

Uputstvo – korak po korak do upisa u katastar nepokretnosti

1) Utvrdite koja je služba za katastar nepokretnosti nadležna za upis

Nadležna služba je ona služba za katastar nepokretnosti koja obuhvata područje opštine na kojoj se nepokretnost nalazi. Spisak svih službi za katastar nepokretnosti, sa kontaktima, možete naći na internet stranici RGZ-a http://www.rgz.gov.rs/rgz_find.asp.

2) Utvrdite pravni status nepokretnosti u katastru

Mogućnosti i način upisa prava na određenoj nepokretnosti zavise pre svega od njenog pravnog statusa, odnosno stanja upisa u katastru nepokretnosti. Zato u drugom koraku utvrdite taj status, uvidom u stanje u katastru nepokretnosti, što se ostvaruje izdavanjem lista nepokretnosti ili neposrednim uvidom u evidenciju i dobijanjem usmenih informacija i objašnjenja od službenika RGZ-a.

Tek kada se utvrdi tačan pravni status nepokretnosti u katastru, može se za konkretan slučaj utvrditi koje radnje treba preduzeti i koja dokumenta treba pribaviti u cilju željenog upisa.

3) Pripremite dokumentaciju

Kada ste utvrdili pravni status nepokretnosti u katastru potrebno je pripremiti odgovarajuću dokumentaciju.

Isprave se dostavljaju u originalu ili overenoj kopiji*.

* 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.

Tipične situacije:

a) Upis prava svojine na osnovu ugovora o kupoprodaji, ukoliko je prodavac upisan kao vlasnik nepokretnosti

Potrebno je pripremiti sledeće:

- ugovor o kupoprodaji* zaključen u obliku javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave sa izričitom i безусловnom saglasnošću prodavca da kupac može da upiše pravo svojine (clausula intabulandi) – ako je nema u samom ugovoru, potrebno je priložiti saglasnost u posebnoj, overenoj pisanoj izjavi prodavca;

*Ugovor o kupoprodaji zaključen sa poslovno nesposobnim licem mora biti sačinjen u obliku javnobeležničkog zapisa.

- fotokopiju lične karte kupca ili štampani podatak iz čitača elektronske lične karte.

Ako je kupac pravno lice, potreban je izvod iz Agencije za privredne registre Republike Srbije, u originalu ili fotokopiji overenoj da je verna originalu (u sudu ili u opštini).

b) Upis prava svojine na osnovu ugovora o kupoprodaji, ukoliko prodavac nije upisan kao vlasnik nepokretnosti

Ako prodavac iz zaključenog ugovora o kupoprodaji nije upisan kao vlasnik nepokretnosti, već neko drugo lice, pored dokumenata navedenih pod a), potrebno je priložiti i isprave na osnovu kojih prodavac izvodi svoje pravo od upisanog imaoca prava, čime se dokazuje celokupni niz osnova sticanja prava (pravni kontinuitet). Ovo znači da je u slučaju da je nepokretnost bila više puta predmet prenosa vlasništva, a i dalje je upisana na prvobitnog vlasnika, potrebno da poslednji sticalac dostavi isprave o svim tim prenosima.

Kod ugovora o otkupu stanova u društvenoj svojini postoji izuzetak od obaveze dokazivanja

celokupnog niza osnova sticanja. Naime, ako je na stanu upisano neko drugo društveno pravno lice, a ne ono koje je dalo stan u otkup, ne treba pribavljati isprave o pravnoj vezi između tih pravnih lica.

c) Upis prava svojine na osnovu ugovora o kupoprodaji, ukoliko je predmet kupoprodaje objekat ili poseban deo objekta (stan, poslovni prostor, garaža)

Ukoliko je objekat upisan u katastar nepokretnosti bez građevinske i upotrebne dozvole, pored dokumenata navedenih pod a), odnosno b), potrebno je priložiti i:

- građevinsku i upotrebnu dozvolu sa klauzulom pravosnažnosti (štambilj – potvrda donosioca rešenja da je rešenje postalo pravosnažno).

Ukoliko objekat nije upisan u katastar nepokretnosti, potrebno je priložiti i:

- elaborat geodetskih radova sačinjen od strane ovlašćene geodetske organizacije (spisak geodetskih organizacija možete naći na internet stranici RGZ-a <http://www.rgz.gov.rs/reg-go-public/> ili u nadležnoj službi RGZ-a);

d) Konverzija prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu

Potrebno je pripremiti sledeće:

▪ rešenje nadležnog organa jedinice lokalne samouprave (na čijoj teritoriji se nalazi predmetno građevinsko zemljište) kojim se određenom licu utvrđuje pravo na konverziju prava korišćenja u pravo svojine i visina naknade po tom osnovu, sa klauzulom pravosnažnosti (štambilj – potvrda donosioca rešenja da je rešenje postalo pravosnažno).

e) Upis hipoteke

Ako je na nepokretnosti koja se zalaže upisano pravo svojine založnog dužnika

Potrebno je pripremiti jednu od ovih isprava koje mogu biti osnov hipoteke, i to:

- ugovor o hipoteci* sa izričitom i безусловnom saglasnošću vlasnika da poverilac može upisati hipoteku na njegovoj nepokretnosti (clausula intabulandi)

ili

- založnu izjavu* (založnu izjavu daje vlasnik nepokretnosti koja je predmet zaloge);

*U obliku javnobeležničkog zapisa moraju biti sačinjeni 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).

U obliku javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave moraju biti sačinjeni 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.

- rešenje nadležnog suda kojim se prihvata sporazum stranaka o obezbeđenju potraživanja zasnivanjem hipoteke, prema Zakonu o izvršenju i obezbeđenju („Službeni glasnik RS“, br. 31/11, 99/11-dr. zakon, 109/13-US, 55/14 i 139/14).

Ako je objekat, odnosno poseban deo objekta u izgradnji

U ovom slučaju hipoteka se može upisati na osnovu ugovora o hipoteci ili založne izjave, pored kojih je potrebno priložiti:

- građevinsku dozvolu sa klauzulom pravosnažnosti (štambilj – potvrda donosioca rešenja da je rešenje postalo pravosnažno).

f) Brisanje hipoteke

Da bi se izvršilo brisanje hipoteke, odnosno ispis, potrebno je priložiti:

- ispravu za brisanje hipoteke kojom se utvrđuje da je potraživanje hipotekarnog poverioca prestalo i daje saglasnost za brisanje hipoteke (brisovna dozvola), koja može biti:
 - privatna isprava – brisovna dozvola fizičkog ili pravnog lica sačinjena u pisanoj formi sa potpisom ovlašćenog lica overenim kod javnog beležnika ili osnovnog suda
 - javna isprava – brisovna dozvola imaoca javnih ovlašćenja,
 - pravosnažna sudska odluka.

4) Platite takse i naknade

Uz pripremljenu dokumentaciju, potrebno je platiti i republičku administrativnu taksu za zahtev i taksu za uslugu RGZ-a. Kao dokaz o izvršenim uplatama nadležnoj službi RGZ-a predaju se original uplatnice, odnosno drugi dokaz o izvršenoj uplati.

Visina republičke administrativne takse za zahtev utvrđena je Zakonom o republičkim administrativnim taksama („Službeni glasnik RS“, br. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14 i 45/15).

Visina takse za pružanje usluga RGZ-a utvrđena je Pravilnikom o visini takse za pružanje usluga Republičkog geodetskog zavoda („Službeni glasnik RS“, br. 116/13, 5/14 – ispravka, 8/14, 120/14 i 29/15).

5) Sastavite zahtev za upis

Zahtev za upis mora da sadrži sledeće elemente:

- naziv nadležne službe za katastar nepokretnosti kojoj se zahtev upućuje;
- podatke o predmetu zahteva (promeni za koju se zahteva upis);
- podatke o podnosiocu zahteva (ime, ime jednog roditelja i prezime, odnosno naziv, JMBG, odnosno MB i adresa podnosioca, kao i njegovog zastupnika ili punomoćnika – ukoliko ih ima);
- potpis podnosioca zahteva, odnosno ovlašćenog lica.

Pored ovih obaveznih elemenata, zahtev može da sadrži i druge navode za koje podnosilac smatra da su od značaja za odlučivanje.

Primere obrazaca za podnošenje zahteva možete pronaći na internet stranici RGZ-a

http://www.rgz.gov.rs/template1.asp?PageName=2008_04_25.

Ako zahtev podnosi zastupnik ili punomoćnik, uz zahtev je potrebno priložiti i odgovarajući dokaz o svojstvu zastupnika, odnosno punomoćje (punomoćje mora biti overeno, osim ako se daje advokatu).

Zahtev za upis hipoteke mogu podneti vlasnik nepokretnosti, dužnik ili poverilac.

6) Predajte zahtev za upis sa pratećom dokumentacijom u nadležnu službu za katastar nepokretnosti

Zahtev za upis hipoteke možete podneti i elektronskim putem, Internet servisom za podnošenje zahteva, o kojem informacije možete pronaći na internet stranici RGZ-a

www.rgz.gov.rs/template1.asp?PageName=2009_09_29_03.