

ПОСТУПАК ПРОМЕТА НЕПОКРЕТНОСТИ И ПРОМЕНЕ ИМАОЦА ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО САМОМ ЗАКОНУ

ВОДИЧ ЗА ГРАЂАНЕ

Садржај

Увод.....	2
Кораци у реализацији куповине непокретности	4
Први корак.....	4
Избор јавнобележничке канцеларије код промета непокретности.....	4
и консултације у вези са потребном документацијом.....	4
Други корак.....	4
Припрема потребне документације.....	4
Трећи корак.....	6
Солеmnизација (овера) уговора и сачињавање исправе.....	6
Четврти корак.....	6
Пријављивање пореза и достава уговора инфостану.....	6
Пети корак.....	7
Потврда о пријему	7
Шести корак.....	8
Достава решења о упису	8

Увод

Информациони систем „ПроНен“ („Промет непокретности“) успостављен је да би поједноставио процедуру и уштедео Вам време и новац у административним процедурама које се спроводе приликом преноса права својине, а нарочито куповине, продаје, поклањања непокретности, затим спроведених оставинских поступака и др.

Важно: уколико следите описане кораке, једним доласком у канцеларију јавног бележника можете урадити све што је неопходно за пренос права на непокретности, штедите своје време избегавајући чекање редова на шалтерима различитих надлежних служби. Не треба више предходно да одлазите до Службе катастра да вадите власнички лист, нити накнадно до Пореске управе и Управе прихода ЈЛС, ради пријаве пореза на пренос апсолутних права и пореза на имовину, као ни у предузеће надлежно за обједињену наплату комуналних услуга (Инфостан) ради пријаве промене власника, јер једношалтерски систем успостављен при канцеларијама јавних бележника и служби катастра непокретности то ради за Вас. (*видите табелу испод, у којој указујемо на унапређење система у корист грађана по корацима-активностима*).

	Активности	Нови систем	Ранија процедура
1	Прибављање извода из листа непокретности	Јавни бележник прибавља електронским путем непосредно пре солемнизације (овере) уговора, односно рочишта у оставинском поступку	Странка прибавља у папирном облику на шалтеру месно надлежне Службе катастра непокретности
2	Одлазак код јавног бележника ради солемнизације (овере) уговора или сачињавања исправе, односно рочишта у оставинском поступку	Исто као и у старом систему	
3	Подношење захтева за упис права у катастар непокретности	Јавни бележник подноси електронским путем, у року од 24 сата након солемнизације (овере) уговора или сачињавања исправе под условом да је исправа која се оверава подобна за упис	Странка подноси у папирном облику на шалтеру надлежне службе катастара непокретности
4	Подношење пореске пријаве за пренос	Јавни бележник може пријаву поднети	Странка подноси у папирном облику на



	апсолутних права, односно пореске пријаве за наслеђе и поклон	електронски одмах након солемнизације (овере) уговора односно констатовања правноснажности решења о наслеђивању, под условом да је попуњену и потписану пријаву странка доставила јавном бележнику	шалтеру надлежне Пореске управе
5	Подношење пореске пријаве пореза на имовину	Јавни бележник може поднети електронски одмах након солемнизације (овере) уговора односно констатовања правноснажности решења о наслеђивању под условом да је попуњену и потписану пријаву странка доставила јавном бележнику	Странка подноси у пипиром облику на шалтеру надлежне Управе прихода ЈЛС
6	Пријава промене обвезника плаћања комуналних услуга	Предузеће - Инфостан податак о промени преузима од РГЗ-а	Странка одлази у Инфостан ради пријаве промене обвезника

Додатне погодности које Вам омогућава нови систем

- Сви примерци исправе коју је саставио бележник (уговор, оставинско решење) остају код Вас, јер више нисте дужни да оригинал те исправе достављате Служби катастра ради уписа права својине;
- Не треба да бринете да ли сте Служби катастра доставили ваљану и довољну документацију за упис права, јер јој ту документацију сада доставља јавни бележник, који води рачуна о томе по службеној дужности и дужан је да Вас упозори ако документација коју је ценио и саставио за Вас није довољна за упис права својине у катастар на Ваше име;
- Не треба да бринете да ћете бити кажњени због пореског преступа неблаговременог подношења пореске пријаве, уколико сте се одлучили да пореску пријаву поднесете преко јавног бележника.

У наставку прочитајте шта, као купац или продавац непокретности, треба да урадите како бисте искористили све предности система „ПроНеп“, односно који су кораци у реализацији куповине односно другог начина промета непокретности.

„Промет непокретности“ је законска терминологија за пренос права својине (односно продају, куповину, поклањање) на непокретности. Такође „солемнизација уговора“ је законски термин за строжију форму овере уговора којима се прометује непокретност.

Кораци у реализацији куповине непокретности

Први корак

Избор јавнобележничке канцеларије код промета непокретности и консултације у вези са потребном документацијом

Прво, изаберите месно надлежну канцеларију јавног бележника.

Водите рачуна да, за разлику од нпр. овере потписа, код промета непокретности надлежна канцеларија није било која, него баш она на чијем се службеном подручју налази непокретност коју прометујете. Службено подручје јавнобележничке канцеларије одговара подручју [Основног суда](#) за који је именован.

Важно: у случају да за одређено службено подручје (што може бити једна или више општина) није именован јавни бележник, посао овере врши основни суд.

Пре заказивања термина за солемнизацију (оверу) уговора или сачињавања исправе консултујте изабрану јавнобележничку канцеларију коју документацију треба да јој доставите да би тај јавни бележник извршио солемнизацију (оверу) Вашег уговора или сачињавање исправе.

Други корак

Припрема потребне документације

Пре одласка у јавнобележничку канцеларију ради солемнизације (овере) уговора или сачињавања исправе потребно је да припремите документацију у складу са инструкцијама прибављеним и претходном кораку. Иако ће Вас о томе и званично обавестити јавни бележник, предочавамо Вам коју документацију треба да припремите:

- Идентификациона документа свих учесника у правном послу а све у складу са [правилима за утврђивање идентитета учесника](#);
- Уговор који солемнизујете (оверавате) код јавног бележника, нпр. уговор о купопродаји, уговор о поклону, уговор о доживотном издржавању и др;
- Пуномоћје, уколико овлашћујете друго лице да ову радњу обави у Ваше име и за Ваш рачун;
- Исправе које доказују правни континуитет власништва над непокретношћу, што могу бити ранији уговори о продаји, решења о наслеђивању и слично, у случају када продавац није уписан као власник у [катастру непокретности](#);
- Извод из листа непокретности, на који не морате више чекати на шалтеру службе катастра непокретности, већ од јавног бележника можете тражити да изврши увид у електронску службену евиденцију. Јавни бележник у том случају, потпуно бесплатно, штампа *Извод из електронске службене евиденције*, чиме сте ослобођени ранијег трошка за:
 - таксу за услугу и
 - административну таксу;
- Другу документацију у зависности од специфичности конкретног случаја, као што је нпр. процена вредности непокретности, грађевинску, употребну дозволу и друго, већ [у складу са консултацијама](#) са надлежним јавним бележником.

Уколико сте у браку и стичете непокретности, потребно је да припремите и:

- Извод из матичне књиге венчаних, јер чланом 7. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018) предвиђено је да се својина стечена у току трајања брака, уписује у катастар непокретности као заједничка. Уколико сте у браку и стичете непокретност по основу рада (дакле, не и наследством или личним поклоном) у току трајања брачне заједнице потребно је да јавном бележнику донесете и извод из матичне књиге венчаних.
- Уколико непокретност купујете, оверену изјаву оба брачна друга да се у конкретном случају не ради о заједничкој имовини, него о личној имовини једног од супружника, у случају да се ради о стицању имовине супружника која није стечена радом у току трајања брака (куповина непокретности од новца који је

лично поклоњен, наслеђен...). **Важно:** уколико овај документ не буде достављен, имовина ће у катастру непокретности бити уписана **као заједничка**.

- Оверену изјаву брачних другова за упис заједничке имовине, уколико желите да непокретност, која је већ уписана као својина само једног супружника, накнадно буде уписана као заједничка својина. Изјаву ће потом јавни бележник проследити катастру на упис.

Уколико сте у браку и отуђујете непокретности, потребно је да припремите и:

- Уколико непокретност продајете, обавезно је да обезбедите сагласност брачног друга за продају непокретности, ако је непокретност стечена током трајања заједнице живота заједничким радом.

Трећи корак

Солемизација (овера) уговора и сачињавање исправе

Након што сте јавном бележнику доставили сву потребну документацију, у канцеларији јавног бележника, у заказаном термину, врши се солемизација (овера) уговора или сачињавање исправе.

Одмах по овери уговора, а најкасније у року од 24 сата јавни бележник ће дигитализовати (скенирати и електронски потписати) примерак уговора са солемизационом клаузулом, уз документацију којом се доказује правни след власништва од лица које је као власник уписано у катастар, до лица које је потписник уговора у својству преносиоца права (продавац, поклонодавац и др.) и потом све заједно електронски доставити е-Шалтеру Републичког геодетског завода.

Уколико сте донели и попуњену пореску пријаву, јавни бележник ће их електронски доставити надлежном органу, чиме сте извршили и обавезу пријаве пореза на имовину.

Четврти корак

Пријављивање пореза и достава уговора инфостану

Електронским путем преко јавног бележника можете пријавити порезе на имовину и порез на пренос апсолутних права за непокретност коју прометујете (ако је реч о уговору о поклону, уместо пореза на пренос апсолутних права пријављујете порез на поклон), или

стицањем непокретности по основу решења о наслеђивању (у том случају, уместо пореза на пренос апсолутних права пријављујете порез на наслеђе).

Да бисте пријавили порезе на имовину електронским путем преко јавног бележника, и тако себи уштедели две „посете“ шалтерима прво Пореске управе, потом и локалне пореске администрације, неопходно је да код јавног бележника донесете **попуњене и потписане образце пореских пријава**:

[Образац пореске пријаве пореза на наслеђе и поклон – ППИ 3](#)

[Образац пореске пријаве пореза на пренос апсолутних права – ППИ 4](#)

[Образац пореске пријаве пореза на имовину – ППИ 2](#) (сада садржи и прилог који се зове **[ПАП образац](#)**, такође га је неопходно попунити).

Уколико донесете попуњене и потписане пореске пријаве, јавни бележник ће их, по овери уговора о промету непокретности, односно након правноснажности решења о наслеђивању, електронски проследити надлежним пореским службама.

Постоји могућност и да самостално пријавите порез на пренос апсолутних права и порез на наслеђе и поклон електронским путем, приступом **[порталу еПорези](#)** и инсталирањем званичне **[бесплатне апликације за пријаву пореза](#)**.

Важно: за поступак пријаве путем портала еПорези неопходан је **[квалификовани електронски потпис](#)**, који се најлакше и без накнаде прибавља у МУП-у.

Пети корак Потврда о пријему

е-Шалтер Републичког геодетског завода одмах по пријему документације аутоматски доставља јавном бележнику електронску потврду о пријему, која садржи назив надлежне службе катастра непокретности, број предмета и време пријема.

Важно: јавни бележник ће потврду одштампати и издати Вам је истог дана. Потврда је од користи пошто Вам омогућава да **[вршите контролишете статус свог предмета](#)** у надлежној служби катастра.

Након пријема документације која је подобна за упис права, забележбе или предбележбе, надлежна служба катастра непокретности ту чињеницу објављује на **[интернет страници](#)** Републичког геодетског завода.

Шести корак Достава решења о упису

Катастар непокретности ће, након што донесе решење о упису, за шта је законом прописан рок од **5 дана**, доставити то решење на адресе пребивалишта свих лица на које се упис односи. Служба катастра ово решење доставља и јавном бележнику електронским путем, али само ради информисања јер јавни бележник није пуномоћник странке и не може изјавити жалбу против овог решења.

Можете захтевати доставу решења и на адресу различиту од адресе Вашег пребивалишта (адреса боравишта, адреса лица овлашћеног за пријем писмена...). У том случају, неопходно је да то нагласите јавном бележнику код кога вршите оверу уговора.

Изузетно важно: Жалбу против решења надлежне Службе катастра непокретности подносите на шалтеру Службе која је донела решење и уз жалбу можете приложити и недостајућу документацију на коју Вам указује решење. На тај начин ћете задржати право приоритета уписа засновано моментом доставе од стране јавног бележника.

Након што решење о упису права или конституисању права у катастар непокретности и водава, уз пореска решења (уколико сте пореску пријаву [поднели преко јавног бележника](#)) стигну на Вашу адресу, поступак се окончава. Остаје Вам, ипак, да уплатите износ таксе за упис права у катастар, а, уколико нисте остварили неко од пореских ослобођења – и износ пореза.