



NALED

Savez za imovinu i urbanizam
Property and Urbanism Alliance

IZVEŠTAJ O RADU SAVEZA ZA IMOVINU I URBANIZAM

januar-mart 2020.

Savez za imovinu i urbanizam, kao stručno radno tela NALED-a osnovan je krajem maja 2018. godine od strane 17 članova NALED-a zainteresovanih za aktivnije delovanje u oblasti imovinsko-pravnih odnosa. Savez danas broji 37 članova iz različitih sektora, koji su se opredelili za unapređenje i preduzimanje zajedničkih aktivnosti na rešavanju problema u pogledu upravljanja imovinom.

Savez za imovinu i urbanizam učestvuje u izradi i donošenju ključnih zakona iz oblasti imovine, kao što su: Zakon o postupku upisu u katastar nepokretnosti i vodova, Zakon o planiranju i izgradnji, Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, Zakon o založnom pravu na pokretnim stvarima, Zakon o javnim nabavkama, Zakon o hipoteci, Zakon o komasaciji, Zakon o deviznom poslovanju, Zakon o izvršenju i obezbeđenju, Zakon o stečaju, kao i drugim propisima koji se dotiču imovinsko-pravnih pitanja.

Članovi *Saveza za imovinu i urbanizam* su aktivno uključeni u rad više resornih radnih grupa:

- Zajednička radna grupa za razmatranje predloženih izmena propisa od značaja za unapređenje postupka uknjižbe imovine,
- Radna grupa za Uredbu o urbanoj komasaciji,
- Radna grupa za izradu predloga Zakona o komasaciji,
- Zajednička radna grupa za unapređenje pozicije Srbije na Doing business listi Svetske banke,
- Radna grupa za izmene Zakona o parničnom postupku,
- Radna grupa za ex post analizu Zakona o stečaju,
- Radna grupa za bezbednost objekata Koordinacione komisije Vlade Srbije za inspekcijski nadzor,
- Radna grupa za poverene poslove Koordinacione komisije Vlade Srbije za inspekcijski nadzor,
- Radna grupa za Zakon o bezbednosti i zdravlje na radu,
- Radna grupa za suzbijanje neformalnog rada Koordinacione komisije Vlade Srbije za inspekcijski nadzor,
- Radna grupa za izradu Pravilnika o upisu u katastar nepokretnosti i vodova,
- Radna grupa za izmene Zakona o planiranju i izgradnji,
- Radna grupa za izmene Zakona o upisu u katastar nepokretnosti i katastar vodova,
- Radna grupa za izmenu pravilnika o standardima u stečajnom postupku,
- Radna grupa za stečaj preduzetnika,



NALED

Savez za imovinu i urbanizam
Property and Urbanism Alliance

- Radna grupa za izradu Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem,
- Radna grupa za izmenu Uredbe o lokacijskim uslovima.

Prioriteti koje su članovi *Saveza za imovinu i urbanizam* izglasali za tekuću godinu su:

- uvođenje digitalizacije u svim sudskim i upravnim postupcima,
- omogućavanje prodaje potraživanja banaka prema fizičkim licima, kroz izmene Zakona o korisnicima finansijskih usluga, uz uvođenje ličnog bankrotstva uz usvajanje jasnih pravila koja bi regulisala rad društva za naplatu potraživanja i uslove naplate potraživanja prema fizičkim licima,
- omogućiti naplatu poreza od zakupa nepokretnosti kada su ugovorne strane fizička lica, jer ogroman novac kod ove vrste pravnog posla leži u sivoj zoni, pa je predlog da se stimuliše prijavljivanje zakupa tako što bi se umanjila stopa porez sa 20% na eventualno 10% kao i da se pojednostavi postupak prijave poreza,
- omogućiti da se postupak naplate dugovanja za porez vrši od strane javnih izvršitelja gde bi se ubrzala i unapredila naplata poreza i obezbedio dodatni priliv sredstava u budžet,
- ukinuti mogućnost podnošenja zahteva za upis u APR u papiru u trenutku kada se pređe na elektronski postupak kako bi se odvijala isključivo elektronska komunikacija,
- omogućiti da se uz izdavanje lične karte obavezno izdaje i kvalifikovani elektronski potpis, kao i da se omogući priznanje sertifikata stranih registracionih tela.
- formirati novi centralni registar koji bi vodio podatke o svim zaduženjima građana kod komunalnih preduzeća, mobilnih operatera, poreskih organa i dr.

Kao koordinatori Zajedničke radne grupe za Doing business, aktivnosti Saveza usmerene su na unapređenje poslovnog ambijenta, privlačenje investitora, regulatornu reformu i pozitivnu praksu što se najbolje reflektuje kroz unapređenje ranga Srbije na Doing business listi Svetske banke.

Tokom 2020. godine planirane su izmene nekoliko propisa o: stečaju, planiranju i izgradnji, komasaciji, kao i usvajanje autentičnog tumačenja za zadruge. Postupak dostave je na inicijativu NALED-a unapređen poslednjim izmenama Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova. U upravnim postupcima propisi o dostavi biće dovedeni do pune implementacije, jer se uvodi primena tzv: „e-sandučića“ koja će olakšati dostavu upravnih akata, tako da svako pravno i fizičko lice mogu da otvore i koriste e-sandučić na portalu eUprave, preko linka preko koga se vrši prijavljivanje na eDostavu:

https://prijava.eid.gov.rs/authenticationendpoint/login.do?client_id=vDiXo6s17JjN8K7PnWgOiVMfdZca&code_challenge=STT7OoHmZsmNECWaxTjmATRKbjuDWmx-Ccdck4oxzMQ&code_challenge

Veliki pomak u postupku upisa nepokretnosti i unapređivanja jedinstvenog mesta za upis prava na nepokretnosti su poslednje izmene Zakona o porezima na imovinu, zahvaljujući kojima je omogućeno ukidanje poreskih prijava za porez na imovinu, nasleđe, poklon i prenos apsolutnih



NALED

Savez za imovinu i urbanizam
Property and Urbanism Alliance

prava kada se upis nepokretnosti vrši preko javnog beležnika. Izmene Zakona su nalagale porebu uvezivanja čak 4 softvera različitih nadležnih organa, kako bi se svi neophodni podaci unosili u meta obliku, što znači da se podaci neophodni za utvrđivanje poreske obaveze direktno dostavljaju poreskom organu. Porez na imovinu se vezuje sa JMBG obveznika, na osnovu koga se „prevlače“ svi podaci iz registara koje vode nadležni organi. Elektronska komunikaciju između institucija, kao i inicijativa za unapređenje postupka upisa u katastar potekla je kroz projekat Good Governance Fond za reformu katastra, koji je podržala Vlada Ujedinjenog kraljevstva, a spovodi ga NALED i PWC Srbija. Osim izmena koji se odnose na prijavu poreza, vžno je istaći da su se sistemu eŠalter od 01. januara 2020. godine priključili i sudovi, pa smo u cilju unapređenja efikasnosti primene propisa organizovali nekoliko obuka za predstavnike sudova, službenike RGZ-a, službenike lokalnih poreskih organa i Poreske uprave. Od početka primene eŠaltera obuku je prošlo preko 2,000 korisnika sistema eŠalter, a osim obuka održana su i savetovanja sa obveznicima dostave: javnim beležnicima i javnim izvršiteljima, radi unapređenja primene zakona.

Problem koji je nominovala MK Grupa, a članovi *Saveza za imovinu i urbanizam* su je podržali, tako što su ovaj problem izglasali kao jedan od tri prioriteta Saveza u 2019. godini, tiče se projekta Zadruga i sporne primene čl. 95 - 97. Zakona o zadrugama koji se odnose na vraćanje zemljišta u privatnoj svojini zadrugama koje su to zemljište nekada posedovale. Ovaj problem već duže od dve decenije opterećuje pravni sistem Srbije, a privatni vlasnici na zemljištu zbog nejasnih zakonskih normi ne mogu da koriste svoje parcele u punom obimu. Ovo je bio dovoljan signal da NALED sprovede pravnu analizu i analizu efekata problema i predloži konačno rešenje u vidu Autentičnog tumačenja pomenutih članova. Nacrt autentičnog tumačenja koji je pripremio ekspertski tim NALED-a, nakon niza sastanaka, prihvaćen je od strane Ministarstva privrede i upućen je Vladi na usvajanje. Zbog predstojećih parlamentarnih izbora i ograničenog rada Skupštine dogovoreni Nacrt autentičnog tumačenja će ući u skupštinsku proceduru tek nakon formiranja nove Vlade i Skupštine.

Aktivnosti *Saveza za imovinu i urbanizam* koje su usmerene na izmenu Zakona o deviznom poslovanju potekla su na inicijativu privrede, a važnost teme je uticalo na to da se oko ove inicijative okupi veliki deo poslovnih udruženja. Nakon analize brojnih primera iz prakse na koje su nam ukazale članice nesporna je činjenica da Zakon pravi dosta problema privredi u spoljno-trgovinskom poslovanju, pa je nakon niza sastanaka sa drugim poslovnim udruženjima formirana radna grupa radi sprovođenja analize postojećeg stanja, nakon čega je upućen dopis Narodnoj banci Srbije i Ministarstvu finansija. Odgovor nadležnih institucija je očekivano bio negativan, ali vo je samo prvi korak u zagovaranju izmena Zakona. U narednom periodu iskoristićemo priliku da na sastancima sa međunarodnim organizacijama istaknemo važnost rešavanja ovog pitanja kako bismo dobili podršku i od međunarodnih tela. Problem primene Zakona o deviznom poslovanju našao je mesto i među 100 preporuka u Sivoj knjizi 12.

Propisi iz naldežnosti MGSI-a koji utiču na imovinsko-prave odnose izmenjeni su nedavno i to: Zakon o planiranju i izgradnji, Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova, kao i



NALED

Savez za imovinu i urbanizam
Property and Urbanism Alliance

Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine. Članovi *Saveza za imovinu i urbanizam* su imali prilike da daju svoje komentare na nacрте ovih propisa, imajući u vidu da su brojni predlozi na kojima je *Savez za imovinu i urbanizam* insistirao postali deo usvojenih izmena (unapređen je postupak dostave za upis u katastar, proširena je imovina koja je izuzeta od plaćaja naknade za konverziju, pojašnjeno je šta se smatra zemljištem za redovnu upotrebu, pitanja urbanizma i izrade planske dokumentacije su pojašnjeni, uslovi za dobijanje licenci inženjera, te izvođenja samih radova, kao i druga pitanja).

Postupak komasacije zemljišta je predmet regulisanja posebnog zakona na kome aktivno radi resorna radna grupa čiji je Naled član. Ideja je da se postupak komasacije centralizuje, da se optimizuje sam postupak komasacije koji nesporno dugo traje, te da se pojednostavi, da ima svoju svrhu koja će omogućiti ekonomičnije korišćenje zemljišta od strane njihovih vlasnika.

Održani sastanci *Saveza za imovinu i urbanizam* u prvom kvartalu 2020:

10. januara se došlo do finalnog dogovora oko izmena zakona u vezi upisa u katastar, posebno dela koji se odnosi na član 5. Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova,

13. i 14. januara predstavljene su izmene Zakona o porezu na imovinu javnim beležnicima,

20. januara je održan sastanak sa MGSi vezano za dogovor oko novog Akcionog plana za Doing business – ulazak u top 10 država,

21. januara je održan sastanak dogovora oko amandmana na Zakon o pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine sa predstavnicima kabineta Premijerke,

22. januara je održan sastanak Predsedništva Saveza u Beogradu, čiji je domaćin bio Naled,

23. januara je održan sastanak sa MGSi oko dogovora za koordinaciju aktivnosti oko novog Akcionog plana za Doing business, predlog novih mera i konkretizacija rokova,

28. januara održan je sastanak povodom inicijative za izmene Zakona o privrednim društvima sa Ministarstvom privrede u cilju povezivanja postupka registracije sa evidencijom stvarnih vlasnika koja bi se vršila u jednom koraku,

07. februara održan je sastanak sa Ministarstvom privrede na temu reforme stečaja, smanjenja stečajnih troškova i vremena sprovođenja stečaja,

12. februara održan je sastanak na inicijativu predsedništva Saveza za imovinu (Erste banke i Vuković & partneri), sa članovima i potencijalnim članovima koji su zainteresovani da se udruže radi finansiranja novog projekta za analizu i eventualne izmene Zakona o korisnicima finansijskih usluga. Na sastanku su predstavljene inicijative za izmene Zakona što je targetirano kao jedan od prioriteta Saveza za 2020. godinu i razgovaralo se o potencijalnom projektu.



NALED

Savez za imovinu i urbanizam
Property and Urbanism Alliance

- 13. februara je održan sastanak u MGSI oko izrade nacrtu Akcionog plana za Doing business, ovih upitnika za kontributore, eventualne posete Svetske banke,
- 19. februara održan je okrugli sto sa kontributorima za Građevinske dozvole,
- 19. februara održan je okrugli sto sa kontributorima za Priklučenje na struju,
- 20. februara održan je okrugli sto sa kontributorima za Izvršenje ugovora,
- 20. februara održan je sastanak sa kontributorima za zaštitu manjinskih akcionara,
- 21. februara održan je sastanak u Ministarstvu pravde povodom unapređenja AVP sistema za praćenje rada sudija,
- 24. februara održan je okrugli sto sa kontributorima za rešavanje Stečaja,
- 24. februara održana su dva conference call-a sa Svetskom bankom radi razjašnjenja pitanja za Doing business u vezi registracije imovine u katastru i priključenja na struju,
- 25. februara održan je okrugli sto sa kontributorima za Započinajnje poslovanja,
- 25. februara održan je okrugli sto sa kontributorima za Dobijanje kredita,
- 26. februara održan je okrugli sto za Naplatu poreza.

Nakon održanih okruglih stolova sa kontributorima prosleđeni su modeli popunjenih Upitnika u kojima su pomogle nadležne institucije (nadležna ministarstva, RGZ, APR, ALSU) za sve oblasti koje prati i ocenjuje Svetska banka u okviru Doing Bussinesa.

Za sva pitanja, informacije i predloge možete nam pisati na sledeće mailove:

j.radovanovic@naled.rs

a.berberovic@naled.rs

t.marinkovic@naled.rs

Hvala vam na poverenju!



NALED

Savez za imovinu i urbanizam
Property and Urbanism Alliance

PRILOG:

Spisak članova Saveza za imovinu i urbanizam na I 2020.	Datum učlanjenja
1 Grad Šabac	10.05.2018.
2 JP "Urbanizam i izgradnja Leskovac"	04.05.2018.
3 Telenor	19.03.2018
4 Grad Zrenjanin	19.02.2018.
5 Grad Sombor	26.02.2018.
6 Grad Požarevac	05.03.2018.
7 Advokatska kancelarija „Vuković&Partneri“	26.02.2018.
8 Opština Osečina	23.02.2018.
9 Erste Bank	20.02.2018.
10 Grad Užice	01.02.2018.
11 Grad Sremska Mitrovica	14.02.2018.
12 Komora javnih izvršitelja	25.05.2018.
13 Philip Morris Operations	07.06.2018.
14 Set d.o.o	30.04.2018.
15 Neoplanta	03.05.2018.
16 Inpharm Co d.o.o.	17.04.2018.
17 MK group d.o.o	14.02.2018.
18 Štampa d.o.o.	21.02.2018.
19 Grad Subotica	06.02.2018.
20 AIK Bank d.o.o.	19.04.2018.
21 Javnobeležnička komora Srbije	16.05.2018.
22 Confluence property management d.o.o	19.09.2018.
23 APR	09.05.2018.
24 Tygar Tyres	2018.
25 Vetroelektrane Balkana	08.08.2018.
26 Grad Čačak	26.10.2018.
27 Unicredit Bank	23.10.2018.
28 Pravni fakultet Beograd	18.10.2018.
29 Luka Beograd	12.03.2019.
30 Grad Pančevo	26.12.2018.
31 Fakultet tehničkih nauka Univerziteta u Novom Sadu	12.04.2019.
32 Apatinska pivara	29.11.2019.
33 Republički geodetski zavod	Počasni član
34 EKOSTAR PAK doo	18.11.2019.
35 EOS Matrix	05.02.2020
36 Opština Mionica	03.12.2019.
37 Grad Vrnjačka Banja	02.12.2019.



NALED

Savez za imovinu i urbanizam
Property and Urbanism Alliance