

NEWSLETTER

Značajne promene u postupku upisa u katastar nepokretnosti



Piše: Aleksandra Toroman, advokat

Izmene i dopune zakona iz oblasti prava nepokretnosti koje su stupile na snagu, prevashodno su usmerene na rad katastra, preciznije, Zakona o državnom premeru i katastru, kao i Zakona o postupku upisa u katastar

nepokretnosti i katastar infrastrukture.

Najvažnija izmena Zakona o postupku upisa odnosi se na to da se zahtev za upis u katastar nepokretnosti mora podneti u elektronskom obliku, preko tzv. e-šaltera. Lica koja su ovlašćena da podnose zahteve za upis su profesionalni korisnici, odnosno, advokati koji se nalaze na listi profesionalnih korisnika. Dodatno, predviđeno je da zahtev mora biti podnet putem elektronskog obrasca, te se onemogućuje podnošenje zahteva neposredno katastru. Na ovaj način se olakšava postupak podnošenja zahteva za upis u katastar nepokretnosti, jer više nema potrebe za fizičkim prisustvom u katastarskim službama kada se radi o ovakvoj vrsti zahteva.

Takođe, propisan je i način utvrđivanja jedinstvenog matičnog broja nepokretnosti i njegova struktura, odnosno, da se jedinstveni matični broj nepokretnosti (dalje u tekstu: JMBN) pojedinačno određuje i upisuje. JMBN se automatski dodeljuje od strane Geodetskog katastarskog informacionog sistema i on prati životni ciklus nepokretnosti, čime je učinjen korak napred u pogledu pouzdanosti i pravne sigurnosti potencijalnih sticalaca nepokretnosti.

Osim toga, ovim zakonom predviđeno je odstupanje od redosleda prvenstva odlučivanja o upisu u katastar nepokretnosti i to u slučaju eksproprijacije i upisa za potrebe

eksproprijacije, poput parcelacije i preparcelacije.

Implementacija načela efikasnosti učinjena je i kroz izmene i dopune Zakona o državnom premeru i katastru budući da je njima procedura upisa u katastar ubrzana i pojednostavljena, te da se preciznije definišu i poboljšaju već postojeće odredbe i rešenja.

Ideja je da se ovim izmenama omogući efikasnije postupanje pred ovim organom, pa tako Zakon uvodi novu mogućnost upisa svih vrsta infrastrukturnih objekata i svih podzemnih objekata korišćenjem jedinstvene baze podataka – katastra infrastrukture. Ovim je postignuto da se na jednom mestu upišu i dobiju informacije i podaci za sve objekte iz katastra nepokretnosti i katastra infrastrukture, uključujući podzemne objekte, kao i da korisnici imaju adekvatan prikaz grafičke strukture, bolje mogućnosti planiranja prostora, itd.

Zakon daje definiciju infrastrukturnih objekata, određujući ih kao podzemne i nadzemne objekte saobraćajne infrastrukture (kopnene, vodene i vazdušne), podzemnih i nadzemnih instalacija, elektronskih komunikacionih mreža i sredstava, sa pripadajućim uređajima i postrojenjima. S druge strane, podzemni objekat predstavlja samostalan objekat koji je izgrađen u potpunosti pod zemljom, kao i objekat koji je izgrađen i delimično iznad zemlje, ako se njegova funkcionalna namena ostvaruje pod zemljom.

Unapređenje kvaliteta, pouzdanosti i tačnosti podataka o nepokretnostima, kao i sprečavanje zloupotreba i nesavesnost u radu geodetskih organizacija, predstavljaju dodatne razloge donošenja izmena i dopuna Zakona o državnom premeru i katastru. Iz toga proističe obaveza geodetske organizacije koja ima licencu za rad – da Republičkom geodetskom zavodu prijavi promenu poslovnog imena, odnosno naziva, pravne forme, sedišta, adrese poslovnog prostora van sedišta,

promenu broja zaposlenih lica, geodetskih instrumenata i svaku drugu promenu koja je od značaja za njen rad, i to u roku od 15 dana od dana nastanka promene. Takođe, ukoliko geodetska organizacija prikaže nepostojeće promene na terenu, ili neistinite podatke o nastalim promenama na terenu, biće sankcionisana trajnim oduzimanjem licence za rad.

U slučaju da imate potrebu za angažovanjem profesionalnog korisnika, kao i za sva dodatna pitanja, možete kontaktirati naše advokate Dušana Pejkića, i/ili Aleksandru Toroman, putem imejla: dusan.pejkic@tsg.rs i/ili aleksandra.toroman@tsg.rs.