2017

 

|  |
| --- |
| Република Србија |
| ВЛАДА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ |
| САВЕТ ЗА БОРБУ ПРОТИВ КОРУПЦИЈЕ |
|  72 Број: 464-8123/2017 |
|  28.08.2017. годинеБ е о г р а д |

**ИЗВЕШТАЈ О ЕВИДЕНЦИЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ГРАДА БЕОГРАДА**

**САДРЖАЈ**

[**1. УВОД 3**](#_Toc485035319)

[**2. ЕВИДЕНЦИЈА НЕПОКРЕТНОСТИ ГРАДА БЕОГРАДА 5**](#_Toc485035320)

[**2.1. Евиденција земљишта 5**](#_Toc485035321)

[**А) ТАБЕЛА I 6**](#_Toc485035322)

[**Б) ТАБЕЛА II 8**](#_Toc485035323)

[**Ц) ТАБЕЛА III 9**](#_Toc485035324)

[**2.2. Евиденција станова и гаража 9**](#_Toc485035325)

[**А) ТАБЕЛА I 10**](#_Toc485035326)

[**Б) ТАБЕЛА II 20**](#_Toc485035327)

[**Ц) ТАБЕЛА III 25**](#_Toc485035328)

[**2.3. Евиденција пословног простора 33**](#_Toc485035329)

[**А) ТАБЕЛА I 34**](#_Toc485035330)

[**Б) ТАБЕЛА II 38**](#_Toc485035331)

[**Ц) ТАБЕЛА III 45**](#_Toc485035332)

[**3. ЗАКЉУЧАК 52**](#_Toc485035333)

[**4. ПРЕПОРУКЕ 54**](#_Toc485035334)

# УВОД

#

Националном стратегијом за борбу против корупције у делу V - Праћење резултата спровођења Стратегије и акционог плана тачка 5.3. Савет има обавезу да у форми извештаја благовремено указује Влади Републике Србије на уочене појавне облике корупције и пропусте у механизмима борбе против корупције.

С тим у вези, Савет се у досадашњим извештајима бавио медијима, правосуђем, приватизацијама бројних субјеката, трошењем буџетских средстава и др., које су препознате као кључне за јачање и изградњу системских антикорупцијских механизама.

Евиденција, управљање и располагање непокретностима у јавној својини, такође je област обухваћена Националном стратегијом за борбу против корупције у Републици Србији, као и Акционим планом за спровођење Националне стратегије за борбу против корупције за период 2013 - 2018. године.

Акционим планом за борбу против корупције тачка 3.2.2.1.5. предвиђено је да се изради и редовно ажурира потпуна евиденција о имовини у јавној својини и њеним корисницима, као и јавно објављивање података о имовини.

Успостављањем тачних и транспарентних евиденција створиле би се предпоставке да располагање имовином у јавној својини буде под контролом и значајно мањим могућностима за коруптивно деловање.

Обвезник за испуњење наведене обавезе је Републичка дирекција за имовину, а предвиђени рок за испуњење обавезе је дванаест месеци од усвајања Акционог плана односно 25. 08. 2014. године.

Републичка дирекција за имовину у складу са Законом о јавној својини обавља послове државне управе у вези са прибављањем, управљањем и располагањем стамбеним зградама, становима и другим непокретностима, које користе државни органи, о чему подноси годишњи извештај Влади Републике Србије.

Законом о министарствима[[1]](#footnote-1) поред наведеног Дирекција спроводи мере заштите државне имовине путем инспекцијског надзора, вођења управног поступка, укњижбу државне својине на непокретностима, старање о наплати закупнине, распоређивање на коришћење стамбених зграда, чување и евиденцију поклона у државној својини и др.

Надзор над радом Дирекције врши Министарство финансија које, у складу са чланом 69. Закона о јавној својини, има право непосредног увида у евиденцију и документацију о прибављању, коришћењу, управљању и располагању стварима у јавној својини, као и да о утврђеном стању обавести Владу Републике Србије.

Савет је у свом Извештају желео на примеру града Београда да покаже како се спроводе мере из Акционог плана за борбу против корупције из наведене области, па је од Републичке дирекције за имовину затражио податке о евиденцији непокретности града Београда и то: земљишта, пословног и службеног простора, станова.

Град Београд, као репрезентативни узорак је одабран јер се на његовом примеру може показати право стање у области евиденције и располагања непокретностима, имајући у виду да је Београд главни град Републике Србије, са непокретностима највеће вредности, највећи административни центар, са највећим бројем становника и са највећим локалним буџетом.

Град Београд је Уставом дефинисан као јединица локалне самоуправе са посебним статусом. Законом о главном граду[[2]](#footnote-2) уређује се положај, надлежност и органи града Београда, главног града Републике Србије. Град има надлежности које су Уставом и законом поверене општини и граду, као и надлежности које су законом поверене Граду као главном граду Републике Србије.

Дирекција је у одговору Савету 30.09.2016. године, (након две године од рока који је задат Акционим планом), навела да располаже само са базом података из базе Јединствене евиденције непокретности у државној својини, која је успостављена на основу података које су доставили корисници средстава у државној својини, у складу са Законом о средствима у својини Републике Србије, који је престао да важи ступањем на снагу Закона о јавној својини.

Дирекција је такође обавестила Савет, да је у циљу примене поменутог Закона о јавној својини, успоставила програм аутоматске обраде података за вођење јединствене евиденције непокретности у јавној својини, као web апликацију која је стављена у продукцију 08.02.2016. године. Притом, Дирекција је навела у одговору Савету, да је упутила акт бр.954-310/2016, односно циркуларно писмо свим државним органима, Управи за имовину, АПВ, управним окрузима, градовима, осталим ЈЛС, јавним предузећима, чији је оснивач Република Србија, да су са успостављањем нове web апликације створени услови да се почне са електронским достављањем података о непокретностима у јавној својини које користе. Таквом јединственом евиденцијом омогућила би се транспаретност у управљању и располагању имовином у јавној својини.

Што се тиче непокретности које користи град Београд, Дирекција је обавестила Савет да није приступио наведеној апликацији, осим општине Нови Београд која је унела једну непокретност.

Поред података о евиденцији непокретности града Београда, које је Савет добио од Републичке дирекције за имовину, податке по том основу Савет је прикупио од града Београда, као и од Републичког геодетског завода. Сва три наведена субјекта морала би имати истоветне податке о непокретностима града Београда, у складу са правном регулативом која регулише њихов рад.

Наиме, град Београд је у обавези да податке из своје евиденције о стању, вредности и кретању средстава у јавној својини које користи, доставља Републичкој дирекцији за имовину, која води јединствену евиденцију непокретности у јавној својини.

Надлежни орган града Београда (Секретаријат за имовинско правне послове и одељења за имовинско правне послове општина) подноси надлежној служби за катастар непокретности захтев за упис права јавне својине, као и потврду Републичке дирекције за имовину да су непокретности пријављене за јединствену евиденцију непокретности у државној својини (чл.76. Закона о јавној својини).

Међутим и поред напред утврђене методологије, ти подаци се значајно разликују, што упућује на закључак да нема праве и поуздане евиденције о имовини у јавној својини, не само града Београда, већ целе Републике.

Чињеница да се и након три године од задатих рокова за успостављање јединствене базе података о имовини у јавној својини није одмакло од почетка, намеће озбиљно питање одговорности обвезника задужених за спровођење Националне стратегије за борбу против корупције из те области, као и институција које имају надзор над њиховим радом.

Ако не постоје праве евиденције о имовини не постоји ни могућност правилног и транспарентног управљања и располагања имовином велике вредности, што ствара простор за корупцију огромних размера.

#  ЕВИДЕНЦИЈА НЕПОКРЕТНОСТИ ГРАДА БЕОГРАДА

Устав Републике Србије из 2006. године увео је у правни систем Републике Србије, поред приватне и задружне својине и облик јавне својине, која може бити државна, покрајинска и општинска, односно градска. Титулари над јавном својином су Република Србија, Аутономна покрајина Војводина и јединице локалне самоуправе, општине или градови.

Законом о јавној својини[[3]](#footnote-3) прописано је да непокретности, покретне ствари и друга средства која су на основу Закона о средствима у својини Републике Србије (*"*Сл. гласник РС*"* бр. 53/95, 3/96 испр. 54/96, 32/97 и 101/2005 - др.закон) на дан ступањана снагу Закона о јавној својини из државне прелазе у јавну својину РС.

Влада Републике Србије је Уредбом о евиденцији непокретности у јавној својини[[4]](#footnote-4) прописала садржину и начин вођења евиденције о стању, вредности и кретању непокретности у јавној својини, рокове за достављање података Републичкој дирекцији за имовину, као и начин вођења јединствене евиденције непокретности у јавној својини. Уредбом је такође прописано да се посебна евиденција непокретности води за земљиште у јавној својини (грађевинско, пољопривредно, шумско и др.), службену зграду, пословни простор и делове зграде, стамбену зграду, стан, гаражу, гаражно место, непокретност за репрезентативне потребе, за потребе дипломатских и конзуларних представништава и др. грађевинске објекте (чл.3).

Посебна евиденција обухвата кретање, односно промене на непокретностима у стању и вредности непокретности, које су резултат њиховог располагања-давања на коришћење, давања у закуп, пренос права јавне својине на другог носиоца и др. (чл.4).

 Посебна евиденција непокретности садржи податке о носиоцу права јавне својине, кориснику, односно носиоцу права коришћења, податке о непокретности (о врсти, месту и адреси где се налази, површини, катастаркој парцели), исправи о својини, основу коришћења и вредности непокретности; врсти и разлозима промене података (члан 5.).

 Посебна евиденција непокретности у јавној својини води се појединачно за сваку непокретност на обрасцу НЕП-ЈС, који је саставни део Уредбе. Надлежни орган АП, односно ЈЛС води збирне податке о непокретностима и доставља их Дирекцији на обрасцу ЗОС-ЈС (члан 7.).

 Корисници, односно носиоци права коришћења су одговорни за тачност и ажурност података из посебних евиденција непокретности које достављају Дирекцији, односно надлежном органу АП или ЈЛС, ради вођења јединствене евиденције непокретности у јавној својини (чл.8.).

#  Евиденција земљишта

Предмет анализе Савета која се односи на земљиште као непокретност коју користи град Београд је грађевинско, пољопривредно и шумско.

Грађевинско земљиште је земљиште одређено Законом о планирању и изградњи[[5]](#footnote-5) или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом (чл. 82. Закона).

Овим законом уређују се услови и начин уређења простора, уређивање и коришћење грађевинског земљишта и изградња објеката, вршење надзора над применом одредаба овог закона, инспекцијски надзор и др.

 Законом о јавној својини пољопривредно земљиште категорисано је као добро од општег интереса, док се Законом о пољопривредном земљишту[[6]](#footnote-6) уређује планирање, заштита, уређење и коришћење пољопривредног земљишта, надзор над спровођењем овог закона и др.

Пољопривредним земљиштем у државној својини управља и располаже Република Србија преко Министарства пољопривреде.

На основу података које су доставили Републички геодетски завод, Секретаријат за имовинско правне послове града Београда и Републичка дирекција за имовину, Савет је сачинио следеће табеле по градским општинама, о површини и намени земљишта и то:

Табела I - податке доставио Републички геодетски завод

Табела II - податке доставио Секретаријат за имовинско правне послове града Београда

Табела III - податке доставила Републичка дирекција за имовину

Према наведеним табелама Републички геодетски завод je дао најобимније податке, односно у његову базу података унето је 64.112 јединица земљишта које користи град Београд, у базу података Секретаријата за имовинско правне послове града Београда унето је 13.165 јединица, док је Републичка дирекција за имовину приказала 546 јединица земљишта.

Површине земљишта које је приказао Републички геодетски завод четири пута су веће од података које је дао Град Београд и једанаест пута од података које је дала Републичка дирекција за имовину.

 Републички геодетски завод је евидентирао да се у својини града Београда налази 9.811 хектара, град Београд је приказао око 2.233 хектара, док је Републичка дирекција за имовину доставила податак за 867 хектара.

# А) ТАБЕЛА I



Према подацима из Табеле I, седамнаест градских општина користи укупну површину од 9.811 хектара што чини 8.542 хектара грађевинског земљишта, 1.260 хектара пољопривредног земљишта и око осам хектара осталог земљишта. У структури грађевинског земљишта у површини од 8.542 хектара, 5.386 хектара је приказано као изграђено грађевинско земљиште, док је 3.156 хектара приказано као њиве, ливаде, пашњаци, виногради, шуме, трстик - мочваре, појила, јаруге и др, што чини више од трећине укупног земљишта.

Од седамнаест општина града Београда општина Земун има највећу површину земљишта које користи око 2.007 хектара, односно 16.290 унетих јединица. Од тих 2.007 хектара око 1.484 хектара се односи на грађевинско земљиште, док пољопривредно и шумско чине око 523 хектара.

Интересантан податак који се односи на ову општину је да од 1.484 хектара грађевинског земљишта 770 хектара, (више од половине укупног грађевинског земљишта), чине њиве, ливаде, пашњаци, виногради, шуме, баре, ров, трстик и др, иако се ради о изграђеном грађевинском земљишту.

Њиве, ливаде, пашњаци, шуме и др. су и у оквиру пољопривредног земљишта које има површину од 523 хектара.

Поред општине Земун, која користи највећу површину укупног земљишта, следе општине Палилула са 1.635 хектара, општина Чукарица са 1.516 хектара, Нови Београд са 870 хектара, Вождовац са 763 хектара. Најмању површину земљишта користи општина Сопот око 18 хектара, општина Врачар око 91 хектар, Лазаревац 96 хектара, Младеновац 161 хектар, док су остале општине корисници од 200 до 400 хектара.

Републички геодетски завод који је доставио податке за Табелу I је организација која између осталог, врши послове који се односе на катастар непокретности, односно јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима (чл. 4.) Закона о државном премеру и катастру.[[7]](#footnote-7) У катастар непокретности уписује се право својине, право коришћења непокретности у случајевима предвиђеним Законом о јавној својини, право закупа грађевинског земљишта ради изградње, право службености, хипотека и друга стварна права на непокретностима прописана законом. База података катастра непокретности садржи податке о парцелама, објектима, посебним деловима објекта, имаоцима права на непокретностима. Из базе података катастра издаје се лист непокретности, за непокретност и имаоца права на непокретностима. Надзор над радом Републичког геодетског завода врши Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Све напред наведено упућује на закључак да би подаци о некретнинама које је Републички геодетски завод доставио Савету морали бити ажурни и тачни. Међутим, чињеница да се трећина од укупног грађевинског земљишта на коме су стамбене зграде, пословни и други објекти води као њиве, пашњаци, виногради, шуме и др. показује да се не ради о правим евиденцијама, односно да се стање на терену не слаже са стањем у јавној књизи катастра непокретности.

На основу уоченог проблема Савет је организовао састанак са одговорним лицима из Републичког геодетског завода, како би се информисао који су највећи проблеми који су довели до таквог стања.

На састанку је истакнуто да у Заводу нема довољно стручног кадра, да је старосна структура запослених лоша, јер је велики број запослених старији од педесет година и да преко пет стотина радника није стално радно ангажовано, већ раде по уговорима. Такође су навели и да сами носиоци права својине на непокретностима не достављају промене на непокретностима како би се успоставила тачна и ажурна евиденција.

#

# Б) ТАБЕЛА II



Податке за табелу II Савету је доставио Секретаријат за имовинско правне послове града Београда, по којима се од укупних 2.233 хектара које користи град Београд око 619 хектара, класификује као остало земљиште (јаруге, рупе, баре, ров, насип и др.). Од 733 хектара грађевинског земљишта око 117 хектара се води као њива, виноград, шума и др., иако се ради о изграђеном грађевинском земљишту на коме су стамбене, пословне зграде и други објекти. Земљиште које је Град класификовао искључиво као пољопривредно земљиште има површину од 764 хектара.

Имајући у виду, да се подаци које је доставио Секретаријат не слажу са подацима Републичког геодетског завода, Савет се обратио граду Београду за образложење.

У одговору Савету под бројем XXI-01-031.1-28/2016 од 25.01.2017. године Секретаријат за имовинско правне послове је навео да су по њиховом мишљењу у евиденцији Републичког геодетског завода поред непокретности на којима јесте уписано право својине Града, садржани и подаци по разним другим критеријумима и параметрима који нису компатибилни са начином вођења евиденција и података о непокретностима Секретаријата за имовинске и правне послове града Београда. Даље наводе, да постоји значајан број непокретности које је град Београд отуђио, а да власници нису поднели захтев за упис својине на своје име.

Секретаријат није пружио информацију Савету да ли је и када са Републичким геодетским заводом на било који начин покушао да уреди евиденције.

#  Ц) ТАБЕЛА III



Подаци из Табеле III које је доставила Републичка дирекција за имовину не пружају наду да ће та институција у скорој будућности имати јединствену и истиниту базу података о земљишту, ако се има у виду да је унето за свих седамнаест општина само 546 јединица земљишта, односно катастарских парцела и то по основу Закона о средствима у својини Републике Србије, који је престао да важи 2011. године доношењем Закона о јавној својини. На основу Закона о јавној својини, како је Дирекција обавестила Савет, унета је само једна непокретност на Новом Београду.

База података урађена по методологији која је установљена на основу закона који је престао да важи 2011. године и коју је Дирекција доставила Савету не пружа уверење да се ради о стварној површини и намени земљишта које кориси град Београд, односно градске општине. Према таквој евиденцији земљишта за Барајево није достављен ни један податак, за општину Сопот унета је само једна катастарска парцела. За велики део општина унето је од десет до четрдесет парцела, а највећи број унетих јединица (68) је код општине Сурчин и то за површину од једног хектара.

Иначе, Дирекција је класификовала земљиште као грађевинско, чија је површина 753 хектара и пољопривредно чија је површина око 114 хектара.

Секретаријат за имовинско правне послове је напред наведеним дописом обавестио Савет да се разлика у подацима непокретности, међу којима је и земљиште, између града Београда и Републичке дирекције за имовину јавља из разлога што web апликација за унос података о јединственој евиденцији непокретности у јавној својини коју је Дирекција ставила у продукцију 2016. године има одређене недостатке и да изискује унапређење софтверских решења.

#  Евиденција станова и гаража

На основу прикупљене документације од Републичког геодетског завода, Секретаријата за имовинско правне послове града Београда и Републичке дирекције за имовину сачињене су табеле о броју станова и њиховој квадратури, а према улицама и општинама којима припадају.

Табела I - податке доставио Републички геодетски завод

Табела II - податке доставио Секретаријат за имовинско правне послове града Београда

Табела III - податке доставила Републичка дирекција за имовину

# А) ТАБЕЛА I



































ПОДАЦИ РГЗ О СТАНОВИМА ЧИЈА ЈЕ КВАДРАТУРА 0



















































ПОДАЦАИ РГЗ О ГРАЖАМА СА КВАДРАТУРОМ 0













Према подацима које је доставио Републички геодетски завод град Београд има 7.246 станова у шеснаест градских општина, што чини укупну квадратуру од 274.237 квадратних метара. Међутим, број приказаних станова не даје реалну квадратуру имајући у виду да 1.751 стан, односно четвртина од укупног броја, има квадратуру нула. Највећи број станова са исказаном квадратуром нула има општина Палилула (1.063), Вождовац (135), Младеновац (127), Звездара (90), Савски венац (82), Земун (69), Нови Београд (66), Чукарица (46), Врачар (38), Стари град (34).

За објашњење због чега је квадратура станова нула, Савет се обратио Републичком геодетском заводу. Надлежне службе Завода образложиле су Савету да је Завод преузео податке из земљишних књига, у којима нису постојали подаци о квадратури, па је из тих разлога уписивана нула и да ће такви подаци бити уписани у катастру непокретности све дотле док имаоци права не буду поднели захтев за промену података. Осим станова код којих је исказана квадратура нула, одређени број гаража и пословног простора такође има квадратуру нула, односно не постоје информације о правој квадратури.

На основу података из напред наведених табела највећи број станова има општина Палилула, затим следе општине Звездара, Нови Београд, Земун, Вождовац, Стари град, Чукарица, Врачар, Раковица, Савски венац, Младеновац, док општине Барајево, Сурчин, Обреновац, Гроцка и Лазаревац имају укупно 35 станова.

Према исказаној укупној квадратури станова редослед општина је следећи од највеће до најмање квадратуре: Звездара, Нови Београд, Палилула, Земун, Вождовац, Чукарица, Стари град, Раковица, Врачар, Младеновац, Савски венац, Гроцка, док општине Барајево, Лазаревац, Обреновац и Сурчин имају укупно 666 квадрата за приказане станове.

Наведени подаци о броју станова и њиховој квадратури упућују на закључак да се највећи број станова налази у централним градским општинама у односу на приградске.

Поред станова, Републички геодетски завод је доставио податке и о броју гаража и њиховој површини за град Београд, којих има 589 са укупном површином од 29.154 квадратна метра. Од седамнаест градских општина шест општина (Барајево, Лазаревац, Обреновац, Сопот, Сурчин) у евиденцији немају гараже.

Највећи број гаража има општина Нови Београд, затим следе општине Палилула, Вождовац, Звездара, Врачар, Чукарица, Савски венац, Земун, Раковица, Гроцка, Стари град, Младеновац.

Што се тиче квадратуре гаража највећа је евидентирана на општини Савски венац, затим следе Вождовац, Стари град, Нови Београд, Палилула, Звездара, Врачар, Чукарица, Земун. Општина Раковица има пет гаража али је приказана њихова квадратура са нула квадрата.

# Б) ТАБЕЛА II































По подацима које је доставио град Београд - Секретаријат за имовинско правне послове, а што је приказано у напред наведеним табелама, Град располаже са 2.012 јединица стамбеног простора. Јединице стамбеног простора су поред станова и стамбене зграде, за разлику од податка који је доставио Републички геодетски завод где су приказани само станови као јединице. За 2.012 јединица стамбеног простора укупна квадратура је евидентирана у износу од 104.373 метра квадратна за тринаест градских општина. За општине Барајево, Гроцка, Сурчин и Сопот не постоји никаква евиденција.

Највећи број јединица има општина Земун, затим следе Нови Београд, Стари град, Палилула, Вождовац, Врачар, Звездара, Савски венац, Чукарица, Раковица, Младеновац.

Највећу исказану квадратуру станова имају општине Земун, затим следе Нови Београд, Стари град, Раковица, Палилула, Вождовац, Врачар, Звездара, Савски Венац, Чукарица.

Ако се пореде подаци о броју јединица и исказаној површини станова које је доставио Републички геодетски завод и Секретаријат за имовинско правне послове града Београда може се закључити да постоји огромна разлика. Наиме, више од три пута је већи број јединица које у својој бази података има Републички геодетски завод од података које је доставио град Београд. Поред тога и приказана површина станова је неупоредиво већа по подацима Завода.

Ако се посматра општина Палилула која по подацима Републичког геодетског завода има највећи број евидентираних станова 1.986 и број станова за ту општину које је доставио град Београд (158), евидентно је о коликој се разлици у подацима ради.

Поредећи приказане укупне површине станова које су по подацима Републичког геодетског завода највеће за општину Звездара (68.408 квадратних метара) и укупне површине станова које је за ту општину доставио град Београд (4.692 квадратна метра), такође се долази до закључка да је разлика у подацима десетострука.

Разлика се не огледа само у броју јединица и њиховој површини, већ и по томе што бројне улице у којима су евидентирани станови постоје у бази Републичког геодетског завода, али не постоје у бази података Града и обрнуто.

Град није доставио Савету податке да у својој бази података има евидентиране гараже, за разлику од Републичког геодетског завода.

#  Ц) ТАБЕЛА III





































ПОДАЦИ РЕПУБЛИЧКЕ ДИРЕКЦИЈЕ О СТАНОВИМА ЧИЈА ЈЕ КВАДРАТУРА 0





































Републичка дирекција за имовину доставила је Савету податке да град Београд располаже са 1.984 јединица стамбеног простора, међу којима су станови и стамбене зграде, укупне површине 105.807 квадратних метара. Од тих 1.984 јединица стамбеног простора за 444 јединице је исказана квадратура нула.

Највећи број станова са исказаном квадратуром нула имају општине Младеновац и Палилула, затим следе Стари град, Савски венац, Врачар.

За општине код којих постоје подаци о квадратури највећу површину стамбеног простора има општина Земун, затим следе Звездара, Стари град, Обреновац, Палилула, Раковица, Вождовац, Нови Београд, Врачар.

Ако се упореде подаци о површини укупног стамбеног простора за општину Звездара које је доставила Дирекција (10.050 квадратних метара) и података које су доставили Град (4.692 квадратна метра) и Завод (68.408 квадратних метара) разлике у подацима су огромне на само једној градској општини.

Према подацима из све три напред наведене табеле јасно је колика је разлика у питању код све три институције, РГЗ-а, Града и Дирекције, не само у броју и површини јединица стамбеног простора, већ и њиховој адреси. Наиме, посматрано по општинама и адресама станова занемарљив је број где се подаци поклапају код све три институције.

#  Евиденција пословног простора

Податке о евиденцији пословног простора који користи град Београд Савет је такође прикупио од Републичког геодетског завода, града Београда - Секретаријата за имовинско правне послове и Републичке дирекције за имовину на основу којих је сачинио следеће табеле:

Табела I - податке доставио Републички геодетски завод

Табела II - податке доставио град Београд

Табела III - податке доставила Републичка дирекција за имовину

# А) ТАБЕЛА I





























ПОДАЦИ РГЗ О ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ СА КВАДРАТУРОМ 0



















На основу података које је доставио Републички геодетски завод, град Београд, односно тринаест градских општина, располаже са 712 јединица пословног простора укупне површине 103.127 квадратних метара. За општине Барајево, Лазаревац, Раковица и Сурчин не постоје подаци.

Највећи број јединица пословног простора имају општине Стари град и Нови Београд, затим Врачар, Звездара, Савски венац.

Што се површине пословног простора тиче највеће површине пословног простора имају Стари град и Врачар, затим следе Палилула, Нови Београд, Савски Венац, Звездара, Чукарица.

Као и код станова и код пословног простора постоје јединице пословног простора чија је квадратура нула, односно за које нису постојали подаци приликом преузимања из земљишних књига, а за које имаоци права у међувремену нису подносили захтеве за промену података. Укупан број јединица пословног простора чија квадратура је исказана са нулом је 106, од тога највише на општини Стари град (44), Палилула (22), Врачар (16), Звездара (13).

#

# Б) ТАБЕЛА II



































ПОДАЦИ ГРАДА БЕОГРАДА О ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ СА КВАДРАТУРОМ 0



















Укупна површина пословног простора са којим располаже град Београд по последњем попису, који је Савету доставио Секретаријат за имовинско правне послове града Београда, износи 624.741 квадратни метар за 1.655 јединица пословног простора.

Највећи број јединица пословног простора има општина Нови Београд, затим следе Стари град, Врачар, Звездара, Палилула, Вождовац, Савски венац, Чукарица.

Што се тиче укупне површине пословног простора по општинама највећу површину користе Стари град, затим Чукарица, Нови Београд, Врачар, Звездара, Савски венац, Палилула, Земун.

Ако се упореде подаци о пословном простору које је доставио Републички геодетски завод и Град, може се закључити да се вишеструко разликују, како у броју јединица пословног простора тако и у њиховој површини, што се може сагледати из приказаних табела. Наиме, подаци са којима располаже Град, а који се односе на површину пословног простора су шест пута већи од података Завода.

Као и код станова, са највећим бројем јединица и површином пословног простора располажу централне градске општине у односу на приградске.

# Ц) ТАБЕЛА III































ПОДАЦИ РЕПУБЛИЧКЕ ДИРЕКЦИЈЕ О ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ СА КВАДРАТУРОМ 0





























Према подацима које је доставила Републичка дирекција за имовину, укупна површина пословног простора који користи град Београд износи 326.972 квадратних метара за 474 евидентиране јединице. Од 474 јединица пословног простора 144 јединице имају квадратуру нула, односно не постоје подаци о стварној квадратури.

За општину Стари град евидентирано је 48 јединица које имају квадратуру нула, затим следе остале општине према напред наведеним табелама.

Што се тиче општина за које постоје подаци о површини пословног простора које користе, највећу површину користи општина Нови Београд, затим следе Стари град, Звездара, Врачар, Палилула, Савски венац, Вождовац, Гроцка, Земун, Чукарица, Лазаревац, Обреновац. За општине Барајево, Раковицу, Сопот и Сурчин не постоје подаци.

Ако се пореде подаци о површини пословног простора Града и Дирекције, најбољи пример о каквом се неслагању података ради је општина Чукарица, која је по подацима Града међу највећим корисницима, а по подацима Дирекције међу најмањим корисницима пословног простора.

По броју унетих јединица пословног простора највише је евидентирано на општини Стари град, затим следе Врачар, Савски венац, Нови Београд, Звездара.

Анализирајући податке о евиденцији непокретности града Београда које су Савету доставиле све три институције и то: Републички геодетски завод, град Београд и Републичка дирекција за имовину, Савет је уочио огромне разлике и исте је предочио у Извештају, наводећи у табелама појединачне адресе некретнина по општинама, када су у питању станови гараже и пословни простор. Савет очекује да ће тако обиман број података у Извештају помоћи надлежним институцијама, које су доставиле евиденцију Савету да упореде податке, уоче разлоге због тако битних неслагања и приступе њиховом хитном усаглашавању.

Лоше и непоуздане евиденције имају за последицу да град Београд нема потпуне информације шта чини имовину са којом може да располаже. Та чињеница је неспорна ако се посматрају подаци о евиденцији пословног простора по попису Града и података које је Град-Секретаријат за имовинске и правне послове доставио Савету у виду спецификације пословног простора који се издаје у закуп.

Поред пословног простора, евиденција станова по попису и спецификација станова којима град Београд располаже, коју је Савету такође доставио Секретаријат, значајно се разликују. Неупоредиве разлике у подацима када су у питању станови су и код података које је доставило Градско стамбено предузеће Београд. Оправдано се поставља питање за које станове Инфостан фактурише закупнине, ако Инфостану податке о становима и гаражама доставља Градско стамбено предузеће Београд, а град Београд Градском стамбеном предузећу.

 Због разлика у подацима које се односе на евиденцију земљишта које су доставили Завод, Град и Дирекција, не може се поуздано утврдити у које сврхе и у којој површини Град користи земљиште. Поредећи податке које је доставило Министарство пољопривреде, а који се односе на површину издатог пољопривредног земљишта (око пет хиљада хектара), са евиденцијама земљишта које су доставили Завод, Град и Републичка дирекција, јасно је да се подаци о земљишту и ове институције вишеструко разликују.

Ни Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. није на захтев Савета доставила податке из којих би се могла сагледати права евиденција земљишта.

**3. ЗАКЉУЧАК**

 Надлежне државне институције немају праве податке о имовини Републике Србије, констатација је сваке новоизабране Владе Републике Србије и на тој констатацији су се завршавали и њени мандати.

 Непостојање стварне жеље да се у тој облсти успостави ред јасно показује пример Закона о јавној својини који је донет 2011. године и по коме су одређени рокови до када су АП, ЈЛС, јавна предузећа и др. дужни да упишу право јавне својине, односно када треба да се успостави јединствена евиденција непокретности у јавној својини.

Сваки пут када су ти рокови истицали, доношене су измене Закона о јавној својини и одређиван нови накнадни рок. Од 2013. године када је одређен први рок, изменама Закона дошло се чак до 31.12.2017. године.

Поред тога, Закон о јавној својини нема прописане казнене одредбе, а пре свега новчану казну за прекршај правном лицу и одговорном лицу у државном органу и организацији, ако не води евиденцију о стању и кретању средстава у државној својини коју користи и ако у прописаном року не достави податке о непокретностима које користи, што је постојало у члану 45. и 46. Закона о средствима у својини РС, који је престао да важи доношењем Закона о јавној својини.

Управо овако донета законска решења дају потпуни легитимитет непоступању надлежних институција, задужених за успостављање јединствене базе података о јавној својини.

Изостанак одговорности за вођење евиденција о имовини, а истовремено давање широких овлашћења појединцима који управљају и располажу јавном имовином, ствара простор за злоупотребу те имовине и могућност корупције несагледивих размера.

Савет је на примеру града Београда, анализом обимне документације, утврдио непостојање јединствене и проверене евиденције, о врсти и вредности непокретности Града, којом се дискреционо управља у уском кругу људи.

Наиме, Правилником о давању у закуп пословног простора и гаража на којима је носилац права коришћења град Београд("Сл. лист града Београда", бр. 5/2005 и 28/2005, "Сл. гласник РС", бр. 12/2009 – одлука УС и "Сл. лист града Београда", бр. 20/2009, 1/2010 и 41/2011) прописано је у члану 3. да поступак давања у закуп пословног простора и гаража спроводи Комисија за пословни простор, коју образује градоначелник града Београда. Комисија по спроведеном постуку предлаже градоначелнику доношење одлуке, а градоначелник доноси одлуку о давању у закуп пословног простора и гаража која је коначна (члан 4.).

Oдлуком о грађевинском земљишту ("Сл. лист града Београда", бр. 20/2015, 126/2016 и 2/2017) у члану 12 је прописано да градоначелник града Београда доноси решење о располагању грађевинским земљиштем, прибављању грађевинског земљишта у јавну својину града, као и сва друга решења и друге акте који се доносе на основу ове одлуке. Испуњеност услова за доношење решења и других аката цени Комисија за грађевинско земљиште коју образује градоначелник.

Ако се има у виду да градоначелника бира већинска владајућа политичка коалиција, а градоначелник бира комисије, јасно је да се све одлуке о располагању имовином велике вредности доносе у оквиру исте политичке опције.

И поред тога, што је Савет од Републичког геодетског завода, Републичке дирекције за имовину, града Београда, Градског Стамбеног предузећа, Министарства пољопривреде, Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, добио различите и неупоредиве податке о непокретностима града Београда, једина неспорна чињеница је да је та имовина велике вредности.

Од велике имовине града Београда, односно непокретности, као што су земљиште и објекти (пословни простор, станови и гараже), који су били предмет анализе Савета, према расположивим подацима које је Савет добио од напред наведених институција, нису у истој мери остварени приходи што ће Савет приказати у *Извештају о располагању непокретностима града Београда.*

Имајући у виду важност теме овог Извештаја и закључке до којих се дошло анализом података, Савет даје следеће препоруке влади:

**4. ПРЕПОРУКЕ**

1. да предложи измене и допуне Закона о јавној својини којима би се поново увеле казнене одредбе за кажњавање одговорних лица задужених за вођење евиденције непокретности у јавној својини;
2. да задужи Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре да изврши надзор над радом Републичког геодетског завода, на околност неажурних и неуређених евиденција;
3. да задужи Министарство државне управе и локалне самоуправе да у складу са својим надлежностима преиспита капацитете Републичког геодетског завода с обзиром на број упражњених радних места, просек старости запослених у Заводу и велики број лица ангажованих по уговору;
4. да наложи Републичком геодетском заводу, Републичкој дирекцији за имовину и Граду Београду да заједнички предложе правну регулативу, на основу које би се успоставила међусобна координација, ради усаглашавања података о евиденцији непокретности у јавној својини;

5. да задужи Републичку дирекцију за имовину да достави информацију о примени нове web апликација која је стављена у продукцију 08.02.2016. године и да ли је од 28.02.2016. године отпочео процес успостављања јединствене евиденције свих непокретности у јавној својини Републике Србије од стране регистрованих корисника;

 ПОТПРЕДСЕДНИК

проф. др. Мирослав Милићевић

1. („Сл. гласник РС“, бр. 44/2014, 14/2015, 54/2015 и 96/2015 – др. закон) [↑](#footnote-ref-1)
2. Закон о главном граду („Сл. гласник РС“, бр. 129/2007 i 83/2014 - др. закон). [↑](#footnote-ref-2)
3. („Сл. гласник РС” бр.72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др.закон и 108/2016). [↑](#footnote-ref-3)
4. („Сл.гласник РС” бр.70/2014, 19/2015 и 83/2015). [↑](#footnote-ref-4)
5. („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014). [↑](#footnote-ref-5)
6. („Сл. гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009 и 112/2015). [↑](#footnote-ref-6)
7. Закон о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 – одлука УС и 96/2015). [↑](#footnote-ref-7)