗ) о крупним помацама у начину пословања ове институције, имиџ Катастра непокретности у свести корисника некако се споро мења.



Ауторитативни извештај Републичког геодетског завода са тржишта непокретности за IV квартал 2021. године

Страна 2.

Укупан број купопродаја на тржишту непокретности у четвртм кварталу 2021. године у Републици Србији био је 37.500, што је за 12,6% више него у четвртм кварталу 2020. године.



ИЗВЕШТАЈ
О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ
НЕПОКРЕТНОСТИ

Надзор над радом геодетских организација

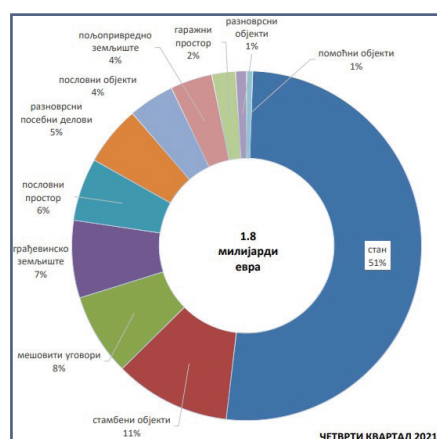


У Републици Србији у овом тренутку раде 654 геодетске организације којима су издате лиценце за рад од стране РГЗ-а, а током 2021. године значајно је унапређен надзор над њиховим радом. Анализом је констатовано да значајан број геодетских организација не поступа у складу са прописима. Њихов рад утиче на успешност пословања служби за КН и одељења за КВ. У току 2021. године сачињена је Процена стања ризика у раду геодетских организација и објављена на сајту РГЗ-а са циљем указивања на пропусте и неажурност у пословању геодетских организација. Континуирано се радило на ажурирању података о геодетским организацијама, унапређењу издавања података од стране служби за катастар непокретности, на побољшању радова на изради, прегледу и пријему елабората геодетских радова, унапређењу комуникације преко еШалтера и комуникације са интерним и екстерним регистрима. У наредном периоду радиће се на побољшању квалитета обављања геодетских радова како би се пропусти у раду свели на минимум.

Ауторитативни извештај РГЗ-а са тржишта непокретности за IV квартал 2021. године

Наставак са стране 1.

Укупан број купопродаја на тржишту непокретности у четвртм кварталу 2021. године у Републици Србији био је 37.500, што је за 12,6% више него у четвртм кварталу 2020. године. У поређењу са трећим кварталом 2021. године број купопродаја на тржишту непокретности је у четвртм кварталу већи за 7,6%.



У четвртм кварталу 2021. године у односу на четврти квартал 2020. године забележен је раст броја купопродаја у Граду Београду за 809 уговора (10%), Новом Саду за 308 уговора (10,9%), Крагујевцу за 164 уговора (26,8%) и Граду Нишу за 120 уговора (12,1%). У односу на трећи квартал 2021. године у четвртм кварталу 2021. године забележен је раст броја купопродаја у Граду Београду за 788 уговора (9,7%), Новом Саду за 428 уговора (15,8%), Граду Нишу за 148 уговора (15,4%) и Крагујевцу за 139 уговора (21,8%).

Укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у Републици Србији у четвртм кварталу 2021. године износио је 1.8 милијарди евра, што представља повећање од 33,8% у односу на исти квартал 2020. године. У поређењу са трећим кварталом 2021. године обим новчаних средстава на тржишту непокретности у четвртм кварталу већи је за 18,2%.

У четвртм кварталу 2021. највећи удео у укупним новчаним средствима у промету непокретности у Републици Србији имао је промет стано-

ва са 51% учешћа, односно промет од 902,1 милион евра. У Граду Београду за станове је издвојено 541,9 милиона евра. За стамбене објекте (куће, викендице и стамбене зграде) издвојено је 188,5 милиона евра (11%), за грађевинско земљиште 125,8 милиона евра (7%), за пословне просторе 102,2 милиона евра (6%), за пољопривредно земљиште 68,2 милиона евра (4%) и др.

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у четвртм кварталу 2021. године 13% свих непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 1% мање у поређењу са четвртм кварталом 2020. године. У поређењу са трећим кварталом 2021. проценат плаћања непокретности из кредита на тржишту непокретности у четвртм кварталу је мањи за 1%. Из кредита се најчешће плаћају станове. У четвртм кварталу 2021. године 30% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима.

По већим градовима у Србији у четвртм кварталу 2021. године, станови су се највише из кредитних средстава плаћали у Крагујевцу 35%, а затим у Граду Београду, Граду Нишу и Новом Саду по 34%.

У укупном промету непокретности у Републици Србији у четвртм кварталу 2021. године највеће учешће је имао промет станова. Учешће промета станова је износило 29%, колико је било и у четвртм кварта-

лу 2020. године, а у односу на трећи квартал 2021. године веће је за 1%. После станова у четвртм кварталу 2021. године највише је прометовано грађевинско земљиште 18%, затим стамбени објекти 14% и пољопривредно земљиште 14%.

Током четвртм квартала 2021. године на територији Републике Србије прометовано је укупно 47,938 непокретности, од чега 19,124 промета посебних делова објеката, 17,560 промета земљишта и 11,254 промета објеката. На следећим графицима је дат упоредни приказ броја промета по врстама непокретности за четврти квартал од 2018. до 2021. године.

Јавном објавом података из Регистра цена непокретности и публикавањем извештаја са тржишта непокретности обезбеђена је потпуна транспарентност тржишта непокретности у Републици Србији. Подацима из РЦН-а са графичком презентацијом може се приступити преко веб странице "Регистар цена непокретности" која је доступна на сајту Републичког геодетског завода. На крају III квартала 2021. године број података о промету непокретности доступан на јавном увиду износио је 809.219. Током IV квартала 2021. године укупно је забележено 34.815 прегледа података са месечним просеком од 11.605. Број прегледа података из РЦН-а у IV кварталу 2021. године већи је за 13% у односу на исти квартал претходне године.



Дигитализација катастра отвара нову еру пословања

Наставак са стране 1.

Директор РГЗ-а мр Борко Драшковић, који већ шест година са много ентузијазма спроводи реформу катастра, свестан је да су суштински проблеми који успоравају поступке замаскирани, због чега грађани имају привид да се неки предмети намерно одуговлаче, али уверен је да ће примена новог система у пуном капацитету потпуно променити ову слику. „Знате, живимо у земљи у којој се сви разумеју у две ствари: фудбал и катастар. А опет, мало ко зна да је систем земљишне администрације најсложенији систем у државној администрацији и огледало је стања сваке државе. Земљишна администрација је процес утврђивања, евидентирања, архивирања и дистрибуције информација о односима људи и непокретности, и до недавно, систем какав је претходно постојао, био је генератор великих проблема на нивоу целе земље. Због несрећног стања било је јако тешко реализовати инфраструктурне пројекте, развијати систем државне управе, па и гарантовати власништво над непокретностима. Довољно говори податак да је Србија имала више од четири милиона неуписаних објеката и више од три милиона становника без адресе“.

Нови информациони систем успешно се приводи крају и тренутно је у завршној трећој фази која ће трајати две године. Јасно је да израда таквог информационог система није нимало лак посао, а оптерећује чињеница да су већ два покушаја пропала. Конципиран је тако да су све фазе целина и да свака целина сама по себи даје допринос развоју система управљања непокретностима. Да бисмо у овоме успели било је потребно да урадимо четири реформе у институцији, а то су кадровска, техничко-технолошка, процесна и законодавна. Пета и последња је финансијска реформа, трансформација РГЗ-а у извршну самофинансирајућу организацију која послује на основу покривања трошкова. Оно што је нама као запосленима најважније јесте да грађани имају велико поверење у РГЗ. Високорангирано 18. место у Србији на *Alexa* светском индикатору сајтова, говори да грађани често користе дигиталне сервисе који су на сајту РГЗ-а. Наш други сајт, Геосрбија, је на 79. месту, што нас сврстава у најпосећенију државну институцију.

Нови Централни информациони систем катастра непокретности развија се у сарадњи са Светском банком у оквиру пројекта „Управљање непокретностима у Србији“. Оцена да је један од најмодернијих и најсложенијих система на свету није дошла из РГЗ-а, већ је то мишљење међународних експерата.

Цела реформа управљања непокретностима кошта око 57 милиона евра. Ова цифра изгледа превелика, али је оправдана. Само чињеницом што је уместо листа непокретности увео извод из базе катастра непокретности и учинио је доступним преко веб-сервиса свим органима јавног сектора и имаоцима јавних овлашћења, РГЗ је грађанима Србије



уштедео више од 36 милиона евра за само три године, колико би платили за административне таксе пре дигитализације катастра и више од пет милиона сати у односу на стари систем, када су морали лично да прибављају документа. Признаћете да пројекат и не кошта много у односу на погодности које доноси. Суштина је у томе да нови систем катастра непокретности не дигитализује само катастар и РГЗ, већ и системе оних који имају додир са некретностима и геопросторним подацима, а то је комплетан јавни сектор. У том приступу смо јединствени у свету и цела међународна стручна јавност прати реформу РГЗ-а у Србији.

Изазови са којима се суочавамо су заостали предмети и непрецизна и неспроводива решења државних органа, судова и локалне самоуправе у поступку утврђивања права власништва. Проблем са заосталим предметима постојаће све док се не реши питање предмета који су и по 30 година у фиокама грађана, а нису никад предати на упис у катастар или док се не оочи примена старог управног поступка по коме се предмет може вечно одуговлачити. Заостали предмети су последица примене старог закона и процеса који могу бити коруптивни. Уколико се тај закон не промени, решавање заосталих предмета може трајати заувек. Проблем са непрецизним и неспроводивим решењима је видљив тек када предмет стигне у катастар. Оптуживати катастар за такве проблеме је исто као оптуживати вагу зато што имамо пар килограма вишка.

Прави узрок проблема је маскиран и код грађана ствара привид да катастар неће намерно да решава предмете позитивно. Јасна нам је слика коју сада грађани виде и трудимо се да што пре стигнемо до потпуне примене система и пуног капацитета. У потпуности смо посвећени заштити имовине свих уписаних непокретности, а истовремено се трудимо да омогућимо брз и поуздан упис нових непокретности. По поузданости ми смо тренутно на 10. месту у Европи, а 14. у свету.

Информациони систем није чаробни штапић којим можемо да решимо све проблеме. Пре увођења информационог система није постојала евиденција о броју предмета већ су они чувани по фиокама, што је угодно тло за развој корупције. Тек након имплементације информационог система коначно смо дошли до фактичког броја нерешених предмета, који је у септембру 2020. износио 705.000. Захваљујући дигитализацији услуга Републичког геодетског завода, број предмета је сведен на 450.000 за непуних годину дана, упркос драстичном расту броја нових предмета.

REAL ESTATE
NEKRETNINE. DIZAJN & STIL ŽIVOTA

Стари предмети се решавају по старом закону који прописује аналогне пословне процесе, који су непрецизни и конфузни, за разлику од нових дигиталних процеса који се примењују од 2018. и омогућавају да катастар решава захтеве у року од четири дана, а жалбе у року од 60 дана. РГЗ зато сматра да је решавање овог проблема могуће кроз измену закона и примену нових дигиталних процеса, јер стари, коруптивни закон, који је још у примени, за реформу катастра представља камен спотицања.

То је већ урађено у оквиру прве две фазе имплементације новог система. Као што сам напоменуо, данас је просечно време за решавање предмета мање од четири дана, по чему је наш систем пети у свету, док је некад било и дуже од 49 дана. Што се тиче транспарентности, односно, да се притиском на дугме добију сви релевантни подаци о непокретностима, то је такође већ омогућено. Србија је 2019. заузела прво место у Европи по напредовању у транспарентности када је реч о некретностима, захваљујући еКатастру и дигиталној платформи Геосрбија, где су грађанима Србије доступне све информације о непоректностима и правима на њима.

У сегменту поузданости до сада је учињено много и онемогућене су различите преваре, махинације, фалсификовање и елиминисана корупција. Уведен је систем за уп-

рављање документима (ДМС) и систем за управљање пословним процесом (ЦМС) где се свака активност прати и записује дигитални траг, тачно се зна ко је шта у систему радио и врло је једноставно детектовати било какво непрофесионално или злонамерно поступање. Уведен је квалификовани електронски печат, аутоматизован је процес отварања предмета, експедиције, архивирања и још много тога.

Централна база омогућиће корисницима РГЗ-а приступачност свим подацима и услугама. То је већ сад могуће преко апликација из база катастра непокретности, адресног регистра, дигиталног катастарског плана, регистра цена, али успостављањем новог система, ове услуге биће подигнуте на виши ниво. „Више неће бити потребно вршити упите појединачних непокретности, систем ће сам обавештавати о насталим променама, подаци ће бити структурирани и биће омогућено вршење различитих упита, филтрирања, претраживања, а моћи ће и да се користи у сваком екстерном систему, као што су банке, осигуравајуће куће и друго“, каже Драшковић и наглашава да су централна база и централни систем предуслов за имплементацију других револуционарних технологија, као што је Blockchain технологија. „Са новим системом катастра отвара се нова ера дигиталног пословања у Србији“, закључује први човек РГЗ.

Републички геодетски завод у медијима

У емисији „Београде, добро јутро!“ о дигиталним сервисима које је РГЗ покренуо говорила је Душица Лакић. Она је направила ретроспективу најважнијих услуга које су у дигиталном формату доступне грађанима Србије, међу којима су еКатастар - јавни приступ, о предаји захтева за упис права својине, еСтатус предмета, Инфо центар, Електронска огласна табла, Моја адреса и Катастарски аларм.



О раду Инфо центра у претходној години говорила је Милица Малешкић. Она је истакла да је Инфо центар је-



дан од најважнијих сервиса комуникације између грађана и РГЗ-а. Такође је подсетила грађане на које све начине могу остварити контакт са оперативним Инфо центром.



У емисији „Београде, добро јутро!“ о извештају са тржишта непокретности за децембар 2021. говорила је Ивана Штрбац. Она је истакла да је према подацима РГЗ-а у децембру месецу забележен рекорд што се тиче количине новца на тржишту непокретности, као и броја реализованих купопродајних уговора.



На ТВ „Happy“ гостовао је Митар Трбовић из Сектора за правне послове РГЗ-а. Он је, између осталог, говорио о најчешћим проблемима који се јављају у поступању по предметима са старим исправама. Такође је објаснио на који начин се грађани обавештавају у ситуацијама када је неопходно допунити предмет исправама које недостају.



У емисији „Београде, добро јутро!“ о надзору над радом геодетских организација говорио је Далибор Бабић. Он је објаснио на који начин РГЗ обавља инспекцијски надзор и како се поступа у случају када геодетска организација не послује у складу са позитивним прописима. Такође је истакао да надзор има за циљ да грађанима и привреди пружи информације о поузданим и сигурним геодетским организацијама, како би се створила повољнија пословна клима.