



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ДРЖАВНА РЕВИЗОРСКА ИНСТИТУЦИЈА**

**ИЗВЕШТАЈ
О РЕВИЗИЈИ СВРСИСХОДНОСТИ
РАСПОЛАГАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИМА У СВОЈИНИ
РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ**

**Број: 400-1634/2014-08
Београд 14. јул 2015. године**



РАСПОЛАГАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИМА У СВОЈИНИ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

❖ Република Србија нема тачне податке о броју и вредности своје непокретне имовине, због непоступања надлежних органа и корисника и мањкавости прописа. Републичка дирекција за имовину Републике Србије (РДИ) није успоставила јединствену евиденцију непокретности у својини Републике Србије, због неусаглашености закона који регулишу област

**Двадесет година
неуспостављања
евиденције и
непостојања контроле
над располагањем
непокретностима
Републике Србије довело
је до пропуштања
прилика за увећање
прихода**

непокретности, одсуства напора да захтева од органа да поступају у складу са својом обавезом о извештавању о непокретностима, грешака при уносу података о непокретностима и одсуства контроле тачности унетих података.

❖ Влада нема контролу над располагањем непокретностима, због непостојања централизованог система располагања, као и неодговорног понашања

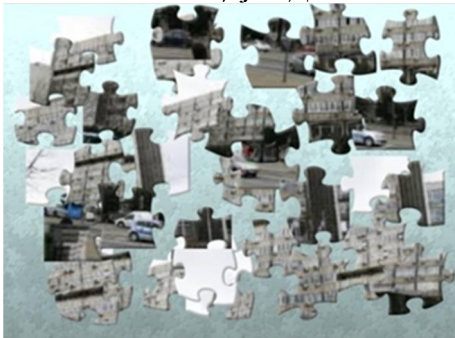
корисника и надлежних органа. Докази за то су уочени проблеми да корисници располажу непокретностима без сагласности РДИ и закључака Владе, као и да РДИ, корисници и други надлежни органи не поступају са пажњом доброг домаћина и на транспарентан начин.

❖ Република Србија пропушта прилику да увећа приходе од располагања непокретностима, због уочених проблема да корисници не примењују тржишне цене приликом располагања непокретностима, не предузимају одговарајуће мере за наплату потраживања по основу издавања у закуп, не обавештавају РДИ о слободном простору, како би се предузеле мере да се исти стави у употребу. Такође, корисници дају непокретности у својини РС у закуп без правног основа.

Стварно стање



Евиденција РДИ



ПРЕПОРУКЕ ДРИ

Влади Републике Србије да:

- ➔ Предузме активности за израду стратегије и плана управљања и располагања непокретностима, којима би се дефинисали дугорочни и краткорочни циљеви и смернице управљања државном имовином.
- ➔ Наложити Министарству финансија да нормативно уреди начин и рокове спровођења пописа за кориснике буџетских средстава.
- ➔ Задужити орган, који ће извршити попис непокретности у својини РС непосредним увидом (мерењем, бројањем, проценом и сличним поступцима, ближим описом пописане имовине и уношењем података у пописне листе).
- ➔ Задужити РГЗ и РДИ да, у оквиру њихових надлежности формирања и одржавања евиденције о непокретностима у својини РС, успоставе ефикасну координацију, нарочито у вези са подацима о праву својине, праву коришћења, подацима о непокретностима, који претходе и неопходни су за упис у јединствену евиденцију непокретности у својини РС.

Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије да:

- ➔ Успостави у потпуности надлежност над праћењем располагања непокретностима у својини РС, анализира стање, начин коришћења и спроведе мере заштите.
- ➔ Утврди број корисника непокретности у својини РС и да обезбеди евиденцију по корисницима непокретности.
- ➔ Утврди критеријуме на основу којих врши анализу и доделу непокретности (простора) на коришћење корисницима.

САДРЖАЈ:

1. РЕЗИМЕ И ПРЕПОРУКЕ.....	4
2. ПРЕДГОВОР И УВОД.....	7
2.1. Предговор.....	7
2.2. Увод.....	7
2.2.1. Циљ и обим ревизије и методологија у поступку рада	8
2.2.2. Ограничења ревизије	9
3. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ.....	10
3.1. Законодавни оквир.....	10
3.1.1. Предмет јавне својине.....	11
3.1.2. Појам располагања и управљања у складу са Законом о јавној својини ...	12
3.2. Институционални оквир.....	13
4. РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕМА СВЕОБУХВАТНУ И ПОТПУНУ ЈЕДИНСТВЕНУ ЕВИДЕНЦИЈУ СВОЈЕ НЕПОКРЕТНЕ ИМОВИНЕ, ЗБОГ НЕПОСТУПАЊА НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА И КОРИСНИКА И МАЊКАВОСТИ ПРОПИСА.....	15
4.1. РДИ није успоставила јединствену евиденцију непокретности у својини РС .	16
4.2. Влада и други надлежни органи нису усагласили прописе који регулишу област непокретне имовине	23
4.3. РДИ није предузела све мере да успостави јединствену евиденцију непокретности у својини РС	29
4.3.1. РДИ није примењивала казнене одредбе из Закона о средствима у својини Републике Србије	29
4.3.2. РДИ није имплементирала адекватно решење за аутоматску обраду података	29
4.3.3. Неусаглашеност података у евиденцијама о непокретностима у својини РС30	
4.4. Грешке и недоследности РДИ и корисника у вођењу евиденција непокретне имовине, као и одсуство контроле тачности података, имају за последицу неупотребљиве базе података.....	40
4.4.1. Грешке РДИ и корисника при уносу података	41
4.4.2. Одсуство контроле тачности података.....	43
4.4.3. Недоследност РДИ и корисника приликом уноса података о непокретностима	45
4.5. Институције са посебним овлашћењима нису предузеле све мере за успостављање јединствене евиденције непокретности	47
5. ВЛАДА НЕМА КОНТРОЛУ НАД РАСПОЛАГАЊЕМ НЕПОКРЕТНОСТИМА, ЗБОГ НЕПОСТОЈАЊА ЦЕНТРАЛИЗОВАНОГ СИСТЕМА РАСПОЛАГАЊА, КАО И НЕОДГОВОРНОГ ПОНАШАЊА КОРИСНИКА И НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА	51
5.1. Влада нема централизован систем располагања непокретностима у својини РС	51

5.1.1. Влада није донела стратегију располагања непокретном имовином.....	51
5.1.2. Није сва непокретна имовина у својини РС уведена у јавне и пословне књиге, а истовремено се у пословним књигама налазе непокретности које више нису у својини РС.....	53
5.2. Корисници располажу непокретностима без сагласности РДИ и закључака Владе.....	55
5.3. РДИ, корисници и други надлежни органи не поступају са пажњом доброг домаћина.....	60
5.3.1. РДИ није одговарала или је неблаговремено одговарала на захтеве корисника.....	60
5.3.2. Дуготрајни судски процеси отежавају управљање непокретностима у својини РС.....	61
5.3.3. РДИ управља са мање од 3% непокретности чији је власник и корисник РС.....	62
5.3.4. Неефикасност и неажурност у раду надлежних органа и корисника.....	63
5.3.5. Не спроводи се текуће и инвестиционо одржавање објеката.....	64
5.4. Корисници не располажу непокретностима на транспарентан начин.....	65
6. РЕПУБЛИКА СРБИЈА ПРОПУШТА ПРИЛИКУ ДА УВЕЋА ПРИХОДЕ ОД РАСПОЛАГАЊА НЕПОКРЕТНОСТИМА, ЗБОГ ТОГА ШТО КОРИСНИЦИ НЕ ПРИМЕЊУЈУ ТРЖИШНЕ ПРИНЦИПЕ И НЕ СПРОВОДЕ НЕОПХОДНЕ МЕРЕ.....	66
6.1. Корисници не примењују тржишне цене приликом располагања непокретностима.....	67
6.2. Корисници не предузимају одговарајуће мере за наплату потраживања по основу издавања у закуп.....	69
6.3. Корисници не обавештавају РДИ о слободном простору, како би се предузеле мере да се исти стави у употребу.....	71
6.4. Корисници дају непокретности у својини РС у закуп без правног основа.....	72
7. ЕФЕКТИ У ТОКУ РЕВИЗИЈЕ.....	73
АНЕКС 1.....	76
Методологија.....	76
АНЕКС 2.....	87
Извештај Службе за информационе технологије, ДРИ.....	87
АНЕКС 3.....	89
Обрасци НЕП, ЗОС-1 и ЗОС-2.....	89
АНЕКС 4.....	95
Примери неусаглашености корисника, РДИ и РГЗ.....	95

1. РЕЗИМЕ И ПРЕПОРУКЕ

Државна ревизорска институција извршила је ревизију сврсисходности: „Располагање непокретностима у својини Републике Србије“.

Двадесет година неустављања евиденције и непостојања контроле над располагањем непокретностима Републике Србије довело је до пропуштања прилика за увећање прихода.

Република Србија нема свеобухватну и потпуну јединствену евиденцију своје непокретне имовине, због непоступања надлежних органа и корисника и мањкавости прописа

- РДИ није успоставила јединствену евиденцију непокретности у својини РС
- Влада и други надлежни органи нису усагласили прописе који регулишу област непокретне имовине
- РДИ није предузела све мере да успостави јединствену евиденцију непокретности у својини РС
- Грешке и недоследности РДИ и корисника у вођењу евиденција непокретне имовине, као и одсуство контроле тачности података, имају за последицу неупотребљиве базе података
- Институције са посебним овлашћењима нису предузеле све мере за успостављање јединствене евиденције непокретности

Влада нема контролу над располагањем непокретностима, због непостојања централизованог система располагања, као и неодговорног понашања корисника и надлежних органа

Уочени проблеми су:

- Влада нема централизован систем располагања непокретностима у својини РС
- Корисници располажу непокретностима без сагласности РДИ и закључака Владе
- РДИ, корисници и други надлежни органи не поступају са пажњом доброг домаћина
- Корисници не располажу непокретностима на транспарентан начин

Република Србија пропушта прилику да увећа приходе од располагања непокретностима, због тога што корисници не примењују тржишне принципе и не спроводе неопходне мере

Уочени проблеми су:

- Корисници не примењују тржишне цене приликом располагања непокретностима
- Корисници не предузимају одговарајуће мере за наплату потраживања по основу издавања у закуп
- Корисници не обавештавају РДИ о слободном простору, како би се предузеле мере да се исти стави у употребу

- Корисници дају непокретности у својини РС у закуп без правног основа

Државна ревизорска институција, након спроведене ревизије „Располагање непокретностима у својини Републике Србије“ у циљу унапређења система располагања непокретностима у Републици Србији, предлаже следеће препоруке:

Влади Републике Србије да:

1. Предузме активности за израду стратегије, плана управљања и располагања непокретностима, којима би се дефинисали дугорочни и краткорочни циљеви и смернице управљања државном имовином.

2. Наложити Министарству финансија да нормативно уреди начин и рокове спровођења пописа за кориснике буџетских средстава.

3. Задужи орган, који ће извршити попис непокретности у својини РС непосредним увидом (мерењем, бројањем, проценом и сличним поступцима, ближим описом пописане имовине и уношењем података у пописне листе).

4. Прецизно дефинише и усклади врсте/подврсте непокретности у прописима који регулишу област непокретности, у циљу правилног и једнообразног поступања надлежних органа и корисника тих непокретности.

5. Предузме активности за измену/допуну Закона о јавној својини:

- пропише казнене одредбе за непоступање у складу са Законом о јавној својини;
- успостави јавно доступну јединствену евиденцију непокретности;
- пропише обавезу и рок корисницима непокретности, да ако због промене надлежности, смањења обима послова или других околности престану да користе имовину или њен део, обавесте РДИ, ради доношења одлуке о располагању;
- пропише да послове давања у закуп и отуђење непокретности у својини РС спроводи РДИ, ради увида у укупан број и површину јединица непокретности које се могу дати у закуп или се може дати другом кориснику за обављање послова из надлежности, а који изнајмљују простор (потенцијална уштеда);
- пропише припадност прихода од издавања у закуп непокретности у својини РС, чији су корисници јавна предузећа и
- пропише спровођење мера заштите државне имовине путем инспекцијског надзора.

6. Преиспита оправданост одредби Закона о јавној својини и Закона о буџетском систему, које регулишу припадност прихода од закупа непокретности у својини РС.

7. Предузме активности за нормативно уређење поступања са непокретностима које Република Србија стекне у својину одлуком суда о трајном одузимању имовине проистекле из кривичног дела.

8. Задужи РГЗ и РДИ да, у оквиру њихових надлежности формирања и одржавања евиденције о непокретностима у својини РС, успоставе ефикасну координацију, нарочито у вези са подацима о праву својине, праву коришћења, подацима о непокретностима, који претходе и неопходни су за упис у јединствену евиденцију непокретности у својини РС.

Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије да:

1. Успостави у потпуности надлежност над праћењем располагања непокретностима у својини РС, анализира стање, начин коришћења и спроведе мере заштите.

2. Утврди број корисника непокретности у својини РС и да обезбеди евиденцију по корисницима непокретности.

3. Утврди критеријуме на основу којих врши анализу и доделу непокретности (простора) на коришћење корисницима.

4. Непокретности стечене у својину РС по одлукама надлежних органа евидентира у својим пословним књигама у циљу праћења стања и кретања исте.

5. Преиспита сагласност коју је дала на Правилник о начину припреме и поступку давања у закуп непокретности првенствено намењених за смештај дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника при амбасадама у РС, који је у супротности са Законом о јавној својини и Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда.

6. Иницира отварање посебног рачуна јавних прихода од давања у закуп, на коришћење са накнадом и отуђења непокретности који би РДИ омогућио увид у укупне приходе и примања од непокретности у својини РС, као и праћење успешности наплате од истих, ради предузимања одговарајућих мера.

У Београду, 14. јула 2015. године

Генерални државни ревизор

Радослав Сретеновић

2. ПРЕДГОВОР И УВОД

2.1. Предговор

На основу члана 38. став 1. Закона о Државној ревизорској институцији¹, члана 12. Пословника Државне ревизорске институције² и Програма ревизије Државне ревизорске институције за 2014. годину – пречишћен текст, број: 02-1632/2014-09 од 9. јуна 2014. године, генерални државни ревизор донео је Закључак о спровођењу ревизије сврсисходности „Располагање непокретностима у својини Републике Србије”, број: 400-1643/2014-08 од 24. јула 2014. године у Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије.

Ревизија је обављена на начин и према поступцима утврђеним оквиром ревизорских стандарда Међународне организације врховних ревизорских институција (INTOSAI), Кодексом професионалне етике државних ревизора и принципима Међународних стандарда врховних ревизорских институција (ISSAI).

Поступци ревизије су изведени у периоду од априла 2014. године до јуна 2015. године, у циљу доношења закључака и препорука, заснованих на налазима, који су утврђени на основу доказа, прикупљених у процесу ревизије.

2.2. Увод

„Располагање непокретностима у својини Републике Србије“ је друга пилот ревизија, у оквиру пројекта „Јачање капацитета Државне ревизорске институције“ које спроводе Ревизорски суд Холандије и Канцеларија Генералног ревизора Велике Британије. Тему ревизије смо изабрали због вишедеценијског интересовања јавности за број и вредност непокретне имовине у својини Републике Србије и како се њоме располаже. Додатни разлог за одабир ове теме су и утврђене бројне неправилности у извештајима финансијских ревизија и ревизија правилности пословања у евидентирању, праћењу и спровођењу пописа нефинансијске имовине у сталним средствима и у делу непокретности, као једног од облика нефинансијске имовине.

Ревизија сврсисходности се спроводи у Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, која води јединствену евиденцију непокретности у својини Републике Србије. Предмет истраживања и анализа су непокретности које је Република Србија поверила на коришћење и управљање Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије и корисницима тих непокретности.

Кључно питање ове ревизије је: *У којој мери је Република Србија успоставила евиденцију непокретне имовине у државној својини, како се располаже том имовином и да ли се могу увећати приходи и примања од исте?*

Значај ове ревизије је да се на основу утврђених чињеница о евиденцији и располагању непокретностима у својини Републике Србије и датим препорукама допринесе:

¹ „Службени гласник РС“, бр. 101/05, 54/07 и 36/10

² „Службени гласник РС“, број 9/09

- економичнијем, ефикаснијем и ефективнијем располагању и управљању непокретностима и
- доношењу стратегије о располагању и управљању непокретностима као полазној основи за свеобухватно управљање непокретностима у својини Републике Србије.

2.2.1. Циљ и обим ревизије и методологија у поступку рада

Циљ ове ревизије био је да се уверимо:

- У којој мери је успостављена јединствена евиденција о непокретностима у својини Републике Србије?
- Која је улога Владе, Републичке дирекције за имовину Републике Србије и корисника непокретности у својини Републике Србије у располагању и управљању непокретностима у својини Републике Србије?
- У којој мери се могу увећати приходи и примања Републике Србије по основу располагања непокретностима у својини Републике Србије?

Да би остварили наведене циљеве, урадили смо следеће:

- анализирали законску регулативу, испитали усаглашеност прописа и интерних аката у вези са непокретностима и поштовање прописа у вези са располагањем непокретностима у својини Републике Србије,

- анализирали достављене податке (број, вредност, врста и подврста) од Републичке дирекције за имовину Републике Србије о укупном стању непокретности у својини Републике Србије са стањем на дан 31.12.2013. године, као и податке о стању непокретности у својини Републике Србије (број, вредност, врста и подврста), по корисницима непокретности и по облицима располагања: давање у закуп, давање на коришћење са/без накнаде, отуђење, успостављање хипотеке, као и податке о броју, вредности, врсти и подврсти непокретности које се не користе,

- анализирали преузете податке о непокретностима у својини Републике Србије из јединствене евиденције непокретности,

- од 21 изабраног корисника непокретности - извора података прикупили податке о непокретностима из њихових евиденција са стањем на дан 31.12.2013. године, а за 97 изабраних непокретности - студије случаја анализирали документацију о располагању, оствареним приходима од накнаде давања простора на коришћење са накнадом или давања у закуп и оствареним примањима од отуђења непокретности,

- преузели и поредили податке из основног и јавног регистра о непокретностима и стварним правима на њима (који се воде у Републичком геодетском заводу) са подацима у јединственој евиденцији непокретности и подацима код корисника непокретности за студије случаја и

- интервјуисали овлашћена лица³.

Предмет ревизије су непокретности у својини Републике Србије, у складу са Законом о јавној својини⁴ и на основу њега донетих подзаконских аката.⁵

³ У следећим органима и код корисника непокретности који су били извор информација: РДИ, РГЗ, ДИПОС д.о.о, УЗЗПРО, Дирекција за управљање одузетом имовином, Управа за трезор, Завод за изградњу града Београда д.о.о, Железнице Србије а.д.

⁴ “Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13 и 105/14

У овој ревизији применили смо:

- методологију студије случаја, имајући у виду неодговарајући квалитет података у јединственој евиденцији о непокретностима, чињеницу да постоји 7 облика располагања, немогућност примене статистичког узорковања, као и извођења генералних (општих) закључака, осим у делу који се односи на успостављање јединствене евиденције непокретности;

- квалитативне критеријуме у циљу објективног и непристрасног начина у одабиру студија случаја, ради илустровања располагања непокретном имовином у својини Републике Србије.

Опис коришћене методологије и критеријума у овој ревизији дат је у Анексу 1 Извештаја.

Применом наведене методологије и критеријума изабране су следеће врсте и подврсте непокретности за ревизију:

- врсте: остали грађевински објекти, службене зграде, земљиште, пословне зграде и стамбене зграде,

- подврсте: остали грађевински објекти, службене зграде, грађевинско земљиште, пословне зграде и станови.

2.2.2. Ограничења ревизије

Прелиминарне анализе су показале да се Република Србија суочава са изазовима који се односе на: дефинисање непокретне имовине, утврђивање броја и вредности те имовине, успостављање и одржавање свеобухватне евиденције непокретне имовине и доношење одлука које се заснивају на поузданим подацима.

Ограничења која су додатно отежала и успорила ревизију су:

- Република Србија нема јединствен, свеобухватан извор података или попис непокретности у својини Републике Србије, како би се идентификовао број непокретности;
- јединствена евиденција непокретности у својини Републике Србије још увек садржи податке о непокретностима аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, јер је рок за подношење захтева за упис права својине аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе продужен до 2016. године;
- Републичка дирекција за имовину Републике Србије нема податак о укупном броју корисника непокретности у својини Републике Србије;
- неусклађеност Закона о јавној својини са Уредбом о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини⁶;
- јединствена евиденција непокретности садржи 551.946 уноса⁷ који истовремено не значе број непокретности;

⁵ Није вршена ревизија непокретности: за посебне намене, за репрезентативне потребе, за потребе дипломатско-конзуларних представништва у својини Републике Србије у иностранству. Такође, није испитивано прибављање непокретности у својини Републике Србије

⁶ „Службени гласник РС“, број 27/96

⁷ подаци преузети од РДИ 4.8.2014. године, са стањем на дан 31.12.2013. године

- 441.516 уноса (око 80%) нема исказану књиговодствену ревалоризовану вредност;
- за 7.027 уноса није наведен назив корисника непокретности;
- 165.147 од укупног броја уноса (око 30%) није сврстано у врсте и подврсте непокретности прописане Уредбом о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини, а 2.651 уноса је без назива врсте/подврсте непокретности;
- непоузданост преузетих података јединствене евиденције непокретности, због неадекватне заштите података са аспекта Службе за информационе технологије Државне ревизорске институције (извештај приказан у Анексу 2);
- основни и јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима (који се води у Републичком геодетском заводу) нема потпуне податке о броју непокретности у својини Републике Србије и по корисницима, са стањем на дан 31.12.2013. године; не садржи податке о вредности непокретности. Као разлог томе наведена су ограничења, на пример, недоследан унос назива корисника (Јавно предузеће путеви Србије, путеви Србије, ЈП путеви и сл.) или статусне промене (припајање/издвајање) које нису доследно испраћене у евиденцији, тако да у основни и јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима (који се води у Републичком геодетском заводу) постоје и органи који не егзистирају под тим називом више година. Основни и јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима (који се води у Републичком геодетском заводу) садржи 1.952.975 записа у својини Републике Србије.

3. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ

3.1. Законодавни оквир

Прописи којима се регулише област непокретности у својини Републике Србије и располагање истима су:

*Закон о средствима у својини Републике Србије*⁸ (у примени до 6. октобра 2011. године) је правни основ за успостављање јединствене евиденције о непокретностима у државној својини, а садржина и начин вођења евиденције, као и рокови за достављање података о тим непокретностима ближе су уређени *Уредбом о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини*, која је у примени до 28. фебруара 2017. године.

Закон о јавној својини (у примени од 6. октобра 2011. године) прописује да су носиоци права јавне својине: Република Србија, аутономне покрајине (у даљем тексту: АП) и јединице локалне самоуправе (у даљем тексту: ЈЛС), а подзаконски акт којим се

⁸ „Службени гласник РС“, бр. 53/95, 3/96, 54/96 и 32/97

ближе уређује садржина и начин вођења евиденције непокретности у јавној својини је донет тек 2014. године, чија је примена одложена до 28. фебруара 2017. године⁹.

*Закон о министарствима*¹⁰ прописује надлежност Републичке дирекције за имовину Републике Србије (у даљем тексту: РДИ).

*Закон о државном премеру и катастру*¹¹ прописује да се право својине и право коришћења на непокретностима у својини уписује у јавну књигу о непокретностима и правима на њима (у даљем тексту: катастар непокретности).

*Правилником о стандардном класификационом оквиру и Контном плану за буџетски систем*¹² је прописано да корисници буџетских средстава непокретности, као облик нефинансијске имовине евидентирају у пословним књигама на економским класификацијама у складу са *Уредбом о буџетском рачуноводству*¹³.

*Законом о буџетском систему*¹⁴ је уређено функционисање буџетског система, буџетско рачуноводство и извештавање, финансијско управљање, контрола и ревизија корисника јавних средстава и буџета Републике Србије, буџета локалне власти и финансијских планова организација за обавезно социјално осигурање. Чланом 79а прописано је да РДИ води јединствену евиденцију непокретности и збирну евиденцију покретних ствари у својини Републике Србије (у даљем тексту: у својини РС) и да до 31. марта текуће године доставља Министарству финансија - Управи за трезор, извештај о структури и вредности имовине Републике Србије, ради састављања завршног рачуна буџета Републике Србије; *Правилник о садржају извештаја о структури и вредности нефинансијске имовине*¹⁵ је донет тек 2014. године.

*Уредба о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда*¹⁶ ближе уређује услове прибављања и отуђења непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини, поступке јавног надметања и прикупљања писмених понуда.

*Уредба о поступању са одређеним стварима у државној својини*¹⁷ ближе уређује поступање са стварима у својини РС стеченим наслеђем, поклоном, јединственом изјавом воље, на основу одлуке надлежног органа, у поступку принудне наплате пореза и у стечајном поступку.

*Закон о планирању и изградњи*¹⁸, између осталог, регулише појам¹⁹, врсте и својински режим грађевинског земљишта, претварање (конверзију) права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

3.1.1. Предмет јавне својине

Предмет јавне својине су природна богатства, добра од општег интереса и добра у општој употреби у јавној својини и ствари које користе органи и организације

⁹ Уредба о евиденцији непокретности у јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 70/14 и 19/15)

¹⁰ „Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13 и 105/14

¹¹ „Службени гласник РС“, бр. 72/09, 18/10 и 65/13

¹² „Службени гласник РС“, бр. 103/11, ... и 32/15

¹³ „Службени гласник РС“, бр. 125/03 и 12/06

¹⁴ „Службени гласник РС“, бр. 54/09, ... и 142/14

¹⁵ „Службени гласник РС“, број 65/14

¹⁶ „Службени гласник РС“, број 24/12

¹⁷ „Службени гласник РС“, бр. 98/10 и 51/11

¹⁸ „Службени гласник РС“, бр. 72/09, ... и 145/14

¹⁹ грађевинско земљиште јесте земљиште одређено законом и планским документом као грађевинско, предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката

Републике Србије, АП и ЈЛС, установе, јавне агенције и друге организације чији је оснивач Република Србија, АП и ЈЛС и друге ствари које су у јавној својини у складу са Законом о јавној својини.

Под јавном својином не сматрају се ствари организација обавезног социјалног осигурања.

3.1.2. Појам располагања и управљања у складу са Законом о јавној својини

Располагање стварима у јавној својини јесте давање ствари на коришћење, у закуп, пренос права јавне својине на другог носиоца јавне својине (са накнадом или без накнаде), укључујући и размену, отуђење ствари, заснивање хипотеке на непокретностима, улагање у капитал.

Давање на коришћење непокретности јесте пренос на коришћење правним послом, уз накнаду или без накнаде, са једног на другог корисника непокретности у државној својини.

Влада Републике Србије (у даљем тексту: Влада) одлучује о располагању непокретностима у својини РС под условима прописаним Законом о јавној својини, ако законом није другачије одређено.

Влада одлучује о располагању непокретностима у својини РС за потребе државних органа и организација и преносу права јавне својине на непокретности у својини РС на другог носиоца права јавне својине.

Непокретним стварима управљају њихови корисници, а управљање стварима у јавној својини јесте њихово одржавање, обнављање, унапређивање и извршавање обавеза (законских и других), у смислу Закона о јавној својини, ако законом није другачије одређено.

Закон о јавној својини је јасно раздвојио и дефинисао појмове *располагање* и *управљање*, али смо у пракси, током обављања ревизије, уочили да корисници непокретности, различито тумаче наведене појмове и често под појмом управљања подразумевају располагање.

Графикон бр. 1 – Носиоци управљања и располагања непокретностима у својини РС



3.2. Институционални оквир

Републичка дирекција за имовину Републике Србије

Закон о министарствима²⁰ прописао је да РДИ води јединствену евиденцију о непокретностима и збирну евиденцију покретних ствари (по врсти и вредности) у државној својини и обавља стручне послове и послове државне управе који се односе на: прибављање, отуђење, давање на коришћење, односно у закуп непокретности у државној својини; спровођење мера заштите државне имовине путем инспекцијског надзора; вођење управног поступка ради утврђивања постојања и важења правног основа за коришћење државне имовине; управљање средствима у државној својини (одржавање, осигурање); распоређивање на коришћење стамбених зграда, односно станова и пословних просторија; чување и евиденцију поклона у државној својини; укњижбу државне својине на непокретностима; старање о наплати закупнине, као и друге послове одређене законом. Надзор над радом РДИ врши министарство надлежно за послове финансија.

Сачињавање програма аутоматске обраде података за вођење јединствене евиденције непокретности је, према Уредби о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини, у надлежности РДИ и Управе за заједничке послове републичких органа (у даљем тексту: УЗЗПРО). Рок за успостављање јединствене евиденције непокретности био је 23.08.1996. године, до када су и корисници, који самостално врше обраду података, били у обавези да ускладе своје програме у циљу једнообразног поступања.

Министарство финансија

Министарство финансија врши надзор над применом Закона о јавној својини и подзаконских прописа о прибављању и коришћењу, управљању и располагању стварима у својини Републике Србије, осим за ствари које користе министарство надлежно за послове одбране, министарство надлежно за послове унутрашњих послова и Безбедоносно-информативна агенција. Давање мишљења на предлог аката РДИ, у вези са прибављањем, коришћењем и располагањем стварима у својини РС су активности Министарства финансија према Пословнику Владе²¹ и нису активности у смислу надзора примене прописа из области јавне својине.

Управа за трезор, орган управе у саставу Министарства финансија, надлежан је за функционисање буџетског система, односно буџетског рачуноводства и извештавање, финансијско управљање, контролу и ревизију корисника јавних средстава и буџета Републике Србије²², што укључује и послове вођења дневника, главне књиге за све приходе и примања и расходе и издатке по корисницима буџетских средстава. У главној књизи систематски се евидентирају трансакције и пословни догађаји који се односе на стање и промене на имовини²³.

²⁰ у примени до априла 2014. године („Службени гласник РС“, бр. 72/12 и 76/13)

²¹ „Службени гласник РС“, бр. 61/06 – пречишћени текст, ... и 76/14

²² Закон о буџетском систему

²³ у складу са контним планом и на нивоу буџетских класификација (члан 11. Закона), а у вези са чланом 29. Закона о буџетском систему

Управа за заједничке послове републичких органа

УЗЗПРО је стручна служба Владе²⁴ одређена за вршење стручних, техничких и других заједничких послова за потребе Владе, министарстава, посебних организација и других државних органа, међу којима су информатичко-комуникациони послови; стручни, аналитички и инвестиционо-технички послови у вези са изградњом, доградњом, реконструкцијом, адаптацијом и коришћењем пословних зграда и простора, објеката за репрезентацију и службених станова; инвестиционо, текуће и одржавање чистоће пословних зграда и пословног простора републичких органа и објеката за репрезентацију са пратећим земљиштем којима се обезбеђује њихово коришћење.

Републички геодетски завод

РГЗ, као посебна организација, између осталог, обавља стручне послове и послове државне управе²⁵, који се односе на државни премер и катастар и упис права на непокретностима, њихову обнову и одржавање, као и процену вредности непокретности²⁶. Катастар непокретности представља основни и јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима.

Друштво за изнајмљивање некретнина „ДИПОС“ д.о.о. Београд

Република Србија²⁷ је дала Друштву за изнајмљивање „ДИПОС“ д.о.о. Београд (у даљем тексту: ДИПОС) на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у власништву Републике Србије намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији, на предлог РДИ. Закључен је уговор и анекси уговора²⁸, чији је саставни део Списак непокретности са стањем на дан 30.06.2009. године, који садржи укупно 445 јединица непокретности. ДИПОС, између осталог, обавља послове издавања у закуп објеката, првенствено намењених дипломатско-конзуларним представништвима, трговинским и другим представништвима и представницима при амбасадама у Републици Србији и издавање у закуп наведених објеката домаћим правним и физичким лицима.

²⁴ основана Одлуком о Управи за заједничке послове републичких органа („Службени гласник РС“, бр. 67/91, 79/02 и 13/04) и Уредбом о Управи за заједничке послове републичких органа („Службени гласник РС“, број 63/13)

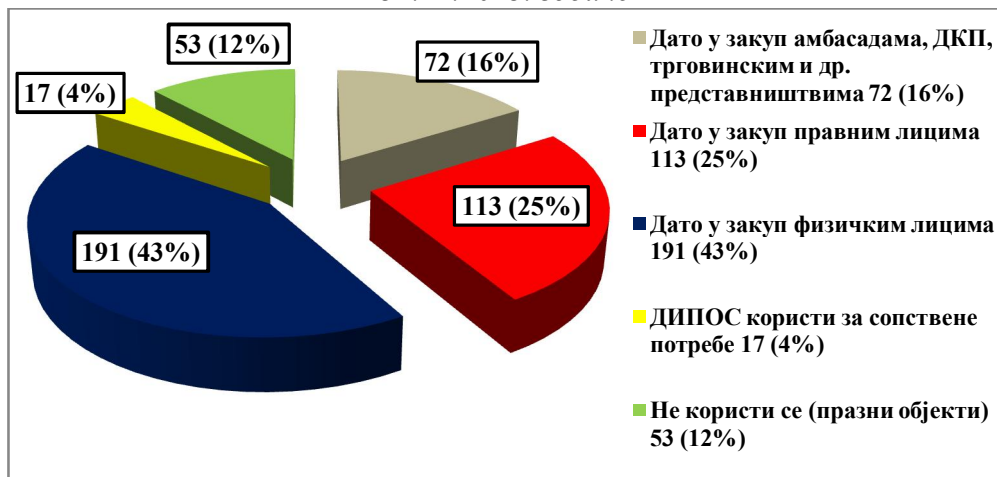
²⁵ Закон о министарствима

²⁶ Закону о државном премеру и катастру

²⁷ Закључак Владе 05 Број: 00-295/2009-02 од 16. јула 2009. године, 05 Број: 464-6308/2010 од 9. септембра 2010. године и 05 Број: 464-3099/2012 од 7. маја 2012. године

²⁸ Уговор ПОВ. број 6109 од 22.7.2009. године о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у власништву РС намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији, Анекс број 1 основног Уговора 04 Број: 464-692/2010 од 17.9.2010. године и Анекса број 2 основног Уговора, Број: 464-840/2012-03 од 10.05.2012. године.

Графикон бр. 2 – Непокретности којима управља ДИПОС са стањем на дан 31.12.2013. године



ДИПОС је 16% објеката издао у закуп (са накнадом или без накнаде) за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији. Приход од тих 16% непокретности издатих дипломатско - конзуларним представништвима у закуп чини 68% укупног прихода од закупа (навод ДИПОС од 23.03.2015. године).

Министарство правде – Дирекција за управљање одузетом имовином

Управљање трајно одузетом имовином проистеклом из кривичног дела, до одлуке Владе о располагању, је у надлежности Дирекције за управљање одузетом имовином, сагласно Закону о одузимању имовине проистекле из кривичног дела²⁹.

Ближа садржина записника о одузимању имовине, евиденцијама које се воде у Дирекцији за управљање одузетом имовином и начин вођења њихових евиденција прописан је Правилником³⁰.

4. РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕМА СВЕОБУХВАТНУ И ПОТПУНУ ЈЕДИНСТВЕНУ ЕВИДЕНЦИЈУ СВОЈЕ НЕПОКРЕТНЕ ИМОВИНЕ, ЗБОГ НЕПОСТУПАЊА НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА И КОРИСНИКА И МАЊКАВОСТИ ПРОПИСА

РДИ није успоставила јединствену евиденцију непокретности у својини РС, због неусаглашености закона који регулишу област непокретности, одсуства напора РДИ да захтева од органа да поступају у складу са својом обавезом о извештавању о непокретностима, грешака при уносу података о непокретностима и одсуства контроле тачности унетих података.

²⁹ „Службени гласник РС“, број 97/08, у примени до 16. априла 2013. године и „Службени гласник РС“, број 32/13, у примени од 16. априла 2013. године

³⁰ Правилник о ближеј садржини записника о одузимању имовине, евиденцијама које се воде у Дирекцији за управљање одузетом имовином и начину вођења њихових евиденција („Службени гласник РС“, број 17/09)

4.1. РДИ није успоставила јединствену евиденцију непокретности у својини РС

Успостављање јединствене евиденције прописано је Законом о средствима у својини Републике Србије, а начин успостављања, садржина и начин вођења евиденције непокретности у јавној својини - својини РС и рокови достављања података РДИ ближе су уређени Уредбом о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини. Корисници непокретности су обавезни да доставе податке о непокретностима³¹ из својих евиденција³² на обрасцима НЕП, ЗОС 1 и ЗОС 2 (обрасци приказани у Анексу 3 Извештаја).

РДИ је у складу са Законом о јавној својини у обавези да подноси Влади годишњи извештај о стању непокретности у јавној својини најкасније до 31. маја текуће године за претходну годину. Законом није дефинисана садржина годишњег извештаја о стању непокретности у јавној својини. РДИ није доставила Влади годишњи извештај о стању непокретности у јавној својини за 2013. годину.

РДИ је истакала, да пре почетка примене Уредбе о евиденцији непокретности у јавној својини не постоје законски услови да Влади достави први годишњи извештај о стању непокретности у јавној својини и да ће се тек 31.05.2017. године стећи законски услови да РДИ поднесе Влади наведени извештај.

Обавеза корисника непокретности је да податке засноване на стварном стању-попису унесу у образац НЕП - евиденција непокретности, појединачно за сваку непокретност, као и збирне обрасце ЗОС-1 и ЗОС-2 и доставе РДИ за јединствену евиденцију непокретности, а РДИ је била дужна да обрађене податке достави кориснику у року од осам дана³³.

Чланом 20. Уредбе о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини прописано је да је обавеза вођења аутоматске обраде података у надлежности УЗЗПРО, што никада није реализовано. Први програм аутоматске обраде података РДИ је самостално успоставила крајем 2002. године.

Разлике у достављеним подацима РДИ о непокретностима

Јединствена евиденција непокретности у својини РС, према достављеним подацима РДИ са стањем на дан 31.12.2013. године (који су обрађени закључно са 13.06.2014. године, а достављени Државној ревизорској институцији (у даљем тексту: ДРИ) 20.06.2014. године), садржи укупно 498.834 јединица (свих врста/подврста непокретности), књиговодствене ревалоризоване вредности 643.021.719.847,54 динара и површине 590.033 ха 1.339 ар и 564.645.892 м².

Анализом података утврдили смо:

- уместо прописаних 7 врста уведено је 10 врста непокретности (три нове: Зграда са земљиштем (река, поток, канал, језеро), Задужбина, легат и Културна добра);

³¹ назив корисника непокретности, седиште, адресу, делатност;врсту непокретности, место где се непокретност налази, површину, структуру објекта, катастарску парцелу, исправе о својини, основ коришћења, извор финансирања, књиговодствену ревалоризовану вредност

³² евиденцију о стању и кретању непокретности: земљиште у државној својини (грађевинско, пољопривредно и шумско) и зграде и друге грађевинске објекте у државној својини (службене, пословне, стамбене и друге зграде, пословне просторије, станове, гараже, објекте посебне намене и друге грађевинске објекте)

³³ у складу са Уредбом о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини

- уместо прописаних 19 подврста уведено је 26 подврста непокретности (7 нових у оквиру врсте остали грађевински објекти: остали грађевински објекти, улица, пут и аутопут...);

- разлике у подацима о непокретностима у броју јединица, књиговодственој ревалоризованој вредности и површини између података садржаним у обрасцима НЕП, ЗОС-1 и ЗОС-2, приказане у табелама 1 и 2:

Табела бр. 1 – Период од 01.01.2004. године до 31.12.2013. године³⁴

Назив обрасца	01.01.2004. - 31.12.2013				
	Вредност у динарима	Број јединица	Површина		
			хектара	ари	м ²
Евиденција непокретности - НЕП	643.509.436.532,42	499.252	647.008	94	13
Збирни преглед о стању непокретности по врстама - ЗОС 1	643.021.719.847,54	498.834	646.510	97	92
Разлика	487.716.684,88	418	498	-3	-79

Табела бр. 2 - Период од 01.01.2013. године до 31.12.2013. године³⁵

Назив обрасца	01.01. - 31.12.2013.				
	Вредност у динарима	Број јединица	Површина		
			хектара	ари	м ²
Збирни преглед о стању непокретности по врстама - ЗОС 1	52.913.550.756,94	10.208	2.250	94	25,51
Збирни преглед о стању непокретности по изворима финансирања - ЗОС 2	51.224.465.731,45	10.131	2.162	98	2,37
Разлика	1.689.085.025,49	77	88	-4	23,14

Укупни подаци у јединственој евиденцији непокретности, књиговодствена ревалоризована вредност, број јединица и површина са стањем на дан 31.12.2013. године у збирном прегледу о стању непокретности по врсти (ЗОС-1), збирном прегледу о стању непокретности по изворима финансирања (ЗОС-2) и евиденцији непокретности (НЕП) нису усаглашени, иако се ради о истој имовини (својина РС).

РДИ нема тачан број корисника непокретности

РДИ нема податак колики је укупан број корисника непокретности у својини РС. Корисници јавних средстава (11.837)³⁶ нису истовремено и корисници непокретности у својини РС. Обавезу да доставе податке о непокретностима имају сви корисници непокретности у својини РС, без обзира да ли су истовремено и корисници јавних средстава.

Одређен број корисника јавних средстава уписаних у базу података више не постоји, а и даље су уписани као корисници непокретности. Тако су у бази података уписани као корисници:

- Министарство просвете и Министарство просвете и спорта уписани као два корисника;
- Министарство привреде, Министарство финансија и економије и Министарство економије и регионалног развоја уписани као три корисника;
- Министарство за Косово и Метохију, које је сада канцеларија;

³⁴ на основу обрађених података на дан 13.06.2014. године

³⁵ на основу обрађених података на дан 13.06.2014. године

³⁶ утврђен Правилником о списку корисника јавних средстава („Службени гласник РС“, број 120/13)

Табела бр.3. Преглед уноса непокретности у Немањиној 22-26

Редни бр.	Адреса	Опис - структура	Корисник	Подврста	Површина
1	НЕМАЊИНА 22-26	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	ЛП ПТТ САОБРАЋАЈА "СРБИЈА" БЕОГРАД	Делови зграда (пословни простор)	24
2	НЕМАЊИНА 22-26	КАНЦЕЛАРИЈЕ НА 4 СПРАТУ	МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ	Делови зграда (канцеларије)	0
3	НЕМАЊИНА 22-26, КРИЛО А	РЛП КОРИСТИ 16 КАНЦЕЛАРИЈА	РЕПУБЛИЧКО ЈАВНО ПРАВОБРАНИЛАШТВО	Делови зграда (канцеларије)	0
4	НЕМАЊИНА 22-26	ПОДРУМ, 11 СПРАТОВА	МИНИСТАРСТВО ПРИВРЕДЕ	Пословне зграде	0
5	НЕМАЊИНА 22-26	КАНЦЕЛАРИЈЕ-Б КРИЛО, 4 СПРАТ, БР. ОД 1 ДО 14, Ц-КРИЛО, 3 СПРАТ, БР. 15, 16, 18, 19, Ц-КРИЛО, 4 СПРАТ, 7А, 7Б, 7Ц, 8	МИНИСТАРСТВО ЗА НАУКУ, ТЕХНОЛОГИЈУ И РАЗВОЈ	Делови зграда (канцеларије)	435
6	НЕМАЊИНА 22-26	ДЕО ПОСЛ. ПРОСТ. НА 1, 5 И 6 СПРАТУ, 2 КАНЦЕЛАРИЈЕ НА 1 СП. БЛОК Ц БР. 18 И 19	МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ	Делови зграда (пословни простор)	0
7	НЕМАЊИНА 22-26	8 КАНЦЕЛАРИЈА НА 5 СПРАТУ ПОД БР. 6 И 7 БЛОК А И КАНЦ. БР. 32, 33, 33а, 34, 35, 36, БЛОК Ц	МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ	Делови зграда (пословни простор)	0
8	НЕМАЊИНА 22-26	18 КАНЦ. НА 6 СПРАТУ, БЛОК Ц, БР. 2, 3, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37	МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ	Делови зграда (пословни простор)	0
9	НЕМАЊИНА 22-26	ДЕО ПОСЛ. ПРОСТОРА У БЛОКУ Ц, НА 1 СПРАТУ ОД 3 КАНЦ. БР. 2, 4, 5	УПРАВА ЗА ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОСЛОВЕ РЕПУБЛИЧКИХ ОРГАНА	Делови зграда (пословни простор)	0
10	НЕМАЊИНА 22-26	ДЕО ПОСЛ. ПРОСТОРА НА 10 СПРАТУ, КАНЦ. БР. 37	АГЕНЦИЈА ЗА ЕНЕРГЕТИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ	Делови зграда (пословни простор)	0
11	НЕМАЊИНА 22-26	10 КАНЦЕЛ. НА 9 СПРАТУ ПОД БР. 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34	МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ	Делови зграда (пословни простор)	0
12	НЕМАЊИНА 22-26	2 КАНЦЕЛАРИЈЕ НА 11 СПРАТУ, ПОД БР. 17 И 18	МИНИСТАРСТВО ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ И ИНФОРМАЦИОНО ДРУШТВО	Делови зграда (пословни простор)	0
13	НЕМАЊИНА 22-26, 10 СПРАТ	14 КАНЦЕЛАРИЈА	МИНИСТАРСТВО РУДАРСТВА И ЕНЕРГЕТИКЕ	Делови зграда (канцеларије)	0
14	НЕМАЊИНА 22-26	2 КАНЦЕЛАРИЈЕ НА 10 СПРАТУ, КРИЛО Ц ПОД БР. 25 И 27	МИНИСТАРСТВО ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ И ИНФОРМАЦИОНО ДРУШТВО	Делови зграда (канцеларије)	0
15	НЕМАЊИНА 22-26	ДЕО ПОСЛОВНЕ ЗГАДЕ НА VIII, 5 КАНЦЕЛАРИЈА БР. 4, 4А, 5, 6, 7	МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ	Пословне зграде	0
16	НЕМАЊИНА 22-26	5 КАНЦЕЛАРИЈА БР. 11, 12, 13, 14, 15 НА VIII СПРАТУ	МИНИСТАРСТВО РАДА И СОЦИЈАЛНЕ ПОЛИТИКЕ (МИНИСТАРСТВО ЗА РАД И ЗАПОШЉАВАЊЕ)	Делови зграда (пословни простор)	0
17	НЕМАЊИНА 22-26	3 КАНЦЕЛАРИЈЕ БР. 8, 9, 10 НА VIII СПРАТУ	МИНИСТАРСТВО ЗА КАПИТАЛНЕ ИНВЕСТИЦИЈЕ	Делови зграда (пословни простор)	0
18	НЕМАЊИНА 22-26	КАНЦЕЛАРИЈА БР. 37 НА X СПРАТУ	МИНИСТАРСТВО РУДАРСТВА И ЕНЕРГЕТИКЕ	Делови зграда (пословни простор)	0
19	НЕМАЊИНА 22-26	13 КАНЦЕЛАРИЈА БР. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 НА VIII СПРАТУ	ВРХОВНИ СУД СРС	Делови зграда (пословни простор)	0
20	НЕМАЊИНА 22-26	3 КАНЦЕЛАРИЈЕ БР. 21, 22, 23 НА IX СПРАТУ	РЕПУБЛИЧКО ЈАВНО ПРАВОБРАНИЛАШТВО	Делови зграда (пословни простор)	0
21	НЕМАЊИНА 22-26	4 КАНЦЕЛАРИЈЕ БР. 21, 22, 23, 24 КРИЛОЦ	РЕПУБЛИЧКО ЈАВНО ПРАВОБРАНИЛАШТВО	Делови зграда (пословни простор)	0
22	НЕМАЊИНА 22-26	КАНЦЕЛАРИЈА БР. 17 У ПРИЗЕМЉУ КРИЛО 17	РЕПУБЛИЧКО ЈАВНО ПРАВОБРАНИЛАШТВО	Делови зграда (пословни простор)	0
23	НЕМАЊИНА 22-26	13 КАНЦЕЛАРИЈА БР. 1, 2, 3, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 37, 37А НА VIII СПРАТУ БЛОК Ц	УПРАВА ЗА ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОСЛОВЕ РЕПУБЛИЧКИХ ОРГАНА	Делови зграда (пословни простор)	0
24	НЕМАЊИНА 22-26	КАНЦЕЛАРИЈА БР. 3 НА X СПРАТУ БЛОК Ц	УПРАВА ЗА ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОСЛОВЕ РЕПУБЛИЧКИХ ОРГАНА	Делови зграда (пословни простор)	0
25	НЕМАЊИНА 22-26	ТРИ КАНЦЕЛАРИЈЕ БР. 21, 22 И 23, НА 11 СПРАТУ, БЛОК Ц	РЕПУБЛИЧКО ЈАВНО ПРАВОБРАНИЛАШТВО	Делови зграда (канцеларије)	0
26	НЕМАЊИНА 22-26	7 КАНЦЕЛАРИЈА У ПРИЗЕМЉУ, КРИЛО Д БР. 1, 2, 3, 4, 5, 6, И 7	МИНИСТАРСТВО ЗА ОДБРАНУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ	Делови зграда (пословни простор)	0
27	НЕМАЊИНА 22-26	25 КАНЦЕЛАРИЈА НА 2 СПРАТУ, КРИЛО Д И Ц, ПОД БР. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 33а, 34, 35, 36, 37, И 37а	МИНИСТАРСТВО ЗА ОДБРАНУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ	Делови зграда (пословни простор)	0
28	НЕМАЊИНА 26	1 КАНЦЕЛАРИЈА НА 5 СПРАТУ, ПОД БР. 9	УСТАВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ	Делови зграда (канцеларије)	0
29	НЕМАЊИНА 22-26	17 КАНЦЕЛАРИЈА У БЛОКУ Ц НА 3 СПРАТУ БР. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37	МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ	Делови зграда (канцеларије)	0
30	НЕМАЊИНА 22-26	2 КАНЦЕЛАРИЈЕ И САЛА У БЛОКУ Д, НА 3 СПРАТУ БР. 1 И 2	МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ	Делови зграда (канцеларије)	0
31	НЕМАЊИНА 22-26	7 КАНЦЕЛАРИЈА У БЛОКУ Д, НА 4 СПРАТУ БР. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ	Делови зграда (канцеларије)	0

Наведени пример је један од многих због којих нисмо могли да потврдимо тачност података РДИ о броју и вредности непокретности.

Такође, утврђено је да:

- не постоји могућност хронолошког праћења промена на непокретностима, јер је датум уноса података за јединицу непокретности у јединствену евиденцију непокретности, датум када се непокретност први пут евидентира у бази података; када је у питању могућност ажурирања података, према образложењу РДИ, услед ограничења апликације, датум уноса измена се не бележи (осим датума престанка државне својине), а претходни уноси се исправљају,

- од укупног броја јединица/уноса у јединственој евиденцији непокретности недостају одређени подаци као: врсте и подврсте³⁷, површина, катастарска парцела, адреса и др, што је приказано у графикону бр. 4.

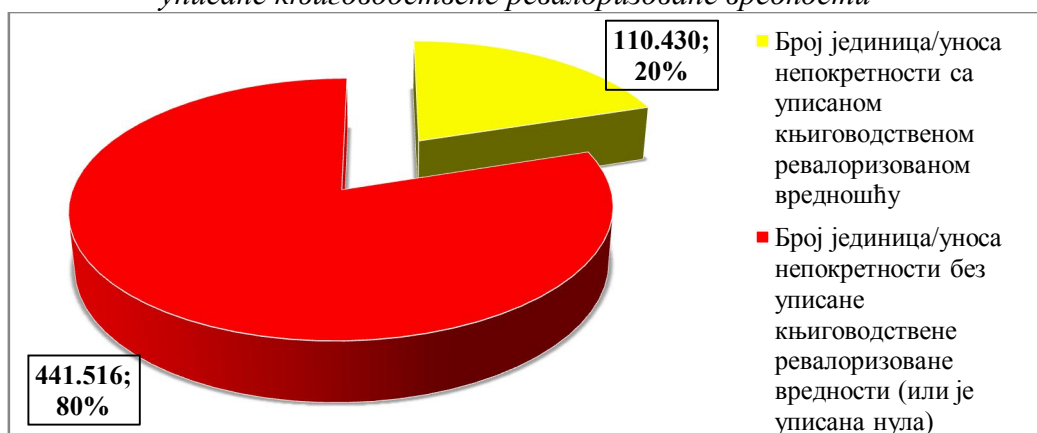
Графикон бр. 4 – Број јединица/уноса у јединственој евиденцији непокретности за које недостају подаци



Непокретности без вредности

Око 80% јединица/уноса нема књиговодствену ревалоризовану вредност, или је исказана као 0,00 динара, због чега се укупна књиговодствена ревалоризована вредност односи на око 20% јединица/уноса.

Графикон бр. 5 – Однос броја јединица/уноса непокретности са уписаном и без уписане књиговодствене ревалоризоване вредности



³⁷ Уредба о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини

- за око 7% јединица/уноса означено је да је корисник Република Србија са матичним бројем 1;

- једна непокретност (зграда) на истој адреси и истој парцели има 11 уноса, као управна зграда, службена зграда, канцеларије..., и не одражава стваран број непокретности и површину, што је приказано у табели 4

Табела бр. 4 – Зграда коју користи Министарство финансија и Министарство привреде у јединственој евиденцији

Ред. бр.	Структура	Адреса	Број парцеле	Површина у м ²
1	ПУТ БЕТОНСКО ДВОРИШТЕ	КНЕЗА МИЛОША 20	808/1	584
2	УПРАВНА ЗГРАДА	КНЕЗА МИЛОША 20	808/1	14.896
3		КНЕЗА МИЛОША 20	808/1	1
4	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ТРОТОАРОМ	КНЕЗА МИЛОША 20	808/1	768
5	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ГЛАВНОМ ЗГРАДОМ	КНЕЗА МИЛОША 20	808/1	3.575
6	ЗЕМЉИШТЕ ПОД БАРАКОМ	КНЕЗА МИЛОША 20	808/1	490
7	ТАВАНСКИ ПРОСТОР НА 4 СПРАТУ	КНЕЗА МИЛОША 20	808/1	120
8	ДЕО ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА ОПРЕДЕЉЕН КАО РАЧУНСКИ ЦЕНТАР БР. 301 НА III СПРАТУ	КНЕЗА МИЛОША 20	808/1	500
9	СЛУЖБЕНА ЗГРАДА-30 КАНЦЕЛАРИЈА	КНЕЗА МИЛОША 20/2	808/1	671
10	30 КАНЦЕЛАРИЈА НА ДРУГОМ СПРАТУ	/АДМИРАЛА ГЕПРАТА 16	808/1	792
11	ЗГРАДА - ПРИЗЕМЉЕ, МЕЂУСПРАТ, ПРВИ, ДРУГИ И ТРЕЋИ СПРАТ	КНЕЗА МИЛОША 20	808/1	3.997

Неупоредивост евиденција

У току ревизије, како би се уверили у тачност података достављених од РДИ, поредили смо податке јединствене евиденције непокретности у својини РС (број јединица, вредност и површину) са преузетим подацима катастра непокретности и достављеним подацима Управе за трезор. Утврдили смо да подаци о непокретностима у својини РС код наведених органа, чија је надлежност вођење евиденција о непокретностима (стању, кретању и променама) нису упоредиви, иако упису непокретности својину РС у јединствену евиденцију непокретности претходи упис непокретности у катастар непокретности, што је приказано у табели бр. 5.

Табела бр. 5. Упоредни приказ података РДИ, РГЗ и Управе за трезор

Ред. бр.	Назив органа	Број јединица / уноса	Површина			Вредност
			ха	ар	м ²	
1.	РДИ	498.834	590.033	1.339	564.645.892	643.021.719.847,54
2.	РГЗ	1.952.975	0	0	0	0,00
3.	Управа за трезор	-	-	-	-	1.773.404.028,00

Напомена: У колони Вредност, код РДИ је уписана књиговодствена ревалоризована вредност, док РГЗ нема податак о вредности, иако му је надлежност вођења евиденција о тржишним ценама непокретности, а Управа за трезор је унела књиговодствену вредност дела нефинансијске имовине (Зграде и грађевински објекти и Остале некретнине и опрема), исказану на основу установљене процедуре - корекције вредности имовине. Управа за трезор непокретности исказује вредносно.

Министарство финансија - Управа за трезор нема податке о структури и вредности непокретности у својини РС са стањем на дан 31.12.2013. године, због, како наводи: неусклађености прописа (Закон о буџетском систему није дефинисао појам непокретности), недоношења подзаконског акта који на јединствен начин уређује садржај извештаја о структури и вредности нефинансијске имовине (евиденција непокретности није надлежност Управе за трезор, већ РДИ) и чињенице да је набавка нефинансијске имовине издатак који терети финансијски резултат због готовинске основе вођења буџетског рачуноводства³⁸. Иако Закон о буџетском систему није дефинисао појам непокретности, исти је дефинисан: Законом о јавној својини, Законом о државном премеру и катастру, Законом о планирању и изградњи и др.

Поред разлога које је навела за непостојање одређених података, утврдили смо разлику у подацима које Управа за трезор води. На основу достављених образаца Биланс стања утврдили смо разлику између Обрасца 1 (састављен по устаљеној процедури накњижавања нефинансијске имовине, по основу решења министра финансија од 2005. године) и збирног Обрасца 1 (образац је изведен, није прописан Правилником о начину припреме, састављања и подношења финансијских извештаја корисника буџетских средстава и корисника средстава организација обавезног социјалног осигурања)³⁹ у износу од 1.174.953 хиљада динара за вредност земљишта, без података о вредности других облика непокретности (природна имовина...), што се даје у табелама 6. и 7.

Табела бр. 6 - Образац 1 - Биланс стања на дан 31.12.2013. године

подаци су у 000 динара

Редни број	Опис	Ознака ОП	Број конта	31.12.2013. године		
				Бруто	Исправка вредности	Нето
1.	Зграде и грађевински објекти	1004	11100	2.017.287.642	246.769.572	1.770.518.070
2.	Остале некретнине и опрема	1006	11300	4.795.673	1.909.715	2.885.958
Укупно				2.022.083.315	248.679.287	1.773.404.028

Табела бр. 7 - Збирни Образац 1 Буџета Републике Србије - Биланс стања на дан 31.12.2013. године

подаци су у 000 динара

Редни број	Опис	Ознака ОП	Број конта	31.12.2013. године		
				Бруто	Исправка вредности	Нето
1.	Зграде и грађевински објекти	1004	11100	2.017.287.642	246.769.572	1.770.518.070
2.	Остале некретнине и опрема	1006	11300	4.795.673	1.909.715	2.885.958
3.	Земљиште	1012	14100	1.174.953	0	1.174.953
Укупно				2.023.258.268	248.679.287	1.774.578.981

Земљиште, као врста непокретности, у јединственој евиденцији непокретности исказано је у износу од 65.440.437 хиљада динара, док у Обрасцу 1 – Биланс стања на дан 31.12.2013. године Управе за трезор вредност није исказана. Међутим, у збирном

³⁸ Уредба о буџетском рачуноводству („Службени гласник РС“, бр. 125/03 и 12/06)

³⁹ „Службени гласник РС“, бр. 51/07 и 14/08 – исправка

Обрасцу 1 - Биланс стања на дан 31.12.2013. године завршног рачуна буџета Републике Србије вредност земљишта је исказана у износу од 1.174.953 хиљада динара.

Образац 1 - Биланс стања⁴⁰ састављен је по устаљеној процедури накњижавања нефинансијске имовине, по основу решења министра финансија, само за позиције ОП ознаке 1004, 1005 и 1006, на основу податка Главне књиге извршења буџета Републике Србије, док је збирни Образац 1- Биланс стања изведен (увећан је за податке исказане на ОП ДБК 1007, 1009, 1011, 1015, 1019 и 1020) и није произашао из евиденција исказаних у Главној књизи трезора.

Управа за трезор је вредност зграда и грађевинских објеката и осталих некретнина и опреме исказала у износу од 2.022.083.315 хиљада динара у Обрасцу 1- Биланс стања на дан 31.12.2013. године, при чему Управа за трезор не располаже податком о износу некретнина које су на позицији ОП ознаке 1006 – остале некретнине и опрема.

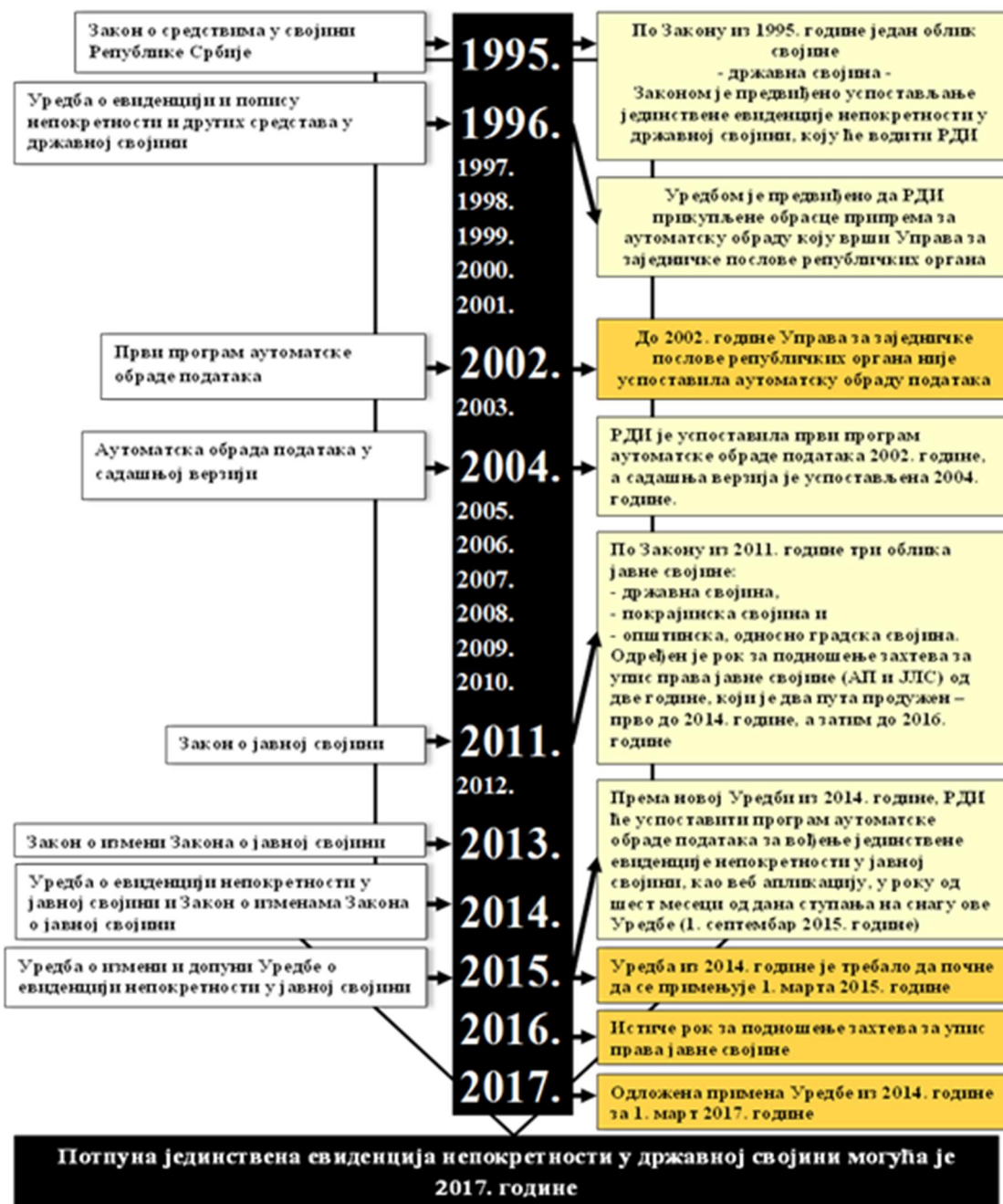
Управа за трезор између осталог, дужна је да обавља и рачуноводствене послове вођење дневника, главне књиге и одређених помоћних књига по корисницима буџетских средстава. Вођење главне књиге укључује и трансакције и пословне догађаје о стању и променама на имовини.

4.2. Влада и други надлежни органи нису усагласили прописе који регулишу област непокретне имовине

Неусаглашеност, непотпуност и непрецизност прописа, као и неједнообразно поступање корисника, има за последицу да су подаци о непокретностима хетерогени, неупоредиви и не одражавају реално стање (број, површина и вредност) за врсте/подврсте непокретности и као такви не обезбеђују квалитетну основу за објективно извештавање Владе о стању и кретању непокретности.

⁴⁰ Правилник о начину припреме, састављања и подношења финансијских извештаја корисника буџетских средстава и корисника средстава организација обавезног социјалног осигурања („Службени гласник РС“, бр. 51/07 и 14/08 - исправка)

Слика бр. 3 – Хронологија прописа за успостављање јединствене евиденције непокретности



Неусаглашеност прописа у области непокретне имовине

Анализом законске регулативе за област непокретности, утврдили смо непрецизност и неусклађеност у одређивању врсте и подврсте непокретности.

Уредба о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини, која ближе уређује садржину и начин вођења евиденције непокретности у

јавној својини, није усаглашена са *Законом о јавној својини* у погледу назива врста и подврста непокретности, а у примени је до 28. фебруара 2017. године.

Уредба није прецизно и потпуно обухватила све врсте/подврсте непокретности, па је у јединственој евиденцији непокретности неосновано увећан број врста/подврста непокретности (10/26) у односу на прописане Уредбом (7/19), због чега су корисници непокретности различито поступали. Одређен број корисника непокретности није био у могућности да непокретности које користи унесе у прописане врсте/подврсте (пут, јарак, канал, инсталација, разводни гасовод и др.), па су их „креативно“ (према свом нахођењу) сврставали у прописане, чиме је неосновано увећан број и вредност појединих врста/подврста непокретности. Такође, постоји ризик да део непокретности није пријављен за евиденцију јер нису препознате адекватне врсте/подврсте.

Одређени корисници непокретности су нпр. у прописане обрасце у „врста непокретности“ унели прави назив непокретности (нпр. Разводни гасовод од МГ-01 до ГМРС Бока-Бока, РГ-01-05, ГМРС Милан Видак Футог, Разводни гасовод од ППС Хоргош до ГМРС Хоргош, РГ-07-01 итд.), а РДИ је у јединственој евиденцији непокретности евидентирала као врсту непокретности „Остали грађевински објекти“. Такође, вила као врста/подврста непокретности намењена дипломатско-конзуларним представништвима није прописана ни Уредбом ни Законом, а у НЕП-обрасцима су унете као резиденције или као репрезентативне зграде/репрезентативни објекти.

Уредба је као врсте/подврсте непокретности, између осталих, одредила службене зграде и пословне зграде, док Закон о јавној својини као непокретне ствари, између осталих, прописује службене зграде и пословне просторије. Нису одређени критеријуми за сврставање непокретности у службену/пословну зграду, нпр. зграда Народне скупштине у улици Краља Милана 14, евидентирана је као службена зграда, док је је зграда Дома Народне скупштине, Трг Николе Пашића 13, евидентирана као пословна зграда.

Слике бр. 4 и 5 – Зграда Народне скупштине на адреси Трг Николе Пашића 13 (слика лево) и зграда Народне скупштине на адреси Краља Милана 14 (слика десно)

Пословна зграда



Службена зграда



У НЕП обрасцу, који је саставни део Уредбе, нису одређене мерне јединице за остале врсте/подврсте непокретности (за гасовод, пут, мреже и сл.), већ само за простор (површина у м²) и за земљиште (површина у ха).

Неуједначеност у дефинисању непокретности

Закон о јавној својини и остали прописи који регулишу област непокретности (Закон о државном премеру и катастру, Закон о планирању и изградњи) различито дефинишу непокретност.

Буџетски корисници непокретности евидентирају у нефинансијској имовини-некретнине по класама, групама и синтетичким и аналитичким контима према Правилнику о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем⁴¹. Корисници непокретности у својини РС, који нису буџетски корисници, непокретности евидентирају у складу са Правилником о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике, према коме се у непокретности убрајају: пољопривредно и остало земљиште, грађевинско земљиште, - грађевински објекти, инвестиционе некретнине и остале некретнине, постројења и опрема, према групама рачуна⁴².

Неблаговремено доношење подзаконских аката

Осим неусклађености, није донет пропис којим се уређује начин и рокови спровођења пописа за кориснике буџетских средстава, иако је обавеза доношења таквог акта одређена 2006. године Уредбом о буџетском рачуноводству, због чега буџетски корисници примењују Правилник о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог са стварним стањем⁴³ за реални сектор.

Такође, иако је још 2010. године чланом 79а Закона о буџетском систему прописана обавеза доношења акта о садржини извештаја о структури и вредности имовине корисника средстава у својини РС, акт је донет тек у 2014. години. С обзиром да је Правилник о садржају извештаја о структури и вредности нефинансијске имовине⁴⁴ донет тек у 2014. години, РДИ није доставила Министарству финансија – Управи за трезор извештај о структури и вредности имовине корисника средстава у својини РС ради састављања завршног рачуна буџета Републике Србије за 2013. годину.

⁴¹ 011100 - Зграде и грађевински објекти са подгрупама:
011110 Стамбене зграде и станови, са подгрупама и Исправке вредности
011120 Пословне зграде, са подгрупама и Исправке вредности
011130 Пословни простор и други објекти, са подгрупама и Исправке вредности
011140 Саобраћајна објекти, са подгрупама и Исправке вредност
011150 Водоводна инфраструктура, са подгрупама и Исправке вредности
011190 Остали објекти, са подгрупама и Исправке вредности
011310 Остале некретнине и опрема, са подгрупама и Исправке вредности
014000 Природна имовина, са подгрупама (земљиште...) и Исправке вредности
015110 Грађевински објекти у припреми, са подгрупама
015130 Остале некретнине и опрема у припреми
015160 Земљиште у припреми
015210 Аванси за грађевинске објекте, са подгрупама
015230 Аванси за остале некретнине и опрему
015260 Аванси за земљиште

⁴² Правилником је прописан Контни оквир и садржина рачуна која примењују привредна друштва, задруге и предузетнике, у складу са Законом о рачуноводству

⁴³ „Службени гласник РС“, број 106/06

⁴⁴ „Службени гласник РС“, број 65/14

Нејасно дефинисан појам књиговодствене ревалоризоване вредности

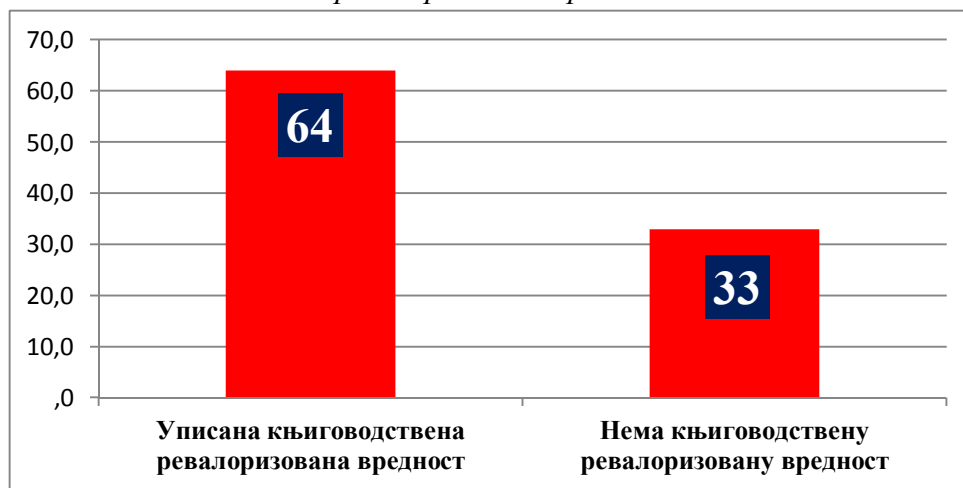
Уредба о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини није прецизирала који књиговодствени податак (набавна вредност или садашња вредност) се, приликом попуњавања НЕП, ЗОС-1 и ЗОС-2 образаца, уноси у колону „књиговодствена ревалоризована вредност“.

Корисници буџетских средстава, као корисници непокретности у државној својини (органи, јавне службе и друге организације) од 18. фебруара 2006. године⁴⁵ не врше ревалоризацију основних средстава, већ непокретности исказују по набавној вредности умањеној за исправку вредности по основу амортизације⁴⁶.

Други корисници непокретности, који своје пословне књиге воде у складу са Правилником о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике⁴⁷ (нпр. јавна предузећа и друга правна лица) могу да врше ревалоризацију. Због разлике у начину обрачуна, у колону „књиговодствена ревалоризована вредност“, корисници уносе различите податке о вредности непокретности (ревалоризовану вредност, неревалоризовану вредност или набавну или садашњу).

Утврдили смо да корисници непокретности, иако су били дужни да податке о вредности непокретности које користе унесу у прописане обрасце и доставе РДИ за јединствену евиденцију непокретности у складу са прописима, то нису доследно чинили, што је приказано у графикону бр. 6.

Графикон бр. 6 – Број студија случаја са уписаном и без уписане књиговодствене ревалоризоване вредности



Код 97 изабраних непокретности - студија случаја, у 64 (око 66%) случаја је унета „књиговодствена ревалоризована вредност“, а 33 (око 34%) непокретности нема податак о „књиговодственој ревалоризованој вредности“.

⁴⁵ непокретности у државној својини у пословним књигама евидентирају се према набавној вредности умањеној за исправку вредности по основу амортизације (члан 5 став 8. Уредбе)

⁴⁶ Уредба о буџетском рачуноводству („Службени гласник РС“, бр. 125/03 и 12/06), допуњен члан 5. став 8, почев од 18. фебруара 2006. године и инструкцији Министарства финансија -Управе за трезор

⁴⁷ „Службени гласник РС“, бр. 114/06, ... и 118/13

Одлагање и непоштовање рокова везаних за прописе

Рок за подношење захтева за упис права јавне својине АП и ЈЛС, као и упис права својине јавног предузећа и друштва капитала, поново је продужен, до 6. октобра 2016. године, што значи да до наведеног рока јединствена евиденција непокретности не може да обезбеди реалне податке о стању и кретању непокретности у својини РС.

РДИ истиче да је решавање захтева за упис права својине од стране РГЗ, претходно питање за упис непокретности у јединствену евиденцију, након чега се по спроведеној промени титулара права јавне својине у јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима, стичу законски услови за вођење јединствене евиденције непокретности у јавној својини од стране РДИ и може имати детаљан преглед непокретности на којима је успостављена јавна својина РС, АП и ЈЛС.

Корисници непокретности, односно носиоци права коришћења на непокретностима у јавној својини су дужни да ускладе своје програме аутоматске обраде података за вођење посебне евиденције непокретности у јавној својини са програмом аутоматске обраде података за вођење јединствене евиденције непокретности у јавној својини, са стањем на дан 31. децембра 2015. године, најкасније до 28. фебруара 2016. године (члан 16. Уредбе о евиденцији непокретности у јавној својини).

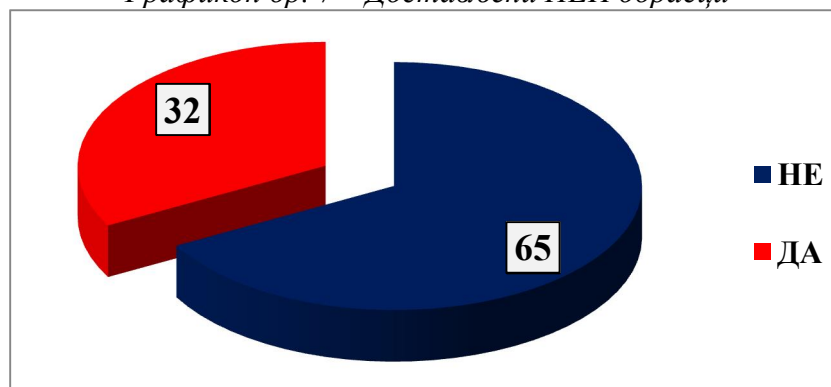
До стицања права јавне својине АП и ЈЛС, сви корисници односно носиоци права коришћења су обавезни да достављају РДИ податке о стању и кретању непокретности у државној својини, у складу са Уредбом о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини.

Корисници непокретности нису уредно и ажурно достављали податке о непокретностима за увођење у јединствену евиденцију непокретности у својини РС, иако су били дужни да податке о непокретностима засноване на стварном стању - попису и променама унесу у обрасце НЕП - евиденција непокретности, појединачно за сваку непокретност и збирно (ЗОС-1 и ЗОС-2).

Први рок за достављање података РДИ о непокретностима у државној својини (на основу елабората о извршеном годишњем попису са стањем на дан 31. децембра 1995. године) био је 5. јул 1996. године. Рок за достављање података о променама на непокретностима је 30 дана од дана настале промене.

Код 97 изабраних непокретности - студија случаја, утврдили смо да НЕП обрасци нису достављени за 65 (око 67%) непокретности – студија случаја, а достављени су за 32 (око 33%) непокретности – студије случаја, што илуструјемо:

Графикон бр. 7 – Достављени НЕП обрасци



4.3. РДИ није предузела све мере да успостави јединствену евиденцију непокретности у својини РС

Разлози због којих Република Србија и после 20 година нема успостављену јединствену евиденцију непокретности у државној својини су одсуство координације између РДИ, РГЗ и корисника у усклађивању података у евиденцијама о непокретностима и непредузимање свих расположивих мера од стране РДИ да се оваква евиденција успостави, и то:

- није примењивала казнене одредбе из Закона о средствима у својини Републике Србије и
- није имплементирала адекватно решење за аутоматску обраду података.

4.3.1. РДИ није примењивала казнене одредбе из Закона о средствима у својини Републике Србије

Утврдили смо да корисници непокретности нису РДИ достављали податке о стању и кретању непокретности које користе, на прописани начин и у прописаним роковима, што је један од разлога да јединствена евиденција непокретности није свеобухватна. У прилог тврдњи су и наводи РДИ да корисници непокретности не поштују законску обавезу о достављању података.

РДИ није искористила законску могућност, сагласно Закону о средствима у својини Републике Србије, у оквиру своје надлежности вођења јединствене евиденције непокретности, да предузме мере (прописане санкције) према корисницима који нису или су неблаговремено доставили податке о непокретностима које користе. Предузете активности РДИ, у периоду од 1998. до 2010. године, односиле су се на опомене и ургенције, које нису донеле очекиване ефекте.

Закон о јавној својини не прописује санкције за непоступање корисника непокретности у вези са уредним и ажурним достављањем податка о непокретностима.

4.3.2. РДИ није имплементирала адекватно решење за аутоматску обраду података

Чланом 20. Уредбе о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини било је прописано да је обавеза вођења аутоматске обраде података у надлежности УЗЗПРО, што никад није заживело. Први програм аутоматске обраде података РДИ је самостално успоставила крајем 2002. године. Овај програм је и данас у употреби и садржи податке достављене у периоду од 1996. до 2013. године.

Према наводима РДИ, постојеће софтверско решење јединствене евиденције државне својине је прелазног и привременог карактера (и израђено у функцији Закона о средствима у својини Републике Србије). Потребно је израдити ново софтверско решење централног Е-регистра непокретности јер је постојећи систем, путем ручне обраде података добијених у папирној форми од стране корисника, неодржив. Ради израде Техничке спецификације за израду Апликативног софтвера-регистра

јединствене евиденције непокретности у јавној својини, РДИ је покренула иницијативу за успостављање сарадње са ИТ секторима у РГЗ и УЗЗПРО, имајући у виду да РДИ нема кадрове профила ИТ стручњака.

Као што је описано у тачки 4.2. Извештаја о ревизији финансијских извештаја и правилности пословања Републичке дирекције за имовину РС за 2012. годину, бр.400-280/2013-01, који је ДРИ објавила 8. новембра 2013. године: „Дирекција је за набавку софтвера за вођење јединствене евиденције државне имовине закључила са Математичким институтом САНУ Уговор о пружању услуга број: 091-2/2008-8 од 01.08.2008. године и Уговор о пружању услуга 04 број: 404-83/2008-8 од 15.10.2008. године. Од стране Математичког института САНУ није извршена испорука Софтверских решења - Електронски регистар и Core Business, тако да наведена софтверска решења нису стављена у функцију“. РДИ је Математичком институту САНУ извршила исплату у 2008. години у износу око 71 милион динара.

Након усвајања Уредбе о евиденцији непокретности у јавној својини која је ступила на снагу 17.07.2014. године (са почетком примене од 28.02.2017. године), крајем септембра 2014. године РДИ је припремила нацрт одлуке о покретању поступка јавне набавке за набавку добара - апликативни софтвер - регистар јединствене евиденције непокретности у јавној својини.

РДИ је истакала, да пре почетка примене Уредбе о евиденцији непокретности у јавној својини не постоје законски услови да Влади достави први годишњи извештај о стању непокретности у јавној својини и да ће се тек 31.05.2017. године стећи законски услови да РДИ поднесе Влади наведени извештај.

4.3.3. Неусаглашеност података у евиденцијама о непокретностима у својини РС

Јединствена евиденција непокретности се формира на основу података достављених од корисника непокретности у својини РС.

Република Србија нема потпуни увид у стање и вредност имовине над којом је власник, а коју је дала на коришћење, због неусклађености евиденција о непокретностима, која је последица недостављања података и координације између учесника, која није успостављена на задовољавајућем нивоу.

Неусаглашеност на нивоу корисника – извора информација

Утврдили смо неусаглашеност података у броју, површини и књиговодственој ревалоризованој вредности, за одабране подврсте непокретности, што илуструјемо табелама 8, 9, 10. и 11.

Табела бр. 8 – Подаци о службеним зградама према подацима РДИ и корисника непокретности

СЛУЖБЕНЕ ЗГРАДЕ	Извор података	Број јединица	Вредност у динарима	Површина у м ²
ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ АД БЕОГРАД	РДИ	1.204	35.760.262.267,56	28.646.260,00
	КОРИСНИКА	1.545	12.963.810.262,47	331.590,00
		☒	☒	☒
АЕРОДРОМ НИКОЛА ТЕСЛА АД БЕОГРАД	РДИ	2	12.688.662.801,10	118.109,00
	КОРИСНИКА	1	4.025.843.993,19	49.740,91
		☒	☒	☒
ГИМНАЗИЈА СВЕТИ САВА БЕОГРАД	РДИ	1	14.569.290.077,00	4.256,00
	КОРИСНИКА	3	14.569.290,07	4.254,00
		☒	☒	☒
ГЕРОНТОЛОШКИ ЦЕНТАР БАЧКА ПАЛАНКА	РДИ	4	3.346.734.662,00	951,00
	КОРИСНИКА	3	29.205.403,00	1.589,00
		☒	☒	☒
НАРОДНА СКУПШТИНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ	РДИ	1	108.505.332,97	-
	КОРИСНИКА	3	686.840.034,28	28.198,00
		☒	☒	☒

Табела бр. 9 – Подаци о становима према подацима РДИ и корисника непокретности

СТАНОВИ	Извор података	Број јединица	Вредност у динарима	Површина у м ²
ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА БЕОГРАДА	РДИ	718	-	33.734,00
	КОРИСНИКА	11	-	526,00
		☒		☒
ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ АД БЕОГРАД	РДИ	344	8.604.905.042,28	6.807.588,00
	КОРИСНИКА	2.575	95.888.543,26	122.435,00
		☒	☒	☒
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРАЧАР	РДИ	871	1.284.938,91	21.436,00
	КОРИСНИКА	144	899.418.940,00	4.618,00
		☒	☒	☒
ЈП ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА НИШ	РДИ	1	129.940.128,00	3.047,00
	КОРИСНИКА	77	198.034.629,00	3.074,00
		☒	☒	☒

Напомена: Према евиденцији РДИ просечна површина станова који су дати на коришћење Железницама Србије а.д. Београд, а код којих је власник Република Србија, износи око 20.000 м².

Табела бр. 10 – Подаци о осталим грађевинским објектима према подацима РДИ и корисника непокретности

ОСТАЛИ ГРАЂЕВИНСКИ ОБЈЕКТИ	Извор података	Број јединица	Вредност у динарима	Површина у м ²
ГРАДСКА ОПШТИНА СУРЧИН	РДИ	1.105	-	3.978.035,00
	КОРИСНИКА	3.543	-	14.547.440,00
		☒		☒
ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ АД БЕОГРАД	РДИ	2.991	2.304.033.725,50	4.276.249,00
	КОРИСНИКА	3.810	44.126.748.357,94	557.896,00
		☒	☒	☒
ЈП СРБИЈАГАС НОВИ САД	РДИ	240	9.818.508.740,82	242,00
	КОРИСНИКА	614	50.619.906.231,27	-
		☒	☒	☒

Табела бр. 11 – Подаци о пословним зградама према подацима РДИ и корисника непокретности

ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ	Извор података	Број јединица	Вредност у динарима	Површина у м ²
УПРАВА ЦАРИНА	РДИ	66	13.245.306.647,58	42.310,00
	КОРИСНИКА	74	-	-
ГРАД ЗАЈЕЧАР	РДИ	170	97.887,76	36.654,00
	КОРИСНИКА	204	269.877.145,86	44.496,00
ЈП ПОШТА СРБИЈЕ БЕОГРАД	РДИ	1.992	5.617.410.445,08	624.568,00
	КОРИСНИКА	1.183	9.753.565.116,46	547.860,24

☒ ознака неусаглашености података

Проблем неусаглашености података у евиденцијама о непокретностима у својини РС приказаних у претходним табелама, ближе илуструјемо следећим примерима:

Пример бр. 1

У јединственој евиденцији непокретности, АД Аеродром „Никола Тесла“ Београд (у даљем тексту Аеродром) је уписан као корисник 106 јединица, од чега су две јединице уписане у врсту: Службене зграде, подврсту: Службене зграде, укупне површине 118.109 м² и ревалоризоване књиговодствене вредности у износу од 12.688.662.801,10 динара.

Према подацима Аеродрома исти је корисник 96 јединица непокретности, врста/подврста: службене зграде у оквиру којих су евидентиране друге подврсте које не припадају службеним зградама, као: станови, гараже, паркинг простор, ресторан, пословне зграде, стуб рефлекторски, водовод, и др.

Утврђена је разлика од 10 јединица непокретности између података јединствене евиденције непокретности и података Аеродрома. Током ревизије Аеродром је на захтев ДРИ доставио Потврду РДИ од 1.10.2013. године која је издата ради уписа права својине Аеродрома на предметним непокретностима у катастар непокретности. Поређењем података о непокретностима у јединственој евиденцији непокретности и Потврди РДИ утврђено је да од 106 јединица у јединственој евиденцији непокретности:

- 97 јединица је уписано у Потврди РДИ;
- 9 јединица није уписано у Потврди РДИ од којих :
 - 6 јединица је унето више пута, нпр. поред шест јединица под називом стуб рефлекторски, у јединственој евиденцији непокретности је уписана и једна јединица као стубови рефлекторски;
 - 3 јединице се не налазе у Потврди РДИ од којих су 2 јединице земљиште, док је једна јединица уписана као - Грађевински објекти, Аеродром "Никола Тесла" Сурчин.

Пример бр. 2

У јединственој евиденцији непокретности, градска општина Врачар (у даљем тексту: ГО Врачар) је уписана као корисник 871 јединице непокретности врсте: Стамбене зграде, подврсте: Станови, укупне површине 21.436 м² и ревалоризоване вредности у износу од 1.284.938,91 динара, при чему је за само две јединице уписана ревалоризована вредност.

У подацима РГЗ, ГО Врачар је уписан као корисник 1.072 стана. На захтев ДРИ, ГО Врачар је 17.12.2014. године доставила податке да је уписана као корисник 144 стана у својини РС, са стањем на дан 31.12.2013. године:

- Укупне површине станова у износу 4.618 м² и
- Укупне ревалоризоване вредности станова у износу 899.418.940,00 динара.

Табела бр. 12 – Преглед утврђених разлика у подацима РДИ и ГО Врачар

СТАНОВИ			
	РДИ	ГО Врачар	Разлика
Укупан број јединица	871	144	727
Укупна површина у м ²	21.436	4.618	16.818
Укупна књиговодствена ревалоризована вредност у динарима	1.284.938,91	899.418.940,00	- 898.134.001

Табела бр. 13 – Преглед утврђених разлика у подацима РГЗ и ГО Врачар

СТАНОВИ			
	РГЗ	ГО Врачар	Разлика
Укупан број јединица	1.072	144	928
Укупна површина у м ²	19.380	4.618	14.762

У складу са Извештајем о ревизији финансијских извештаја завршног рачуна буџета и правилности пословања ГО Врачар за 2012. годину, бр. 400-921/2013-01, који је ДРИ објавила 25. децембра 2013. године и препоруком одговорним лицима градске општине, да евидентирају у пословним књигама станове, гараже и киоске, ГО Врачар је извршила попис и сачинила извештај.

Саставни део извештаја чине спискови станова:

- Први списак садржи 149 станова са унетим површинама и вредностима истих, а који је категорисан као списак неспорних станова, што значи да је Комисија приликом обиласка тих станова записнички констатовала њихову локацију, структуру, површину и утврдила да се фактичко стање поклапа са подацима из списка достављеног од Одељења;
- Други списак је категорисан као списак спорних станова и садржи укупно 272 стана. Комисија је записнички констатовала разне ситуације попут непостојања станова на терену (срушени, погрешно обележени, нетачно лоцирани и сл.), различитих површина и структура у односу на списак, откупа од невласника (најчешће од ЈП за стамбене услуге и ГО Нови Београд), изведених грађевинских радова и других активности (надоградња, припајање, брисање из стамбеног фонда и др.) и немогућност уласка и приступа.

Анализом података из извештаја пописне комисије на основу извршеног ванредног пописа имовине - станова на дан 20.03.2014. године утврђено је постојање 421 стана (неспорних 149 станова, спорних 272 стана).

Поређењем података достављених ДРИ (144 стана) са подацима наведеним у попису неспорних станова, утврђено је пет станова мање, с тим што је код појединих унета напомена: бесправно уселењен, наводно уговор о закупу, откуп, непознат основ, откуп од невластника, неуслован стан, урушен, у стан немогуће ући и друго. Према наводима ГО Врачар, уз приложену документацију, разлика од пет станова је последица повраћаја имовине по основу реституције (четири стана је враћено физичким лицима) док је један стан откупљен, о чему није постојала документација за искњижење из књиговодствене евиденције.

Неусаглашеност на нивоу јединице непокретности

У свих 97 изабраних студија случаја утврдили смо да постоји неусаглашеност података о непокретностима између корисника, РДИ и РГЗ, што илуструјемо примерима за сваку врсту неусаглашености:

1) Непокретност није пронађена у јединственој евиденцији непокретности, што је илустровано следећим примерима:

Пример 1.

Поређењем података корисника непокретности ГО Врачар, РДИ и РГЗ, утврђено је следеће:

- стан није уписан у јединственој евиденцији непокретности;
- стан бр. 15 уписан у РГЗ као државна својина - корисник општина Врачар, на парцели 5118 уписана улица Краља Милана.

Утврђена је неусклађеност података о непокретностима у евиденцији ГО Врачар са подацима у јединственој евиденцији непокретности и подацима у РГЗ, као што је приказано у табели 14.

Табела бр. 14 - Разлике у евиденцијама корисника, РДИ и РГЗ

Стан у улици Краља Милана 23 и Ресавска 34, Врачар, Београд, на парцели 5118

СТАН	Својина	Корисник	Површина у м ²	Вредност у динарима	Напомена
ГО Врачар	државна, Република Србија	ГО Врачар	189,00	38.178.000,0	-
РДИ	-	-	-	-	Стан није уписан у бази РДИ
РГЗ	државна, Република Србија	ГО Врачар	0,00	-	Пронађен у РГЗ као стан бр. 15
Усклађеност евиденција	✘	✘	✘	✘	

✘ није усклађено
(-) – податак није унет

Пример 2.

Поређењем података корисника непокретности Управе царина, РДИ и РГЗ, утврђено је следеће:

- пословна зграда није пронађена у јединственој евиденцији непокретности;
- код РГЗ је унета напомена да се по основу ове зграде пословних услуга, води судски спор око уписа права коришћења;
- код РГЗ као корисник је уписана Лука Београд, док Управа царина није уписана као корисник.

Утврђена је неусклађеност података о непокретностима у евиденцији корисника са подацима у јединственој евиденцији непокретности и подацима у РГЗ, што је приказано у табели бр. 15.

Табела бр. 15 - Разлике у евиденцијама корисника, РДИ и РГЗ

Београд, Жоржа Клемансоа 81 (КО Београд I и Стари Град, бр. ЛН 1471 и 1945, бр. КП 14/1 и 12/1)

ПОСЛОВНА ЗГРАДА	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Вредност у динарима	Напомена
Управа царина	Београд, Жоржа Клемансоа 81 (КО Београд I и Стари Град, бр. ЛН 1471 и 1945, бр. КП 14/1 и 12/1)	државна, Република Србија	Управа царина	3.225,24	78.060.752,00	царинарница Београд
РДИ	-	-	-	-	-	зграда није пронађена у евиденцији РДИ
РГЗ	Београд, Жоржа Клемансоа (КО Стари Град, бр. ЛН 1471 и 1945, бр. КП 14/1 и 12/1)	мешовита, Лука „Београд“ а.д. и Република Србија	Лука „Београд“ а.д.	?	-	зграда пословних услуга, води се судски спор око уписа права коришћења
Усклађеност евиденција	✘	✘	✘	✘	✘	

✘ није усклађено

(-) – податак није унет

2) непокретност није пронађена у евиденцији РДИ и РГЗ, што је илустровано следећим примерима:

Пример 1.

Утврђена је неусклађеност података о непокретностима у евиденцији корисника непокретности Железнице Србије АД, са подацима у јединственој евиденцији непокретности и подацима у РГЗ, што је приказано у табели бр. 16.

Табела бр. 16 - Разлике у евиденцијама корисника, РДИ и РГЗ

Ужице, Омладинска 20 (КО Ужице, бр. ЛН 12573, бр. КП 8971)

Извештај о ревизији сврсисходности „Располагање непокретностима у својини Републике Србије“

СТАНОВИ	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Вредност у динарима	Напомена
Железнице Србије ад	Ужице, Омладинска 20 (КО Ужице, бр. ЛН 12573, бр. КП 8971)	државна, Република Србија	Железнице Србије ад	65,00	445.968,00	празан стан
РДИ	-	-	-	-	-	стан није пронађен у евиденцији РДИ
РГЗ	-	-	-	-	-	стан није пронађен у евиденцији РГЗ
Усклађеност евиденција	✘	✘	✘	✘	✘	

✘ није усклађено
(-) – податак није унет

Пример 2.

Утврђена је неусклађеност података о непокретностима у евиденцији корисника Железнице Србије са подацима у јединственој евиденцији РДИ и подацима у РГЗ.

Табела бр. 17 - Разлике у евиденцијама корисника, РДИ и РГЗ

Београд, угао Димитрија Туцовића и Далматинске (блок III, објекат А-1, улаз I, стан бр. 7, III спрат)

СТАНОВИ	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Вредност у динарима	Напомена
Железнице Србије ад	Београд, угао Димитрија Туцовића и Далматинске (блок III, објекат А-1, улаз I, стан бр. 7, III спрат)	државна, Република Србија	Железнице Србије а.д.	86,25	16.314.084,00	
РДИ	-	-	-	-	-	стан није пронађен у евиденцији РДИ
РГЗ	-	-	-	-	-	стан није пронађен у евиденцији РГЗ
Усклађеност евиденција	✘	✘	✘	✘	✘	

✘ није усклађено
(-) – податак није унет

3) непокретност је пронађена у евиденцијама РДИ и РГЗ, али подаци нису усаглашени (површина, ревалоризована вредност, право својине, адреса, катастарска парцела итд.), што је илустровано следећим примерима:

Пример 1.

Поређењем података корисника непокретности ГО Врачар, РДИ и РГЗ, утврђено је следеће:

- Стан је уписан у јединствену евиденцију РДИ као шестособан стан у приземљу, али није уписана површина и књиговодствена ревалоризована вредност и
- У РГЗ је такође уписан стан бр. 2. на истој адреси, али је уписана површина 0,00.

Утврђена је неусклађеност података о непокретностима у евиденцији ГО Врачар са подацима у јединственој евиденцији РДИ и подацима у РГЗ, што је приказано у табели бр. 18.

Табела бр. 18 - Разлике у евиденцијама корисника, РДИ и РГЗ

Стан у улици Крунска 38, Врачар, Београд, на парцели бр. 5046

СТАН	Својина	Корисник	Површина у м ²	Вредност у динарима	Напомена
ГО Врачар	државна, Република Србија	ГО Врачар	182,00	36.764.000,00	-
РДИ	државна, Република Србија	ГО Врачар	0,00	0,00	Није уписана површина ни рев. вредност
РГЗ	државна, Република Србија	ГО Врачар	0,00	-	Није уписана површина (пише 0,00)
Усклађеност евиденција	✔	✔	✘	✘	

✘ није усклађено

✔ усклађено

(-) – податак није унет

Пример 2.

Поређењем података корисника непокретности ГО Врачар, РДИ и РГЗ, утврђено је следеће:

- У јединственој евиденцији РДИ површина је иста, али нема књиговодствене ревалоризоване вредности (0,00 динара) и у образложењу стоји - једноособан стан на 2. спрату лево (у подацима ГО Врачар и РГЗ је стан бр. 12).
- ГО Врачар је пописао једноособан стан од 39 м² у улици Гастона Гравијеа, док је исти у евиденцији РГЗ уписан као приватна својина.

Утврђена је неусклађеност података о непокретностима у евиденцији ГО Врачар са подацима у јединственој евиденцији РДИ (књиговодствена ревалоризована вредност) и подацима у РГЗ (својина, корисник, РГЗ не располаже подацима о вредности непокретности), што је приказано у табели бр. 19.

Табела бр. 19 - Разлике у евиденцијама корисника, РДИ и РГЗ

Стан у улици Гастона Гравијеа бр. 5, Врачар, Београд на парцели 4000

СТАН	Својина	Корисник	Површина у м ²	Вредност у динарима	Напомена
ГО Врачар	државна, Република Србија	ГО Врачар	39,00	7.878.000,00	-
РДИ	државна, Република Србија	ГО Врачар	39,00	0,00	-
РГЗ	приватна	Власник, односно држалац није утврђен	39,00	-	У РГЗ је уписано да је стан у приватној својини
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
 усклађено
 (-) – податак није унет

Пример 3.

Поређењем података корисника непокретности Града Зајечара, РДИ и РГЗ, утврђено је следеће:

- код РГЗ као корисник је уписан Факултет за менаџмент Зајечар, док Град Зајечар није уписан као корисник.

Утврђена је неусклађеност података о непокретностима у евиденцији корисника са подацима у јединственој евиденцији РДИ и подацима у РГЗ, што је приказано у табели бр. 20.

Табела бр. 20 - Разлике у евиденцијама корисника, РДИ и РГЗ

Зајечар, Парк шума Краљевица бб (КО Зајечар, бр. ЛН 14114, бр. КП 6279/3)

ПОСЛОВНА ЗГРАДА	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Вредност у динарима	Напомена
Град Зајечар	Зајечар, Парк шума Краљевица бб (КО Зајечар, бр. ЛН 14114, бр. КП 6279/3)	државна, Република Србија	Град Зајечар	1.716,00	49.985.319,32	пословна зграда
РДИ	Зајечар, Краљевица	државна, Република Србија	Град Зајечар	881,00	-	факултет
РГЗ	Зајечар, Источна Краљевица бб (КО Зајечар, бр. ЛН 16979, бр. КП 6279/4)	државна, Република Србија	Факултет за менаџмент Зајечар	856,00	-	зграда високог образовања
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
 усклађено
 (-) – податак није унет

Пример 4.

Поређењем података корисника непокретности Железнице Србије АД, РДИ и РГЗ, утврђено је следеће:

- неслагања у површини код корисника, РДИ и РГЗ, што је према наводима корисника последица тога што РГЗ као податак о површини уноси габарит (површина основе објекта) а не укупну површину објекта са свим спратовима

Утврђена је неусклађеност података о непокретностима у евиденцији корисника са подацима у јединственој евиденцији РДИ и подацима у РГЗ, што је приказано у табели бр. 21.

Табела бр. 21 - Разлике у евиденцијама корисника, РДИ и РГЗ

Београд, Савски трг 2 (КО Савски Венац, бр. ЛН 1027, бр. КП 1532/0-1)						
СЛУЖБЕНЕ ЗГРАДЕ	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Вредност у динарима	Напомена
Железнице Србије ад	Београд, Савски трг 2 (КО Савски Венац, бр. ЛН 1027, бр. КП 1532/0-1)	државна, Република Србија	Железнице Србије ад	27.531,46	2.201.718.387,66	железничка станица Београд
РДИ	Београд, Савски трг 2	државна, Република Србија	ЈП Железнице Србије	590,00	31.898.251,93	4 уноса (маневарска кућица, блок портирница, амбуланта и зграда бр. 1)
РГЗ	Београд, Савски трг (КО Савски Венац, бр. ЛН 1027, бр. КП 1532/0)	државна, Република Србија	ЈП Железнице Србије	3.320,00	-	зграда железничког саобраћаја
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
 усклађено
 (-) – податак није унет

У Анексу 4 приказани су и други примери неусклађености података о непокретностима у евиденцији корисника са подацима у евиденцијама РДИ и РГЗ.

Грађевинско земљиште

Носиоци права коришћења на грађевинском земљишту су имали обавезу да у року од годину дана од дана примене Закона о планирању и изградњи изврше упис права својине у јавну евиденцију о непокретностима и правима на њима, а на захтев надлежног јавног правобраниоца, односно другог лица које заступа Републику Србију, аутономну покрајину односно јединицу локалне самоуправе. По истеку наведеног рока упис права јавне својине на непокретностима на којима је уписано право коришћења на

грађевинском земљишту (изграђеном/неизграђеном) по службеној дужности спроводи надлежни орган, односно служба за катастар непокретности.

РГЗ, односно служба за катастар непокретности није по аутоматизму у целости спровео конверзију, са стањем на дан 31.12.2013. године, већ делимично, као у случају појединих градских општина Града Београда у 2011. години.

Утврдили смо неусаглашеност података у броју, површини и књиговодственој ревалоризованој вредности грађевинског земљишта, што је призано у табели бр. 22.

Табела бр. 22 - Неусаглашеност података корисника и РДИ у броју, површини и књиговодственој ревалоризованој вредности грађевинског земљишта

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	Извор података	Број јединица	Вредност у динарима	Површина у м ²
ОПШТИНА ДЕСПОТОВАЦ	РДИ	3.605	-	11.531.621,00
	КОРИСНИКА	3.834	-	8.635.394,00
		☒		☒
ОПШТИНА МЛАДЕНОВАЦ	РДИ	3.847	-	10.631.076,00
	КОРИСНИКА	-	-	-
		☒		☒
ОПШТИНА БРУС	РДИ	3.721	-	6.980.302,00
	КОРИСНИКА	4.121	-	9.047.399,00
		☒		☒
ИНСТИТУТ МИХАЈЛО ПУПИН БЕОГРАД	РДИ	1	840.000.677,00	375,00
	КОРИСНИКА	1	-	18.750,00
		☒	☒	☒
ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД	РДИ	3.007	1.029.930,00	12.886.982,00
	КОРИСНИКА	1.264	-	4.005.143,00
		☒	☒	☒
ЈП ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ МАЈДАНПЕК	РДИ	1	-	33.639.224,00
	КОРИСНИКА	-	-	-
		☒		☒

☒ - није усаглашено

- ЈЛС нису обавестиле РДИ о упису права јавне својине у складу са законом,
- ГО Младеновац, општина Брус и ГО Нови Београд о делимичном упису права јавне својине у корист општине,
 - општина Деспотовац о целокупном упису права јавне својине у корист општине и
 - ЈП за грађевинско земљиште и путеве Мајданпек о промени корисника грађевинског земљишта у корист општине Мајданпек.

4.4. Грешке и недоследности РДИ и корисника у вођењу евиденција непокретне имовине, као и одсуство контроле тачности података, имају за последицу неупотребљиве базе података

Непоуздани подаци у јединственој евиденцији непокретности и евиденцијама корисника последица су грешака и недоследности при уносу података и недостатка рачунске и суштинске контроле, због чега су неупотребљиве за анализу и доношење одлука.

4.4.1. Грешке РДИ и корисника при уносу података

У току ревизије утврдили смо грешке при уносу података које илуструјемо следећим примерима:

Пример бр. 1

Анализом података о непокретностима у својини РС - државна својина, у јединственој евиденцији непокретности, Геронтолошки центар Бачка Паланка уписан је као корисник четири јединице непокретности врста: Службене зграде, подврста: Службене зграде, површине 951 м² и ревалоризоване књиговодствене вредности у износу од 3.346.734.662,00 динара (при чему је назначено да је исказана ревалоризована вредност једне зграде, у износу од 3.065.596.550,00 динара вредност сва три објекта).

Увидом у достављене НЕП обрасце Геронтолошког центра, утврђено је следеће:

- за зграду 1. унета је ревалоризована вредност у износу од 30.655.965,50 динара уз напомену да се ревалоризована вредност односи на све три зграде (слика бр. 6);
- за зграду 2. унета је ревалоризована вредност у износу од 28.138.112 динара;
- за зграду 3. унета је ревалоризована вредност у износу од 28.138.112 динара;
- у пропратном акту од 6. јануара 2015. године је наведено да књиговодствена вредност зграда на дан 31.12.2013. године износи 29.205.403,00 динара, према подацима финансијско рачуноводствене службе установе.

Слика бр. 6 - Скениран исечак НЕП обрасца за зграду бр. 1

9. КЊИГОВОДСТВЕНА РЕВАЛОРИЗОВАНА ВРЕДНОСТ

Вредност сва три објекта књиговодств. је 30.655.965,50 ДИНАРА

Датум попуњавања 05.03.2012 Одговорно лице _____

ДИРЕКТОР:

ЈУЛИЈАН

Стамбено-инженерско-геодезско-географски центар Републике Србије

Анализом података Геронтолошког центра, јединствене евиденције непокретности и достављених НЕП образаца, утврђено је следеће:

- Геронтолошки центар није унео у НЕП обрасцима одговарајуће податке о књиговодственој ревалоризованој вредности службених зграда који је доставио РДИ за увођење у јединствену евиденцију непокретности;

- РДИ је приликом уноса направила грешку код две јединице непокретности, те је унето 3 милијарде уместо 30 милиона, и 281 милион уместо 28 милиона;
- нису усаглашени достављени подаци о ревалоризованој књиговодственој вредности службених зграда.

Разлике у подацима у ревалоризованој књиговодственој вредности непокретности, приказане су у табели бр 23.

Табела бр. 23 - Подаци из евиденције РДИ, НЕП образаца и корисника

Непокретност	Књиговодствена ревалоризована вредност у динарима		
	РДИ	НЕП образци ⁴⁸	Геронтолошки центар
Зграда бр. 1	28.138.112,00	30.655.965,50	-
Зграда бр. 2	3.065.596.550,00	28.138.112,00	-
Зграда бр. 3	281.138.112,00	28.138.112,00	-
УКУПНО	3.374.872.774,00	-	29.205.403,00

Пример бр. 2

Гимназија „Свети Сава“ Београд је за своје три јединице непокретности у један НЕП образац унела књиговодствену ревалоризовану вредност зграде у износу од 14.569.290,077 динара и за исте непокретности у ЗОС-1 обрасцу је унета књиговодствена ревалоризована вредност службене зграде 14.569.290,07 динара, са стањем на дан 31.12.2008. године. Наведене образце је доставила 12.10.2009. године Градској управи града Београда – Секретаријату за образовање, а у вези са Закључком Владе од 16.09.2009. године.

Упоредном анализом достављених података Гимназија „Свети Сава“ Београд са подацима РДИ, утврђено је да је Гимназија „Свети Сава“ Београд у свом ЗОС-1 обрасцу пријавила књиговодствену ревалоризовану вредност објекта у износу од 14.569.290,07 динара, а у базу података РДИ унет је износ од 14.569.290.077,00 динара чиме је увећана вредност зграде Гимназија „Свети Сава“ Београд за 14.554.720.786,93 динара, што је приказано у табели бр. 24.

Табела бр. 24 - Подаци у евиденцији РДИ и корисника

Ревалоризована вредност непокретности у динарима	
Према јединственој евиденцији РДИ	14.569.290.077,00
Према допису Гимназије	14.569.290,07
Разлика	14.554.720.786,93

Последица ове грешке је да је вредност зграде Гимназија „Свети Сава“ Београд већа од исказане вредности службених зграда АД Аеродрома „Никола Тесла“, а истовремено је нереално увећана укупна вредност непокретности у својини РС.

Пример бр. 3

⁴⁸ У НЕП обрасцу за зграду бр. 1 је уз ревалоризовану вредност уписана напомена да се износ односи на све три зграде као што је приказано на слици бр. 1.

Увидом у јединствену евиденцију непокретности, Институт „Михајло Пупин“ Београд (у даљем тексту: Институт) уписан је као корисник једне јединице непокретности - грађевинско земљиште, површине 375 м², књиговодствене ревалоризоване вредности у износу од 840.000.677,00 динара.

Институт је навео да је од Управе за градско зеленило Београд решењем⁴⁹ добио на коришћење део земљишта у површини од 18.750 м², ради изградње зграде радиотехничког лабораторијума. Грађевинско земљиште данас чини комплекс Института, а као носилац права коришћења на предметном земљишту у РГЗ уписано је ЈКП „Зеленило Београд“.

У пословним књигама Института не води се књиговодствена вредност грађевинског земљишта.

У поступку ревизије утврђене су нелогичности и разлике у подацима РДИ и Института, због чега је тражен увид у НЕП образац, на основу којег је унет податак у јединствену евиденцију непокретности.

Утврђено је да је Институт доставио РДИ, НЕП образац дана 01.08.2002. године са подацима о непокретностима: зграде од чврстог материјала, монтажне објекте (дрвене, металне) покретне контејнере, земљиште круг Института, површине за простор 14.522 м², земљиште 3,75 ха и књиговодствена ревалоризована вредност 284.683.677,00 динара.

РДИ је унела погрешан податак из НЕП обрасца Института, и то како податак за површину (375м² уместо 3ха75м²), тако и податак за вредност (840.000.677,00 динара уместо 284.683.677,00 динара).

Након уочене грешке у евидентирању непокретности, одговорно лице РДИ је дана 27.01.2015. године извршило исправку погрешно унетих података, те су у јединствену евиденцију непокретности унети подаци из НЕП обрасца који им је достављен 01.08.2002. године.

4.4.2. Одсуство контроле тачности података

Корисници достављају непотпуне и непоуздане податке због дугогодишњег недоследног физичког пописивања (утврђивања) стварног стања

РДИ је навела да су корисници у великом делу достављали непотпуне податке о непокретностима које користе (без ближих података о површини, катастарској парцели, књиговодственој вредности и др.), као и да уз попуњене обрасце НЕП нису достављали исправе прописане чланом 16. Уредбе о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини. Последица је да би само мали број непокретности са потпуним подацима и исправама био подобан за унос у базу података, сагласно Уредби.

Један од кључних разлога за овакво стање које је узрок непоуздане базе података РДИ је дугогодишње неадекватно и непотпуно утврђивање стварног стања тј. физичког пописа имовине код корисника непокретности у својини РС. Током ревизије, обзиром да су били извор информација о непокретностима – студијама случаја, корисници непокретности су нам доставили податке који говоре о неправилном

⁴⁹ број 01 бр.2683/2-61 од 15.06.1962.године

вршењу пописа, тј. неутврђивању стварног стања непокретности, што илуструјемо следећим примерима:

СЛУЖБЕНА ЗГРАДА – Савски трг 2, Београд

Током редовног пописа и примопредаје дужности у деоници 10103, извршено је ново мерење непокретности и утврђено да зграда железничке станице Београд, Савски трг 2, нема површину од 27.531,46 м², него површину од 6.143,61 м², што је констатовано у Извештају о извршеном попису. Сходно подацима Секције за инфраструктуру чвора Београд, у пословним књигама, површина од 27.531,46 м², ће се кориговати на нову површину од 6.143,61 м².

СЛУЖБЕНА ЗГРАДА – Железничка станица Вуков споменик, Београд

Приликом обраде података, утврдили смо да се непокретност службена зграда – железничка станица „Вуков споменик“ води као основно средство, јединица мере – 1, без навођења површине објекта. Корисник непокретности је дао следеће објашњење: Са циљем да утврди валидне податке о површини објекта „Железница Србије“ а.д. је од Предузећа за изградњу железничког чвора Београд д.о.о., прибавила Решење Министарства саобраћаја и веза из 1996. године, којим се Предузећу за изградњу железничког чвора Београд, као заступнику инвеститора, одобрава употреба изграђеног подземног железничког стајалишта „Вуков споменик“, али ни у том решењу није дата површина објекта. Предузеће је 2001. године, ЖТП „Београд“ дало предлог за активирање наведеног објекта, а у рекапитулацији дописа навело да површину објекта није једноставно израчунати и да је помоћним методама утврђено да је укупна површина подземне станице „Вуков споменик“ око 11.500 м². Због ове неодређености, исти се не води као објекат површине 11.500 м², већ се води као објекат јединице мере - 1.

ОСТАЛИ ГРАЂЕВИНСКИ ОБЈЕКТИ - Бирчанинова 1, Београд

Предметна непокретност се по подацима РГЗ води на адреси Бирчанинова бр.1 а код корисника на адреси ул. Немањина бр. 6. као зграда железничког саобраћаја. Површина од 6.350,00 м² (површина зграде у основи) је достављена као податак у НЕП обрасцу РДИ. Стварно стање је да је зграда по структури објекат + спратови, па је њена укупна површина 30.908,32 м². По наводима корисника, нови НЕП образац са стварном површином објекта ће бити достављен РДИ када се за то стекну услови.

Проблем непоузданих података приликом утврђивања стварног стања непокретности у дугом временском периоду, потврђују и налази финансијских ревизија које је обавила ДРИ. Корисницима непокретности у својини РС је препоручено да отклоне бројне пропусте и неправилности који су настали током пописа имовине и обавеза.

СТАНОВИ – Врачар, Београд

ГО Врачар је по препоруци ДРИ, спровела ванредни попис у циљу утврђивања стварног стања и евидентирања у пословним књигама станова, гаража и киоска. Попис је спроведен 20.03.2014. године, а Комисија за попис је утврдила да постоји 272 стана који су категорисани као спорни. Комисија је записнички констатовала: непостојање станова на терену (срушени, погрешно обележени, нетачно лоцирани и сл.), различите површине и структуру у односу на списак, откуп од невласника (најчешће од ЈП за стамбене услуге и ГО Нови Београд), изведене грађевинске радове и друге активности (надogradња, припајање, брисање из стамбеног фонда и др.) и немогућност уласка и приступа. На основу пописа, утврђене су разлике између стварног стања и стања у пословним књигама на основу којих су извршене корекције.

Током интервјуа са овлашћеним представницима РДИ, потврђено је да се РДИ одлучила да у базу уноси оно што им је достављено иако непотпуно, из разлога што је процењено да је то боље него да података уопште нема.

РДИ не спроводи контролу података

Одсуство контроле тачности података потврђено је и наводима РДИ. Због великог обима посла, неадекватног броја извршилаца и ручног уноса података у базу, контрола се сводила на ad hoc контролу „стављањем ознаке из ког предмета су унети подаци у базу којом приликом се могла вршити накнадна провера унетих података”.

Контролни механизам који би спречио дуплирање уноса (на пример, да би се спречила могућност да се иста имовина више пута евидентира у бази) не постоји. Као једини могући контролни механизам, од 2009. године, уведено је да приликом евидентирања новог уноса података у базу, оператер уноси катастарску општину и катастарску парцелу, па уколико идентичан унос постоји, програм даје приказ да је одређена непокретност већ евидентирана у бази. Међутим, недостатак софтверског надзора је да када се појави поновни унос идентичне непокретности, са малим разликама (у површини на пример), нема контролног механизма.

4.4.3. Недоследност РДИ и корисника приликом уноса података о непокретностима

У току ревизије утврдили смо недоследност при уносу одређених података у прописане обрасце које илуструјемо следећим примерима:

Пример бр. 1

Анализом података о непокретностима у својини РС, у јединственој евиденцији непокретности, Народна скупштина Републике Србије (у даљем тексту: Народна скупштина) уписана је као корисник једне непокретности врста: Службене зграде, подврста: Службене зграде, ревалоризоване књиговодствене вредности у износу од 108.505.332,97 динара, а без унете површине.

На захтев ДРИ, Народна скупштина је доставила податке о непокретностима у својини РС које користи за обављање своје надлежности, тј. за три зграде и то:

- зграда Народне скупштине, Краља Милана 14, Београд, корисне површине 10.528 м²;
- зграда Дома Народне скупштине, Трг Николе Пашића 13, Београд, корисне површине 16.268 м² и
- зграда Народне скупштине, Краља Милана 16, Београд, корисне површине 1.402 м².

Поређењем података Народне скупштине и РДИ, утврђено је следеће:

- постоји разлика у подацима о броју службених зграда у подацима РДИ и Народне скупштине, што је приказано у табели бр. 25.

Табела бр. 25 - Подаци у евиденцији РДИ и корисника

Број јединица непокретности (службене зграде)	
Према јединственој евиденцији РДИ	1
Према подацима Народне скупштине	3

- у РДИ уписана је само зграда Народне скупштине на адреси Краља Милана 14, као службена зграда, док је зграда Дома Народне скупштине на адреси Трг Николе Пашића 13 уписана као пословна зграда, а зграда Народне скупштине на адреси Краља Милана 16 уписана као пословни простор (делови зграда)

Пример бр. 2

У јединственој евиденцији непокретности Гимназија „Свети Сава“ Београд је уписана као корисник једне врсте непокретности у својини РС: Службене зграде, подврста: Службене зграде, површине 4.256 м² и ревалоризоване књиговодствене вредности у износу од 14.569.290.077,00 динара.

На захтев ДРИ, Гимназија је доставила податке да је корисник непокретности: школске зграде површине 4.058 м², објекта у дворишту – пословни простор површине 50 м², библиотеке површине 145,96 м² и земљишта.

Поређењем података Гимназије и РДИ, утврђено је следеће:

- да су ова три објекта Гимназије у јединственој евиденцији непокретности уписана као једна јединица непокретности, у напомени је наведено - школска зграда, пословни простор, библиотека;

Табела бр. 26 - Подаци у евиденцији РДИ и корисника

Број јединица непокретности (службене зграде)	
Према јединственој евиденцији РДИ	1
Према допису Гимназије	3

- да је Гимназија доставила РДИ један НЕП образац за све три јединице непокретности и

- да је Гимназија у ЗОС-1 обрасцу све јединице непокретности сврстала у врсту службене зграде.

Пример бр. 3

Анализом података о непокретностима у својини РС - државна својина, у јединственој евиденцији непокретности, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш (у даљем тексту ГСА) уписана је као корисник једне непокретности врста: Стамбене зграде, подврста: Станови, површине 3.047 м² и ревалоризоване књиговодствене вредности у износу од 129.940.128,00 динара.

У вези са захтевом ДРИ, ГСА је 16.01.2015. године је доставила податке о непокретностима за 77 станова.

Увидом у достављену документацију и поређењем података ГСА и РДИ, утврђено је следеће:

- да је у јединственој евиденцији непокретности у оквиру подврсте непокретности: станови, уписана једна јединица непокретности – станови, док према достављеним подацима ГСА поседује 77 станова, и то 75 у једној стамбеној згради и још два стана на две различите локације.

Табела бр. 27 - Подаци у евиденцији РДИ и корисника

	Број јединица непокретности	Површина у м ²	Ревалоризована вредност у динарима
ГСА	77	3.164	198.034.629,00
РДИ	1	3.047	129.940.128,00
Разлика	76	117	68.094.501,00

- РДИ је једну јединицу непокретности: стамбена зграда, унела у подврсту: Станови, уместо у подврсту: Стамбене зграде,

- да ГСА није у обрасце ЗОС – 1 и ЗОС – 2 унела број станова за подврсту: Стан, док је у НЕП обрасцу у оквиру „структура објекта“ унела станови за издавање, али без податка о броју станова,

- да податак о ревалоризованој књиговодственој вредности достављен од ГСА се разликује од податка у РДИ,

- да постоји разлика у исказаној површини непокретности у м² између података ГСА и РДИ.

4.5. Институције са посебним овлашћењима нису предузеле све мере за успостављање јединствене евиденције непокретности

Дирекција за управљање одузетом имовином

Основна евиденција о трајно одузетој непокретној имовини коју води Дирекција за управљање одузетом имовином (у даљем тексту Дирекција) није потпуна и не садржи елементе⁵⁰ прописане Правилником о ближој садржини записника о одузимању имовине, евиденцијама које се воде у Дирекцији за управљање одузетом имовином и начину вођења њихових евиденција⁵¹.

На основу података Дирекције о трајно одузетим непокретностима проистеклим из кривичног дела са стањем на дан 31.12.2013. године, утврђено је:

- да су 42 непокретности постале својина РС, и то: 16 станова, 11 кућа – стамбених зграда, два локала, три гараже, један апартман, једна њива – ливада, једна њива – пашњак, једна њива – трстик – мочвара, три њиве, два пољопривредна земљишта и један врт,

- да је од укупно 42 јединице трајно одузетих непокретности, процена вредности извршена за само пет јединица непокретности и

- да површине трајно одузетих непокретности нису једнообразно евидентирани, нпр. за поједине непокретности површина није унета, док за поједине непокретности површина представља збир површина више непокретности. Одговорно лице Дирекције је навело да податке о површини преузимају из судских одлука (решења или пресуда), које често не одговарају фактичком стању које комисија Дирекције утврди изласком на терен.

У јединственој евиденцији непокретности, нису евидентирани трајно одузете непокретности проистекле из кривичног дела, а које су својина Републике Србије, иако је Дирекција обавестила РДИ за пет непокретности од укупно 42 трајно одузете непокретности.

РДИ достављене податке није обрадила и евидентирала, што је довело до тога да ни тих пет непокретности нису евидентирани у јединственој евиденцији непокретности, са стањем на дан 31.12.2013. године. Одговорно лице Дирекције је актом достављеном ДРИ навело да ће РДИ у најкраћем року доставити ажурирани списак до сада трајно одузете имовине, о којој су обавештени од стране судова. Такође, наведено је да Дирекција тек након дужег временског периода бива обавештена да је одређена непокретност постала трајна имовина Републике Србије. На пример, за стан у улици Теодора Драјзера број 4а, који је постао својина РС, Дирекција је обавештена 08.08.2014. године иако је решење постало правноснажно 19.12.2013. године.

У току ове ревизије (19.1. и 3.2.2015. године) од пет наведених непокретности у јединствену евиденцију непокретности су унети подаци за четири.

Дирекција није уредно и ажурно достављала РДИ податке, на основу којих су непокретности постале својина РС, а у циљу увођења у јединствену евиденцију непокретности.

Неопходно је да Дирекција уредно и ажурно доставља РДИ податке о непокретностима, које су постале својина РС, како би Влада о томе стекла сазнања и донела одлуке о располагању, као добар домаћин.

⁵⁰ површину, податке о објектима, правима на имовини, органу код кога је имовина уписана и др., подаци о вредности и продајној вредности трајно одузете имовине, имовини која је уступљена без накнаде, број одлуке Владе и назив установе којој је уступљена имовина у хуманитарне сврхе...

⁵¹ књиге трајно одузете имовине и Записника о одузетој имовини, сагласно Правилнику о ближој садржини записника о одузимању имовине („Службени гласник РС“, број 17/09)

Препоручујемо Влади да предузме активности за нормативно уређење поступања са стварима које Република Србија стекне у својину одлуком суда о трајном одузимању имовине проистекле из кривичног дела, а у вези са Законом о јавној својини.

Друштво за изнајмљивање некретнина „ДИПОС“ д.о.о. Београд

Списак непокретности којима располаже Привредно друштво „Дипос“ д.о.о са стањем на дан 30.06.2009. године (у даљем тексту: Списак непокретности) је саставни део Уговора⁵² и садржи укупно 445 јединица непокретности (159 вила, 202 стана, 27 јединица пословног простора и 57 гаража), са адресама, без исказане површине и ревалоризоване вредности.

Према подацима РДИ утврђено је да ДИПОС користи укупно 523 јединице непокретности (159 репрезентативни објекат – виле, 201 стан, 33 јединице пословног простора, 27 гаража, 7 осталих јединица непокретности и 96 јединица грађевинског земљишта), укупне површине 337.786 м² и књиговодствене ревалоризоване вредности у износу од 5.030.428.131,18 динара.

Табела бр. 28 - Преглед података о непокретностима према изворима података

Назив непокретности	Списак непокретности са стањем на дан 30.6.2009. године (Саставни део Уговора који је закључен између ДИПОС и РДИ)	Подаци ДИПОС са стањем на дан 31.12.2013. године	Подаци РДИ са 31.12.2013. године
Грађевинско земљиште	0	0	96
Репрезентативни објекти - виле	159	161	159
Станови	202	200	201
Пословни простор	27	30	33
Гараже	57	57	27
Остало-служ зграда, стамбена зграда.	0	0	7
укупно	445	448	523

На захтев ДРИ, ДИПОС је 8. септембра 2014. године доставио податке о непокретностима у својини РС, које су му дате на привремено коришћење, управљање и одржавање, са стањем на дан 31.12.2013. године, за укупно 448 јединица непокретности (161 репрезентативни објекат – виле, 200 станова, 30 јединица пословног простора и 57 гаража), укупне површине 89.252,64 м² и укупне вредности у износу од 6.313.630.641,31 динара.

ДИПОС је тек 8. септембра 2014. године доставио РДИ податке о непокретностима у својини РС (НЕП, ЗОС-1, ЗОС-2), са стањем на дан 31.12.2013. године, због чега исти нису садржани у јединственој евиденцији непокретности.

Поређењем података ДИПОС и РДИ утврђено је да се подаци разликују како у броју јединица непокретности (75 јединица непокретности), тако и у вредности јединица непокретности (1.283.202.510,13 динара), на пример:

⁵² Уговор ПОВ. број 6109 од 22.7.2009. године о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у власништву РС намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији, Анекс број 1 основног Уговора 04 Број: 464-692/2010 од 17.9.2010. године и Анекса број 2 основног Уговора, Број: 464-840/2012-03 од 10.05.2012. године.

- ДИПОС је доставио РДИ један НЕП образац (који се попуњава појединачно за сваку непокретност) у коме је наведено: гаража: на адреси Интернационалних бригада бр.8/1-31, укупне површине 441,75 м², а коју је РДИ унела у јединствену евиденцију непокретности као једну јединицу непокретности. У Списку непокретности на датој адреси евидентирана је 31 гаража, због чега се подаци о конкретној непокретности разликују за 30 јединица непокретности,
- у НЕП обрасцу који је ДИПОС доставио РДИ, наведено је да стан на адреси Јужни булевар 32/36, има уписану књиговодствену ревалоризовану вредност са стањем на дан 31.12.2013. године у износу од 257.034,73 динара, док у јединственој евиденцији непокретности, стан нема уписану књиговодствену ревалоризовану вредност,
- репрезентативна зграда на адреси Булевар кнеза Александра Карађорђевића број 26а, има уписану књиговодствену ревалоризовану вредност на дан 31.12.2013. године у износу од 37.814.025,21 динара, док у јединственој евиденцији непокретности наведена непокретност нема уписану књиговодствену ревалоризовану вредност,
- у НЕП обрасцима које је ДИПОС доставио РДИ утврђено је да су поред вила и зграда (површине исказане у м²), унете и површине за 96 јединица непокретности - земљиште, без навођења подврсте земљишта (исказане у ха) и
- у збирном прегледу о стању непокретности по врстама на дан 31.12.2013. године (ЗОС-1 и ЗОС-2) нису исказане површина и књиговодствена ревалоризована вредност за непокретност земљишта.

ДИПОС је у НЕП обрасце за 2013. годину унео податке о земљишту из катастра непокретности, а у Закључку Владе из 2009. године није било података о земљишту. Такође, наводи да су НЕП образци (у које су унете и површине за грађевинско земљиште) предати РДИ и иста није ставила примедбе на њих.

У уговорима о издавању непокретности које је ДИПОС закључио са закупцима површине непокретности се разликују од површина у евиденцијама ДИПОС и РДИ, што је кроз примере приказано у табели бр. 29.

Табела бр. 29 - Примери уговора о издавању непокретности – разлике у површинама

Ред бр.	Назив непокретности	Адреса непокретности	Површина у м ² у евиденцији РДИ	Површина у м ² у евиденцији ДИПОС	Површина у м ² у уговорима о закупу
1.	Вила	Бањичких жртава 6	656	656	942,84
2.	Вила	Толстојева 23	445	445	440,00
3.	31 гаражно место	Интернационалних бригада 8	442	442	742,00
4.	Стан	Страхињића Бана 47	72	72	58,58

Иако је Уговором констатовано да је Република Србија власник и корисник непокретности које се налазе у Списку непокретности, анализом података за шест непокретности – студија случаја, у катастру непокретности, утврђено је:

- да је на четири непокретности право својине уписано у корист ДИПОС на адреси: Ужичка број 8 (пословна зграда за коју није утврђена делатност), Ужичка број 8 (остале зграде), Дурмиторска 26 (трособан стан) и Дурмиторска 27 (петособан стан),

- да је на две непокретности право својине уписано у корист физичких лица на адреси: Косте Главинића број 9/6 (петоипособан стан) и Косте Главинића број 9/3 (гаража),

- да једна непокретност није уписана у катастар непокретности – Његошева 56/44 (гаража).

ДИПОС наводи да је у марту 2010. године, на основу тада важећег Закона о планирању и изградњи, за све објекте из Списка непокретности које су дате ДИПОС на управљање из 2009. године, а у власништву су Републике Србије, поднео надлежним градским општинама Захтев за издавање грађевинске и употребне дозволе – легализација. Наводи се да је „поступак легализације спроведен са циљем да се на правно перфектан начин утврди структура непокретности, површина непокретности и правни основ за укњижбу права својине Републике Србије на истим“.

5. ВЛАДА НЕМА КОНТРОЛУ НАД РАСПОЛАГАЊЕМ НЕПОКРЕТНОСТИМА, ЗБОГ НЕПОСТОЈАЊА ЦЕНТРАЛИЗОВАНОГ СИСТЕМА РАСПОЛАГАЊА, КАО И НЕОДГОВОРНОГ ПОНАШАЊА КОРИСНИКА И НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА

Влада, РДИ и корисници, као и други надлежни органи, нису предузели мере, које би омогућиле успостављање централизованог система располагања непокретностима у својини РС, са циљем да се спречи да:

- корисници располажу непокретностима без сагласности РДИ и закључка Владе,
- РДИ, корисници и други надлежни органи не поступају са пажњом доброг домаћина и
- корисници располажу непокретностима не поштујући принцип конкуренције.

5.1. Влада нема централизован систем располагања непокретностима у својини РС

Недоношење стратегије располагања непокретностима у својини РС, непостојање списка корисника непокретности и јавно доступне базе о непокретностима у својини РС, као и недоследно увођење непокретности у катастар непокретности, довело је до тога да Република Србија нема централизован систем располагања непокретностима у својини РС. Последица наведеног је да постоји ризик да корисници располажу непокретностима уместо РДИ, која је за то овлашћена.

5.1.1. Влада није донела стратегију располагања непокретном имовином

Република Србија није усвојила стратегију којом би се дефинисали:

- циљеви и начела располагања непокретностима у државној својини,
- акциони план,
- законски оквир потребан за њено спровођење и

- смернице у складу са којима би надлежни органи и институције требали да поступају.

Питање непокретности, и то у делу који се односи на успостављање евиденција, обухваћено је мањим делом у оквиру Националне стратегије за борбу против корупције у Републици Србији за период од 2013. године до 2018. године (Народна скупштина је усвојила 1. јула 2013. године) и Акционог плана за спровођење Националне стратегије за борбу против корупције у Републици Србији за период од 2013. до 2018. године (Влада га је усвојила 25. августа 2013. године). У оквиру Акционог плана, у делу који се односи на остварење циља: Унапређено учешће јавности у праћењу трошења буџетских средстава, једна од мера је *Успостављена потпуна евиденција о имовини у јавној својини и њеним корисницима*, а одговоран субјекат за њено спровођење је РДИ. Међутим, на овај начин се покрива само мањи део проблема са којима се Република Србија суочава у располагању непокретностима, и то у циљу борбе против корупције, а не у циљу коришћења имовине како би се постигао одрживи развој Републике Србије и заштита националних интереса.

За разлику од Републике Србије, неке од земаља у окружењу које се суочавају са истим проблемима у располагању непокретностима (непокретности у државном власништву нису у целости пописане, није обезбеђена јавност јединствене евиденције, нису вршене пројекције и процене њихове вредности, управљање и располагање непокретностима је пренесено на низ субјеката и сл.) су донеле стратегије као полазне основе за управљање имовином у државном власништву.

Тако је, на пример, Република Хрватска 14. јуна 2013. године усвојила Стратегију управљања и располагања имовином у власништву Републике Хрватске за раздобље од 2013. године до 2017. године, којом се дефинишу циљеви (стратешки и приоритетни) и начела управљања имовином (јавности, предвидљивости, одговорности, учинковитости), даје се анализа стања и институционалног оквира, обухват облика имовине, смернице у управљању и располагању некретнинама у власништву Републике Хрватске, смернице у решавању наслеђених и спорних питања и сл.

Покушај да се укаже на проблеме у области непокретности у Републици Србији налазимо само у информацијама РДИ према Влади.

РДИ је сачинила и упутила Влади на усвајање Информацију о стању евиденције о средствима у својини Републике Србије са предлогом мера (усвојено Закључком Владе од 16.07.2009. године). Након тога, РДИ је анализирала информације у поступку реализације наведеног закључка и констатовала, да су формиран одговарајући органи и тела са задатком формирања евиденције о непокретностима; да део непокретности није уписан у јавну књигу о евиденцији и правима на њима; да се не санкционишу корисници за неизвршене обавезе; да нема системског решења у области евиденције, те није могуће адекватно сумирати биланс државне имовине; да финансијски подаци који су прослеђени РДИ не представљају реалну вредност државне имовине; да се не поштује Уредба у делу који се односи на обавезу корисника да ажурира податке и о томе обавести РДИ на прописан начин; да се не поседује правно ваљана документација о праву коришћења и праву својине и да постоји нужност успостављања квалитетнијег нивоа одговорности корисника за законито коришћење државне имовине.

Наведени недостаци и констатације, после шест година, су и даље нерешени.

5.1.2. Није сва непокретна имовина у својини РС уведена у јавне и пословне књиге, а истовремено се у пословним књигама налазе непокретности које више нису у својини РС

Право јавне својине и право коришћења на непокретностима у јавној својини уписују се у јавне књиге о непокретностима и правима на њима, у складу са законом којим се уређује упис права на непокретностима (Закон о јавној својини, члан 25).

Република Србија нема потпуни увид у стање имовине чији је власник, а коју је дала на коришћење, због недоследне укњижбе права јавне својине и права коришћења, што је последица координације надлежних органа, која није успостављена на одговарајући начин, спорости администрације и непоступања одговорних страна.

У подацима о непокретностима по врстама у јединственој евиденцији непокретности (подаци за 2013. годину) налази се 35.139 јединица непокретности чији је корисник Република Србија, а које нису евидентирани у пословним књигама корисника.

Према наводима представника РДИ, због недостатка законске регулативе недостаје државни концепт везан за уређење питања ко ће у име Републике Србије вршити почетну процену вредности непокретности у државној својини, а које Република Србија стиче по сили закона (наслеђе, одрицање, порески поступак, стечај...), као и дефинисање надлежног органа који ће у име и за рачун Републике Србије водити пословне књиге за ове непокретности (на дан 6.3.2015. године, на основу 353 решења Пореске управе, има 1.147 јединица непокретности).

РДИ је указала на питање сврсисходности евидентирања наведених непокретности у пословне књиге, имајући у виду да по опредељењу крајњег корисника по одлуци Владе, то постаје обавеза тог корисника.

У складу са Законом о пореском поступку и пореској администрацији⁵³ (чл. 107-110 - принудна наплата пореза из непокретности) Пореска управа, решењем, утврђује почетну вредност непокретности, што је у супротности са наводима РДИ о непостојању државног концепта везаног за уређење питања ко ће у име Републике Србије вршити почетну процену вредности непокретности у државној својини, а које Република Србија стиче по сили закона.

Такође, утврдили смо да је РДИ надлежна за управљање стварима (покретним и непокретним) које користи и стварима у својини РС за које није одређен корисник или носилац права коришћења, а постале су својина РС по основу одлуке надлежних органа, до доношења одлуке Владе о располагању. Стицањем тих непокретности у својину РС настаје обавеза РДИ да непокретности у својини РС уведе у пословне књиге у складу са чланом 9. став 1. и 2. Уредбе о буџетском рачуноводству, ради праћења стања и промена на имовини.

Супротно наведеном, у пословним књигама УЗЗПРО налазе се непокретности које више нису у својини РС.

⁵³ „Службени гласник РС“, бр. 80/02, ... и 105/14 и у складу са чланом 5. Уредбе о поступању са одређеним стварима у државној својини („Службени гласник РС“, бр. 98/10 и 51/11)

Анализом података и документације, достављене од УЗЗПРО, утврђено је да се око 98% јединица непокретности од 973 односи на *Зграде и грађевинске објекте*, од којих највећи број непокретности (607), односи се на *Станове* (станови радника - 22 и станове које је УЗЗПРО преузела од бивших савезних органа - 585).

Поређењем достављених података са подацима у јединственој евиденцији непокретности за одабране јединице непокретности, утврдили смо да је 7 од укупно 8 станова преузето од бивших савезних органа.

На захтев ДРИ да се доставе подаци о располагању наведеним становима, УЗЗПРО је навела да не поседује валидну документацију (податке о корисницима и својинско-правном статусу непокретности) за 7 од укупно 8 станова. УЗЗПРО је навела да су предмети преузети од Службе за заједничке послове државне заједнице Србије и Црне Горе, док архивска грађа и регистраторски материјал није преузет, јер кадровски нису били опремљени да рукују том грађом. Осим тога, УЗЗПРО је навела да предузима све радње како би утврдила стварно стање непокретности, посебно имајући у виду да је приликом пописа отежан приступ објектима и да нису у могућности да изврше попис. Пописна комисија је током вршења редовног годишњег пописа дошла до сазнања и података да је велики број непокретности који се води у пословним књигама отуђен.

У складу са Уредбом о положају појединих институција бивше Србије и Црне Горе и Служби Савета министара⁵⁴ РДИ је преузела предмете Генералног секретаријата Савета министара који су везани за стамбена питања, а све остале предмете институција бивше Србије и Црне Горе и служби Савета министара које престају да раде је преузела УЗЗПРО. Такође, у складу са одредбама наведене уредбе и Уредбе о буџетском рачуноводству УЗЗПРО је преузела и унела у своју књиговодствену евиденцију права, обавезе, опрему и средства савезних органа који су престали да раде.

УЗЗПРО је доставила документацију којом потврђује чињеницу да су се више пута обраћали РДИ и Министарству финансија са захтевом за достављање података о корисницима и својинско-правном статусу непокретности преузетих од бивших савезних органа (гараже, службени станови, пословни простори и локали), у периоду од 2009. године до данас.

УЗЗПРО није од РДИ добила захтеване податке и званично образложење, а од Министарства финансија УЗЗПРО је добила копије уговора о откупу 13 станова.

Услед непоступања РДИ у пословним књигама УЗЗПРО се налазе непокретности за које не може да се потврди да су у својини РС, што за последицу има нереални приказ стања непокретности у својини РС.

У пословним књигама Министарства финансија - Управа царина налази се објекат Царинарнице Београд у ул. Жоржа Клемансоа 81, који је по подацима Управе царина у сусвојини Републике Србије.

Овај објекат је предмет судског спора између Управе царина и Луке Београд. Наиме, 1974. године, Савезна управа царина (у даљем тексту: СУЦ) и ДП „Лука и складишта Београд“, удружили су финансијска средства и закључили Уговор о

⁵⁴ члан 5. Уредбе („Службени гласник РС“, број 49/2006)

заједничкој изградњи пословно-складишног простора. СУЦ је финансирао изградњу једног дела управно-пословног објекта величине од око 1/3 истог, за смештај служби Царинарнице Београд. У члану 11. Уговора дата је обавеза свакој уговорној страни да по завршетку изградње објекта чију изградњу заједнички финансирају, укњижи у земљишним књигама своје право коришћења на делу објекта који је финансирао. Решењем Другог општинског суда у Београду - земљишно-књижно одељење од 11.5.1995. године, одбијена је укњижба права коришћења СУЦ на површини од 3.225,24 м² и Луке Београд - површина од 4.128,62 м² зато што је потребно доставити уговор о деоби као и спецификације означених објеката оверене од комунално-стамбеног одељења општине Стари Град. По достављању овог акта, започета је укњижба зграде. Решењем је наложено уговорним странама закључење уговора о физичкој деоби и спецификацији објеката које користе обе уговорне стране, да би се свака од њих укњижила на површину коју стварно користи. Укњижба није завршена због необележене катастарске парцеле, судски спор је у току.

Иако се ради о заједничком финансирању, Лука Београд је уписана као носилац права коришћења 1/1 у јавну књигу, а Министарство финансија - Управа царина још увек није остварила право уписа у јавну књигу у судском поступку, на делу сусвојине. Ни после 40 година од изградње објекта, Република Србија не може да изврши упис објекта у својини на коме Управа царина има право коришћења, због необележене катастарске парцеле, недостављања тражене документације, као и због чекања на окончање судског поступка у којем је Република Србија тужилац, а Лука Београд тужени.

5.2. Корисници располажу непокретностима без сагласности РДИ и закључака Владе

Располагање непокретностима у својини РС без прибављене сагласности РДИ, односно закључка Владе, није у складу са Законом о средствима у својини Републике Србије до 2011. године и Законом о јавној својини од 2011. године, којим је прописано да о располагању непокретностима у државној својини одлучује Влада.

Због неправилног поступања корисника непокретности, РДИ нема контролу над располагањем непокретностима у својини РС.

РДИ не може имати потпуни увид у располагање непокретностима у својини РС, када корисници непокретности не прибављају сагласност РДИ за давање у закуп непокретности, као облик располагања.

РДИ нема податке о објекту, кориснику и намени објекта, издавању у закуп, отуђењу, промени облика располагања непокретностима у својини РС, зато што се корисници непокретности у својини РС не придржавају закона (достављање захтева за сагласност РДИ) и не координирају са надлежним органима.

Уочен проблем илустрован је следећим примерима:

Аеродром се обратио РДИ у вези са прибављањем сагласности за давање непокретности у закуп. РДИ је тек после више ургенција одговорила да у погледу правне форме Аеродрома, према одредбама Закона о јавној својини, у конкретном случају није прописана надлежност РДИ и упутила Аеродром на Министарство

финансија за тумачење одредаба Закона о јавној својини. Аеродром није доставио доказ да је тражио тумачење наведене законске одредбе од Министарства финансија.

Примери издавања без сагласности РДИ

СЛУЖБЕНА ЗГРАДА – Сурчин, Аеродром – Терминал 1 и 2

Управни одбор АД Аеродром „Никола Тесла“ је донео Одлуку о давању у закуп пословног простора Компанији „ЈАТ AIRWAYS“ АД Београд, дана 30.07.2010. године, површине од 180,27 м² уз месечну закупнину у износу од 2.879,56 евра. У Предуговору је констатовано да исти престаје да се примењује добијањем Решења о сагласности РДИ (члан 8. став 2), с тим, да ће се, уколико је решење позитивно, закључити Уговор о закупу пословног простора, који би се примењивао до 31.07.2015. године, а у случају негативног решења, предуговор се раскида. Предуговор је и даље у примени, а Аеродром није доставио доказ да је тражио сагласност РДИ за давање простора у закуп. Простор се и даље издаје на бази предуговора из 2010. године.

ПОСЛОВНА ЗГРАДА - Катићева 14, Београд

Пословни простор је на основу Одлуке о давању у закуп и Предуговора о закупу од 09.10.2006. године закљученог између ЈП ПТТ саобраћаја „Србија“ и „Теленор“ д.о.о, Београд на неодређено време, почев од 01.09.2006.године. „Пошта“ је 20.10.2006. године упутила захтев РДИ за сагласност за давање у закуп пословног простора, коју није добила. Простор се даје у закуп без закљученог Уговора о закупу.

ПОСЛОВНА ЗГРАДА - Парк шума Краљевица бб, Зајечар

Град Зајечар је дао зграду у закуп, Уговором од 28.05.1996. на неодређено време и новим Уговором од 23.05.2005. године на 50 година – до 2055. године, Вишој школи за менаџмент Зајечар, без захтева за добијање сагласности РДИ.

Примери располагања без закључка Владе РС

Дирекција за управљање одузетом имовином је за четири непокретности – студије случаја закључила Уговоре о поверавању управљања привремено одузетом имовином без накнаде, са роком важења до окончања судског поступка за трајно одузимање имовине. Дирекција није испунила уговорну обавезу и раскинула Уговоре након окончања судских поступака, након што су непокретности трајно одузете и постале својина Републике Србије.

Влада није одлучила о располагању овим непокретностима, па се њима и даље управља без одлуке Владе, што илуструју примери наведени у табели бр. 30.

Табела бр. 30 - Примери управљања непокретностима без одлуке Владе

Р. бр.	Врста непокретности и адреса	Уговор (број и датум)	Уговорне стране	Закупнина	Трајање уговора	Напомена
1.	Кућа-стан са локалом и гаражом у улици Илије Стојадиновића 87	Уговор о поверавању управљања привремено одузетом имовином од 1.10.2010.	Дирекција за управљање одузетом имовином и Град Београд	Без накнаде	До окончања судског поступка за трајно одузимање имовине	Имовина трајно одузета 14.2.2011. Не постоји закључак Владе за располагање
2.	Кућа-стан у улици Неродимска бр.2	Уговор о поверавању управљања привремено одузетом имовином од 15.10.2009.	Дирекција за управљање одузетом имовином и Градска општина Звездара	Без накнаде	До окончања судског поступка за трајно одузимање имовине	Имовина трајно одузета 9.7.2012. Не постоји закључак Владе за располагање
3.	Апартман на Златибору	Уговор о поверавању на управљање одузетом имовином од 14.10.2013.	Дирекција за управљање одузетом имовином и ПУТНИК а.д. Нови Сад	Без накнаде	До окончања судског поступка за трајно одузимање имовине, односно до одлуке Владе о располагању	Имовина трајно одузета 12.4.2012. Не постоји закључак Владе за располагање
4.	Бранка Бајића 66, Нови Сад	Уговор о поверавању управљања привремено одузетом имовином, -од 18.7.2011. године	Дирекција за управљање одузетом имовином и Влада АП Војводине – Управа за заједничке послове покрајинских органа	Без накнаде	До окончања судског поступка за трајно одузимање имовине,	Имовина трајно одузета 3.4.2012. Не постоји закључак Владе за располагање

Одговорно лице Дирекције је актом објаснило да Уговори нису раскинути иако је то било уговорено, јер очекивана штета не би била само у материјалном сегменту (комуналне и остале дажбине би се плаћале из буџета РС), већ би негативне последице имале и установе социјалне заштите или јавне службе са којима је закључен уговор. Међутим, наведено објашњење би било прихватљиво за краћи временски период, у коме би било могуће прибавити закључак Владе.

ПОСЛОВНА ЗГРАДА - Дунавска 16, Бела Црква

Пословну зграду је Управа царина купила 1996. године, није је користила, а 1999. године је закључен Уговор о уступању права коришћења објекта између Савезне управе царина као даваоца на коришћење и Удружења за заштиту Дунава и Саве РС-Београд, као примаоца права коришћења, на 35 година – без закључка Владе. Савезна управа царина је 2001. године обавестила Савезну дирекцију за имовину СРЈ о закључењу овог Уговора. До 2013. године, објекат је користило неколико различитих корисника али никад Управа царина, која је уписана као корисник зграде за коју није позната намена.

Примери отуђења без знања РДИ

Према Закону о средствима у својини Републике Србије и Закону о јавној својини, о прибављању и отуђењу непокретности које користе државни органи и организације, органи територијалних јединица и друге организације, одлучује Влада. Према Закону о становању је предвиђено да је власник стана носилац права располагања, у овом случају власник станова је Република Србија.

СТАН - Краља Милутина бр. 15, Врачар, Београд

Откупна цена стана површине 58 м² је износила 10.263,01 динара по м², док се према Записнику о процени тржишне вредности непокретности Пореске управе од 23.03.2015. године, тржишна вредност по м² станова у овој улици изграђених 1936. и 1949. године, креће од 220.000,00 динара до 225.000,00 динара, ГО Врачар није доставио доказ да је обавестио РДИ о насталој промени на непокретности - отуђењу.

СТАН - Владимира Томановића бр. 43, Вождовац, Београд

Стан површине 38 м² чија је откупна цена по м² износила 10.263,01 динара, ГО Врачар није доставио доказ да је обавестио РДИ о насталој промени на непокретности - отуђењу.

СТАН - Војводе Танкосића бр. 10, Врачар, Београд

Стан површине 49 м² чија је откупна цена по м² износила 24.132,19 динара, односно у наредних 30 година 3.284,66 динара месечно, ГО Врачар није доставио доказ да је обавестио РДИ о насталој промени на непокретности - отуђењу.

Пример промене права над непокретностима без акта Владе

Корисник непокретности у својини РС, Град Зајечар, је без сагласности РДИ, дао у закуп непокретност, над којом се купац уписао као држалац у катастру РГЗ, без акта Владе.

Пословна зграда у Зајечару са адресом Парк шума Краљевица бб, корисне површине од 1.716 м², дата је у закуп Вишој школи за менаџмент у Зајечару, Уговором од 28.05.1996. године, на неодређено време. Са овим закупцем закључен је и Анекс Уговора од 19.05.1998. године. Новим Уговором од 23.05.2005. године, Факултету за менаџмент Зајечар уступљено је дугорочно право коришћења на земљишту-кп.бр.6979/4 КО Зајечар у површини од 30.000 м² и дугорочно право закупа на

постојећој факултетској згради, на период од 50 година, почев од 01.06.2005. године до 01.06.2055. године, уз накнаду за уступљена права коришћења у износу од 11.000.000,00 динара.

ПОСЛОВНА ЗГРАДА – Парк шума Краљевица бб, Зајечар

Зграда се не користи за обављање послова из надлежности града Зајечара. Дата је у закуп на 50 година Вишој школи за менаџмент Зајечар (са дугорочним правом коришћења на земљишту од 3 ха). Као корисник непокретности у евиденцији РГЗ унет је Факултет за менаџмент Зајечар. Промена корисника непокретности је извршена без закључка Владе РС.

Слике бр. 7 - Извод са сајта РГЗ

The image shows two screenshots from the Geomatics Portal (РГЗ) website. The left screenshot displays the 'Podaci o непокретности' (Data on immovables) for a specific parcel. The right screenshot displays the 'Podaci o објекту' (Data on object) for the same parcel, with a red box highlighting the 'Иницијална права на објекту' (Initial rights on the object) field, which contains 'ФАКУЛТЕТ ЗА МЕНАДЖМЕНТ ЗАЈЕЧАР'.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД	
www.rgz.gov.rs/korisnicima/ 18.3.2015 9:52:21 Најчешће коришћена	
Подаци о непокретности	
Идентификациони број непокретности	0859-0abf-76c3-4071-845c-3a8503708b9
Матични број општине	70556
Општина	ЗАЈЕЧАР
Матични број катастарске општине	745073
Катастарска општина	ЗАЈЕЧАР
Датум изградње	2.3.2015
Служба	ЗАЈЕЧАР
1. Подаци о парцели	
Полас / Улица	ИСТОЧНА КРАЉЕВИЦА
Врста парцеле	6279
Плоштина парцеле	4
Плоштина га	30000
Врста земљишта	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Војска	
Врста непокретности	16079
Врста правне	64
Подаци о делу парцеле	
Врста дела	1
Култура	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Иницијална права на парцели	
Име	ФАКУЛТЕТ ЗА МЕНАДЖМЕНТ ЗАЈЕЧАР
Адреса	*
Матични број	*
Врста права	ПРАВО ЗАКУПА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Удео	1/1
Таргети на парцели	
Таргет број	*
Врста таргета	ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА --- ГОДИНЕ
Датум уписа	2.3.2015
Трговина таргетом	
Датум престанка	
Опис таргета	*
Забелешка на парцели или на објекту	
Забелешка парцели	
*** Име забелешке ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима	
Име зграде	ИСТОЧНА КРАЉЕВИЦА
Кућни број	

Примери промене намене без сагласности РДИ

За промену намене непокретности за време трајања закупа неопходна је нова сагласност РДИ.

СТАН - Ресавска бр. 34, Врачар, Београд

Увидом у Уговор о закупу који је доставио ГО Врачар, утврђено је, да је стан у улици Ресавска бр. 34, Врачар, Београд, површине 211 м², издат као пословни простор без сагласности РДИ. Потписник Уговора о закупу је Заједнички фонд пословног простора општине и Града Београда, а не ГО Врачар.

СТАН - Крунска 38, Врачар, Београд

Увидом у Уговор који је доставио ГО Врачар, утврђено је, да је стан у улици Крунска 38, Врачар, Београд, површине 182 м², издат као пословни простор, без сагласности РДИ. Уговор је закључен између Градског стамбеног предузећа – Београд (закуподавац) и Удружења пензионера општине Врачар, Београд (закупац), а предмет закупа су пословне просторије у улици Пролетерских Бригада бр 38, Београд укупне површине 172,70 м².

5.3. РДИ, корисници и други надлежни органи не поступају са пажњом доброг домаћина

Свако ко одлучује о непокретностима у својини РС, ко их користи или њима управља, дужан је да поступа као добар домаћин. Такође, дуготрајни судски процеси утичу на управљање непокретностима са пажњом доброг домаћина.

Током ревизије, утврдили смо да РДИ није одговарала благовремено на захтеве корисника и управља незнатним бројем непокретности чији је власник и корисник Република Србија. Због неефикасности и неажурности у раду надлежних органа непокретностима се не располаже на ефективан начин. Располагање непокретностима отежава и неспровођење текућег и инвестиционог одржавања објеката.

5.3.1. РДИ није одговарала или је неблаговремено одговарала на захтеве корисника

Благовремено дата сагласност РДИ кориснику непокретности у својини РС за давање у закуп, као облик располагања, је предуслов за њено ефикасно коришћење. Анализом достављене документације од корисника непокретности у својини РС уочили смо проблем да РДИ није одговарала или није благовремено одговарала на захтеве корисника, што илуструјемо следећим примерима:

ПОСЛОВНА ЗГРАДА - Шумадијски трг 2, Београд

Објекат укупне површине 4.539,94 м², од чега око 2.800 м² ЈП Пошта Србија користи за обављање сопствене делатности. Предузећу за телекомуникације `Телеком Србија` ад по основу Уговора о закупу пословног простора од 03.09.2004. године издаје 1.616,10 м². Такође, 87,06 м² ЈП Пошта Србије је дала на коришћење Министарству унутрашњих послова РС - Полицијска управа за град Београд на основу Предуговора о давању на коришћење пословног простора у Београду за који је УО донео Одлуку 25.03.2011.године. Одлука је достављена РДИ на сагласност 11.07.2011.године, али корисник до дана писања извештаја није добио одговор.

ПОСЛОВНА ЗГРАДА - Катићева 14, Београд

Пословни простор је дат у закуп на основу Одлуке о давању у закуп и Предуговора о закупу од 09.10.2006. године, закљученог између ЈП ПТТ саобраћаја „Србија“ и „Теленор“ д.о.о, Београд на неодређено време, почев од 01.09.2006.године. „Пошта“ је 20.10.2006. године упутила захтев за сагласност за давање у закуп пословног простора РДИ у вези којег је РДИ тек 01.04.2009. године (после 3 године) тражила достављање допунске документације, коју је „Пошта“ доставила 13.04.2009. године. И након тога РДИ није одговорила на захтев и поред три ургенције (11.03. и 02.11.2009. и 29.12.2010. године).

СЛУЖБЕНА ЗГРАДА – Сурчин, Аеродром – Терминал 1 и 2

Аеродром је у циљу прибављања сагласности за давање у закуп непокретности, доставио РДИ Обавештење од 03.06.2010. године о давању у закуп пословног простора на Аеродрому „Никола Тесла“ са предузећем „ААА-1 Rent“ д.о.о. Београд. Претходно је закључен Предуговор о закупу пословног простора 30.07.2009. године са „ААА-1 Rent“ д.о.о. Београд. Уговорено је да исти важи до добијања сагласности РДИ, и да се Уговор о закупу закључује уколико се добије сагласност РДИ, док би се у случају недобијања сагласности Предуговор раскинуо. РДИ није одговорила по овом, као ни по ранијим захтевима за давање у закуп других непокретности, а слато је неколико дописа (пример: допис од 06.12.2006. године, допис од 13.06.2009. године), којим траже да се реше поступци за добијање сагласности који се воде пред РДИ од 2006, 2007. и 2008. године. Тражене сагласности нису добили иако је прошао знатан временски период.

СТАН - Краља Милана 23 и Ресавска 34, Врачар, Београд

Закључен је Уговор од 03.03.2011. године између Пословног простора Врачар и Позитив МВП, ради издавања простора површине 179 м², на основу Одлуке УО ЈП „Пословни простор Врачар“ од 03.03.2011. године. У Одлуци УО је наведено да она ступа на снагу када на њу да сагласност РДИ, док је и у Уговору наведено да исти престаје да важи са и без сагласности РДИ на Одлуку УО (уколико би РДИ дала сагласност, био би потписан уговор о закупу). Иако је ГО Врачар упутила Молбу РДИ за давање сагласности на Одлуку УО о давању у закуп простора у Ресавској 34, РДИ није одговорила.

5.3.2. Дуготрајни судски процеси отежавају управљање непокретностима у својини РС

Надлежни државни органи, укључујући и судове, треба да уложе неопходне напоре и предузму све мере које су им на располагању, да судски спорови по питању непокретности у својини РС што краће трају.

Неадекватно управљање и дугогодишњи судски спорови у вези са непокретностима у својини РС стварају ризик неефикасног и некономичног располагања њима, што илуструјемо следећим примерима:

ПОСЛОВНА ЗГРАДА – Жоржа Клемансоа 81, Београд

Упис права сусвојине на делу објекта, Министарство финансија - Управа царина не може да изврши док се не заврши судски поступак у којем је Република Србија тужилац, а Лука Београд тужена.

ПОСЛОВНА ЗГРАДА - Генерал Жданова 57, Београд

У оквиру објекта је и службени стан који је предмет спора у вези са раскидом Уговора о закупу службеног стана и исељења. Објекат није у функцији јер је неадекватан за обављање делатности због чега станом не може да се располаже, а додатни разлог је судски спор од 2008. године (више од 5 година).

СТАН - Страхињића Бана 6, Београд

У објекту, чији је сувласник Завод за изградњу Град Београд, налазе се бесправно усељена лица против којих се води судски спор од 2010. године ради исељења. Располагање станом је онемогућено док се не иселе бесправно усељена лица.

5.3.3. РДИ управља са мање од 3% непокретности чији је власник и корисник РС

Увидом у достављене податке о непокретностима по врстама из јединствене евиденције непокретности (где је као корисник непокретности означена Република Србија), утврђено је да је на крају 2013. године број јединица непокретности био 35.139. Истовремено, према достављеним подацима о располагању непокретностима по облицима располагања, из јединствене евиденције непокретности (где је као корисник непокретности означена Република Србија), број јединица непокретности на крају 2013. године био је 1.032, од чега се 1.018 не користи. Највеће учешће, по броју јединица, у непокретностима које се не користе има земљиште (73%).

РДИ не располаже подацима у чијим пословним књигама се евидентирају ове непокретности. Такође, немају податке о располагању пољопривредним земљиштем у јавној својини Републике Србије.

Утврдили смо да РДИ нема евиденције о облику располагања за 97% непокретности (34.107 јединица непокретности) које се налазе у бази јединствене евиденције непокретности.

Такође, утврдили смо да РДИ нема евиденцију о облику располагања непокретностима, које су прешле у својину РС на основу правноснажних решења Пореске управе. Од РДИ је тражена документација и подаци о облику располагања непокретностима за пет непокретности, при чему РДИ није доставила тражену документацију, нити се изјаснила по том питању.

5.3.4. Неефикасност и неажурност у раду надлежних органа и корисника

Уколико надлежни органи не обављају послове из своје надлежности благовремено и ефикасно, располагање непокретностима у својини РС не може бити ефикасно. Анализом достављене документације уочили смо проблем неефикасности и неажурности у раду надлежних органа и корисника непокретности у својини РС, што илуструјемо следећим примерима:

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР – Македонска 5, Београд

Пошта није користила пословни простор од 2005. до 2012. године, због непоступања надлежних органа. Простор је реновиран и од 2005. године га је користила туристичка агенција „Посттурс“, која је после неуспеле приватизације у поступку стечаја ликвидирана. Ради решавања проблема у вези са коришћењем овог објекта, „Пошта“ се обраћала у више наврата Агенцији за приватизацију, РДИ и надлежним органима. По завршетку стечајног поступка 2012. године стекли су се услови за коришћење пословног простора, али је Пошта тек 25.11.2014. године доношењем Одлуке о давању у закуп покренула поступак за давање у закуп.

СТАН - Ресавска бр. 34, Врачар, Београд

Уговор о закупу стана површине 211 м², чији је корисник ГО Врачар, закључен је између Заједничког фонда пословног простора општина и града и предузећа Агроекспорт 1993. године, у периоду хиперинфлације, уз месечну закупнину у износу од 4.498.520,00 динара месечно, односно 21.320,00 динара по м², на неодређено време. Према наводима Пословног простора, наплаћује се месечна закупнина у износу од 144.315,56 динара, односно 683,96 динара по м². Иако су битни елементи уговора у међувремену измењени, корисник није закључио нови уговор, односно анекс истог, којим би се ускладиле настале промене (уговорне стране и висина месечне закупнине).

СТАН - Крунска 38, Врачар, Београд

Уговор о закупу стана површине 182 м², чији је корисник ГО Врачар, закључен је између Градског стамбеног предузећа - Београд и Удружења пензионера општине Врачар 1969. године, уз месечну закупнину у износу од 439,00 динара (плус допринос). Према наводима Пословног простора, наплаћује се месечна закупнина у износу од 3.025,94 динара, односно 16,18 динара по м². Иако су битни елементи уговора у међувремену измењени, корисник није закључио нови уговор, односно анекс истог, којим би се ускладиле настале промене (уговорне стране и висина месечне закупнине).

Неблаговремено и неефикасно обављање послова из надлежности РДИ доводи до ризика од губитка новчаних средстава и стопирања инвестиционих пројеката, што илуструјемо следећим примером:

СТАН - Београдска 20, Београд

Објекат је експроприсан решењем СО Врачар у корист Завода за изградњу града Београда (Завод). Припремне радње ради рушења стана и изградње стамбено-пословног објекта су завршене. На име припремних радњи Завод је исплатио накнаду бившим власницима у износу 360.000,00 евра и дао два стана станарима на име расељавања. До данас радови нису започети. Завод не може да предузме одговарајуће активности због нерешеног статуса који је настао изменом Закона о планирању и изградњи 2009. године којим је Заводу одузето инвеститорско право. У више наврата је упућен захтев РДИ да поднесе Влади предлог за Закључак за повраћај тих права, али одговор није добијен. Потрошена су значајна средства на припремне радње, али је рушење објекта и изградња новог пословног објекта стопирана.

5.3.5. Не спроводи се текуће и инвестиционо одржавање објеката

Анализом достављене документације уочили смо проблем да се корисници не односе са дужном пажњом према непокретностима, не спроводе текуће и инвестиционо одржавање, што има за последицу да су непокретности у неупотребљивом стању, што илуструјемо следећим примерима:

СТАН – Омладинска 20, Ужице и СТАН – Железничка 1, Прокупље

Станови нису подобни за становање а „Железнице Србије“ а.д. Београд нису у могућности да их реновирају да би били дати у закуп. „Железнице“ годинама нису вршиле текуће и инвестиционо одржавање станова, због чега се станови не користе па се по том основу губе приходи.

Анализом достављених података утврђено је да ДИПОС од укупног броја непокретности којима располаже, 53 јединице непокретности (12%) не користи и исте су празне. Према наводима овлашћеног лица ДИПОС од 23.03.2015. године⁵⁵ објекти се не користе и нису дати у закуп, јер се ради о некретнинама које су у веома лошем стању и захтевају значајна средства за реновирање (око 10.000.000,00 евра), којима ДИПОС из текућег пословања не располаже, већ сваке године прави листу приоритета објеката које треба реновирати.

С обзиром да је уговорена обавеза ДИПОС да врши послове инвестиционог и текућег одржавања, адаптације и реконструкције на непокретностима из 70% укупних прихода (према Плану инвестиционог одржавања), постоји ризик од губитка прихода Републике Србије који би могли да се остваре када би непокретности које се налазе на атрактивним локацијама града Београда биле реновиране и дате у закуп (као нпр. виле на адреси: Дипломатска колонија број 3; број 7; број 20, Београдског батаљона број 47 и број 65, улица Милована Глишића број 3, Теодора Драјзера број 19, Краља Петра број 22, пословни простор улица Сремска број 4а и улица Македонска број 5).

⁵⁵ објашњење Број 11/163

Слика бр. 8 - Вила у Ужичкој 8



5.4. Корисници не располажу непокретностима на транспарентан начин

Законом о јавној својини прописано је да се непокретности у својини РС дају у закуп у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда путем јавног оглашавања, а поступак издавања у закуп је ближе уређен Уредбом Владе.

У току ревизије уочили смо проблем да корисници непокретности издају исте без јавног оглашавања, као и да користе непокретности без документације, на основу „затеченог стања“, што илуструјемо следећим примерима:

ДИПОС издаје у закуп непокретности на начин прописан Правилником о начину и поступку давања у закуп непокретности првенствено намењених за смештај дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника при амбасадама у Републици Србији (у даљем тексту: Правилник)⁵⁶, без јавног оглашавања. Непокретности се домаћим правним и физичким лицима издају у закуп на основу одлуке Директора друштва, уз претходно прибављену сагласност РДИ. Сагласност на Правилник су дали РДИ и Министарство спољних послова и поред тога што је исти у супротности са Законом о јавној својини.

Правилником није ближе прописано да се непокретности домаћим физичким и правним лицима дају у закуп у поступку јавног надметања или прикупљањем писмених понуда путем јавног оглашавања, као што је прописано Законом о јавној својини и Уредбом.

⁵⁶ Правилник, број: 13/227 од 07.06.2012. године

Давање у закуп непокретности у јавној својини без спроведеног поступка јавног надметања или прикупљањем писмених понуда путем јавног оглашавања, онемогућава избор најповољнијег понуђача, што представља ризик да се непокретности издају по ценама нижим од тржишних и на тај начин умање приходи од закупа.

Одговорно лице ДИПОС није дало објашњење како потенцијални закупци долазе до информација о становима или другим врстама непокретности које желе да изнајме, с обзиром да се исти дају у закуп без спроведеног поступка јавног надметања или прикупљањем писмених понуда путем јавног оглашавања.

ГО Сурчин је доставила податке о облику располагања за 11 одабраних јединица непокретности, од чега су 6 јединица непокретности дате другом кориснику јавних средстава на коришћење без накнаде, док се две – зграда Г.О. – стрељачки клуб и ловачки дом – користе за обављање сопствене делатности. За две јединице непокретности није достављен податак о ком облику располагања је реч.

Међутим, ГО Сурчин није доставила доказе којим би потврдила неки од облика располагања, већ је овлашћено лице ГО Сурчин усмено образложило да су подаци о облику располагања попуњени на бази сазнања општине, без документације којом би се затечено стање поткрепило.

6. РЕПУБЛИКА СРБИЈА ПРОПУШТА ПРИЛИКУ ДА УВЕЋА ПРИХОДЕ ОД РАСПОЛАГАЊА НЕПОКРЕТНОСТИМА, ЗБОГ ТОГА ШТО КОРИСНИЦИ НЕ ПРИМЕЊУЈУ ТРЖИШНЕ ПРИНЦИПЕ И НЕ СПРОВОДЕ НЕОПХОДНЕ МЕРЕ

Буџету Републике Србије припадају приходи настали употребом јавних средстава односно приходи од давања у закуп, односно на коришћење, непокретности у својини РС које користе државни органи и организације и Војска Србије, како је прописано Законом о буџетском систему (члан 23. став 1. тачка 5. алинеја 2).

Носиоци права коришћења непокретности у својини РС из члана 18. Закона о јавној својини (установе и јавне агенције и друге организације чији је оснивач Република Србија, које немају статус државног органа и организације или јавног предузећа, односно друштва капитала) имају право да ствар држе, користе у складу са природом и наменом ствари и дају у закуп и да њоме управљају у складу са законом. Средства остварена давањем у закуп приход су носиоца права коришћења који је ствар дао у закуп.

Корисници ствари у јавној својини из члана 19. Закона о јавној својини су државни органи и организације, јавна предузећа, друштва капитала чији је оснивач Република Србија, као и њихова зависна друштва на основу акта надлежног органа, а којим нису пренете у својину тог јавног предузећа, односно друштва.

Законом о јавној својини и Законом о буџетском систему није јасно дефинисано чији су приходи од давања у закуп непокретности у својини РС, које користе јавна предузећа, као што је то прецизирано за носиоце права коришћења из члана 18. Закона о јавној својини. У спровођењу ове ревизије утврдили смо да јавна предузећа приходе од закупа непокретности, чији су корисници, а својина су РС, нису уплаћивали у буџет Републике Србије, већ су их исказали као сопствени приход.

* * *

РДИ нема потпуне податке о приходима и примањима оствареним од располагања свим непокретностима у својини РС, зато што нема податке о приходима и примањима оствареним по основу издавања у закуп и коришћења са накнадом за непокретности које су остварили други корисници непокретности.

Од Управе за трезор тражили смо податке о укупном приходу од давања у закуп, односно на коришћење непокретности у државној својини, а у корист нивоа Републике, и податке по примаоцима прихода од давања у закуп, односно коришћења непокретности у државној својини⁵⁷. Управа за трезор је навела да не располаже подацима по примаоцима прихода од давања у закуп.

Имајући у виду наведено, као и да РДИ не располаже подацима о стању и кретању непокретности у својини РС, утврдили смо да Република Србија нема потпуни увид у укупне приходе од располагања непокретностима у својини РС.

Одсуство праћења резултата у располагању непокретностима, има за последицу да Република Србија не може да доноси одлуке у циљу остваривања максималних ефеката од располагања непокретностима у својини РС.

Анализом документације корисника непокретности, уочили смо следеће проблеме:

- корисници не примењују тржишне цене приликом располагања непокретностима,
- не предузимају одговарајуће мере наплате потраживања по основу непокретности,
- не користе слободан простор и не предузимају мере да се исти стави у употребу и
- дају непокретности у својини РС у закуп без правног основа.

6.1. Корисници не примењују тржишне цене приликом располагања непокретностима

Непокретности у својини РС треба да се дају у закуп полазећи од тржишне висине закупнине за одређену врсту непокретности, у складу са прописима.

У току ревизије уочили смо да корисници непокретности исте издају у закуп не примењујући тржишну висину закупнине и немају утврђене критеријуме на основу којих се одређује висина закупа за непокретности, што илуструјемо следећим примерима:

Правилником ДИПОС прописано је да се висина закупнине утврђује применом критеријума: врста, тип, стање, локација, намена и опремљеност објекта и висина закупнине за објекте истог или сличног типа на тржишту некретнина у Београду. У току ревизије нису нам достављени докази о вредновању (бодовању) прописаних

⁵⁷ у складу са Правилником о условима и начину вођења рачуна за уплату јавних прихода и распоред средстава са тих рачуна ("Службени гласник РС", бр. 104/11, ... и 117/14).

критеријума, који потврђују уговорену висину закупа. РДИ је дала сагласност на предложене висине закупа, које одступају од тржишних, што је приказано у табели бр. 31:

Табела бр. 31 Преглед уговорених и тржишних цена закупа

Р.бр.	Непокретност - адреса	Површина у м ²	Уговорен месечни закуп без ПДВ у еврима	Уговорени месечни закуп без ПДВ у еврима по м ²	Тржишна цена закупа по Уредби ⁵⁸	Тржишна цена закупа према сајту агенција за некретнине у еврима по м ²
1.	Дурмиторска 6-8, Београд	стан 152,67м ² и гаража 11,6м ²	600	3,93		5 – 7
2.	Господар Јованова 39-41, Београд	58 м ²	180	3,10	257 евра	5 – 7
3.	Косте Главинића 9, Београд	Стан 221,36м ² и гаража 26,82 м ²	540 60	2,44		5 – 7
4.	Страхињића Бана 47, Београд	Стан 58,58 м ²	240	4,10	273 евра	5 – 7
5.	Страхињића Бана 47, Београд	Стан 57,00 м ²	120	2,11	269 евра	5 – 7
6.	Страхињића Бана 47, Београд	Стан 56,00 м ²	150	2,68	293 евра	5 – 7
7.	Интернационалних бригада 8, Београд	Гаража 742,72 м ²	1.000	1,35	1.728 евра	1,5 – 2,5
8.	Страхињића Бана 51, Београд	Пословни простор 202,71 м ²	1.500	7,44	1.812 евра	7,5 – 9,5

Такође, наведено илуструју примери пословног простора у улици Страхињића Бана у Београду, где се, због недостатка доказа о вредновању (бодовању) прописаних критеријума, нисмо уверили у оправданост одређивања различитих висина закупнина на истој локацији, које су приказане у табели бр. 32.

Табела бр. 32. Пример различитих закупнина на истој локацији

Р.бр.	Непокретност – (пословни простор) адреса	Површина у м ²	Период закупа	Месечни закуп	Закуп евра/м ²
1.	Страхињића Бана 47, Београд	191,39 м ²	1.6.2010.-31.12.2018.	2.500 евра	13,06 евра/м ²
2.	Страхињића Бана 51, Београд	202,71 м ²	1.6.2013.-31.12.2022.	1.500 евра	7,4 евра/м ²

У прилогу објашњења зашто се локали на истој адреси издају по различитим висинама закупнина, ДИПОС је доставио фотографију пословног простора на адреси Страхињића Бана 51, снимљену 29.4.2015. године, која документује изглед објекта (прљави, излепљени и неуредни излози и врата локала, а у унутрашњости локала као да су у току радови), што оставља утисак да ДИПОС и купац не поступају са непокретношћу у државној својини као добри домаћини. Наведена фотографија не

⁵⁸ Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“, број 102/10)

представља једини и довољан доказ о вредновању (бодовању) прописаних критеријума за одређивање висине закупа у тренутку издавања локала у закуп (25.4.2013. године).

ДИПОС и Здравствена установа „AVICENNA PRIMAL“ закључили су 14.5.2008. године Уговор о закупу виле на адреси Генерала Андрија 1 у Београду, укупне површине 292,00 м², уз месечну закупнину од 1.500,00 евра, без ПДВ. На захтев Закупца за смањење висине закупнине од 13.4.2013. године, а уз сагласност РДИ, закључен је Анекс број 1. Уговора којим је закупнина смањена за 33%, са 1.500,00 евра на 1.000,00 евра без ПДВ.

Као разлоге за смањење висине закупнине ДИПОС је навео: тешку финансијску ситуацију закупца, негативна кретања на тржишту која су изазвала пад висине закупа на непокретностима на тржишту некретнина, очување добрих пословних односа. Такође, наводи да су приликом утврђивања висине закупнине у обзир узети параметри: врста и тип непокретности, стање непокретности, локација, намена и висина закупа за објекте сличног типа на тржишту. Докази о вредновању (бодовању) наведених критеријума, који потврђују основ за смањење висине закупа нису достављени.

СТАН - Крунска 38, Врачар, Београд

Уговор о закупу стана површине 182 м², чији је корисник ГО Врачар, закључен је између Градског стамбеног предузећа - Београд и Удружења пензионера општине Врачар 1969. године, уз месечну закупнину у износу од 439,00 динара (плус допринос). Према наводима Пословног простора, наплаћује се месечна закупнина у износу од 3.025,94 динара, односно 16,18 динара по м².

Имајући у виду да се наведени стан налази у екстра зони, јасно је да нису примењени тржишни критеријуми приликом одређивања висине закупнине.

6.2. Корисници не предузимају одговарајуће мере за наплату потраживања по основу издавања у закуп

Непредузимање мера од стране корисника непокретности за ефикасну наплату потраживања по основу давања у закуп, пропуштена је прилика да се увећају приходи по основу располагања непокретностима у државној својини, што илуструјемо следећим примерима:

СЛУЖБЕНА ЗГРАДА – Сурчин, Аеродром – Терминал 1 и 2

Уговор о закупу између Аеродрома и компаније „ЈАТ AIRWAYS“ АД Београд је закључен 30.07.2010. године уз месечну закупнину у износу од 2.879,56 евра. Укупан износ ненаплаћених потраживања на дан 31.12.2013. године од компаније „ЈАТ AIRWAYS“ АД Београд износио је 26.061.274,53 динара. Аеродром није предузео мере (опомена, утужење или раскид уговора) за наплату потраживања због неизвршавања уговорених одредби, иако је Предуговором предвиђен раскид у случају неизвршавања уговорених обавеза. Укупно потраживање је претворено у јавни дуг Републике Србије, према наводима Аеродрома.

СЛУЖБЕНА ЗГРАДА – Сурчин, Аеродром – Терминал 1 и 2

Уговор о закупу пословног простора између Аеродрома и „AVIOGENEX“ ДОО Београд закључен је 31.08.2011. године уз месечну закупнину у износу од укупно 5.277,53 евра.

Укупан износ ненаплаћених потраживања на дан 31.12.2013. године од Друштва за услуге у ваздушном саобраћају „AVIOGENEX“ ДОО износи 17.041.779,09 динара. Анализом података Аеродрома утврдили смо да је проценат наплате потраживања око 3%.

Прву Опомену пред раскид уговора Аеродром је послао 05.04.2013. године на износ од 14.416.620,54 динара. Аеродром је 26.03.2014. године послао Опомену пред утужење на износ од 24.149.455,64 динара, по основу закупа и накнада. Предлог за извршење поднет је 08.08.2014. године Привредном суду у Београду, а Решење о извршењу је донето 12.08.2014. године. Извршитељ је 03.12.2014. године извршио попис и процену покретних ствари.

Годину и по нису предузете мере за наплату потраживања, након чега је достављена Опомена пред раскид уговора, а након две и по године Опомена пред утужење.

Ненаплаћена потраживања по основу уговора о закупу пословних простора, које је ДИПОС закључио са закупцима на следећим адресама за 2013. годину приказана су на табели бр. 33.

Табела бр. 33. Износи ненаплаћених потраживања ДИПОС

Р.бр.	Непокретност –(пословни простор) адреса	Површина у м ²	Месечни закуп	Ненаплаћена потраживања у 2013. години
1.	Страхињића Бана 51, Београд	202,71 м ²	1.500 евра без пдв	12.600 евра
2.	Страхињића Бана 47, Београд	191,39 м ²	2.500 евра без пдв	36.000 евра

Ненаплаћено потраживање за непокретност – пословни простор на адреси Страхињића Бана 51, према Уговору о закупу од 17.5.2013. године, у 2013. години износи 12.600 евра. У објашњењу се наводи да је пре почетка важења Уговора о закупу, ДИПОС био у обавези да пословни простор приведе намени и да су током радова искрсли проблеми, што је резултирало чињеницом да радови још увек нису завршени и да Закупац не користи пословни простор, те је Уговор „замрзнут“ до даљег.

У току ревизије, увидом у Уговор о закупу, утврђено је да Уговором није уговорена обавеза ДИПОС да пословни простор приведе намени пре почетка важења Уговора. Уговорено је да купац плаћа закупнину уредно и благовремено, месечно унапред и то најкасније до краја месеца за наредни месец. Такође, уговорено је да се уговор може раскинути и пре истека рока уколико купац не плати закупнину. Нису достављени докази да је ДИПОС предузео одговарајуће мере за наплату потраживања по основу Уговора о закупу.

Ненаплаћено потраживање за непокретност – пословни простор на адреси Страхињића Бана 47, према Уговору о закупу од 29.6.2010. године, у 2013. години износи 36.000 евра. У објашњењу се наводи да је купац пословног простора на наведеној адреси променио власничку структуру и да нови власници нису од претходног власника имали валидну документацију у вези потраживања ДИПОС по

основу закупнине. Наводи се да је ДИПОС са новим власником усагласио обавезе и да је потписан Анекс 2 уговора, као и споразум о динамици отплате дуга, који до дана израде извештаја није достављен.

ДИПОС и Private Project Management A.G. из Цириха, закључили су Уговор о закупу виле у улици Толстојевој број 23 у Београду, укупне површине 440 м², на период закупа од 8 година почев од 15.02.2008. до 14.05.2016. године, уз обавезу плаћања месечне закупнине у износу од 4.000 евра. Управни одбор ДИПОС је дао сагласност да купац о свом трошку изведе потребне радове на реконструкцији и адаптацији предметне непокретности ради привођења намени и стављања у функцију исте, на бази предмера и предрачуна који ће бити одобрен од стране техничке службе ДИПОС и да се може извршити умањење износа месечне закупнине за коришћење непокретности, након изведених радова, а на бази извештаја комисије ДИПОС која ће констатовати вредност и обим истих. Уговором је прецизирано да се на закупљеном простору изведу радови на адаптацији према предмеру и предрачуну у износу од 25.944.983,73 динара у бруто износу.

У току ревизије је утврђено:

- да ненаплаћена потраживања по овом Уговору на дан 31.12.2013. године износе 334.041,37 евра и 2.328.759,36 динара по основу ненаплаћених комуналних трошкова. ДИПОС је навео да динамика умањења месечне закупнине није могла бити утврђена, јер документација за признавање извршених улагања није комплетирана (коначан обрачун није потписан од стране надзорног органа, инвеститора и извођача радова) и

- ДИПОС је навео да су против купца у току судски поступци за неплаћање дуга и за иселење из објекта, и то: тужба ради иселења поднета суду 22.8.2013. године, тужба ради дуга од 2.9.2013. године и тужба ради новог дуга поднета суду 30.6.2014. године.

6.3. Корисници не обавештавају РДИ о слободном простору, како би се предузеле мере да се исти стави у употребу

РДИ се изјаснила, да јој корисници не достављају информације о непокретностима, које им нису потребне за обављање надлежности или да су такве ситуације врло ретке, што илуструјемо следећим примером:

СТАН - Смиљанићева 16, Врачар, Београд (површине 37 м²)

На основу достављене документације утврђено је да се стан у својини РС, корисник ГО Врачар, не користи од 2004. године. О томе није обавештена РДИ. Према извештају пописне комисије ГО Врачар, са стањем на дан 31.12.2013. године, стан је 2011. године обијен од стране НН лица. ГО Врачар до дана израде извештаја није доставила доказе да је предузела мере да стави стан у употребу.

У току ревизије утврђено је да Дирекција за управљање одузетом имовином није обавестила РДИ о 26 празних непокретности⁵⁹, које су одузете и проистекле из кривичног дела и постале својина Републике Србије, са стањем на дан 31.12.2013. године, како би Влада о томе стекла сазнања и донела одлуке о располагању, као добар домаћин и могла да увећа приходе.

6.4. Корисници дају непокретности у својини РС у закуп без правног основа

Непокретности у јавној својини дају се у закуп, уз претходно прибављену сагласност РДИ и на основу закљученог уговора о закупу. Анализом достављене документације, код одређених студија случаја, утврдили смо да корисници дају у закуп непокретности без правног основа, због: чекања на сагласност РДИ, чекања на окончање судског спора или потписивања уговора ретроактивно, што илуструјемо следећим примерима:

СТАН - угао Димитрија Туцовића и Далматинске, Београд

Запослени користи стан без накнаде по основу Одлуке о давању кадровског стана на коришћење путем закупа, до закључења уговора о закупу по окончању судског спора. Уговор о закупу са запосленим није потписан, због судског спора Железница Србије а.д. Београд и КМГ Трудбеника а.д. Београд у стечају (од кога је стан и купљен).

ПОСЛОВНА ЗГРАДА – Катићева 14, Београд

Пословни простор је дат у закуп на основу Одлуке о давању у закуп и Предуговора о закупу од 09.10.2006. године закљученог између ЈП Пошта Србије и Теленор д.о.о Београд на неодређено време, почев од 01.09.2006. године. ЈП Пошта Србије је 20.10.2006. године упутила захтев за сагласност за давање у закуп пословног простора РДИ, али је није добила ни после више година. Уговор о закупу није закључен.

СТАН – Господар Јованова 39-41, Београд

Увидом у Уговор о закупу стана од 25.12.2002. године, закљученог између ДИПОС и физичког лица, утврђено је, да је исти престао да важи 2003. године. Након истека уговора, купац стана наставио је да користи стан без правног основа и без плаћања закупа.

СТАН – Париске комуне 8, Београд

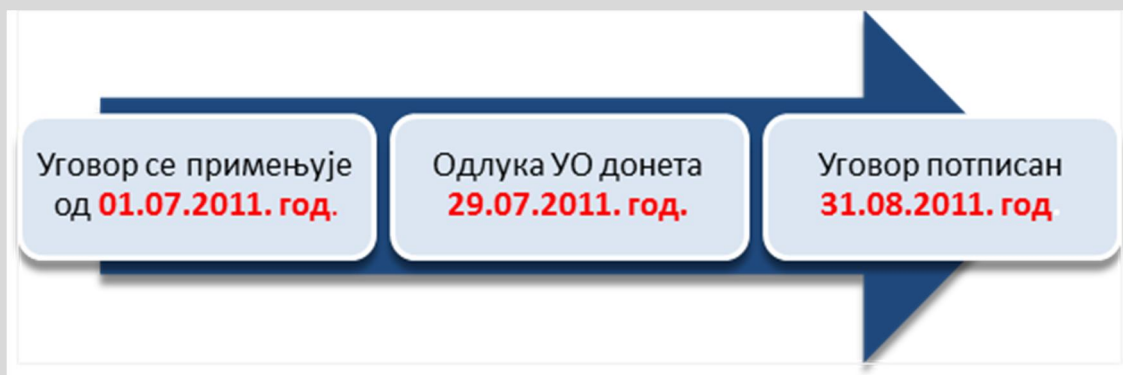
Увидом у Уговор о закупу (чувању) стамбеног објекта без накнаде од 8.10.1998. године, закљученог између ДИПОС и физичког лица, утврђено је, да је исти престао да важи 2008. године. Након истека уговора, купац стана наставио је да користи стан без правног основа.

⁵⁹ 9 кућа са окућницом, 7 станова, 1 локал, 1 гаражни простор, 1 њива-ливада, 1 њива-пашњак, 1 њива трстик-мочвара, 3 њиве и 2 пољопривредна земљишта

СЛУЖБЕНА ЗГРАДА – Сурчин, Аеродром – Терминал 1 и 2

Уговор о закупу пословног простора Аеродрома закључен је 31.08.2011. године, са „AVIOGENEX“ ДОО Београд, а на основу Одлуке УО од 29.07.2011. године, који је ступио на снагу 01.07.2011. године. Датум ступања на снагу Уговора о закупу претходи датуму доношења Одлуке УО, а сам Уговор је потписан после два месеца.

Графикон бр. 8 - Датуми доношења Одлуке, потписивања Уговора и ступања на снагу



Закључком Владе, ДИПОС је дато да за потребе обављања делатности и смештаја користи пословне објекте заједно са припадајућим гаражама на адреси у улици Сердар Јола 17, у Дипломатској колонији број 1 и број 13, без накнаде.

У поступку ревизије, утврђено је да ДИПОС, без правног основа, користи за обављање делатности следеће непокретности у својини РС:

- вилу на адреси: Дипломатска колонија 12 – површине 151,26 м² и
- стан на адреси: Кнеза Милоша 25/1 – површине 88,00 м².

ДИПОС је навео да стан на адреси Кнеза Милоша 25/1 у 2013. години користио три месеца за одржавање састанака са потенцијалним закупцима, а да је након тог периода стан на списку слободних станова за издавање.

7. ЕФЕКТИ У ТОКУ РЕВИЗИЈЕ

Основни циљ ревизије сврсисходности је да промовише економично, ефективно и ефикасно управљање, као и да доприноси одговорности и транспарентности. Ревизија сврсисходности пружа конструктивне подстицаје за одговорна лица да предузму одговарајуће мере.

Захваљујући ефективној комуникацији, већ током ревизије, корисници непокретности су предузели мере за ефикасније располагање непокретностима.

У току ревизије, 17.12.2014. године Општина Деспотовац је доставила Дирекцији листове непокретности по катастарским општинама као доказ да је уписана као носилац јавне својине на грађевинском земљишту, ради евидентирања истих у јединствену евиденцију непокретности. Указали су на потребу прецизирања врсте непокретности у НЕП обрасцима, углавном за путеве.

Општина Мајданпек је у току ревизије (25.02.2015. године) доставила НЕП обрасце о насталој промени корисника непокретности и започела са поступком

конверзије (2014. и 2015. година) права коришћења у право својине у корист општине, а ради успостављања евиденције у складу са Законом о јавној својини и Уредбом о евиденцији непокретности у јавној својини.

Дана 09.марта 2015.године Институт је РДИ доставио Извештај о структури и вредности непокретне имовине у својини Републике Србије на дан 31.12.2014.године (Образац СВИ -1) у коме је наведено да користе 18.750м² грађевинског земљишта. У току ревизије (19.1. и 3.02.2015. године) у јединствену евиденцију непокретности су унети подаци за четири непокретности које су трајно одузете и постале својина РС (Нови Београд, Јурија Гагарина 255, Београд, Слободана Перовића број 7, Нови Сад, Данила Киша 23, Београд, Илије Стојадиновића 87).

„Железнице Србије“ а.д. Београд су, у одговору на налазе од 23.04.2015. године, навеле, да су у складу са налазима, доставиле РДИ обрасце ЗОС-1 и ЗОС-2, као и НЕП обрасце на дан 31.12.2014. године, којим ће се ускладити стање. Такође, након захтева ДРИ за доставу података и приступ изворима података, Железнице су формирале комисије чији је задатак да доставе валидне податке о непокретностима које су им дате на коришћење, као и да их повежу са катастарским подацима и др.

УЗЗПРО је 30.03.2015. године доставила РДИ НЕП обрасце за сваку непокретност појединачно, која се води у пословним књигама УЗЗПРО.

АНЕКСИ

АНЕКС 1

Методологија

Имајући у виду масовност података у јединственој евиденцији непокретности (551.946 јединица/уноса на дан 31.12.2013. године), њихову непоузданост, непотпуност и неажурност, и да се на основу такве евиденције не могу изводити генерални закључци, осим у делу евиденције, у спровођењу ове ревизије применили смо методологију студија случаја. Неколико је начина путем којих смо покушали да на објективан и непристрасан начин изаберемо студије случаја, које би послужиле као илустративни примери за начин располагања непокретном имовином у својини РС.

Према првој варијанти, студије случаја би били корисници непокретности у својини РС, код којих би анализирали располагање непокретностима које су им дате на коришћење. С обзиром да РДИ нема податак колики је број корисника непокретности у својини РС ризик је да одабиром неколико корисника не обухватимо: све облике располагања, најзначајније врсте и подврсте непокретности, због чега смо од прве варијанте одустали.

Према другој варијанти, студије случаја би биле одређен број корисника непокретности у својини Републике Србије према оствареним приходима по основу издавања непокретности, укључујући кориснике са највишим, средњим и најнижим приходима, као и кориснике без прихода по основу издавања непокретности. У вези са тим, од Управе за трезор – Министарства финансија Републике Србије тражени су подаци о укупном приходу од давања у закуп, односно коришћење непокретности у државној својини, а у корист нивоа Републике и податке по примаоцима тих прихода од давања у закуп, односно на коришћење непокретности у државној својини за 2013. годину. Како нас је Управа за трезор – Министарства финансија Републике Србије обавестила да не располаже траженим подацима, одустали смо и од друге варијанте.

Према трећој варијанти, одабрали смо да студије случаја буду јединице непокретности из јединствене евиденције непокретности, на основу чијих података су успостављени критеријуми и то: укупан број, укупна површина и укупна књиговодствена ревалоризована вредност свих врста и подврста непокретности, као и просечна књиговодствена ревалоризована вредност по јединици непокретности и по м², при том су у обзир узимане највише, средње и најниже вредности.

У јединственој евиденцији непокретности постоји 551.946 јединица / уноса / записа од којих је за 544.919 унет корисник, док за 7.027 није унет корисник. Јединице непокретности у бази су разврстане на 10 врста и 26 подврста, а постоје и 1.132 јединице непокретности за које није дефинисана врста и подврста. Такође, постоји 6 облика располагања непокретном имовином. У табели бр. 34 приказан је преглед броја јединица непокретности по врстама и подврстама са ревалоризованом вредности (с тим да је ревалоризована вредност за 80% уписаних јединица непокретности нула или није унета):

Табела бр. 34 - Структура непокретности по врстама/подврстама у јединственој евиденцији непокретности

ВРСТА / ПОДВРСТА	Број јединице	Ревалоризована вредност
Пољопривредно	172.085	14.908.027.299,85
Шумско	43.753	7.556.941.559,46
Грађевинско	91.168	51.535.547.180,65
Река, поток, канал, језеро	10.653	1.194.215.678,83
ЗЕМЉИШТЕ	317.659	75.194.731.718,79
Службена зграда	21.501	236.200.498.602,46
Делови зграда (канцеларије)	2.853	9.538.770.737,16
СЛУЖБЕНЕ ЗГРАДЕ	24.354	245.739.269.339,62
Пословне зграде	5.366	71.877.278.787,90
Делови зграда (пословни простор)	13.559	16.791.044.044,62
ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ	18.925	88.668.322.832,52
Стамбена зграда	8.335	11.982.301.871,46
Стан	18.961	18.575.213.598,47
Гаража	2.952	3.689.682.611,21
СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ	30.248	34.247.198.081,14
Резиденције	95	1.411.879.838,03
Репрезентативне зграде	157	1.670.422.796,75
Делови зграда (репрезентативних)	11	18.479.369,97
РЕПРЕЗЕНТАТИВНИ ОБЈЕКТИ	263	3.100.782.004,75
Објекти безбедности	131	1.992.506.274,11
Објекти смештаја (страних лица без држављанства)	69	99.322.939,92
ОБЈЕКТИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	200	2.091.829.214,03
Ресторани (бифеи)	207	927.541.648,28
Кухиње	343	549.919.919,11
Одмаралишта	647	3.411.809.672,21
Спортски објекти	1.181	10.426.702.532,80
Остали грађевински објекти	33.854	189.566.305.674,09
Улица - пут	113.339	19.166.598.330,78
Аутопут	167	11.799.673,47
ОСТАЛИ ГРАЂЕВИНСКИ ОБЈЕКТИ	149.738	224.060.677.450,74
ЗАДУЖБИНА, ЛЕГАТ	37	21.769.343,91
КУЛТУРНА ДОБРА	260	4.933.370.555,47
ЗГРАДА СА ЗЕМЉИШТЕМ	2.103	4.481.931.289,08
НЕДЕФИНИСАНО	1.132	880.206.634,82
УКУПНО:	544.919	683.420.088.464,88

С обзиром да није било могуће обрадити све врсте и подврсте, по свим облицима располагања, одабрали смо најзначајне врсте непокретности за анализу, методом рангирања на основу бодовања према учешћу врсте у укупном броју јединица и учешћу врсте у укупној ревалоризованој вредности. Првих 5 врста и по једном и по другом критеријуму бодовано је од 5 до 1. Одабране су следеће врсте непокретне имовине: остали грађевински објекти, службене зграде, земљиште, пословне зграде и стамбене зграде, што је приказано у табели бр. 35.

Табела бр. 35 - Рангиране врсте непокретности по укупном броју бодова

ВРСТА	Укупно бодова
ОСТАЛИ ГРАЂЕВИНСКИ ОБЈЕКТИ	8
СЛУЖБЕНЕ ЗГРАДЕ	7
ЗЕМЉИШТЕ	7
ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ	4
СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ	4
РЕПРЕЗЕНТАТИВНИ ОБЈЕКТИ	-
ОБЈЕКТИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	-
ЗАДУЖБИНА, ЛЕГАТ	-
КУЛТУРНА ДОБРА	-
ЗГРАДА СА ЗЕМЉИШТЕМ	-

Обухваћено је 5 врста непокретности. У оквиру сваке врсте бирали смо по једну подврсту која је најзначајнија по броју јединица и по ревалоризованој вредности у оквиру те врсте. У случају када је једна подврста најзначајнија по броју јединица, а друга по ревалоризованој вредности, предност је имала подврста са већим учешћем у ревалоризованој вредности конкретне врсте. За анализу, одабране су следеће подврсте непокретне имовине: грађевинско земљиште, службене зграде, пословне зграде, станови и остали грађевински објекти.

С обзиром да се документација као и све информације потребне за анализу одабраних подврста непокретне имовине налазе код корисника непокретне имовине, донели смо одлуку да на основу одређених критеријума одаберемо кориснике непокретне имовине који ће бити **извор информација** за конкретне јединице непокретне имовине које ће послужити за **студије случаја**.

За сваку одабрану подврсту непокретне имовине посебно смо вршили бодовање корисника непокретне имовине за три основна и за 7 изведених критеријума и рангирани их на основу укупног броја бодова. За сваку подврсту непокретне имовине узели смо прва три рангирана корисника да нам буду извор информација. Поред ова три корисника за потребе студије случаја узели смо у обзир и кориснике који су са својим специфичностима, везано за наведене критеријуме, значајно одступали од других корисника. Код прва три рангирана корисника радили смо анализу располагања за одабране јединице/уносе/записе, које су студије случаја код одабраних корисника. Непокретности са специфичностима (нереално исказана вредност, површина...) код одређених корисника, послужили су као илустративни примери.

Бодовање је вршено тако што смо по сваком критеријуму узели у обзир првих 20 корисника и доделили им бодове, и то од 20 за првог до 1 за последњег. Код изведених критеријума водили смо рачуна да у обзир узмемо и оне са највећим и оне са најмањим, као и оне са средњим вредностима. За бодовање су коришћени следећи критеријуми, табела бр. 36:

Табела бр. 36 - Коршићени критеријуми за рангирање корисника – извора информација

Основни критеријуми	Број јединица	првих 20 корисника са највећим укупним бројем јединица
	Површина	првих 20 корисника са највећом укупном површином
	Ревалоризована вредност	првих 20 корисника са највећом укупном ревалоризованом вредности
Изведени критеријум: Укупна ревалоризована вредност / укупан број јединица непокретности	НАЈВЕЋИ	првих 20 корисника са највећом ревалоризованом вредности по јединици
	НАЈМАЊИ	првих 20 корисника са најмањом ревалоризованом вредности по јединици, обзиром да је велики број корисника са ревалоризованом вредности нула, додатно смо их рангирани по укупном броју јединица
	СРЕДЊИ	првих 20 корисника са најмањом ревалоризованом вредности по јединици, уз искључење корисника чија је укупна ревалоризована вредност нула
Изведени критеријум: Укупна ревалоризована вредност / укупна површина	НАЈВЕЋИ	првих 20 корисника са највећом ревалоризованом вредности по м ² (укупна површина изражена у м ²), обзиром да је велики број корисника без унете површине, додатно смо их рангирани по укупној ревалоризованој вредности
	НАЈМАЊИ	првих 20 корисника са најмањом ревалоризованом вредности по м ² (укупна површина изражена у м ²), обзиром да је велики број корисника са ревалоризованом вредности нула, додатно смо их рангирани по укупној површини
	СРЕДЊИ-НАЈВЕЋИ	првих 20 корисника са највећом ревалоризованом вредности по м ² (укупна површина изражена у м ²), уз искључење корисника без унете површине
	СРЕДЊИ-НАЈМАЊИ	првих 20 корисника са најмањом ревалоризованом вредности по м ² (укупна површина изражена у м ²), уз искључење корисника са укупном ревалоризованом вредности нула

Након спроведеног бодовања и рангирања, као и уочених специфичности одабрани су следећи корисници непокретне имовине (табела бр. 37), који су послужили као извор информација за одређене подврсте непокретне имовине. Код одабраних корисника обрадили смо по неколико јединица непокретности кроз студије случаја (нпр. 3-5 јединица непокретности по одабраном кориснику, по свакој од одабраних подврста, док код специфичних корисника то може бити и само једна јединица непокретности).

Табела бр. 37 - Одабрани корисници – извори информација

Грађевинско земљиште	Службене зграде	Станови	Остали грађевински објекти	Пословне зграде
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ДЕСПОТОВАЦ	ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ АД БЕОГРАД	ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА БЕОГРАДА	ГРАДСКА ОПШТИНА СУРЧИН	УПРАВА ЦАРИНА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ	АД АЕРОДРОМ НИКОЛА ТЕСЛА БЕОГРАД	ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ АД БЕОГРАД	ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ АД БЕОГРАД	ГРАД ЗАЈЕЧАР
СКУПШТИНА ОПШТИНА БРУС	ГИМНАЗИЈА СВЕТИ САВА БЕОГРАД	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРАЧАР	ЈП СРБИЈАГАС НОВИ САД	ЈП ПОШТА СРБИЈЕ БЕОГРАД
ИНСТИТУТ "МИХАЈЛО ПУПИН" БЕОГРАД	ГЕРОНТОЛОШКИ ЦЕНТАР БАЧКА ПАЛАНКА	ЈП ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА НИШ		
ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД				
ЈП ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ МАЈДАНПЕК				

Од наведених корисника су тражени подаци о непокретностима у својини су Републике Србије - државној својини које су им дате на коришћење, са стањем на дан 31.12.2013. године и података о непокретностима у својини Републике Србије које су отуђене у периоду од 01.01.2011.године до 31.12.2013. године, табеле бр. 38 и 39:

Табела бр. 38 - Стање непокретности на дан 31.12.2013. године

Ред. бр.	Општина	Катастарска општина	Бр. листа непокретности	Бр. парцеле	Назив непокретности (намена, краћи опис)	Место, адреса	Површина			Ревалоризирана вредност у динарима на дан 31.12.2013. год.	Одабрати одговарајућу опцију:	Постоји ли успостављена хипотека на непокретности?
							ха	ар	м2		(А) - Користи се за обављање сопствене делатности (Б) - Дато другом кориснику јавних средстава на коришћење без накнаде (В) - Дато другом кориснику јавних средстава на коришћење са накнадом (Г) - Дато у закуп (Д) - Не користи се	

Бр. уговора	Датум закључења уговора	Назив корисника / закупца	Период важења уговора		Износ МЕСЕЧНЕ НАКНАДЕ коришћења / закупа у динарима	Укупно ОСТВАРЕНИ ПРИХОДИ од располагања за следеће периоде:			Укупан износ НЕНАПЛАЋЕНИХ потраживања на дан 31.12.2013. год. у динарима
			Датум почетка важења уговора	Датум истека важења уговора		01.01-31.12.2011.	01.01-31.12.2012.	01.01-31.12.2013.	

Табела бр. 39: Отуђене непокретности у периоду од 01.01.2011. до 31.12.2013. године

Ред. бр.	Општина	Катастарска општина	Бр. листа непокретности	Бр. парцеле	Назив непокретност и (намена, краћи опис)	Место, адреса	Површина	Ревалоризирана вредност у динарима у тренутку отуђења	Бр. уговора	Датум закључења уговора	Назив купца	Продајна вредност у динарима	Износ НЕНАПЛАЋЕНОГ потраживања на дан 31.12.2013. год. у динарима
----------	---------	---------------------	-------------------------	-------------	---	---------------	----------	---	-------------	-------------------------	-------------	------------------------------	---

На основу достављене документације и додатних објашњења од извора информација, извршена је анализа и успостављени су критеријуми за одабир конкретних јединица непокретности (одабране студије случаја су приказане у табели бр. 40). Упућени су захтеви за доставу података и документације у вези са евиденцијом и располагањем конкретним непокретностима – студијама случаја. Анализом документације и података уочили смо и илустровали проблеме у евиденцији и располагању тим непокретностима, утврдили налазе и дали препоруке за унапређење.

Такође, изабране су студије случаја на основу уочених специфичности и нелогичности у подацима у јединственој евиденцији непокретности, као што су: нереално висока или ниска просечна површина по јединици непокретности, нереално висока или ниска просечна књиговодствена ревалоризована вредност непокретности по јединици непокретности, нереално висока или ниска просечна ревалоризована вредност непокретности по м² и друге. Корисници непокретности - студије случаја су били извор документације, података и информација неопходних за даљу анализу о располагању тим непокретностима.

Табела бр. 40 - Одабране студије случаја – јединице непокретности

Редни број	Подврста	Корисник	Назив непокретности	Адреса	Катастарска општина	Површина у м ²
1	Грађевинско земљиште	Општина Деспотовац	земљиште под зградом-објектом	село	Златово	3 ара 56 м ²
2	Грађевинско земљиште	Општина Деспотовац	земљиште под зградом-објектом	стражара	Пањевац	2 ара 71 м ²
3	Грађевинско земљиште	Општина Деспотовац	земљиште уз зграду-објекат	село	Стењевац	7ари 97 м ²
4	Грађевинско земљиште	Општина Деспотовац	земљиште под зградом-објектом	Саве Ковачевића	Деспотовац	38 м ²
5	Грађевинско земљиште	Општина Деспотовац	пашњак 2. класе	Рудничка	Деспотовац	23 ара 97 м ²
6	Грађевинско земљиште	Општина Деспотовац	њива 3. класе	28. марта Деспотовац	Деспотовац	40 м ²
7	Грађевинско земљиште	Општина Деспотовац	земљиште под зградом-објектом; земљиште под зградом-објектом; градске зелене површине	Моравска	Деспотовац	укупно 30 ари 96 м ²
8	Грађевинско земљиште	Општина Деспотовац	градске зелене површине	Петра Драпшина	Деспотовац	1 ар 63 м ²
9	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	вила	Толстојева 23	Савски венац	445,38 м ²
10	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	вила	Катићева 8-10	Савски венац	1.610,00 м ²
11	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	вила	Генерала Анрија бр.1	Вождовац	292 м ²
12	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	вила	Ужичка 8	Савски венац	479,09 м ²

Извештај о ревизији сврсисходности „Располагање непокретностима у својини Републике Србије“

13	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	стан	Господар Јованова 39-41	Стари Град	58,00 м ²
14	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	стан	Господар Јованова 39-41	Стари Град	62м ²
15	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	2 стана	Молерова 11	Врачар	325,50м ² оба стана
16	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	стан	Париске комуне 8/19	Нови Београд	32м ²
17	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	стан	Дурмиторска 6-8	Савски венац	153м ²
18	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	стан	Косте Главинића 9	Савски венац	221м ²
19	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	стан	Страхињића бана 47	Стари Град	57м ²
20	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	стан	Страхињића бана 47	Стари Град	72м ²
21	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	стан	Страхињића бана 47	Стари Град	56м ²
22	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	9 гаража	Сердара Јола 17	Савски венац	135м ²
23	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	према објашњењу Дипос-а, реч је о 1 гаражи/31 гаражном месту	Интернационалних бригада 8/1-31	Врачар	441,75м ²
24	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	пословни простор	Страхињића бана 47	Стари Град	191,39м ²
25	Непокретности за потребе ДКП	ДИПОС	пословни простор	Страхињића бана 51	Стари Град	202,71м ²
26	Остали грађевински објекти	Железнице Србије а.д. Београд	управна зграда Железнице Србије	Београд, Бирчанинова	Савски венац	30.908,32
27	Остали грађевински објекти	ГО Сурчин	ЈКП-ресторан	Стевана Радишића 1	Бечмен	143,00
28	Остали грађевински објекти	ГО Сурчин	помоћна зграда-свлачионица	11.октобра бр.107	Бечмен	34,00
29	Остали грађевински објекти	ГО Сурчин	помоћна зграда-ресторан	11.октобра бр.107	Бечмен	113,00
30	Остали грађевински објекти	ГО Сурчин	стадион		Бечмен	12.987,00
31	Остали грађевински објекти	ГО Сурчин	фискултурна хала за потребе о.школе	Браће Кокар 7	Бољевци	532,00
32	Остали грађевински објекти	ГО Сурчин	фискултурна хала за потребе о.школе	Браће Кокар 5	Бољевци	241,00

Извештај о ревизији сврсисходности „Располагање непокретностима у својини Републике Србије“

33	Остали грађевински објекти	ГО Сурчин	зграда Г.о.-стрелачкиг клуб	Доњопољска бб	Бољевци	71,00
34	Остали грађевински објекти	ГО Сурчин	зграда фудбалског клуба-свлачионица	Браће Веселиновић бб	Бољевци	23,00
35	Остали грађевински објекти	ГО Сурчин	ловачки дом	Сурчинска 2	Јаково	66,00
36	Остали грађевински објекти	ГО Сурчин	приватна зграда-угоститељски објекат		Јаково	105,00
37	Остали грађевински објекти	ГО Сурчин	фудбалски клуб		Сурчин	20.220,00
38	Пословне зграде	Управа царина РС	управна зграда	Београд, Булевар Зорана Ђинђића 155а	Нови Београд	1.431,00
39	Пословне зграде	Управа царина РС	царинарница Београд	Београд, Жоржа Клемансоа 81	Београд I и Стари Град	3.225,24
40	Пословне зграде	Управа царина РС	робна кућа	Бачка Паланка, Краља Петра I 9	Бачка Паланка	556,01
41	Пословне зграде	Управа царина РС	зграда	Бела Црква, Дунавска 16	Банатска Паланка I	610,00
42	Пословне зграде	ЈП Пошта Србије	пошта 11150	Бул.уметности 16, Београд	Нови Београд	7.870,65
43	Пословне зграде	ЈП Пошта Србије	пословни простор Стакленац	Македонска 5, Београд	Стари град	121,02
44	Пословне зграде	ЈП Пошта Србије	Вождовац, зграда ПТТ услуга	Генерал Жданова 57, Београд	Бели Поток	408,00
45	Пословне зграде	ЈП Пошта Србије	локал	Максима Горког 81, Београд	Врачар	51,00
46	Пословне зграде	ЈП Пошта Србије		Катићева 14, Београд	Савски венац	18.693,70
47	Пословне зграде	ЈП Пошта Србије		Таковска 2, Београд	Палилула	17.614,10
48	Пословне зграде	ЈП Пошта Србије		Палмотићева 2, Београд	Стари град	9.398,33
49	Пословне зграде	ЈП Пошта Србије		Шумадијски трг 2, Београд	Чукарица	4.539,94
50	Пословне зграде	ЈП Пошта Србије	пошта 21220, стан	Данила Киша 2, Бечеј	Бечеј	510,00
51	Пословне зграде	Град Зајечар	зграда локалне самоуправе	Трг ослобођења 1, Зајечар	Зајечар	2.809,00
52	Пословне зграде	Град Зајечар	факултет	Парк шума Краљевца бб Зајечар	Зајечар	1.716,00
53	Пословне зграде	Град Зајечар	пословни простор	Хајдук Вељкова бб, Зајечар	Зајечар	6.084,00

Извештај о ревизији сврсисходности „Располагање непокретностима у својини Републике Србије“

54	Пословне зграде	Град Зајечар		Трг ослобођења 4, Зајечар	Зајечар	448,00
55	Службене зграде	Железнице Србије а.д. Београд	железничка станица Београд	Београд, Савски трг 2	Савски венац	27.531,46
56	Службене зграде	Железнице Србије а.д. Београд	железничка станица Вуков споменик			1,00
57	Службене зграде	Железнице Србије а.д. Београд	хала Земун 25. мај			10.200,00
58	Службене зграде	Аеродром "Никола Тесла" а.д. Београд	Зграда Аеродрома Терминал 1 и 2	Београд 59, Сурчин	Сурчин	49.740,91
59	Стамбена зграда	Дирекција за управљање одузетом имовином	кућа-стан са локалом и гаражом	Илије Стојадиновића 87	Жарково	178м ²
60	Стамбена зграда	Дирекција за управљање одузетом имовином	кућа-стан	Неродимска бр.2	Звездара	104,24м ²
61	Стамбена зграда, помоћна зграда и земљиште	Дирекција за управљање одузетом имовином	земљиште, стамбена зграда, помоћна зграда	Девете војвођанске бригаде бр.64 Врдник	Врдник	нема исказана површина
62	Станови	Завод за изградњу града Београда	стан	Београд, Страхинића Бана 6	Стари Град	-
63	Станови	Завод за изградњу града Београда	стан	Београд, Београдска 20	Врачар	110,00
64	Станови	Завод за изградњу града Београда	стан	Београд, Стевана Сремца 13в	Стари Град	44,00
65	Станови	Завод за изградњу града Београда	стан	Београд, Војводе Довезењског 5	Звездара	93,00
66	Станови	Железнице Србије а.д. Београд	физичко лице	Београд, угао Димитрија Туцовића и Далматинске		86,25
67	Станови	Железнице Србије а.д. Београд	стражара 77			322,30
68	Станови	Железнице Србије а.д. Београд	Топчидер коначиште			1,00
69	Станови	Железнице Србије а.д. Београд	празан стан	Ужице, Омладинска 20	Ужице	65,00
70	Станови	Железнице Србије а.д. Београд	празан стан	Прокупље, Железничка 1	Дољевац	1,00
71	Станови	Железнице Србије а.д. Београд	стан	Београд, Браће Крсмановића 51	Савски венац	28,00
72	Станови	Железнице Србије а.д. Београд	стан, улаз I	Београд, Хумска 14	Савски венац	30,00
73	Станови	Железнице Србије а.д. Београд	стан, улаз III	Београд, Хумска 14	Савски венац	49,00
74	Станови	Дирекција за управљање одузетом имовином	стан	Теодора Драјзера 4А	Савски венац	58,15м ²

Извештај о ревизији сврсисходности „Располагање непокретностима у својини Републике Србије“

75	Станови	Дирекција за управљање одузетом имовином	стан	Јурија Гагарина бр.255 Нови Београд	Нови Београд	81м2
76	Станови	Дирекција за управљање одузетом имовином	стан	Игора Васиљева 2р	Крњача	46,05м ²
77	Станови	Дирекција за управљање одузетом имовином	стан	Игора Васиљева 2б	Крњача	37,53м ²
78	Станови	Дирекција за управљање одузетом имовином	апартман на Златибору	Николе Алтомановића 153, општина Чајетина	Чајетина	56м ²
79	Станови	УЗЗПРО	Стан	Димитрија Аврамовића 47/1, Бгд		193,70
80	Станови	УЗЗПРО	Стан	Вељка Петровића 86а, Бгд		79,14
81	Станови	УЗЗПРО	Стан	Војислава Илића 123, Бгд		102,50
82	Станови	УЗЗПРО	Стан	Кеј ослобођења 13Ф/205, Бгд		67,00
83	Станови	УЗЗПРО	Стан	Палисадска 1а-, Бгд		58,23
84	Станови	УЗЗПРО	Стан	Булевар Михајла Пупина 10а, Бгд		195,57
85	Станови	УЗЗПРО	Стан	Булевар АВНОЈ-а 105, Бгд		88,03
86	Станови	УЗЗПРО	Стан	Бежанијска коса, II месна заједница/спрат I, Бгд		89,25
87	Станови	ГО Врачар	петособан стан	Ресавска 34	Врачар	211,00
88	Станови	ГО Врачар	шестособан стан	Краља Милана 23 и Ресавска 34	Врачар	189,00
89	Станови	ГО Врачар	шестособан стан	Крунска 38	Врачар	182,00
90	Станови	ГО Врачар	четворособан стан	Виловог 10 угао Саве Текелије 3 (48/84 корисништво Општине Врачар а 36/84 приватно власништво)	Врачар	84,00
91	Станови	ГО Врачар	једноособан стан	Смиљанићева 16	Врачар	37,00

92	Станови	ГО Врачар	стан (8/9 корисништво ГО Врачар корисништво, 1/9 приватна својина)	Гружанска 2	Врачар	22,00
93	Станови	ГО Врачар	једноособан стан	Гастона Гравијеа 5	Врачар	39,00
94	Станови	ГО Врачар	једноособан стан	Његошева 6	Врачар	40,00
95	Станови	ГО Врачар	двособан стан	Београд, Краља Милутина 15	Врачар	58,00
96	Станови	ГО Врачар	једноособан стан	Београд, Владимира Томановића 43	Вождовац	38,00
97	Станови	ГО Врачар	двособан стан	Београд, Војводе Танкосића 10	Врачар	49,00

Након извршених анализа и уочених проблема, од корисника - извора информација смо тражили да потврде тачност података на основу којих смо формирали налазе. Примедбе корисника – извора информација, које су биле образложене и документоване, смо уврстили у извештај.

АНЕКС 2

Извештај Службе за информационе технологије, ДРИ



Република Србија

**ДРЖАВНА РЕВИЗОРСКА
ИНСТИТУЦИЈА**

Датум: 22.09.2014.

Београд

ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОМ УВИДУ У БАЗУ ПОДАТАКА непокретности Дирекције за имовину Републике Србије

Преглед и преузимање података обављено на дан 04.08.2014. године. Подаци су у оригиналном формату MDB комплетне базе података величине 1.5GB, над којим су извршене потребне анализе и обрачуни.

Предмет посматрања је био интегритет базе података предметне евиденције и њена поузданост за потребе анализе и извештавања.

I Налази

Евиденција непокретности се заснива на употреби јединствене базе података која је дељени ресурс у мрежи за мали број корисника.

Не постоји никаква заштита базе података од неовлашћеног приступа, сваки рачунар који може да приступи дељеном фолдеру може приступити и подацима у датотекама.

Могућа ограничења у приступу, промени или брисању података постоји само на апликативном нивоу. Што указује на могућност ускраћивања права корисницима измене преко програма док на нивоу приступа датотеци базе података таквих ограничења нема.

Недостатак мера заштите омогућава неометан приступ и измену података без евиденције о таквим активностима.

Не постоји евиденција активности корисника.

У табели **непокретност** примарни кључ одступа за 44.733 што указује на брисање евидентираних записа, док у табели **Непокретност_корисник** одступа за 12122 записа.

Из које се виде следећи недостаци:

Превентивна контрола:

1. Подела дужности/послова између корисника не постоји, сваки корисник може обавити сваку активност,
2. Праћење верзија програма и измена у програму не постоји,
3. Не постоји евиденција активности корисника.

Детекциона контрола:

4. Поља у записима нису попуњена и постоји 151 запис без броја предмета,
5. Апликативна контрола за спречавање дуплираних уноса функционише.

II Закључак

Увидом у базу података која се користи за евиденцију непокретности може се сматрати да **НИЈЕ** поуздана основа за обезбеђивање тачних и потпуних евиденција, јер не обезбеђује довољан ниво заштите базе података и не може се поуздано тврдити да није било неовлашћених брисања и измена података.

III Препоруке

- 1 Извршити анализу стварних потреба корисника, обезбедити пројектовање, имплементацију и одржавање апликативног решења које обезбеђује аутентификацију и ауторизацију корисника, безбедност апликације и базе података, као и праћење активности корисника са свим елементима који треба да обезбеде тачност, комплетност и исправност, поверљивост, интегритет, аутентичност, непорецивост, одговорност и поузданост .

Драган Стојановић,
Начелник службе за ИТ

АНЕКС 3

Обрасци НЕП, ЗОС-1 и ЗОС-2

Образац НЕП

ЕВИДЕНЦИЈА НЕПОКРЕТНОСТИ

А. ПОДАЦИ О КОРИСНИКУ НЕПОКРЕТНОСТИ

1. НАЗИВ (пуни назив)

2. СЕДИШТЕ (место, општина)

3. АДРЕСА (улица, број, спрат)

4. ДЕЛАТНОСТ (шифра)

Б. ПОДАЦИ О НЕПОКРЕТНОСТИ

1. ВРСТА НЕПОКРЕТНОСТИ

2. МЕСТО ГДЕ СЕ НЕПОКРЕТНОСТ НАЛАЗИ

3. ПОВРШИНА (за простор - m^2 , за земљиште - ha)

4. СТРУКТУРА ОБЈЕКТА

5. КАТ. ПАРЦ. (број и катастарска општина)

6. ИСПРАВЕ О СВОЛИНИ

7. ОСНОВ КОРИШЋЕЊА

- закуп

- други основи

8. ИЗВОР ФИНАНСИРАЊА НАБАВКЕ

9. КЊИГОВОДСТВЕНА РЕВАЛОРИЗОВАНА ВРЕДНОСТ

Датум попуњавања _____ Одговорно лице _____

ЗОС-1

ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД

О СТАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ВРСТАМА
НА ДАН _____

Ред. бр.	Назив непокретности	колич. бр.-повр.	Књиговодствена ревалоризована вредност
1	2	3	4
	А. Земљиште		
1.	Пољопривредно		
2.	Шумско		
3.	Грађевинско		
	Б. Службене зграде		
4.	Службена зграда		
5.	Делови зграда (канцеларије)		
	Ц. Пословне зграде		
6.	Пословна зграда		
7.	Делови зграда (пословни простор)		
	Д. Стамбене зграде		
8.	Стамбена зграда		
9.	Стан		
10.	Гаража		
	Е. Репрезентативни објекти		
11.	Резиденције		
12.	Репрезентативне зграде		
13.	Делови зграда (репрезентативни)		
	Ф. Објекти посебне намене		

14.	Објекти безбедности		
15.	Објекти смештаја (стр. лица без држављан.)		
	Г. Остали грађ. објекти		
16.	Ресторани (бифен)		
17.	Кухиње		
18.	Одмаралишта		
19.	Спортски објекти		

ЗОС-2

ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД
О СТАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ИЗВОРИМА
ФИНАНСИРАЊА НА ДАН _____

Ред. бр.	Извор финансирања	колич. бр.-повр.	Књиговодствена ревалоризирана вредност
1	2	3	4
	А. Земљиште (пољ. шум. грађ.)		
1.	Из буџетских средстава		
2.	Из средстава амортизације		
3.	По основу поклона		
4.	По основу преноса без накнаде		
5.	По основу закупа		
	Б. Службене зграде		
6.	Из буџетских средстава		
7.	Из средстава амортизације		
8.	По основу поклона		
9.	По основу преноса без накнаде		
10.	По основу закупа		
	Ц. Пословне зграде		
11.	Из буџетских средстава		
12.	Из средстава амортизације		
13.	По основу поклона		
14.	По основу преноса без накнаде		
15.	По основу закупа		
	Д. Стамбене зграде (станови гараже)		
16.	Из средстава буџета		
17.	Из средстава амортизације		

18.	По основу поклона		
19.	По основу преноса без накнаде		
20.	По основу закупа		
	Е. Репрезентативни објекти		
21.	Из средстава буџета		
22.	Из средстава амортизације		
23.	По основу поклона		
24.	По основу преноса без накнаде		
25.	По основу закупа		
	Ф. Објекти посебне намене		
26.	Из средстава буџета		
27.	Из средстава амортизације		
28.	По основу поклона		
29.	По основу преноса без накнаде		
30.	По основу закупа		
	Г. Остали објекти		
31.	Из средстава буџета		
32.	Из средстава амортизације		
33.	По основу поклона		
34.	По основу преноса без накнаде		
35.	По другим изворима финансирања		

АНЕКС 4

Примери неусаглашености корисника, РДИ и РГЗ

ПРИМЕР 1.

<i>Стан у улици Ресавска бр. 34, Врачар, Београд, на парцели број 5118</i>					
СТАН	Својина	Корисник	Површина у м ²	Књиговодствена ревалоризирана вредност у динарима	Напомена
ГО Врачар	државна, Република Србија	ГО Врачар	211,00	42.622.000,00	-
РДИ	-	-	-	-	Стан није уписан у РДИ
РГЗ	државна, Република Србија	ГО Врачар	0,00	-	Пронађен у РГЗ као стан бр. 9
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
 (-) – податак није унет

ПРИМЕР 2.

<i>Стан у улици Виловског бр. 10, Врачар, Београд на парцели бр. 2459/24</i>					
СТАН	Својина	Корисник	Површина у м ²	Књиговодствена ревалоризирана вредност у динарима	Напомена
ГО Врачар	државна, Република Србија (идеални део 48/84)	ГО Врачар	84	9.696.000,00	-
РДИ	државна, Република Србија	ГО Врачар	84	-	У бази Дирекције нема податка о идеалном делу у државној својини
РГЗ	државна, Република Србија (идеални део 48/84)	ГО Врачар	84	-	-
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
 усклађено
 (-) – податак није унет

ПРИМЕР 3.

<i>Стан у улици Смиљанићева бр. 16, Врачар, Београд на парцели бр. 507</i>					
СТАН	Својина	Корисник	Површина у м ²	Књиговодствена ревалоризована вредност у динарима	Напомена
ГО Врачар	државна, Република Србија	ГО Врачар	37,00	7.474.000,00	-
РДИ	државна, Република Србија	ГО Врачар	50,00	0,00	У бази Дирекције пише трособан стан бр. 11
РГЗ	државна, Република Србија	ГО Врачар	37,00	-	-
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
 усклађено
(-) – податак није унет

ПРИМЕР 4.

<i>Стан (8/9 корисништво ГО Врачар корисништво, 1/9 приватна својина), улица Гружанска бр. 2, Врачар, Београд на парцели бр. 2539/1</i>					
СТАН	Својина	Корисник	Површина у м ²	Књиговодствена ревалоризована вредност у динарима	Напомена
ГО Врачар	државна, Република Србија	ГО Врачар	22,00	4.040.000,00	-
РДИ	-	-	-	-	Нема у бази Дирекције
РГЗ	државна, Република Србија	ГО Врачар	42,00	-	У РГЗ уписано као породична стамбена зграда
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
(-) – податак није унет

ПРИМЕР 5.

<i>Стан у улици Његошева бр. 6, Врачар, Београд на парцели бр. 5138</i>					
СТАН	Својина	Корисник	Површина у м ²	Књиговодствена ревалоризована вредност у динарима	Напомена
ГО Врачар	државна, Република Србија	ГО Врачар	40,00	8.080.000,00	-
РДИ	-	-	-	-	Стан није уписан у бази РДИ
РГЗ	приватна	Физичко лице	102,32 + 4,00	-	У РГЗ је уписана приватна својина
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
(-) – податак није унет

ПРИМЕР 6.

<i>Страхињића Бана 6 (КО Стари Град, бр. ЛН 201, бр. КП 537, стан бр. 0, I спрат, удео ½)</i>						
СТАНОВИ	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Ревалоризована вредност у динарима	Напомена
Завод за изградњу града Београда	Београд, Страхињића Бана 6 (КО Стари Град, бр. ЛН 201, бр. КП 537, стан бр. 0, I спрат, удео ½)	државна, Република Србија	Завод за изградњу града Београда	-	-	трособан стан
РДИ	-	-	-	-	-	стан није пронађен у евиденцији РДИ
РГЗ	Београд, Страхињића Бана 6 (КО Стари Град, бр. ЛН 201, бр. КП 537, стан бр. 0, удео ½)	друштвена	Завод за изградњу града Београда	-	-	стан
Усклађеност евиденција	✘	✘	✘	✘	✘	








✘ није усклађено
(-) – податак није унет

ПРИМЕР 7.








<i>Београд, Београдска 20 (КО Врачар, бр. ЛН 3871, бр. КП 375/1)</i>						
СТАН	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Ревалоризована вредност у динарима	Напомена
Завод за изградњу града Београда	Београд, Београдска 20 (КО Врачар, бр. ЛН 3871, бр. КП 375/1)	државна, Република Србија	Завод за изградњу града Београда	110,00	-	породична стамбена зграда са станом
РДИ	-	-	-	-	-	стан није пронађен у евиденцији РДИ
РГЗ	Београд, Београдска 20 (КО Врачар, бр. ЛН 3871, бр. КП 375/1)	државна, Република Србија	Завод за изградњу града Београда	110,00	-	породична стамбена зграда
Усклађеност евиденција	✘	✘	✘	✘	✘	

✘ није усклађено
(-) – податак није унет

ПРИМЕР 8.

<i>Београд, Бирчанинова (КО Савски Венац, бр. ЛН 1027, бр. КП 964/0-1)</i>						
ОСТАЛИ ГРАЂЕВИНСКИ ОБЈЕКТИ	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Ревалоризована вредност у динарима	Напомена
Железнице Србије ад	Београд, Бирчанинова (КО Савски Венац, бр. ЛН 1027, бр. КП 964/0-1)	државна, Република Србија	Железнице Србије ад	30.908,32	4.651.083.993,60	управна зграда
РДИ	Београд, Немањина 6	државна, Република Србија	ЈП Железнице Србије	31.029,00	526.805.564,70	управна зграда ЖТП, службена зграда
РГЗ	Београд, Бирчанинова 1 (КО Савски Венац, бр. ЛН	државна, Република Србија	ЈП Железнице Србије	6.426,00	-	зграда железничког саобраћаја, 3 уноса
Усклађеност евиденција						
 није усклађено  усклађено (-) – податак није унет						

ПРИМЕР 9.

<i>Београд, Генерал Жданова 57 (КО Бели Поток, бр. ЛН 117, бр. КП 1963/51)</i>						
ПОСЛОВНА ЗГРАДА	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Ревалоризована вредност у динара	Напомена
ЈП Пошта Србије	Београд, Генерал Жданова 57 (КО Бели Поток, бр. ЛН 117, бр. КП 1963/51)	државна, Република Србија	ЈП Пошта Србије	408,00	-	пословна зграда
РДИ	Београд, Булевар ЈНА 57	државна, Република Србија	ЈП Пошта Србије	35,00	2.776,12	пословна зграда
РГЗ	Београд, Булевар ЈНА 57 (КО Бели Поток, бр. ЛН 117, бр. КП 1963/51)	државна, Република Србија	ЈП Пошта Србије	204,00	-	зграда ПТТ услуга
Усклађеност евиденција						
 није усклађено  усклађено (-) – податак није унет						

ПРИМЕР 10.

<i>Београд, Максима Горког 81 (КО Врачар, бр. ЛН 567, бр. КП 4454)</i>						
ПОСЛОВНА ЗГРАДА	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Ревалоризована вредност у динара	Напомена
ЈП Пошта Србије	Београд, Максима Горког 81 (КО Врачар, бр. ЛН 567, бр. КП 4454)	државна, Република Србија	ЈП Пошта Србије	51,00	84.193,79	локал
РДИ	-	-	-	-	-	зграда није пронађена у евиденцији РДИ
РГЗ	Београд, Максима Горког 81 (КО Врачар, бр. ЛН 567, бр. КП 4454)	државна, Република Србија	ЈП Пошта Србије	51,00	-	пословни простор, у оквиру стамбене зграде
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
 (-) – податак није унет

ПРИМЕР 11.

<i>Београд, Таковска 2 (КО Палилула, бр. ЛН 1164, бр. КП 1952/2)</i>						
ПОСЛОВНА ЗГРАДА	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Ревалоризована вредност у динарима	Напомена
ЈП Пошта Србије	Београд, Таковска 2 (КО Палилула, бр. ЛН 1164, бр. КП 1952/2)	државна, Република Србија	ЈП Пошта Србије	17.614,10	291.265.931,19	пошта 11101
РДИ	Београд, Таковска 2	државна, Република Србија	ЈП Пошта Србије	6.972,00	319.227.797,44	пословна зграда
РГЗ	Београд, Таковска 2 (КО Палилула, бр. ЛН 1164, бр. КП 1952/2)	државна, Република Србија	ЈП Пошта Србије	4.627,00	-	зграда ПТТ услуга
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
 усклађено
 (-) – податак није унет

ПРИМЕР 12.

Београд, Булевар Зорана Ђинђића 155а (КО Нови Београд, бр. ЛН 343, бр. КП 908)						
ПОСЛОВНА ЗГРАДА	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Ревалоризована вредност у динарима	Напомена
Управа царина	Београд, Булевар Зорана Ђинђића 155а (КО Нови Београд, бр. ЛН 343, бр. КП 908)	државна, Република Србија	Управа царина	7.531	233.862.251,00	управна зграда
РДИ	Београд, Булевар Зорана Ђинђића 155а	државна, Република Србија	Управа царина	7.213	377.350.002,63	управна зграда
РГЗ	Београд, Булевар Зорана Ђинђића 157а и Народних хероја 30а (КО Нови Београд, бр. ЛН 343, бр. КП 908)	државна, Република Србија	Управа царина	1.431	-	зграда државних органа и организација, 2 уноса
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
 усклађено
 (-) – податак није унет

ПРИМЕР 13.

Зајечар, Трг Ослобођења 1 (КО Зајечар, бр. ЛН 17257, бр. КП 9667)						
ПОСЛОВНА ЗГРАДА	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Ревалоризована вредност у динарима	Напомена*
Град Зајечар	Зајечар, Трг Ослобођења 1 (КО Зајечар, бр. ЛН 17257, бр. КП 9667)	државна, Република Србија	Град Зајечар	2.809,00	59.480.999,52	зграда јединица локалне самоуправе, 4 уноса
РДИ	Зајечар	државна, Република Србија	Град Зајечар	-	-	пословни објекат „Генекс“
РГЗ	Зајечар, Трг Ослобођења (КО Зајечар, бр. ЛН 17257, бр. КП 9667)	државна, Република Србија	Град Зајечар	621,00	-	зграда ЈСЛ, објекти изграђени без дозволе, 3 листа
Усклађеност евиденција	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

није усклађено
 усклађено
 (-) – податак није унет

ПРИМЕР 14.

Зајечар, Трг Ослобођења 4 (КО Зајечар, бр. ЛН 3736, бр. КП 9444)						
ПОСЛОВНА ЗГРАДА	Подаци о непокретности	Својина	Корисник	Површина у м ²	Ревалоризована вредност у динарима	Напомена
Град Зајечар	Зајечар, Трг Ослобођења 4 (КО Зајечар, бр. ЛН 3736, бр. КП 9444)	државна, Република Србија	Град Зајечар	448,00	8.172.424,95	пословна зграда
РДИ	-	-	-	-	-	зграда није пронађена у евиденцији РДИ
РГЗ	Зајечар, Трг Ослобођења (КО Зајечар, бр. ЛН 17349, бр. КП 9444)	државна, Република Србија	Град Зајечар	315,00	-	зграда пословних услуга
Усклађеност евиденција	☒	☒	☒	☒	☒	

☒ није усклађено
 (-) – податак није унет