

Kako da upišem svoju novokupljenu imovinu?

Kada kupac i prodavac imovine postignu dogovor o kupoprodajnoj ceni i drugim pitanjima, treba da odu do kancelarije javnog beležnika (notara) kako bi sklopili kupoprodajni ugovor da bi izvršili transakciju. U skladu sa Zakonom o porodici, njihovi bračni drugovi bi, takođe, trebalo da idu sa njima.

Svaka opština ima jednog ili više javnih beležnika (notara) kojima je Vlada izdala licence kako bi pripremali i overavali sve privatne ugovore za prenos prava na nepokretnu imovinu. Takse javnog beležnika (notara) su postavljene u kancelariji javnog beležnika (notara).

Onda kada su se kupac i prodavac dogovorili o uslovima kupoprodajnog ugovora, kupac odlazi u svoju (njegovu/njenu) banku da prodavu prebaci iznos na ime kupoprodajne cene. Javni beležnik (notar) overava kupoprodajni ugovor onda kada je dokumentacija kompletna. (Ako je kupoprodajna cena niža od 10,000 evra nije potrebno da kupac prebacuje novac preko banke.)

Kupac, zatim, u opštinskoj kancelariji katastra (OKK) upisuje imovinu na svoje ime (ili kao zajedničku imovinu¹).

OKK ne traži snimanje imovine ako je imovina nepodeljena. Ako se kupac i prodavac dogovore da je snimanje potrebno, oni mogu da unajme geometra ili geodetsku firmu, a kupac podnosi zahtev za promene u katastarskom operatu (novo-snimljene imovine) i istovremeno podnosi zahtev za upis imovine. Zahtev sa upis promena u katastru mora da se podnese u roku od 60 dana posle merenja. Zakon propisuje da geodete zaposlene u OKK upisuju promenu u katastru u roku od tri dana.

¹ Trentuno ne postoji taksa za upis imovine bračnog druga.



KAKO DA UPIŠEM SVOJU NOVOKUPLJENU IMOVINU?



Zbog čega bi trebalo da upišem imovinu?

Sigurnost

Upis Vaše imovine daje Vam pravnu sigurnost.

Veća sloboda

Kada je Vaša imovina upisana, lakše je možete prodati, podeliti i ostaviti Vašoj deci.

Više mogućnosti

Kada je Vaša imovina upisana, možete da podnesete zahtev za hipoteku ili vladine subvencije.



I. Kupovina i prodaja imovine

Kupac i prodavac se sastaju u kancelariji javnog beležnika (notara), zajedno sa svojim bračnim drugom i prikazuju sledeća dokumenta:

- Kopije kosovskih ličnih karata kupca i prodavca i njihovih bračnih drugova;
- Dokaz o uplati kupoprodajne cene (ili nalog iz banke ili lični nalog);
- Uverenje o vlasništvu na imovinu prodavca koje izdaje OKK uz taksu od 4 evra i
- Ako je imovina podeljena, kopiju plana imovine koju izdaje geodetska služba OKK uz taksu od 5 evra.

Javni beležnik (notar) će kontaktirati vlasnike susednih nekretnina i obavestiće ih o prodaji koja je u toku, kako bi proverio da oni nisu zainteresovani za imovinu. (Prema važećem zakonu, komšije imaju pravo preče kupovine/pravo prvenstva)

Javni beležnik (notar) će, obično, završiti ovaj posao u roku od 1–3 dana.

II. Upis imovine u opštinskoj kancelariji katastra

Da bi upisao svoja novostečena imovinska prava u OKK, kupac mora da podnese sledeća dokumenta:

- Popunjen obrazac zahteva;
- Kopiju overenog ugovora o kupoprodaji;
- Sva dokumenta koja je dostavio javnom beležniku (notaru);
- Dokaz o plaćenom porezu na imovinu (iz opštinske kancelarije za finansije);
- Uverenje koje pokazuje da opština nije zainteresovana za kupovinu imovine, koje izdaje OKK ili opštinska kancelarija za urbanizam²; i
- Dokaz o plaćenju taksi za upis (taksa se određuje na osnovu vrednosti imovine). Ako je imovina upisana kao imovina bračnih drugova između muža i žene, onda se ne naplaćuje taksa za upis. Svaka taksa ili uplata za porez veća od 10 evra zahteva da se uplata izvrši preko banke i dokaz o uplati preko banke. Takse manje od 10 evra plaćaju se u kancelariji za naplatu taksi.

Procenjuje se da je za prikupljanje/pripremu ovih dokumenata potrebo od 1–3 dana.

² Potreba za ovim uverenjem i taksa koja se naplaćuje za dobijanje istog razlikuju se od opštine do opštine.

III. OKK završava upis

Po zakonu, OKK je dužna da upis završi u roku od 15 dana. Tokom ovog perioda, OKK postavlja obaveštenje o prenosu vlasništva na imovinu na oglasnoj tabli OKK na period od pet dana. Onda kada je novi upis odobren, OKK obaveštava novog vlasnika da dođe u OKK kako bi uzeo kopiju uverenja o vlasništvu na imovinu.