

Upis imaoca prava na nepokretnosti za parcelu, objekat i poseban deo zgrade (stan, poslovni prostor i garaža)

Potrebna dokumentacija i takse za upis u katastar nepokretnosti

Upis imaoca prava na nepokretnosti

Parcela, objekat i poseban deo zgrade (stan, poslovni prostor i garaža)

Nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti podnosi se:

- zahtev za upis imaoca prava popunjen sa propisanim sadržajem;
- isprava: ugovori (kupoprodaja, poklon, otkup stana, izgradnja, raspodela imovine za života, doživotno izdržavanje i dr.); sudske odluke (presude i rešenja) i rešenja nadležnih organa uprave.
- Isprave se dostavljaju u originalu ili overenoj fotokopiji*.
- Javne isprave, osim javnobeležničkog zapisa, moraju da sadrže klauzulu pravosnažnosti..

* Osnovni sud može overavati fotokopije isprava najduže do 1. marta 2017. godine, a u gradovima za koje nisu imenovani javni beležnici, do imenovanja javnih beležnika.

U obliku javnobeležničkog zapisa moraju biti sačinjeni:

- ugovor o raspolaganju nepokretnostima poslovno nesposobnih lica;
- ugovor o hipoteci i založna izjava ako sadrže izričitu izjavu obvezanog lica da se na osnovu ugovora o hipoteci, odnosno založne izjave, može, radi ostvarenja dugovane činidbe, po dospelosti obaveze neposredno sprovesti prinudno izvršenje, bilo sudskim bilo vansudskim putem (izvršna vansudska hipoteka).
- Ugovori kojima se menjaju pravni odnosi nastali zaključenjem navedenih ugovora i izjava zaključuju se, odnosno daju u obliku javnobeležničkog zapisa.

U obliku javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave moraju biti zaključeni:

- ugovor o prometu nepokretnosti;
- ugovor o hipoteci i založna izjava ako ne sadrže izričitu izjavu obvezanog lica da se na osnovu ugovora o hipoteci, odnosno založne izjave, može, radi ostvarenja dugovane činidbe, po dospelosti obaveze neposredno sprovesti prinudno izvršenje;
- ugovor kojim se zasnivaju stvarne i lične službenosti.
- Privatne isprave moraju sadržati безусловnu saglasnost za upis (clausula intabulandi), koja može biti data i u posebnoj, overenoj ispravi.
- Ukoliko lice u odnosu na koje se traži upis nije upisano u katastar nepokretnosti dostavljaju se sve isprave koje dokazuju pravni kontinuitet od lica upisanog u katastar nepokretnosti do lica u čiju korist se traži upis.
- Ako je osnov za upis ugovor o otkupu društvenog stana ne traži se pravni kontinuitet pre zaključenja ugovora o otkupu stana.
- Ako je ugovorom o kupoprodaji, upis u katastar nepokretnosti uslovljen isplatom kupoprodajne cene potrebno je priložiti potvrdu prodavca da je cena isplaćena u celosti.

Administrativna taksa i taksa za uslugu RGZ-a

- Republička administrativna taksa za zahtev iznosi 310 dinara.
- Taksa za promenu imaoca prava na nepokretnosti iznosi:
 - o 5.000 dinara na osnovu jedne isprave (za upis prava po osnovu rešenja o nasleđivanju i rešanja o vraćanju oduzete nepokretnosti ne plaća se taksa),
 - o 1.500 dinara za svaku sledeću ispravu kojom se dokazuje pravni kontinuitet u odnosu na upisanog imaoca prava.
- Taksa za promenu imaoca prava na nepokretnosti – upis zajedničke svojine ili susvojine u korist bračnih, odnosno vanbračnih supružnika, kao i upis prava u korist osoba sa invaliditetom iznosi 300 dinara.