

XI Predavanje

Pojam i načela katastra nepokretnosti. Katastarske teritorijalne jedinice i građevinska parcela. Katastar nepokretnosti u Crnoj Gori. Izrada katastra nepokretnosti. Sadržaj katastra nepokretnosti. Održavanje katastra nepokretnosti. Izdavanje podataka i upisi u katastar nepokretnosti. Katastar vodova.

11.1 Pojam i načela katastra nepokretnosti

Moglo bi se reći da je katastar ili evidencija o nepokretnostima stara koliko je stara i civilizacija. Evidencija o nepokretnostima nastaje kao potreba države i vlasnika da koriste i upravljaju sa nepokretnostima i pravima na njima. Premjer s katastrom zemljišta bio je sredstvo koje su ljudske zajednice u raznim vidovima svoga društvenog uređenja koristile za regulisanje odnosa, kako među pojedincima tako i prema zajednici.

Pretpostavlja se da je krajem XV vijeka riječ *cadastre* ušla u širu upotrebu u zemljama zapadne i srednje Evrope kao pojam za popisivanje, procjenjivanje i uspostavljanje pregleda o stanju nepokretnosti. Broj i vrsta informacija u ovim pregledima zavisili su od potrebe države. Upravo iz tih razloga, tokom vremena došlo je do značajnih razlika u poimanju i definisanju institucije katastra zemljišta, kao i njenog različitog značaja u pojedinim državama.

Kako moderno dinamično društvo sve informacije treba brzo i to u ažurnom i tačnom obliku mora i katastarski sistem biti takav da ih je u stanju takvim prikupljati, održavati i izdavati na korištenje. Upravo zbog toga mnoge države s dugom tradicijom održavanja kvalitetnih katastarskih sistema značajno mijenjaju svoje modele katastarskih podataka i prave prelaz sa raznovrsnih evidencija na katastar nepokretnosti.

Katastar nepokretnosti je javna knjiga (registar nepokretnosti) koja predstavlja osnovnu evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima. Pod nepokretnostima se podrazumijevaju: zemljišta (poljoprivredna, građevinska, šumska i ostala), objekti (poslovni, stambeni, stambeno – poslovni, ekonomski i drugi), posebni djelovi objekata (stanovi, poslovne prostorije, garaže, garažna mjesta i podrumi), drugi nadzemni objekti (putni objekti, objekti elektroprivrede, željeznički objekti, objekti vazdušnog saobraćaja, industrijski objekti, objekti telekomunikacija, objekti za sport i fizičku kulturu i drugi), i podzemni objekti (garaže, rezervoari, pješački prolazi, tuneli, skloništa, metroi i drugo). Prava na nepokretnostima stižu se, prenose, ograničavaju i prestaju upisom u katastar nepokretnosti.

Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti Crne Gore („Sl. list RCG“ 29/07), utvrđena su načela katastra nepokretnosti i to: načelo upisa, načelo javnosti, načelo pouzdanja, načelo legaliteta, načelo prvenstva i načelo formalnosti postupka. Pored ovih postoje i načelo državnog premjera, načelo obaveznosti i načelo određenosti. Ova pravila su najopštija pravila katastra nepokretnosti i ovdje će biti data osnovna značenja nekih od njih.

Načelo upisa. Upisom u katastar nepokretnosti stiču se, prenose, ograničavaju i prestaju prava na nepokretnostima, ako zakonom nije drukčije određeno.

Načelo javnosti. Svako ima pravo da izvrši uvid u podatke koje sadrži katastar nepokretnosti, da mu se izda list nepokretnosti ili potvrda da je određena nepokretnost ili pravo upisano u katastar nepokretnosti.

Načelo pouzdanosti. Podaci o nepokretnostima i pravima na njima, upisani u katastar nepokretnosti, smatraju se tačnim i niko ne može trpjeti štetne posljedice u prometu nepokretnosti i drugim odnosima u kojima se ti podaci koriste.

Vođenje podataka o nepokretnostima ima za cilj da licima koja se za to interesuju omogućí saznanje o tačnom položaju i granicama nepokretnosti, vrsti zemljišta i načinu njegovog korišćenja, objektima koji se na njemu nalaze kao i o pravima koja postoje na nepokretnostima.

Prednost osnivanja katastra nepokretnosti ogleda se u sledećim činjenicama: podaci o nepokretnostima vode se na jednom mjestu i od jednog organa, garantuje se pouzdanost izvršenih upisa, garantuje se zaštita prava vlasništva na nepokretnostima, omogućena je zaštita i čuvanje svih podataka o nepokretnostima i prava na njima, stvorena je mogućnost efikasnog ažuriranja kroz održavanje, razvijenost legalnog tržišta nepokretnosti, obezbijedena je mogućnost hipotekarnih potraživanja, i brža je distribucija podataka imaocima pravnih interesa i korisnicima.

11.2 Katastarske teritorijalne jedinice i građevinska parcela

Katastarske teritorijalne jedinice su: katastarski srez, katastarska opština i katastarska parcela.

Katastarski srez je teritorijalna jedinica za katastarsko klasiranje zemljišta. Sačinjavaju ga više teritorijalno povezanih katastarskih opština koje predstavljaju prostornu i ekonomsku cjelinu sa sličnim prirodnim i drugim uslovima poljoprivredne i šumske proizvodnje.

Katastarska opština je teritorijalna jedinica koja, po pravilu, obuhvata područje jednog naseljenog mjesta, za koje je zakonom utvrđen naziv i koja predstavlja osnovnu jedinicu u kojoj se izvodi premjer i izrađuje katastar nepokretnosti. Za dva ili više naseljenih mjesta može se obrazovati jedna katastarska opština ili za jedno naseljeno mjesto više katastarskih opština, ako to posebni razlozi zahtijevaju. Katastarske opštine uglavnom nose imena naseljenog mjesta čijim stanovnicima pripada imovina na tom prostoru (K.O. Donja Gorica, K.O. Kokoti, K.O. Tološi, K.O. Dajbabe, itd.).

Katastarska parcela je osnovni nosilac podataka o svim nepokretnostima na teritoriji Crne Gore. Ona predstavlja dio zemljišta koje se koristi na isti način, čiji je nosilac prava, odnosno držalac jedno ili više lica (kada na zemljištu postoji susvojina ili zajednička svojina) i nalazi se u istoj katastarskoj opštini. Položaj, oblik i broj katastarske parcele prikazuje se na katastarskom planu, a ostali podaci koji se odnose na parcelu upisuju se u katastar nepokretnosti.

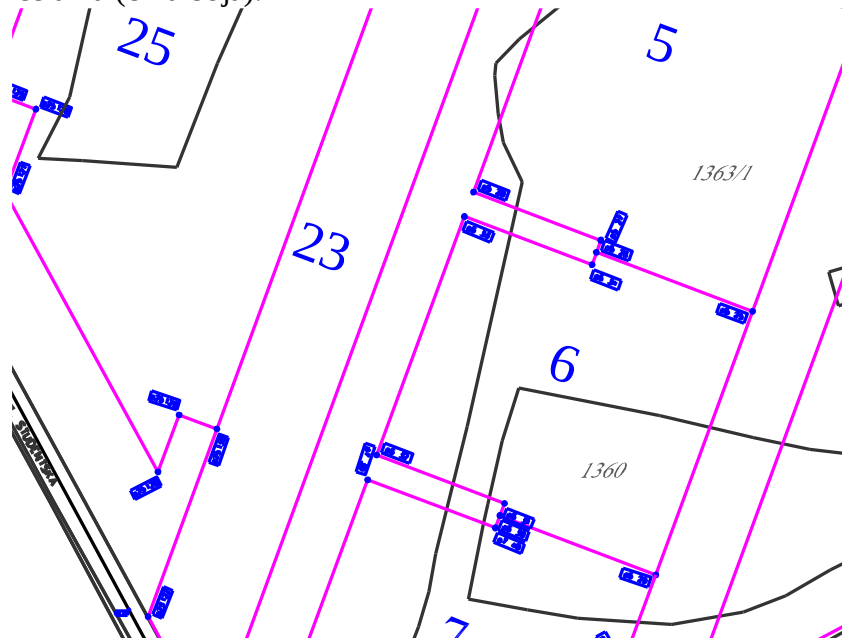
Ne postoji ni jedan dio površine naše države, koji ne pripada nekoj katastarskoj parceli. Na području Crne Gore postoje 23 političke i 796 katastarskih opština sa oko 1300000 katastarskih parcela na površini od 1382623 hektara. Katastarske parcele se prikazuju u grafičkom i tekstualnom ili alfa numeričkom prikazu.

U grafičkom prikazu, katastarske parcele se iscrtavaju na katastarskim planovima u razmjerama od 1:500 do 1:5000. Svaka katastarska parcela ima svoj broj i one se numerišu od 1 do n u okviru katastarske opštine. Broj katastarske parcele i katastarska opština kojoj pripada u katastarskim evidencijama jednoznačno određuju: indikacije vlasnika, koordinate svake međne tačke, horizontalnu površinu, kulturnu i klasu zemljišta kao i poziciju, površinu i karakteristike objekata ukoliko ih ima na toj parceli.

Položaj katastarske parcele na terenu, može biti precizno lociran, zahvaljujući koordinatama prelomnih graničnih tačaka (zvanično se dobijaju iz službi katastra), koje se prenose na teren po principima prenošenja projekta na teren.

Ukoliko dođe do diobe neke katastarske parcele, njen broj dobija svoj podbroj i dalje se kao takva vodi u evidenciji sa njenom novom površinom. Npr. ukoliko je katastarska parcela imala broj 123 poslije njene diobe na dva dijela dobijaju se nove katastarske parcele 123/1 i 123/2. Ako dođe do dalje diobe ovih parcela njihov broj se poništava i dobijaju se nove parcele sa narednim podbrojevima. Objekti su numerisani u okviru katastarske parcele od 1 do n. Svaka katastarska parcela ima svoju kulturu (način korišćenja) i klasu u okviru nje, a podaci o tome se vode u listovima nepokretnosti.

Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i ima površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevinskih objekata. Na Slici 1 je prikazan primjer formiranja građevinskih parcela (ljubičasta boja) preklapljen sa katastarskim parcelama (crna boja).



Slika 1. Odnos građevinskih i katastarskih parcela

Građevinska parcela se formira na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju u prostornom planu područja posebne namjene, detaljnom prostornom planu, studiji lokacije, detaljnom urbanističkom planu, urbanističkom projektu i lokalnoj studiji lokacije. Za građevinsku parcelu koristi se još i termin urbanistička parcela koja ima nešto šire značenje sa neznatnim razlikama u praksi u našoj zemlji.

Formiranje građevinske parcele je jedan od neophodnih uslova za dobijanje građevinske dozvole i predstavlja postupak kojim se od jedne ili više katastarskih parcela

formira građevinska parcela, obilježavanjem na terenu i provođenjem odgovarajućeg geodetskog elaborata u katastru. Elaborat geodetskog obeležavanja građevinske parcele se dostavlja katastru na sprovođenje. Da bi se od jedne katastarske parcela formirala građevinska parcela, neophodno je da ona ispunjava uslove iz urbanističkih planova koji su važeći za to područje. Ukoliko je zbog formiranja građevinske parcele potrebno podijeliti parcelu na više djelova ili spojiti više djelova različitih parcela ili cijelih parcela, radi se projekat preparcelacije.

Građevinska parcela se može formirati samo u području koje je planskim dokumentima definisano kao gradsko građevinsko zemljište. U slučaju da se katastarska parcela u katastru vodi kao poljoprivredno zemljište (što se može provjeriti uvidom u list nepokretnosti – gdje je navedena poljoprivredna kultura i katastarska klasa), Zakon o poljoprivrednom zemljištu predviđa obavezu promjene namjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište. Zahtjev za promjenu namjene podnosi se gradskom Sekretarijatu za privredu, koji donosi rješenje kojim utvrđuje i iznos naknade za promjenu namjene. Katastar će formirati građevinsku parcelu tek kada su svi uslovi zadovoljeni.

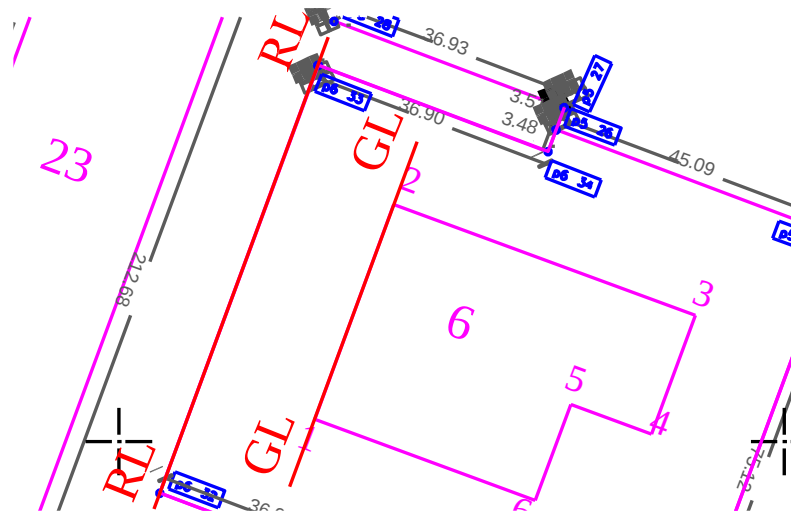
Kao i katastarska tako je i građevinska parcela opisana koordinatama prelomnih tačaka njene granice (zvanično se dobijaju iz Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine) i njena forma se pomoću njih, može locirati na terenu. Taj se postupak zove obilježavanje građevinske parcele i izvodi se po pravilima prenošenja projekta na teren.

Nakon dobijanja građevinske dozvole na terenu se obilježavaju karakteristične tačke objekta, građevinska linija (GL) i regulaciona linija (RL).

Građevinska linija je ona linija na koju se postavlja prednji front zgrade (fasada). Ona se može poklapati sa regulacionom linijom, ili biti uvučena u blok, pa se između nalazi pojas sa niskim ili visokim zelenilom.

Regulaciona linija je linija koja razdvaja površine namijenjene izgradnji saobraćajnice i kompleksu zgrada.

Kako se sa Slike 2 može vidjeti, građevinska linija pozicionira jednu stranu objekta i dovodi je u red sa ostalim objektima u nizu a regulaciona linija odvaja urbanističku parcelu od ulice.



Slika 2. Građevinska i regulaciona linija

Objekte imaju u projektu određene koordinate krajnjih tačaka i zadatu toleranciju greške kod obilježavanja. Ova tolerancija je vrlo mala (centimetarska) kod objekata koji se grade u djelovima prostora na kojima već postoje izgrađeni objekti.

Prije započinjanja građevinskih radova na objektu, investitor je obavezan da pozove nadležnu instituciju, da provjeri tačnost obilježene građevinske, regulacione linije i karakterističnih tačaka objekta.

11.3 Katastar nepokretnosti u Crnoj Gori

Kao i u svim razvijenim društvima u svijetu, katastar nepokretnosti Crne Gore je zasnovan na državnom premjeru i predstavlja osnovu evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima. Mjerila koja opredjeljuju moderan katastar nepokretnosti su da je ažuran, tačan, pouzdan, javan i da su njegovi podaci brzo i jeftino dostupni svim zainteresovanim korisnicima.

Na području Crne Gore postoje različite vrste evidencija i to: katastar nepokretnosti, katastar zemljišta a u jednom dijelu zastupljen je i popisni katastar. Pošto je za veći dio teritorije već izrađen katastar nepokretnosti, a teži se tome da se uradi i za ostatak teritorije, održavanje državnog premjera, katastra nepokretnosti i upisivanje prava na nepokretnostima je jedan od najvažnijih poslova Uprave za nekretnine Crne Gore.

Uprava za nekretnine je organ uprave u sastavu Ministarstva finansija, čiji je rad regulisan Zakonom o državnoj upravi („Sl. list RCG“, br. 59/09).

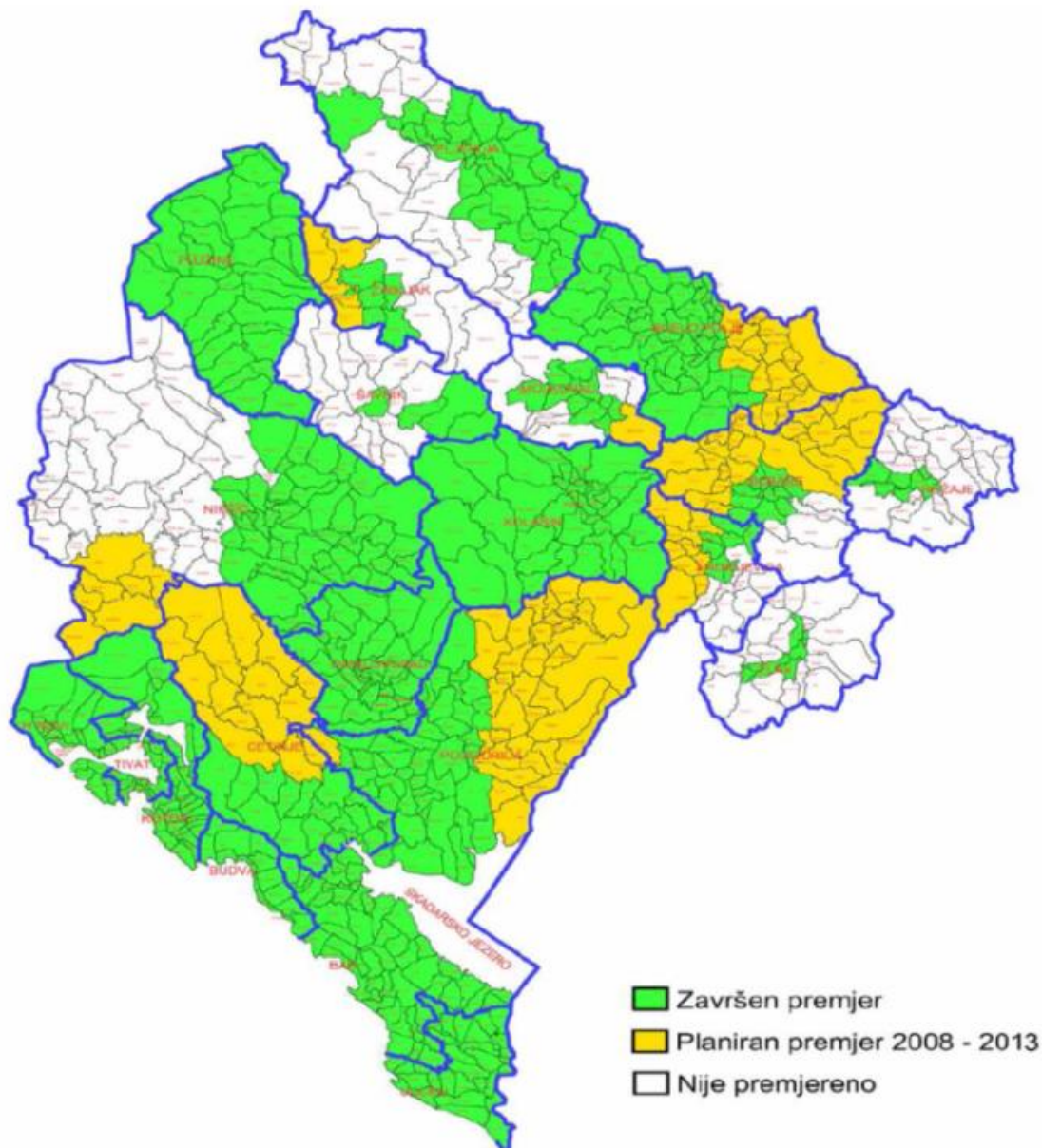
Uprava za nekretnine vrši poslove koji se odnose na:

- Iniciranje uređivanja normativno-pravnih i drugih stvarno-pravnih odnosa na nepokretnostima;
- Planiranje, projektovanje, analizu i ocjenu tačnosti radova na izradi premjera, katastra nepokretnosti i kartografskih radova;
- Izradu i održavanje geodetskih mreža svih redova;
- Izradu, obnovu, dopunu i kontrolu državnog premjera, katastra nepokretnosti i upisa prava na nepokretnostima;
- Katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta;
- Druge poslove u skladu sa Zakonom

Obiman broj evidencija o nepokretnostima, njihova neažurnost i nepovezanost dovela je do toga da je Crna Gora 2007. godine donijela Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti u kojem je ključna odredba bila da se uvodi jedinstvena evidencija o nepokretnostima i pravima na njima, odnosno da se ona vodi na jednom mjestu i od jednog organa. Razvoj i unapređenje katastra nepokretnosti u Crnoj Gori se odvija na osnovu srednjoročnih programa i godišnjih planova rada. Srednjoročni program donosi Vlada Crne Gore, a godišnji Uprava za nekretnine. Na Slici 3 se vide oblasti predviđene srednjoročnim planom iz 2007. godine u kojima je trebalo da stupi na snagu katastar nepokretnosti.

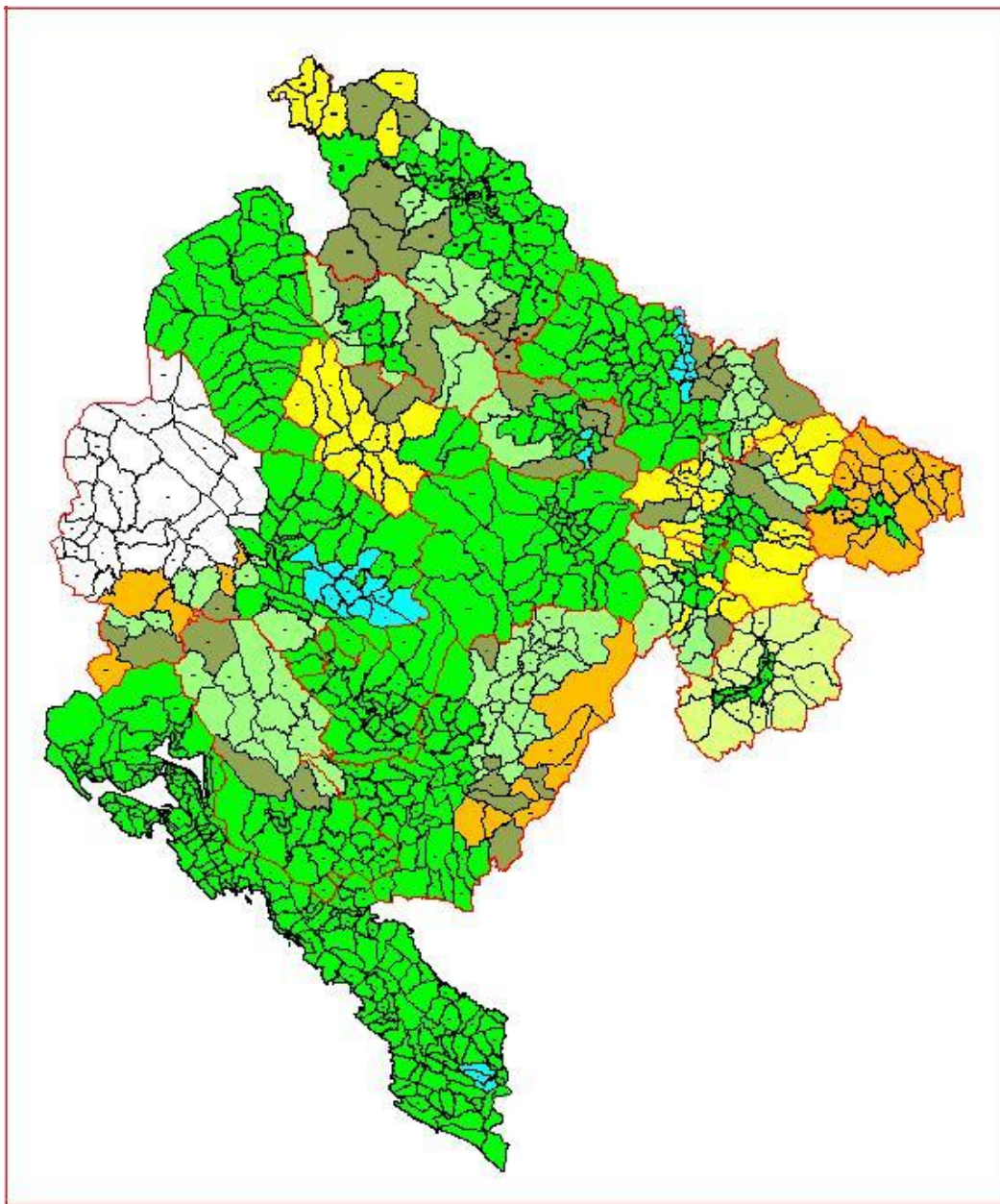
Osnivanje katastra nepokretnosti je osim za vlasnike nepokretnosti, bitno i za samu državu, prije svega radi bolje naplate poreza na imovinu koji se određuju na osnovu baze podataka katastra nepokretnosti. Na ovaj način se obezbjeđuju podaci o

nepokretnostima i pravima na njima. Istovremeno se izrađuju digitalni katastarski planovi sa visinskom predstavom terena i digitalni ortofoto planovi neophodni kao osnovna geometrijska podloga za izradu tehničke dokumentacije kod planiranja prostora.



Slika 3. Premjer planiran srednjoročnim planom (2008.-2013. godine)

Na Slici 4. vidi se stanje katastarske evidencije na teritoriji Crne Gore na datum 01.01.2016. godine. Kao što se vidi sa slike, početkom 2016. godine ostalo je još oko 10% teritorije nepremjereno dok se određeni dio nalazio u različitim fazama izrade katastra nepokretnosti (dešifracija, izlaganje na javni uvid, rješavanje prigovora od strane vlasnika, itd...).



Slika 4. Stanje katastarske evidencije na teritoriji Crne Gore, januar 2016. godine

	Evidencija katastra nepokretnosti
	Evidencija katastra zemljišta
	Evidencija popisnog katastra
	Izlaganje podataka na javni uvid
	Stupile u evidenciju katastra nepokretnosti
	Projekat osnivanja katastra nepokretnosti - Budžet CG
	Projekat osnivanja katastra nepokretnosti - LAMP
	Projekat osnivanja katastra nepokretnosti - Budžet CG LAMP

11.4 Izrada katastra nepokretnosti

Projekti izrade katastra nepokretnosti obuhvataju nekoliko faza. Prvi korak je medijska kampanja, koja ima za cilj da upozna lokalno stanovništvo o njihovoj obavezi da izvrše obilježavanje svojih imanja. U tom cilju Uprava za nekretnine obuhvata sve vrste medija, elektronske i štampane, kao i neposredan kontakt sa građanstvom koji ostvaruju njeni službenici kako bi im približili postupak obilježavanja, istovremeno dostavljajući im podatke iz popisne evidencije koja je do tada bila aktuelna u tim katastarskim opštinama. Predviđeno je da imaoći prava na nepokretnostima i korisnici nepokretnosti u državnoj svojini na području na kome se vrši premjer budu dužni da, u roku koji odredi Uprava za nekretnine, na propisan način i o svom trošku obilježe vidnim i trajnim biljegama granice parcela i objekata koji se nalaze na njemu.

Druga faza obuhvata aerofotogrametrijsko snimanje, nakon čega se navedeni snimci grafički obrađuju i izrađuje se katastarski plan u digitalnom obliku. Izrada katastarskog plana obuhvata dešifraciju, numerisanje katastarskih parcela, objekata u okviru parcele i utvrđivanje površina parcela i objekata.

Od izrade i kvaliteta fotogrametrijskih proizvoda u velikoj mjeri zavisi njegova postojanost (on postaje arhivski dokument), i njegova upotrebljivost za kvalitetnu dešifraciju, što sa današnjom tehnologijom ne bi smio da bude problem. Naime, proizvod fotogrametrije se koristi u fazama: dešifracije, restitucije, rješavanja prigovora ali i kao arhivski dokument koji se predaje katastru na korišćenje (bitan za sve nastale sporove kao „sudski dokument“). Slika terena iz tog perioda je nepobitan dokaz o tome kako je izgledala neka parcela ili objekat u tom trenutku i vrlo često je dio hronologije koja se uzima npr. za dokaz vlasništva na parceli.

Jedna od najbitnijih a i najkompleksnijih faza u osnivanju katastra nepokretnosti je dešifracija. Ona bi po pravilu trebalo da se vrši u što kraćem vremenskom roku, odnosno u roku u kojem neće doći do oštećenja biljega i fotosignala na terenu. Dešifrovanjem se utvrđuju i iscertavaju na fotoskicama sve nepokretnosti i detalji prostora koji će biti unijeti u bazu podataka katastra nepokretnosti. Tom prilikom potrebno je obezbjediti prisustvo imaoća prava na nepokretnostima. Kod dešifrovanja objekata treba naznačiti njihovu namjenu (stambeni, poslovni, stambeno-poslovni, pomoćni objekat, spratnost objekta i kućni broj). Takođe, u ovoj fazi ovlašteni agronom vrši klasiranje i bonitiranje njegovim izlaskom na teren dok se negdje ta kultura „prepisuje“ iz predhodnih evidencija.

Katastarsko klasiranje zemljišta predstavlja određivanje katastarske kulture (šuma, livada, pašnjak, vinograd, voćnjak, itd.) i katastarske klase (8 klasa), svake parcele poljoprivrednog i šumskog zemljišta, u okviru jedne katastarske opštine, u odnosu na katastarski srez. Bonitiranjem zemljišta određuje se bonitetna klasa i podklasa svih zemljišta podobnih za poljoprivrednu i šumarsku proizvodnju, na osnovu prirodnih osobina zemljišta, bez obzira na njihov način korišćenja.

Sve ovo dovodi do izrade elaborata za izlaganje na javni uvid koji sadrži: elaborat premjera, katastarske planove, listove nepokretnosti sa privremeno upisanim podacima i prateću dokumentaciju o nepokretnostima.

Ovaj elaborat se stavlja na uvid vlasnicima i zainteresovanim licima na teritoriji katastarske opštine za koju se vrši izlaganje i u kojoj se utvrđuju prava na nepokretnostima. Veoma je bitno da se vlasnici nepokretnosti pojave na izlaganju na

javni uvid jer ukoliko dođe do neke greške prilikom upisa ona se kasnije teško ispravlja. U cilju što kvalitetnijeg izlaganja podataka na javni uvid i dokaza prava na nepokretnostima, od imaoaca prava prikupljaju se i pravni osnovi sticanja prava svojine. Za upis tereta i ograničenja takođe se prikupljaju odgovarajuća dokumenta na osnovu kojih su oni nastali. Izlaganje podataka na javni uvid sprovodi i potpisuje rješenje komisija koju obrazuje organ uprave.

Ukoliko ima prigovora vlasnika nepokretnosti nakon ove faze, službenici Uprave za nekretnine ih rješavaju i eventualno mijenjaju podatke dobijene snimanjem i dešifrovanjem.

Nakon rješavanja svih prigovora na teritoriji katastarske opštine dolazi završna faza - potvrđivanje baze podataka. Kada organ uprave utvrdi da je katastar nepokretnosti, odnosno njen dio, izrađen u skladu sa zakonom, potvrdiće rješenjem bazu podataka i odrediti početak njegove primjene dok se navedeno rješenje se objavljuje u „Službenom listu Crne Gore“.

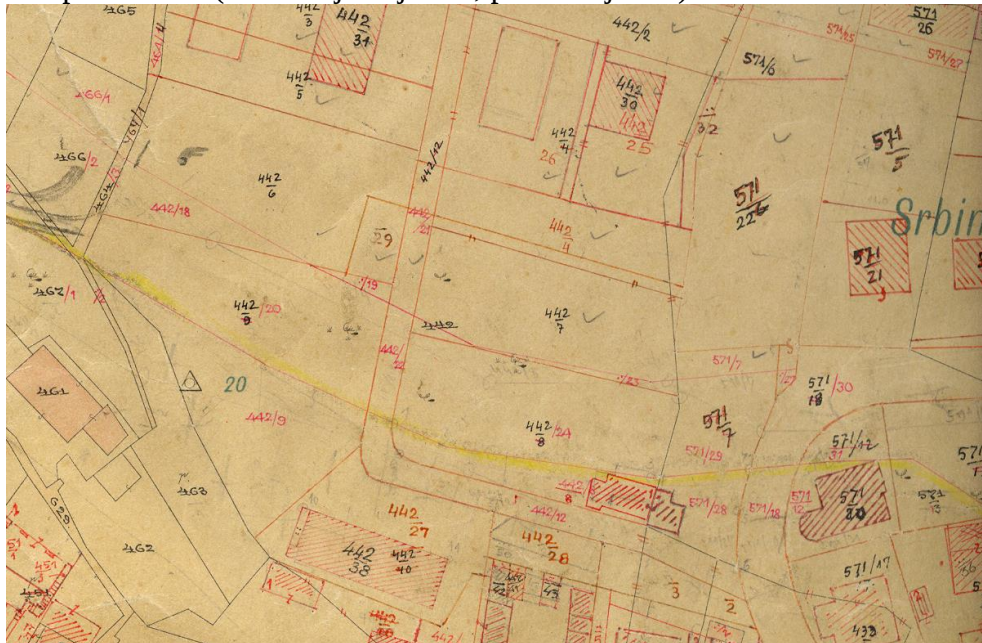
11.5 Sadržaj katastra nepokretnosti

Katastar nepokretnosti sastoji se od: elaborata premjera, radnog originala katastarskog plana, zbirke isprava i katastarskog operata.

Elaborat premjera sadrži: projekat izrade premjera i katastra nepokretnosti, originalne podatke o mjerenju, prikupljanju i utvrđivanju prostornih i opisnih podataka o nepokretnostima, tehnički izvještaj o izvršenim radovima i podatke o računanju površina parcela i objekata.

Radni original katastarskog plana je kopija, na nekom papirnom mediju, arhivskog katastarskog plana, odnosno baze podataka i služi za održavanje premjera i katastra nepokretnosti u grafičkom obliku.

Na radnim originalima (Slika 5) se iscrtavaju sve promjene koje su se vrše u katastru nepokretnosti (ucrtavanje objekata, parcelacije itd.).



Slika 5. Dio analognog katastarskog plana - radni original

Uprava za nekretnine, je izvršila digitalizaciju (skeniranje i georeferenciranje) analognih planova i tako ih pretvorila ih u digitalni oblik (Slika 6).



Slika 6. Digitalni katastarski plan

Na osnovu ovako prikazanog digitalnog katastarskog plana (DKP), moguće je pregledati poziciju vlasništva, očitati koordinate graničnih tačaka objekata i vlasništva, provjeriti površinu i na kraju saznati broj katastarske parcele. Na taj način moguće je preko broja katastarske parcele dobiti i sve alfanumeričke podatke o toj parceli, odnosno list nepokretnosti u kome je ta parcela upisana.

Digitalni katastarski plan izrađuje se, po pravilu, za teritoriju jedne katastarske opštine. Podaci koji se odnose na određivanje položaja objekata digitalnog katastarskog plana mogu se prikupiti: primarnim metodama (geodetske metode snimanja detalja), sekundarnim metodama (digitalizacija analognih planova), preuzimanjem podataka iz drugih digitalnih ili numeričkih izvora, ili kombinacijom pomenutih metoda.

Često se površine dobijene sa digitalnog katastarskog plana, koje se i dobijaju zvaničnim prepisom iz njega (kopija plana, skica parcele) ne slažu sa površinama koje se vode u listovima nepokretnosti. Do ovog neslaganja između „grafike i alfanumerike“ je došlo kao posledica mnogih grešaka koje su se dešavale pri formiranju evidencija i kao i prilikom njihovog prevođenja u katastar nepokretnosti. Usled ovoga je vrlo čest i slučaj neslaganja faktičkog stanja na terenu sa zvaničnom evidencijom (jedna je površina u listu nepokretnosti, druga na digitalnom katastarskom planu a treća koju vlasnik nepokretnosti drži u svojim ogradama ili međama na terenu). Ipak, kao zvanična se uzima ona površina koja se nalazi u listu nepokretnosti i ona figurira u svim ugovorima u kojima se vrši njen promet ili bilo kakva promjena a služi i kao osnova na kojoj se utvrđuje visina poreza na tu nepokretnost.

Zbirka isprava se sastoji od originalnih i ovjerenih prepisa pravnih isprava (kupoprodajni ugovori, ugovori o nasljeđivanju, o poklonu, itd.) od značaja za upis prava na nepokretnostima.

Katastarski operat je sastavni dio katastra nepokretnosti i sastoji se od listova nepokretnosti. On se vodi u bazi katastra nepokretnosti koju čine podaci o nepokretnostima, nosiocima prava, stvarnim pravima i pravnim stanjima, koji se trajno čuvaju na magnetnom mediju jedinstveno za sve katastarske opštine koje su u nadležnosti jedne područne jedinice Uprave za nekretnine.

List nepokretnosti je osnovni dokumenat o nepokretnostima i pravima na njima i on sadrži podatke o:

- Zemljištu – parceli (A list);
- Imaocu prava na zemljištu - parceli (B list);
- Objektima i posebnim djelovima objekata i imaocima prava na njima (V list);
- Vodovima i imaocima prava na njima (V list - 1. dio);
- Teretima i ograničenjima (G list).

List nepokretnosti obuhvata sve katastarske parcele koje pripadaju istom imaocu prava i objekte na tim parcelama u istoj katastarskoj opštini.

U popisnom katastru i katastru zemljišta list nepokretnosti se zvao posjedovni list.

Na osnovu činjenice da je katastar javna knjiga, putem servisa „katastarski podaci” tokom 2009. godine na sajtu Uprave za nekretnine omogućen je pregled podataka katastra nepokretnosti koji se odnose na podatke o imaocima prava na parcelama, objektima i posebnim djelovima objekata, podataka o teretima i ograničenjima koji obuhvataju i podatke o hipotekama sa kompletnim opisom, kao i podataka katastra zemljišta i popisnog katastra.

Ovi podaci su se mogli pretraživati na osnovu katastarske opštine, lista nepokretnosti (posjedovnog lista), broja parcele ili identifikacionog broja imaoca prava.

Početkom 2015. godine Uprava za nekretnine je, realizovala nadogradnju katastarskog informacionog sistema. Jedan od glavnih zadataka koje je novi sistem obezbijedio je *on-line* pristup podacima iz katastarskih evidencija u realnom vremenu putem web pregledača, kroz web aplikaciju e-Katastar.

Na samom linku „katastarski podaci” koji se nalazi na početnoj stranici sajta Uprave za nekretnine (www.uzn.me) može se i „skinuti” uputstvo za korišćenje ovog e-servisa na kome su detaljno objašnjeni načini pretrage. Početna stranica ovog servisa na kojoj se bira politička opština u kojoj se želi izvršiti pretraživanje data je na Slici 7.

DOBRO DOŠLI NA INTERNET PREZENTACIJU ELEKTRONSKE EVIDENCIJE O NEPOKRETNOSTIMA
UPRAVE ZA NEKRETNINE CRNE GORE

PRIJAVA KORISNIKA

Korisničko ime: KORISNIK

Lozinka:

Područna jedinica: Andrijevica

- Andrijevica
- Bar
- Berane
- Bijelo Polje
- Budva
- Cetinje
- Danilovgrad
- Herceg Novi
- Kolašin
- Kotor
- Mojkovac
- Nikšić
- Plav
- Pljevlja
- Plužine
- Podgorica
- Rožaje
- Šavnik
- Tivat

Slika 7. Prikaz početnog ekrana aplikacije za pretragu po katastarskim podacima

Osnovni novitet u odnosu na predhodne načine pretrage je što je servis *on-line*, odnosno trenutno se ažurira sa svakom promjenom u bazi podataka tako da su podaci na njemu upravo oni koji su u tom trenutku važeći. Razdvojene su pretrage za podatke iz katastra nepokretnosti i iz katastra zemljišta a ostale su mogućnosti pretrage na osnovu katastarske opštine, lista nepokretnosti (posjedovnog lista), broja parcele ili identifikacionog broja imaoca prava. Za ovu poslednju stavku su sada proširene mogućnosti pa se može pretraživati i na osnovu matičnog broja, broja pasoša ili lične karte. Takođe je novitet što je klikom na dugme “šampaj LN”, moguće pokrenuti štampu lista nepokretnosti direktno iz pretraživača. Izgled lista u pretraživaču dat je na Slici 8.

LIST NEPOKRETNOSTI 25 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m2	Prihod
1768/1	1	9 7		MASLAČE	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	100	0.00
1768/1	0	9 7		MASLAČE	Dvorište NASLJEDE	431	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BOJANOVIĆ DJORDIJE ŽELJKO *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1768/1	1	Porodična stambena zgrada -	988	0	Svojina 1/1 BOJANOVIĆ DJORDIJE ŽELJKO * *

Slika 8. Izgled za štampu lista nepokretnosti kroz aplikaciju e – katastar

Jedan od narednih koraka u modernizaciji ovog sistema je *on-line* preuzimanje e-dokumentacije dokaza o vlasništvu odnosno lista nepokretnosti, posjedovnog lista i ostale dokumentacije koja se može dobiti u područnim jedinicama Uprave za nekretnine.

11.6 Održavanje katastra nepokretnosti

Kako bi dokumentacija premjera i katastra nepokretnosti u vremenu bila usklađena, u pogledu njenog sadržaja, sa stvarnim stanjem na terenu, mora se trajno održavati. Održavanje katastra nepokretnosti obuhvata: utvrđivanje nastalih promjena na zemljištu, zgradama i drugim građevinskim objektima, odnosno njihovim posebnim djelovima, u pogledu promjene položaja, oblika, površine, načina korišćenja, boniteta, promjene vrste i obima prava, tereta i ograničenja na nepokretnostima, kao i provođenje utvrđenih promjena na radnom originalu plana i u katastarskom operatu.

Postupak utvrđivanja i provođenja promjena može se voditi po prijavi stranke ili po službenoj dužnosti. Prijava istovremeno predstavlja i zahtjev za upis promjene na nepokretnosti u katastar nepokretnosti.

Prijavu o promjenama može podnijeti vlasnik, nosilac prava korišćenja, korisnik i držalac nepokretnosti. Stranka je dužna da uz prijavu dostavi svu raspoloživu dokumentaciju koja se odnosi na prijavljenu promjenu. Prijava mora sadržati podatke o nepokretnosti (naziv katastarske opštine, broj katastarske parcele, vrstu promjene, vrijeme nastanka promjene i dr.). Održavanje premjera vrši se po katastarskim opštinama i po postupku, tačnošću i metodama propisanim za vršenje premjera.

Kada ažurnost katastra nepokretnosti nije moguće obezbijediti redovnim mjerama održavanja, zbog dugotrajnog neodržavanja odnosno nemogućnosti provođenja promjena usljed nedostatka kadrova, opreme i slično, javlja se potreba za obnovom katastra nepokretnosti. Ona je zapravo ponovno osnivanje katastra nepokretnosti prema podacima katastarskog ili komasacionog premjera u katastarskoj opštini ili dijelu katastarske opštine u kojoj postoji katastar nepokretnosti.

Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, je propisano da od juna 2008. godine, geodetske radove koji se odnose na izradu i održavanje premjera, osnovne geodetske radove, izradu katastra vodova, obavljaju privredna društva, druga pravna lica i preduzetnici koji su registrovani za izvođenje ovih radova i koji imaju licencu za rad (geodetske organizacije). Spisak ovih organizacija sa odgovarajućim kontaktima se može naći na sajtu Uprave za nekretnine kao i na ulaznim vratima područnih jedinica i one, po cijenama koje tržište određuje, vrše odgovarajuće poslove održavanja.

Elaborat o izvršenim radovima na terenu geodetska organizacija je dužna da u zakonskom roku dostavi područnoj jedinici na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost.

Može se reći da danas geodetske organizacije koje imaju licence za izvođenje radova vrše održavanje katastra nepokretnosti evidentirajući nastale promjene (parcelacija, preparcelacija, knjiženje i etažna razrada objekata, eksproprijacija itd...). Područne jedinice (katastri) Uprave za nekretnine vrše pregled elaborata koji obuhvata kontrolu i provjeru kvaliteta izvedenih geodetskih radova i primjenu propisa, standarda i tehničkih normativa. Ako elaborat nema nedostataka područna jedinica ovjerava i prima elaborat. Ako u ostavljenom roku nedostaci nijesu otklonjeni, područna jedinica rješenjem odbija provođenje promjene.

Uprava za nekretnine je organ koji na osnovu Elaborata o promjenama vrši njihovo sprovođenje kroz bazu podataka. Takođe, zadatak Uprave za nekretnine je i da vrši nadzor nad kvalitetom rada privatnih agencija kao i izdavanje odgovarajućih dokumenata uz predviđenu nadohnadu iz katastarskog operata.

11.7 Izdavanje podataka i upisi u katastar nepokretnosti

Izdavanje podataka iz katastra nepokretnosti može se vršiti: štampanjem pojedinih djelova katastarskog operata ili direktnim pristupom podacima katastarskog operata preko računarskog sistema. Elaborati premjera, katastra nepokretnosti i katastra vodova čuvaju se u posebno obezbijeđenim prostorijama kod organa uprave. Planovi i geodetski elaborati ne mogu se iznositi iz prostorija organa uprave.

Upis prava na nepokretnostima vrši se:

- Po samom zakonu;
- Na osnovu pravosnažne odluke nadležnog organa;
- Na osnovu isprave o pravnom poslu sačinjene u skladu sa zakonom;
- Na osnovu sporazuma o naknadi za eksproprisanu nepokretnost;
- Na osnovu drugog akta o konstituisanju prava na nepokretnostima, u skladu sa zakonom.

Upisi u katastar nepokretnosti su: uknjižba, predbilježba i zabilježba.

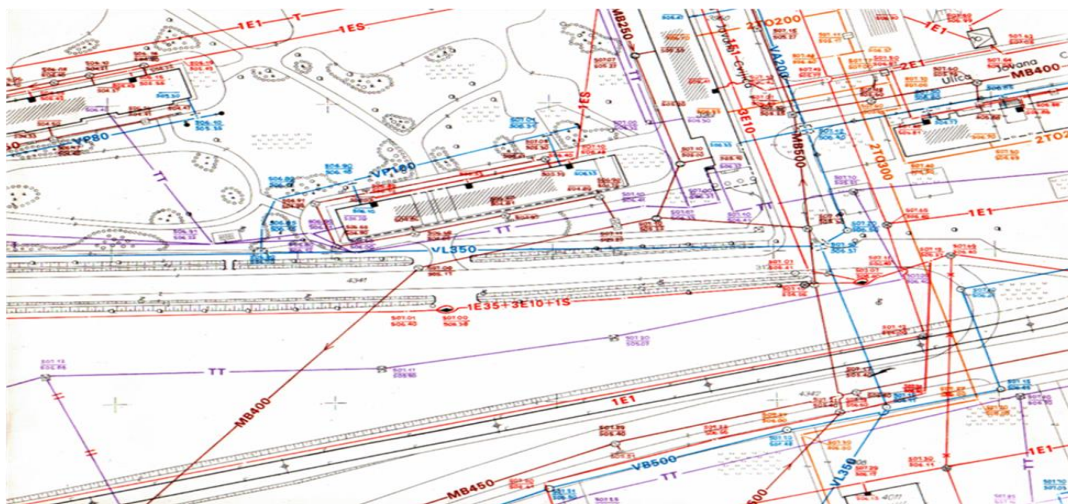
Uknjižba je upis kojim se konačno stiču, prenose ili prestaju prava na nepokretnostima. Vršiti se na osnovu isprave koja je podobna za konačan upis prava.

Predbilježba je upis kojim se uslovno stiču, prenose ili prestaju prava na nepokretnostima. Uslov se sastoji u tome što je potrebno da se predbilježba opravda, iz ovoga se može zaključiti da je sudbina predbilježnog prava neizvjesna.

Zabilježba je upis određenih pravnih činjenica koje mogu da budu od uticaja na postojanje prava na nepokretnostima. To je upis kojim se čine vidljive mjerodavne okolnosti a koje mogu proizvoditi pravna dejstva pod uslovom određenim zakonom.

11.8 Katastar vodova

U katastru komunalnih uređaja (vodova) vodi se evidencija o nadzemnim i podzemnim vodovima sa pripadajućim postrojenjima i uređajima za koje postoji obaveza pribavljanja građevinske i upotrebne dozvole i to za: vodovodnu, kanalizacionu, toplovodnu, parovodnu, elektroenergetsku, telekomunikacionu, naftovodnu, gasovodnu i drenažnu mrežu (Slika 9). Korisnici vodova finansiraju izradu katastra vodova.



Slika 9. Katastar komunalnih uređaja

Podaci o nadzemnim vodovima se prikupljaju klasičnim metodama premjera sa tačaka geodetske osnove a o podzemnim vodovima pomoću posebnih uređaja – tragača koji na osnovu elektromagnetnog signala lokalizuju položaj i dubinu voda. Danas se teži da se napravi jedinstvena baza podataka o svim vodovima kako po njihovom položaju tako i po njihovoj vrsti, ali to je zbog neažurnosti podataka o postojećim vodovima dug i mukotrpan proces.