

Si ta regjistroj të drejtën pronësore që rrjedh nga vendimi i Gjykatës?

Kur gjykata ka vendosur për një mosmarrëveshje rreth të drejtave pronësore, gjykata mund ta nxjerrë një vendim me të cilin i përcakton të drejtat ligjore mbi pronën e paluajtshme. Personi, të drejtat pronësore të së cilit janë themeluar nga gjykata, duhet ta regjistrojë të drejtën e tij pronësore në Zyrën Kadastrale Komunale (ZKK).



SI TA REGJISTROJ TË DREJTËN PRONËSORE QË RRJEDH NGA VENDIMI I GJYKATËS?



PHOTO: SAYIB KARIMOV

Pse duhet ta regjistroj?

Siguria

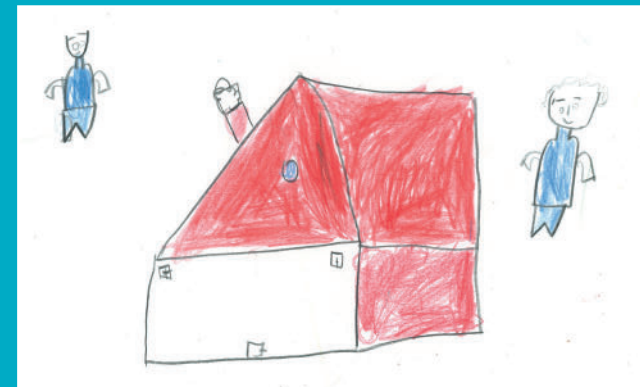
Regjistrimi i pronës ju jep sigurinë ligjore.

Liria më e madhe

Kur të regjistrohet prona juaj, ju mund ta shitni më lehtë, mund ta ndani dhe mund t'ia leni fëmijëve tuaj.

Më shumë mundësi

Kur të regjistrohet prona juaj, ju mund të bëni kërkesë për t'a lënë atë në hipotekë apo të bëni kërkesë për ndonjë subvencion qeveria.



I. Regjistrimi i pronës në Zyrën Komunale Kadastrale (procesi zgjatë 1-3 ditë)

Në rrethanat kur një personi i është konfirmuar e drejta pronësore nga gjykata, ai person duhet t'i paraqesë dokumentet e mëposhtme pranë ZKK-së për regjistrimin e të drejtave të tij pronësore:

- Formularin e plotësuar të kërkesës,
- Vendimin zyrtar të gjykatës,
- Kopjen e letërnjoftimit të pronarit të ri,
- Kopjen e planit të pronës (që merret nga sektori i gjeodezisë në Zyrën Kadastrale Komunale me pagesë prej 5 €),
- Dëshminë e pagesës së tatimit në pronë (nga Zyra Komunale e Financave), dhe
- Paga e tarifës për regjistrim (50 €).

Koha e parashikuar për t'i mbledhur këto dokumente është 1-3 ditë.

Nuk keni nevojë që të shkoni tek noteri.

Çdo pagesë e tarifës ose taksës mbi 10 € duhet të bëhet në bankë dhe kërkohet dëshmia e pagesës bankare. Të gjitha pagesat nën 10 € paguhen në zyrën përkatëse.

II. ZKK-ja e kryen regjistrimin (procesi zgjatë 15 ditë)

ZKK-ja detyrohet me ligj që ta kryejë regjistrimin brenda pesëmbëdhjetë ditëve. Gjatë kësaj periudhe, njoftimi i transferimit të pronësisë postohet në tabelën e informatave të ZKK-së për pesë ditë. Pas miratimit të regjistrimit të ri, ZKK-ja e njofton pronarin e ri për të ardhur në ZKK për ta marrë kopjen e certifikatës së pronësisë.

Koha maksimale për ta kryer këtë proces vlerësohet të jetë 15 ditë.

Si ta regjistroj pronën të cilën porsa e kam blerë?

Kur blerësi dhe shitësi i një prone e arrijnë marrëveshjen për çmimin e shitblerjes dhe për çështjet tjera, ata duhet të shkojnë në zyrën e noterit për ta lidhë kontratën e shitblerjes me qëllim të realizimit të bartjes. Sipas Ligjit për Familjen, edhe bashkëshortët e tyre duhet të jenë të pranishëm.

Çdo komunë e ka një ose më shumë noterë, të licencuar nga qeveria për t'i përgatitur dhe vërtetuar të gjitha kontratat private për bartjen e të drejtave të pronës së paluajtshme. Tarifat noteriale janë të postuara në zyrën e noterit.

Pasi që blerësi dhe shitësi të pajtohen me kushtet e kontratës së shitblerjes, blerësi shkon në bankë për t'ia transferuar shitësit shumën e çmimit të blerjes. Noteri e vërteton kontratën e shitblerjes pasi që i tërë dokumentacioni të jetë i plotë. (Nëse çmimi i shitblerjes është më pak se 10,000 €, nga blerësi nuk kërkohet transferimi i parave nëpërmjet bankës).

Blerësi pastaj e regjistron pronën në Zyrën Kadastrale Komunale (ZKK) në emrin e vet (ose si pronë e përbashkët!).

ZKK-ja nuk kërkon incizim gjeodezik të pronës nëse ajo pronë nuk ndahet. Nëse blerësi dhe shitësi pajtohen për realizimin e incizimit gjeodezik, ata duhet ta angazhojnë një gjeodet ose një kompani gjeodezike, dhe blerësi aplikon për ndryshim në kadastër (të pronës së inçizuar) në të njëjtën kohë kur aplikon për regjistrimin e pronës. Aplikimi për regjistrim të ndryshimeve duhet të bëhet brenda 60 ditëve nga dita kur janë kryer matjet. Ligji kërkon që stafi i gjeodezisë së ZKK-së ta regjistrojë ndryshimin në kadastër brenda tri ditëve.

1 Aktualisht nuk paguhet ndonjë tarifë për regjistrimin e pronës bashkëshortore.



SI TA REGJISTROJ PRONËN TË CILËN PORS A E KAM BLERË?

Pse duhet ta regjistroj?

Siguria

Regjistrimi i pronës ju jep sigurinë ligjore.

Liria më e madhe

Kur të regjistrohet prona juaj, ju mund ta shitni më lehtë, mund ta ndani dhe mund t'ia leni fëmijëve tuaj.

Më shumë mundësi

Kur të regjistrohet prona juaj, ju mund të bëni kërkesë për t'a lënë atë në hipotekë apo të bëni kërkesë për ndonjë subvencion qeveria.



I. Blerja dhe shitja e pronës

Blerësi dhe shitësi takohen në zyrën e noterit, së bashku me bashkëshortët e tyre, dhe i prezantojnë dokumentet e mëposhtme:

- Kopjet e letërnjoftimeve të Kosovës të blerësit dhe të shitësit dhe të bashkëshortëve të tyre;
- Dëshminë e pagesës së çmimit të blerjes (faturën bankare ose dëftesën personale);
- Çertifikatën e pronësisë së shitësit, e cila lëshohet nga ZKK-ja me pagesë prej 4€, dhe
- Nëse prona ndahet, kopjen e planit të pronës, që lëshohet nga sektori i gjeodezisë së ZKK-së me pagesë prej 5 €.

Noteri i kontakton pronarët e pronave fqinje dhe i njofton në lidhje me shitblerjen që është duke u kryer, për të verifikuar nëse ata kanë interes në atë pronë. (Sipas ligjit aktual, fqinjët e kanë të drejtën e përparësisë së blerjes).

Noteri zakonisht e kryen këtë punë brenda 1 deri në 3 ditë.

II. Regjistrimi i pronës në Zyrën Komunale Kadastrale

Për t'i regjistruar të drejtat e fituara rishtazi mbi pronën e tij në ZKK, blerësi duhet t'i paraqesë dokumentet e mëposhtme:

- Formularin e plotësuar të kërkesës;
- Një kopje të kontratës së noterizuar të shitblerjes;
- Të gjitha dokumentet e ofruara tek noteri;
- Dëshminë e pagesës së tatimit në pronë (nga Zyra Komunale e Financave);
- Një çertifikatë që tregon se komuna nuk është e interesuar për blerjen e pronës, e cila lëshohet nga ZKK-ja ose Zyra Komunale për Urbanizëm¹; dhe
- Dëshmia e pagesës së tarifës për regjistrim (pagesa varet nga vlera e pronës). Nëse prona është e regjistruar si pronë bashkëshortore mes burrit dhe gruas, nuk ka pagesë për regjistrim. Çdo pagesë e tarifës ose taksës mbi 10 € duhet të bëhet në bankë dhe kërkohet dëshmia e pagesës bankare. Pagesat nën 10 € paguhen në zyrën përkatëse.

Koha e parashikuar për t'i mbledhur/përgatitur këto dokumente është 1-3 ditë.

III. ZKK-ja e kryen regjistrimin

ZKK-ja detyrohet me ligj që ta kryejë regjistrimin brenda pesëmbëdhjetë ditëve. Gjatë kësaj periudhe, ZKK-ja e poston njoftimin për bartjen e pronës në tabelën e informatave të ZKK-së për pesë ditë. Pas miratimit të regjistrimit të ri, ZKK-ja e njofton pronarin e ri për të ardhur në ZKK për ta marrë kopjen e çertifikatës së pronësisë dhe Vendimit për bartje të pronës në emër të pronarit të ri.

¹ Nevoja për këtë çertifikatë dhe pagesa për ta marrë çertifikatën ndryshon sipas komunës.

Si t'a regjistroj pronën e trashëguar?

Kur vdes një i rritur, pasuria e të ndjerit duhet t'iu shpërndahet trashëgimtarëve të atij personi nëpërmjet një procedure formale të trashëgimisë. Bashkëshkorti pasjetues dhe fëmijët (djemtë e vajzat) e kanë të drejtën në trashëgimi të pronës si trashëgimtarë të radhës së parë. Në mungesë të tyre, Ligji për Trashëgiminë e rregullon rendin e trashëgimisë.

Për ta filluar procesin e trashëgimisë, ju do të duhet ta plotësoni dëshminë e vdekjes pas lëshimit të çertifikatës së vdekjes. Zyra e Gjendjes Civile e lëshon dëshminë e vdekjes me pagesë prej 3 €.

Dëshmia e vdekjes duhet të përmbajë informatat e plota për të gjitha pronat e luajtshme dhe të paluajtshme të të ndjerit dhe listën e të gjithë trashëgimtarëve të të ndjerit (meshkuj dhe femra).

Nëse të gjithë trashëgimtarët pajtohen se si të ndahet prona në mes tyre, atëherë procedura e trashëgimisë është procedurë jokontestimore që mund të iniciohet në gjykatë ose tek noteri. Nëse trashëgimtarët nuk pajtohen për ndarjen e pronës, atëherë ata duhet të shkojnë në gjykatë që të nisin procedurën kontestimore të trashëgimisë. Trashëgimtarët duhet të pyesin në gjykatë apo tek noteri në lidhje me tarifat që duhet të paguhen në lidhje me këtë procedurë.

Pasi që gjykata apo noteri ta nxjerrë vendimin për trashëgiminë, trashëgimtarët duhet t'i regjistrojnë pronat e tyre në Zyrën Kadastrale Komunale (ZKK).



SI T'A REGJISTROJ PRONËN E TRASHËGUAR?



Pse duhet ta regjistroj?

Siguria

Regjistrimi i pronës ju jep sigurinë ligjore.

Liria më e madhe

Kur të regjistrohet prona juaj, ju mund ta shitni më lehtë, mund ta ndani dhe mund t'ia leni fëmijëve tuaj.

Më shumë mundësi

Kur të regjistrohet prona juaj, ju mund të bëni kërkesë për t'a lënë atë në hipotekë apo të bëni kërkesë për ndonjë subvencion qeveria.



III. Regjistrimi i pronës së trashëguar në Zyrën Kadastrale Komunale

Për regjistrim, ZKK-ja kërkon!

- Kërkesa e plotësuar për regjistrim;
- Vendimi i lëshuar nga noteri ose gjykata;
- Të gjitha dokumentet e ofruara noterit ose gjykatës (me përjashtim të dëshmisë së vdekjes dhe çertifikatës së vdekjes);
- Dëshminë e pagesës së tatimit në pronë (nga Zyra Komunale e Financave);
- Dëshminë e pagesës së tarifës për regjistrim. Nëse trashëgimtarët kanë vendim noterial, tarifa është 10 € për trashëgimtar. Nëse trashëgimtarët kanë vendim gjyqësor, tarifa është 50 €. Çdo pagesë e tarifës ose taksës mbi 10 € duhet të bëhet në bankë dhe kërkohet dëshmia e pagesës bankare. Të gjitha pagesat nën 10 € paguhen në zyrën përkatëse.

I. Marrja e dëshmisë së vdekjes në Zyrën e Gjendjes Civile :

Për ta marrë dëshminë e vdekjes me pagesë prej 3 €, ju duhet t'i prezantoni dokumentet e mëposhtme në Zyrën e Gjendjes Civile:

- Një kopje të letërnjoftimit të të ndjerit;
- Një kopje të çertifikatës së lindjes së të ndjerit (mund të merret në Zyrën e Gjendjes Civile me pagesë prej 1 €);
- Një kopje të çertifikatës së vdekjes së të ndjerit (që lëshohet nga Zyra e Gjendjes Civile me pagesë prej 1 €) (nëse vdekja ndodh në spital, përfaqësuesi i Zyres së Gjendjes Civile në spital e lëshon çertifikatën e vdekjes);
- Një kopje të çertifikatës së martesës së të ndjerit (që lëshohet nga Zyra e Gjendjes Civile me pagesë prej 1 €);
- Kopjet e çertifikatave të lindjes të të gjithë trashëgimtarëve, si dhe çertifikatat e vdekjes të ndonjë trashëgimtari të vdekur (që lëshohen nga Zyra e Gjendjes Civile me pagesë prej 1 €);
- Kopjet e letërnjoftimeve të trashëgimtarëve që kërkojnë dëshminë e vdekjes;
- Një kopje të çertifikatës së pronësisë së të ndjerit (që lëshohet nga ZKK me pagesë prej 4 €); dhe
- Kopjet e kartelave bankare, listën e borxheve si dhe automjetet apo pronat tjera të luajtshme.

Koha e parashikuar për t'i mbledhur këto dokumente është 1-3 ditë.

II. Fillimi i procedurës formale të trashëgimisë

Trashëgimtarët duhet t'i dorëzojnë dokumentet e mëposhtme pranë noterit ose gjykatës:

- Dëshminë e vdekjes;
- Kopjet e letërnjoftimeve të të gjithë trashëgimtarëve;
- Kopjet e çertifikatave të lindjes së të gjithë trashëgimtarëve;
- Çertifikatat e vdekjes të çdo trashëgimtari të vdekur; dhe
- Çertifikatat e pronësisë për të gjitha pronat e paluajtshme të listuara në dëshminë e vdekjes.
- Nëse trashëgimtarët dëshirojnë që ta ndajnë pronën e paluajtshme, ata duhet gjithashtu t'a sigurojnë kopjen e planit të pronës, që lëshohet nga seksioni i gjeodezisë së ZKK-së me pagesë prej 5 €.

Kur nuk ka mosmarrëveshje mes trashëgimtarëve, gjykata apo noteri e lëshon një vendim që e përshkruan ndarjen e të gjitha pronave, dhe të gjithë trashëgimtarët duhet ta nënshkruajnë vendimin. Nëse ka mosmarrëveshje në mes të trashëgimtarëve në lidhje me trashëgiminë, gjykata e nxjerrë një vendim. Kur trashëgimtarët ta pranojnë vendimin nga noteri ose gjykata, ata mund ta regjistrojnë pronën e tyre në Zyrën Kadastrale Komunale (ZKK).

ZKK-ja është e detyruar me ligj që ta kryejë regjistrimin brenda pesëmbëdhjetë (15) ditëve. Gjatë kësaj periudhe, njoftimi për bartjen e pronësisë postohet në tabelën e informatave të ZKK-së për pesë ditë. Pas miratimit të regjistrimit të ri, ZKK-ja i njofton trashëgimtarët (pronarët e rinj) që të vijnë në ZKK dhe ta marrin kopjen e çertifikatës së pronësisë që thotë se trashëgimtarët të cilët e kanë trashëguar pronën tani e zotërojnë atë bashkërisht.

Nëse trashëgimtarët duan që ta ndajnë pronën, kërkohet incizimi gjeodezik i pronës. ZKK-ja mund ta sigurojë listën e gjeodetëve dhe kompanive gjeodezike si dhe tarifën e incizimit gjeodezik. Trashëgimtarët duhet ta nënshkruajnë kontratën në zyrën e noterit ku jepen hollësitë për ndarjen e pronës. Brenda 60 ditëve nga realizimi i incizimit gjeodezik, secili trashëgimtar duhet ta parashtrijë kërkesën pranë ZKK-së për regjistrimin e pronës së ndarë. Trashëgimtari duhet t'ia bashkangjesë kontratën e noterizuar dhe ta paguajë tarifën prej 20 €.

1 Në disa komuna me rregullore komunale mund të kërkohen dokumente ose tarifa komunale shtesë. Të gjitha tarifën e cituara në këtë dokument janë përcaktuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës pranë Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor.

Për të nisur procesin e regjistrimit të pronës së marrë si dhuratë në Zyrën Komunale Kadastrale (ZKK), kërkohet kontrata ndërmjet dhuratëdhënësit dhe dhuratëmarrësit, e përmbyllur zyrtarisht nga noteri me ç'rast dhuratëdhënësi dhe dhuratëmarrësi i pronës duhet të jenë të pranishëm në zyrën e noterit.

Noteri përpilon aktin noterial që përmban informata specifike për pronën në fjalë. Noteri informon dhuratëdhënësin dhe dhuratëmarrësin mbi detyrimet që ata marrin përsipër me ekzekutimin e kontratës. Kontrata përcakton që dhuratëmarrësi pajtohet ta pranojë dhuratën.

Tarifa e noterit për një dhuratë nga prindi për fëmijën, është 50% e tarifës që aplikohet në rast të shitblerjes së pronës e cila tarifë është e bazuar në vlerën e pronës.

Nëse prona që dhurohet do të ndahet nga një pronë më e madhe, dhuratëdhënësi duhet të angazhojë një gjeodet të licencuar ose kompani për matje gjeodezike për të kryer studimin.



SI TË REGJISTROHET PRONA E MARRË SI DHURATË?



Pse duhet ta regjistroj?

Siguria

Regjistrimi i pronës ju jep sigurinë ligjore.

Liria më e madhe

Kur të regjistrohet prona juaj, ju mund ta shitni më lehtë, mund ta ndani dhe mund t'ia leni fëmijëve tuaj.

Më shumë mundësi

Kur të regjistrohet prona juaj, ju mund të bëni kërkesë për ta lënë atë në hipotekë apo të bëni kërkesë për ndonjë subvencion nga qeveria.



Pronari i një prone të paluajtshme (dhuratëdhënësi) mund të bart pa pagesë të drejtën mbi pronën e tij/saj ose një pjesë të pronës së tij/saj të dhuratëmarrësi/t. Dhuratëmarrës mund të jenë trashëgimtarët e tij/saj potencial ligjorë ose ndonjë palë e tretë/jashtme. Dhuratëmarrësi/t duhet të pajtohen ose jo për një dhurim të tillë.

Prona që i nënshtrohet këtij transferimi nuk mund të jetë pjesë e një procesi të mëvonshëm të trashëgimisë pas vdekjes së pronarit (përveç nëse ky transfer pengon realizimin e të drejtës së trashëgimisë të një apo më shumë trashëgimtarëve të ligjshëm).

Marrëdhënia mes dhuratëdhënësit dhe dhuratëmarrësit përcaktohet në Ligjin për Marrëdhëniet e Detyrimeve¹ dhe pjesërisht në Ligjin për Trashëgiminë².

¹ Nenet nga 536 deri në 548 të Ligjit për Marrëdhëniet e detyrimeve

² Nenet nga 32 deri në 52 të Ligjit për Trashëgiminë

I. Fillimi i procedurës së dhurimit zyrtar të pronës

Dhuratëdhënësi i pronës dhe dhuratëmarrësi i pronës duhet t'ia paraqesin noterit dokumentet e mëposhtme:

- Kopjet e letërnjoftimeve të dhuratëdhënësit/ve dhe dhuratëmarrësit/ve;
- Kopjet e çertifikatës së lindjes së dhuratëdhënësit/ve dhe dhuratëmarrësit/ve;
- Çertifikatën e pronësisë së pronës, të përditësuar për të pasqyruar nëndarjet (nëse ka) e pronës/pronave që dhurohet/dhurohen; (kjo çertifikatë lëshohet nga ZKK për një tarifë prej 4 euro); dhe
- Kopjen e planit nëse dhuratëdhënësi dhuron një pjesë të pronës; (kopja e planit lëshohet nga ZKK për një tarifë prej 5 euro).

Për të mbledhur këto dokumente nevojiten 1-5 ditë.

II. Regjistrimi i pronës së dhuruar në Zyrën Komunale Kadastrale

Për regjistrim, ZKK kërkon dokumentet e mëposhtme:

- Kërkesën për regjistrim, të plotësuar
- Kontratën mbi dhuratën, të hartuar dhe vërtetuar te noteri;
- Kopjen e letërnjoftimit të personit që regjistron pronën;
- Dëshminë për pagesën e tatimit në pronë (nga Zyra Komunale e Tatimit në Pronë);
- Dëshmimë e pagesës së tarifës së regjistrimit.

ZKK detyrohet me ligj që të kryejë regjistrimin brenda 15 ditëve. Gjatë kësaj periudhe, një njoftim për transferimin e pronësisë afishohet në tabelën e shpalljeve në ZKK për pesë ditë. Sapo të miratohet regjistrimi i ri, ZKK njofton dhuratëmarrësin të vijë në ZKK për të marrë kopjen e çertifikatës së pronësisë dhe kopjen e vendimit mbi pronën e marrë si dhuratë.

Kako da upišem imovinska prava koja proističu iz sudske odluke/rešenja?

Kada je sud presudio u sporu o imovinskim pravima, sud može da donese odluku kojom se utvrđuju zakonska prava na nepokretnu imovinu. Lice čija je imovinska prava utvrdio sud mora da upiše svoja (njegova/njena) imovinska prava u opštinskoj kancelariji katastra (OKK).



KAKO DA UPIŠEM IMOVINSKA PRAVA KOJA PROISTIČU IZ SUDSKE ODLUKE/REŠENJA ?



PHOTO: SAMIR KARAHODA

Zbog čega bi trebalo da upišem imovinu?

Sigurnost

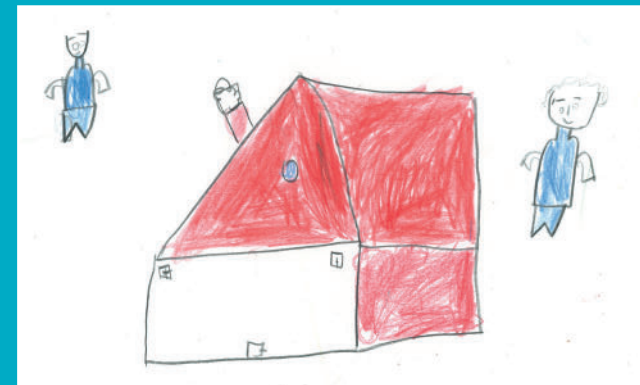
Upis Vaše imovine daje Vam pravnu sigurnost.

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. Upis imovine u opštinskoj kancelariji katastra (proces od 1–3 dana)

U okolnostima u kojima lice ima svoja (njegova/njena) imovinska prava koja je utvrdio sud, lice mora da podnese OKK sledeća dokumenta kako bi upisao/la svoja imovinska prava:

- Popunjen obrazac zahteva,
- Zvaničnu odluku suda,
- Kopije ličnih karata novog/ih vlasnika,
- Kopiju plana imovine (dostupno u geodetskom službi opštinske kancelarije katastra uz taksu od 5 evra) ,
- Dokaz o plaćenom porezu na imovinu (iz opštinske kancelarije za finansije); i
- Uplatu takse za upis (taksa od 50 evra).

Procenjeno vreme za prikupljanje ovih dokumenata je od 1–3 dana.

Nije potrebno da idete kod javnog beležnika (notara).

Svaka uplata takse veće od 10 evra zahteva da uplatu izvršite u banci i doneste dokaz o izvršenoj uplati (uplatnicu). Sve takse niže od 10 evra mogu se platiti u kancelariji za naplatu taksi.

II. OKK završava upis (proces koji traje 15 dana)

Po zakonu, OKK je dužna da upis završi u roku od petnaest (15) dana. Tokom ovog perioda, obaveštenje o prenosu vlasništva se oglašava na oglasnoj tabli OKK u periodu od pet dana. Onda kada je novi upis odobren, OKK obaveštava novog vlasnika da dođe u OKK kako bi dobio/la kopiju uverenja o vlasništvu na imovinu.

Procenjuje se da je za završetak ovog procesa potrebno maksimalno 15 dana.

Kako se može sklopiti ugovor za prenos imovine kao poklon?

Davaoc imovine i primalac poklona moraju biti prisutni u kancelariji notara. Notar sastavlja notarski akt koji sadrži posebne informacije o datoj imovini. Notar informiše davaoca i primaoca poklona o obavezama koje preuzimaju prilikom izvršenja ugovora.

Novčana naknada za notara prilikom poklanjanja imovine od strane roditelja detetu iznosi 50% od naknade koja bi se procenila kao je imovina prenet preko uplate i zasnovana na vrednost imovine.

Ako je imovina koja će biti poklonjena odvojena od većeg dela imovine, davaoc mora angažovati licenciranog geodeta ili geodetsku kompaniju da sprovede merenje.



KAKO DA REGISTRUJETE IMOVINU DOBIJENU NA POKLON?



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.



Vlasnik nepokretne imovine (davaoc) može preneti bez nadoknade pravo na imovinu ili deo njegove imovine kod primaoca. Primaoci mogu biti njegovi potencijalni pravni naslednici ili neka treća stranka. Primalac moraju dati saglasnost za poklonjenu imovinu.

Imovina koja je predmet ovog prenosa ne može biti deo kasnijeg procesa nasleđivanja nakon smrti vlasnika (osim ako ovaj prenos onemogućava ostvarivanje prava na nasleđivanje jednog ili više legitimnih naslednika).

Za pokretanje postupka registracije imovine dobijene na poklon u Opštinskoj katastarskoj kancelariji (OKK), potrebna su određena dokumenta, i to: ugovor sklopljen između davaoca i primaoca poklona, koji je formalno obavio notar. Ugovorom je potvrđeno da je primalac prihvatio poklon.

Odnos između davaoca i primaoca poklona je definisan Zakonom o obligacionim odnosima¹ i delimično Zakonom o nasleđivanju².

¹ Clanovi 536 do 548 Zakonom o obligacionim odnosima

² Clanovi 32 do 52 Zakona o nasleđivanju

I. Početak formalnog postupka doniranja

Davaoc imovine i primalac poklona (primalac) moraju dostaviti notar u sledeća dokumenta:

- Kopije izvoda rođenih, davaoca i primaoca;
- Ažurirani sertifikat o vlasništvu imovine u cilju isticanja podele (ako je ima) imovine koja se poklanja; (ovo uverenje izdaje OKK, uz naknadu od 4€); i
- Kopiju plana, ako davaoc poklanja deo imovine; (ovaj plan izdaje OKK, uz naknadu od 5€).

Za prikupljanje ovih dokumenata je otprilike potrebno 1 - 5 dana.

II. Registracija imovine dobijene na poklon u Opštinsku katastarsku kancelariju

OKK-a zateva sledeća dokumenta za registraciju:

- Popunjen zahtev za registraciju
- Ugovor o transferu imovine kao poklona overen od strane notara;
- Kopiju lične karte osobe koja registruje imovinu;
- Uverenje o plaćenom porezu na imovinu
- Uverenje o plaćenu taxe za registraciju³;

OKK je po zakonu obavezana da završi registraciju u roku od 15 dana. Tokom ovog perioda, obaveštenje o prenosu vlasništva imovine se objavljuje na informativnoj tabli OKK-e, gde stoji pet dana. Nakon što je nova registracija odobrena, OKK-a traži od primaoca a dođe u prostorije OKK-e i dobije kopiju uverenja o vlasništvu i kopiju odluke o imovini dobijenoj na poklon.

³ AU br:08/2014, članovi 2 i 3 opisuju taxe drugi scenarija registrovanja

Kako da upišem nasleđenu imovinu?

Kada odrasla osoba umre, imovina pokojnika bi trebalo da se, kroz zakonski ostavinski postupak podeli naslednicima tog lica. Bračni drug koji je ostao u životu i deca (ćerke i sinovi) imaju pravo da naslede imovinu kao naslednici prvog naslednog reda. Ako oni ne postoje, Zakon o nasleđivanju propisuje redosled nasleđivanja.

Da bi ste pokrenuli ostavinski postupak, biće potrebno da popunite **smrtovnicu**, nakon izdavanja umrlice. Kancelarija civilnog statusa (KCS) će izdati smrtovnicu uz taksu od 3 evra.

Smrtovnica mora da sadrži potpune informacije o celokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini pokojnog lica i listu naslednika pokojnog lica (muškarce i žene).

Ako se svi naslednici slažu oko načina podele imovine između njih, tada je ostavinski postupak vanparnični postupak koji se može pokrenuti u sudu ili kod javnog beležnika (notara). Ako se naslednici ne slažu oko načina podele imovine između njih, tada moraju da idu u sud i pokrenu parnični postupak o nasleđivanju. Naslednici bi trebalo da se raspitaju u sudu ili kod javnog beležnika (notara) o naknadama koje će morati da plate u vezi sa postupkom.

Kada sud ili javni beležnik (notar) donese ostavinsko rešenje, naslednici treba da upišu svoju imovinu u opštinskoj kancelariji katastra (OKK).



KAKO DA UPIŠEM NASLEĐENU 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. Dobijanje smrtovnice u kancelariji civilnog statusa

Da biste dobili smrtovnicu uz naknadu od 3 evra, biće potrebno da KCS podnesete sledeća dokumenta:

- Kopiju lične karte pokojnog lica;
- Kopiju izvoda iz knjige rođenih za pokojno lice (dostupno u KCS uz naknadu od 1 evra);
- Kopiju umrlice za pokojno lice (koju izdaje KCS uz naknadu od 1 evra), ako se smrt dogodi u bolnici, službenik KCS će dati umrlicu;
- Kopiju izvoda iz knjige venčanih za pokojno lice (po potrebi) (koju izdaje KCS uz naknadu od 1 evra);
- Kopije izvoda iz knjige rođenih za sve naslednike, i umrlicu za sve pokojne naslednike (koje izdaje KCS uz naknadu od 1 evra po kopiji);
- Kopiju/e lične karte/ličnih karata naslednika koji traže smrtovnicu;
- Kopiju uverenja o vlasništvu na imovinu pokojnog lica, koju izdaje OKK uz naknadu od 4 evra); i
- Kopije bankovnih kartica, listu dugovanja i automobila ili druge pokretne imovine u vlasništvu

Vreme procenjeno za prikupljanje ovih dokumenata je od 1–3 dana.

II. Započinjanje formalnog ostavinskog postupka

Naslednici sudu ili javnom beležniku (notaru) moraju da dostave sledeća dokumenta:

- Smrtovnicu;
- Kopije ličnih karata svih naslednika;
- Kopije izvoda iz knjige rođenih za sve naslednike;
- Umrlice za svakog pokojnog naslednika; i
- Uverenje o vlasništvu na imovinu za svu nepokretnu imovinu navedenu u smrtovnici;
- Ukoliko naslednici žele da podele nepokretnu imovinu, oni moraju da dostave kopiju plana imovine, koji izdaje geodetska služba OKK uz naknadu od 5 evra.

Kada među naslednicima nema spora, sud ili javni beležnik (notar) će izdati rešenje u kojem se opisuje podela celokupne imovine a svi naslednici moraju da potpišu rešenje. Kada naslednici dobiju rešenje od javnog beležnika (notara) ili suda, oni svoju imovinu mogu da upišu u opštinskoj kancelariji katastra (OKK).

III. Upis nasledene imovine u opštinskoj kancelariji katastra

OKK za upis traži¹:

- Popunjen zahtev za upis;
- Rešenje koje je doneo sud ili javni beležnik (notar);
- Sva dokumenta podneta javnom beležniku (notaru) ili sudu (osim smrtovnice i umrlice);
- Dokaz o plaćenom porezu na imovinu (iz opštinske kancelarije za finansije);
- Dokaz o plaćenju taksu za upis. Ako naslednici imaju overeno rešenje notara, taksa je 10 evra po nasledniku. Ako naslednici imaju sudsko rešenje, taksa je 50 evra. Svaka taksa ili uplata poreza veće od 10 evra zahtevaju put do banke i dokaz o uplati u banci. Sve takse niže od 10 evra se plaćaju u kancelariji za naplatu taksi.

OKK su po zakonu dužne da upis završe u roku od petnaest (15) dana. Tokom ovog perioda, obaveštenje o prenosu vlasništva se pet dana oglašava na oglasnoj tabli OKK. Onda kada je nov upis odobren, OKK obaveštava naslednike (nove vlasnike) da dođu u OKK i podignu kopiju uverenja o vlasništvu na imovinu u kojem se navodi da su naslednici koji nasleduju imovinu sada u kolektivnom vlasništvu imovine.

Ako naslednici žele da podele imovinu, biće potrebno da se izvrši snimanje imovine. OKK može da obezbedi listu geometara i naknada za snimanje. Naslednici, takođe, moraju da potpišu ugovor u kancelariji javnog beležnika (notara) u kojem se navode detalje o podeli imovine. U roku od 60 dana od završetka snimanja, svaki od naslednika mora da traži da OKK upiše podeljenu imovinu. Naslednik uz prijavu mora da priloži i overen ugovor i plati naknadu od 20 evra.

¹ U nekim opštinama prema pravilnicima opština mogu da traže dodatna dokumenta ili opštinske naknade. Sve naknade navedene u ovom dokumentu su utvrdili kosovska Agencija za katastar Ministarstva za životnu sredinu i prostorno planiranje.

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.



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 do 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 urbanizam¹; 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 potrebno od 1 do 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 petnaest (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.