



**Foreign Investors Council**

**Guvernerka Jorgovanka Tabaković**  
**Narodna banka Srbije**

**Ministar Tomislav Momirović**  
**Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture**

**Direktor Mihailo Jovanović**  
**Kancelarija za informacione tehnologije i elektronsku upravu**

**Direktor Borko Drašković**  
**Republički geodetski zavod**

**15.12.2020.**

**PREDMET: Inicijativa Saveta stranih investitora za digitalnu razmenu podataka u procesu odobrenja i realizacije finansijskih proizvoda**

**Poštovani,**

U vanrednim životnim okolnostima izazvanih pandemijom, kao preduslov očuvanja zdravstvene bezbednosti, nameće se pitanje simplifikacije poslovnih procesa korišćenjem digitalnih tehnologija, što je i bila jedna od glavnih tema ovogodišnje „Bele knjige“ Saveta stranih investitora. Želeći da pomogne daljem unapređenju poslovnog okruženja u Republici Srbiji, Savet stranih investitora podnosi Inicijativu za kreiranje tehnološkog i regulatornog okvira, kojim bi se omogućila digitalna razmena podataka relevantnih učesnika u procesu odobrenja i realizacije finansijskih proizvoda, a koja bi tangirala poslovne procese Katastra, banaka, javnih beležnika, Poreske uprave, privrednih subjekata.

**TRENUTNO STANJE:**

- Za odobrenje finansijskog proizvoda klijent je obavezan dostaviti banci dokumentaciju, koja zahteva fizičko angažovanje i komunikaciju sa raznim nadležnim organima. Često se dešava da dostavljeni, odnosno elektronskim putem preuzeti listovi nepokretnosti, sadrže zabeležbe, koje Katastri vode sa datumom upisa i svojim zavodnim brojem, te je radi validnog upisa hipoteke neophodno da klijent pribavi dodatno i Uverenja Službe za katastar na šta se konkretna zabeležba odnosi.
- Hipoteke se vode pod datumom upisa, bez sublimiranog izveštaja o poveriocima i iznosima njihovih potraživanja na dan izdavanja lista nepokretnosti, što u slučaju da isti sadrži više nepokretnosti i/ili više hipotekarnih poverilaca podrazumeva dodatno vreme za obradu, radi utvrđivanja redova uspostavljenih hipoteka, a što je posebno prisutno kod objekata u izgradnji.
- Odredjeni broj listova nepokretnosti nema ažurne podatke o vlasniku ili o samoj nepokretnosti, što zahteva dodatno angažovanje klijenata ili posebna Uverenja Katastra o kućnom broju.
- U pojedinim listovima nepokretnosti postoje zabeležbe da su objekti upisani bez odobrenja za izgradnju odnosno upotrebu, a da se naknadno ustanovi da taj objekat ima ova odobrenja.

- Kod pojedinih katastarskih službi na upis hipoteke se čeka više meseci, te se postavlja pitanje blagovremenog ažuriranja i samih listova nepokretnosti.
- Manuelan način obrade podataka uvek sobom nosi rizik potencijalnih grešaka, koja za posledicu ima veliki broj žalbi i zahteva za ispravku po službenoj dužnosti, čime se opterećuju kapaciteti kako banaka, tako i Katastra.

#### **PREDLOG SAVETA:**

Da bi se digitalizacija koristila u punom kapacitetu i na pravi način u „životnom procesu“ jednog finansijskog proizvoda, neophodno je omogućiti razmenu validnih podataka između svih učesnika, što zahteva:

- (a) **osavremenjivanje aplikativnog sistema Katastra**, na način da se omogući vidljivost svih relevantnih podataka, koje se odnose na određenu nepokretnost, uključujući zabeležbe, sumaran pregled poverilaca sa redosledom upisa i iznosima potraživanja, koji bi se ažurirali na dan podnošenja zahteva za određenom promenom, odnosno na dan donošenja relevantnog rešenja katastra (uz napomenu o pravosnažnosti);
- (b) **ažuriranje svih nedostajućih podataka uz proveru postojećih upisa** u katastarskim operatima;
- (c) **tehnoško rešenje sa dodelom prava bankama i javnim beležnicima za automatsko preuzimanje podataka iz aplikacije Katastra**, kako bi se isti implementirali u ugovornu i založnu dokumentaciju, bez ikakvih manuelnih intervencija;
- (d) **blagovremeno donošenje relevantnih rešenja Katastra** u zakonski propisanom roku od 5 radnih dana i istovremeno automatsko ažuriranje postojećeg stanja u listovima nepokretnosti;
- (e) **omogućavanje sistematične pretrage po različitim parametrima u vezi donetih rešenja Katastra posebno u žalbenom postupku** odnosno u postupku po zahtevu za ispravku po službenoj dužnosti.

#### **CILJ INICIJATIVE:**

Cilj ove Inicijative je: (i) tehnološko osavremenjivanje procesa upisa prava na nepokretnostima u Katastru i automatska razmena podataka između relevantnih učesnika, kao i (ii) izmena regulatornog okvira, kojim bi se uredili odnosi učesnika u ovom postupku.

Pozivamo Vas da razmotrite komentare Saveta stranih investitora i koristimo priliku da uputimo **molbu za organizovanjem zajedničkog video sastanka** na kom bismo u direktnom razgovoru razmenili mišljenja o predloženim merama sa ciljem dalje digitalizacije i unapređenja poslovnog okruženja u Republici Srbiji.

**S poštovanjem,**

**Mike Michel**



predsednik Saveta