



# **ODRŽAVANJE PREMJERA I KATASTRA ZEMLJIŠTA - KRITIČKI OSVRT NA POSTOJEĆU PRAKSU**

Durmišević Ferid<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Općina Gradačac (e-mail: [ferid.durmisevic@gradacac.ba](mailto:ferid.durmisevic@gradacac.ba))





## 1. UVOD

U Bosni i Hercegovini postoje različiti Modeli katastra. To su:

Popisni katastar  
Austro-Ugarski katastar  
Katastar zemljišta i  
Katastar nekretnina

Mnogo je važećih propisa za izradu i održavanje katastra koji se moraju poštovati i kod održavanja premjera i katastra kao i veliki broj pravilnika.





Malo detaljnija analiza, postojećeg stanja i analiza odredaba gore navedenih zakona će nam pokazati da je potpuno očekivano imati različite prakse kada su i sami zakoni vrlo često međusobno kontradiktorni i neusklađeni. Klasičan primjer takve neusklađenosti je činjenica da se zemljišna knjiga (na područjima gdje postoji) vodi po podacima starog austrougarskog premjera koji je stavljen van snage.

Usvajanjem **novog Zakona o premjeru i katastru nekretnina** omogućit će se razjašnjenje mnogih dilema koje trenutno otežavaju rad geodetskih stručnjaka na održavanju premjera i katastra.





## **2. NEJASNOĆE I NEDOREČENOSTI U PROCESU ODRŽAVANJA PREMJERA I KATASTRA**

Postoji niz nejasnoća i nedorečenosti kod održavanja premjera i katastra na koje se ovom prilikom ukazuje.

Nejasnoće i nedorečenosti su najizraženije na područjima na kojima se održavanje premjera i katastra vrši na temelju Zakona o premjeru i katastru zemljišta tj. na područjima na kojima nije uspostavljen katastar nekretnina.





Neadekvatan i često kontradiktoran pravni okvir trebalo bi poboljšati prije svega:

- donošenjem Zakona o stvarnim pravima,
- Zakona o premjeru i katastru nekretnina i Zakona o izmjenama i dopunama ZZK-a,
- donošenje zajedničkog modela podataka katastra i zemljišne knjige i podzakonskih akata iz domena katastra i ažuriranje postojećih i donošenje novih podzakonskih akata iz domena zemljišne knjige i procesa katastarskog premjera.
- podzakonski akti za primjenu GPS-a u katastru,
- primjenu DOF-a u katastarskim aktivnostima
- izradu prijavnih listova i prijenos podataka BPKN u bazu podataka zemljišne knjige u procesu usklađivanja
- i naravno za ovaj prezentaciju najbitniji **Pravilnik o održavanju premjera i katastra.**





## 2.1. Nadležnosti

Poseban problem kod održavanja katastra su **NADLEŽNOSTI**.

One nisu precizno definisane u paralelnom provođenju Zakona o premjeru i katastru zemljišta, Zakona o naknadama za korištenje podataka i vršenja usluga u oblasti premjera i katastra nekretnina, Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine i Zakona o budžetima u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Oni koji rade na održavanju premjera u općinama vrlo dobro znaju koliko se naplati naknada za korištenje podataka i naknada za vršenje usluga u oblasti premjera i katastra, a koliko od tih sredstava ide za obnovu geodetske opreme i održavanje premjera. Općinski načelnici, dobro potpomognuti odredbama Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine i Zakona o budžetima u Federaciji Bosne i Hercegovine, često novac sakupljen na ovaj način, koriste u druge svrhe, a geodeti rade održavanje premjera sa zastarjelim instrumentima, dotrajalim automobilima, zastarjelim tehnologijama i slično.



## II. KONGRES O KATASTRU U BiH

s međunarodnim sudjelovanjem



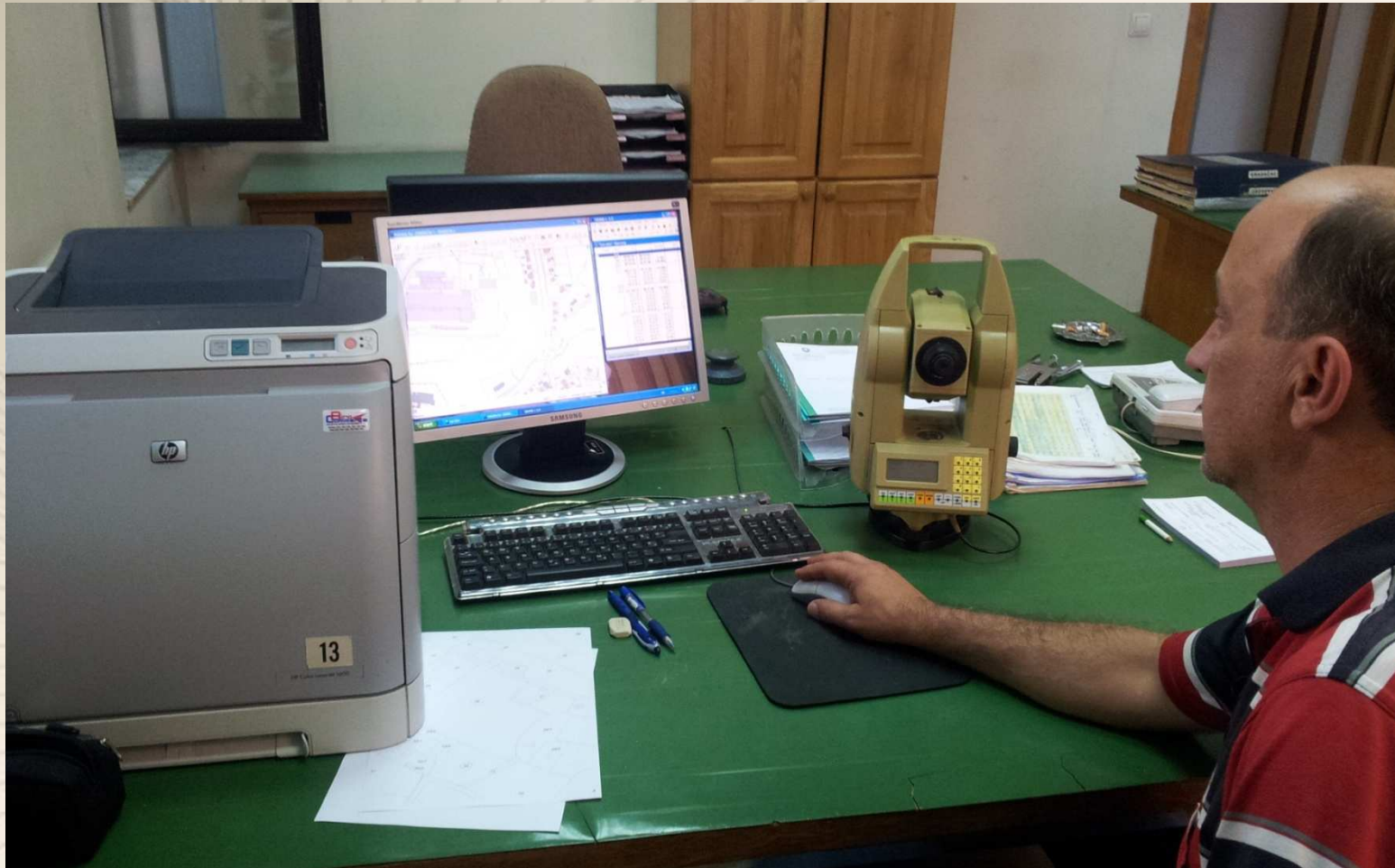
[www.gdhb.ba](http://www.gdhb.ba)

Neadekvatan zakonski okvir i nepravilno posložene nadležnosti dovode takođe i do velikih razlika u nivou modernizacije katastarsa u FBiH.





Imamo općinskih katastara koji zaista dobro koriste moderne tehnologije







dok na drugoj strani imamo općina koje koriste popisni katastar  
(Komentar uposlenice katastra sa jednog skupa geodeta: *"uzalud mi  
edukacija o novim tehnologijama kada ih ne mogu primijeniti u  
održavanju popisnog katastra"*)





## 2.2. Usaglašavanje podataka katastra i zemljišne knjige

- Zakon o zemljišnim knjigama u FBiH jasno nalaže da se zemljišna knjiga vodi po podacima novog premjera.
- U praksi se propisano vrlo teško sprovodi.
- Usaglašavanje katastra i zemljišne knjige se radi kroz prijavne listove A potpuno zasnovane na podacima starog austrougarskog premjera iako on nije na snazi.
- Mnogo je razloga za to, a objektivno nema ni jednoga zašto se propisana procedura ne sprovodi.

Projekat WB iz 2010. godine Sistematskog ažuriranja katastra i zemljišne knjige u Općinama Čapljina, Gradačac, Travnik i Ljubuški je to i praktično dokazao. Nije sporno da postoji određen broj opravdanih razloga za ovakvo postupanje kao što je nedostatak i neobučenost kadrova za navedene procedure, naročito u Zk uredima ali uz malo više dobre saradnje, finansijskih sredstava kao i stalne edukacije i obavještanja javnosti i građana ovi problemi se mogu prevazići.





## 2.3. Uplanjenje objekata

Postoje razna ograničenja za uplanjenje objekata u katastarske planove.

Iako su objekti na terenu nedvojbeno izgrađeni i uočeni veliki broj ih nije unesen u planove zbog ili neadekvatnih zakonskih rješenja ili nekih drugih razloga.

Ažurnost katastarskih planova ne bi trebala zavisiti od neodgovornosti drugih subjekata osim katastra, prvenstveno segmenta prostornog planiranja, urbanizma, inspekcija i samih neodgovornih vlasnika.



Kao kompromisno rješenje ovog problema može poslužiti prijedlog za uplanjenje objekata po sljedećim procedurama:

*Način uplanjenja u odnosu na status građevine*

<b>Status građevine</b>	<b>Način uplanjenja u katastru</b>
Građevine izgrađene do 23.05.1974. godine (datum kad je stupio na snagu Zakon o prostornom planiranju (uređenju) SR BiH, Sl. list SR BiH br. 13/74)	Bez priložene dokumentacije o gradnji, na osnovu isprave izdate od nadležnog organa za prostorno uređenje, kojom se potvrđuje da je građevina izgrađena prije utvrđenog roka
Građevine izgrađene poslije 23.05.1974. godine a do 31.12.1991. godine	Uz priloženu građevinsku dozvolu ako se građenjem nije odstupilo od dimenzija i na osnovu isprave, izdate od nadležnog organa za prostorno uređenje, kojom se potvrđuje da je građevina izgrađena u utvrđenom razdoblju.
Građevine izgrađene poslije 31.12.1991. godine	Uz upotrebnu dozvolu

Ovo rješenje je ugrađeno u prijedlog Zakona o premjeru i katastru nekretnina i predstavlja još jedan argument zašto Zakon treba što prije donijeti.





## 2.4. Upotreba GPS-a u katastru

Dosadašnji važeći propisi za održavanje katastraskog premjera bili su pretežno usmjereni na klasične terestričke mjerne postupke.

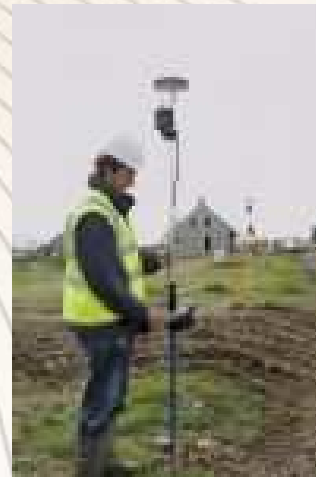
Razvojem novih tehnologija i njihovom sve većom primjenom u praksi, javlja se potreba za preradom postojećih propisa odnosno njihovo prilagođavanje.

GPS tehnologija se već uveliko primjenjuje i uz postojeće propise, npr. kod traženja tačaka geodetske osnove kada koristimo samo jedan prijemnik i znatno ubrzavamo pronalaženje tačaka, ali za ostale poslove već ima određenih dilema.





Prilikom donošenja i usaglašavanja propisa, naravno da treba zadržati zahtjeve na tačnost i pouzdanost koji su do sada vrijedili za katastarski premjer i izraditi nove pravilnike za korištenje GPS tehnologija, a u pogledu unificiranja treba definisati koje dokumente treba priložiti kao mjerne spise u katastru prilikom premjera i održavanja premjera.





Dobro je i pohvalno što se u Bosni i Hercegovini trenutno radi na uspostavi mreže permanentnih baznih stanica jer GPS tehnologija danas ima vrlo široku primjenu, a za očekivati je da će se taj trend nastaviti i s vremenom i povećevati.





## 2.5. Terenska skica pri održavanju premjera

Novе tehnologije omogućavaju da se promjene na licu mjesta snimaju i automatski pohranjuju bez vođenja klasičnih skica i zapisnika koji su predviđeni trenutnom zakonskom i podzakonskom regulativom, nego se sve to može kasnije obraditi.

Naravno da to ima mnogo svojih prednosti ali procedure nisu dovoljno istražene i regulisane.

Iako ima primjera, i moguće je izrađivati skice u potpunosti digitalno u praksi se to vrlo rijetko radi.





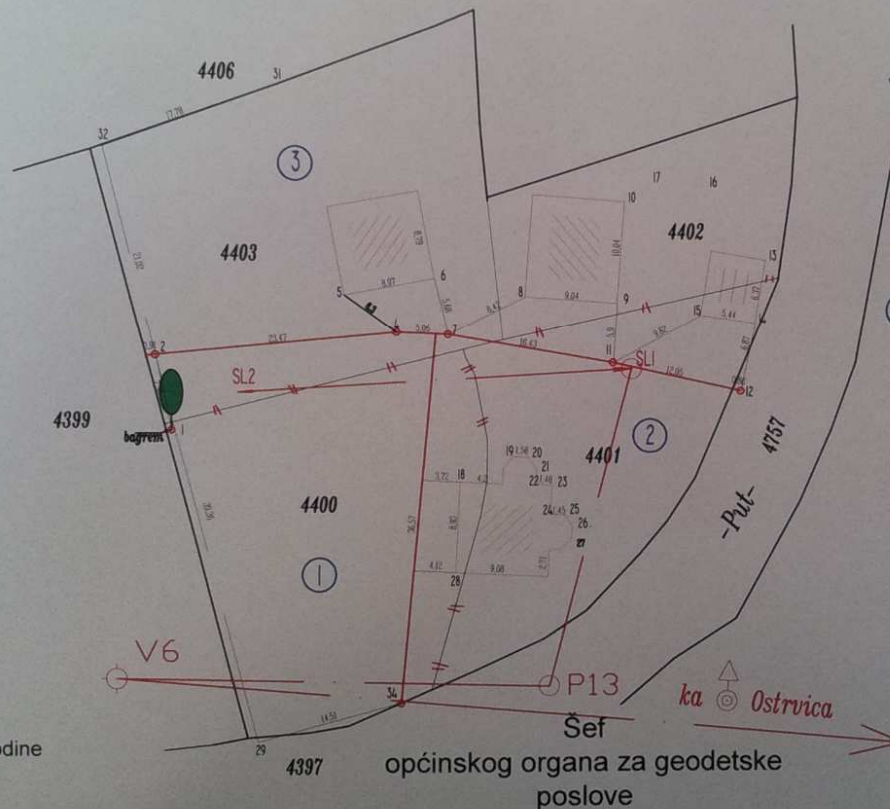


Katastarska općina Gradačac I  
Općinska služba za geodetske poslove GRADAČAC  
Broj plana 16

## SKICA SNIMANJA BR. 1

Razmjera 1: 500

Prijavni list broj: \_\_\_\_\_ 2010.god.  
Zapisnik snimanja na poledini skice



- ① Hodžić Bajre Nusret  
Vučkovi
- ② Hodžić Bajre Isak  
Klokotnica
- ③ Hodžić Bajre Hasib  
Vučkovi

Provedeno:  
U DGP-u dana 01.07.2010.godine

Snimio dana 20.07.2010.god.  
Lalić Nedžad, geodetar



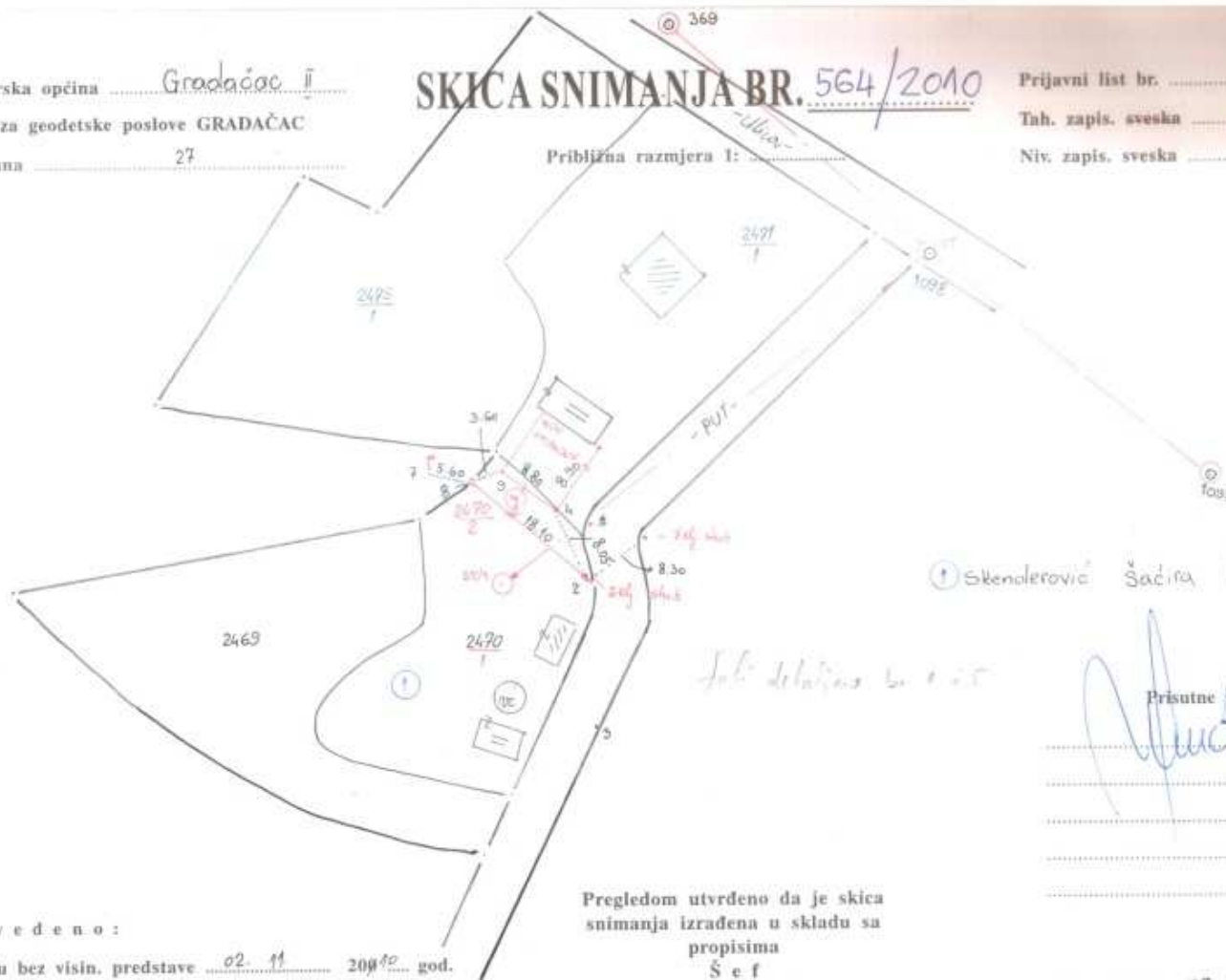


Katastarska općina Gradačac II  
Uprava za geodetske poslove GRADAČAC  
Broj plana 27

**SKICA SNIMANJA BR. 564/2010**

Prijavni list br. .... 200 .... god.  
Tah. zapis. sveska 02 str. 30/31  
Niv. zapis. sveska ..... str. ....

Približna razmjera 1: 1:1000



1 Skenelerović Šaćira Midhat, Gradačac

*Šaćira Midhat*

Prisutne stranke

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Provedeno:**

U planu bez visin. predstave 02. 11 20010 god.  
U indikac. skicama 02. 11 20010 god.  
Red. br. spiska det. račun. povr 12 20010 god.  
U DSRP-U 04.07. 2011 god.

Pregledom utvrđeno da je skica  
snimanja izrađena u skladu sa  
propisima  
Š e f  
opć. organa za geodetske poslove

*Šaćira Midhat*

Snimio dana 27. 10 20010 god.  
*Valjevać Šemsudin i Bilajac Haris*



# II. KONGRES O KATASTRU U BIH

s međunarodnim sudjelovanjem



www.gdhb.ba

Katastarska općina: Gradačac  
ANGERMEIER d.o.o. SARAJEVO

SKICA SNIMANJA BR. 60/2010  
Približna razmjera 1:500

Prijavni list br. \_\_\_\_\_ 2010. godine.  
Tah. zapisnik oveska \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_



Prisutne stranke:

1.

Provedeno:  
U digitalnom planu 10.10 2010. godine.  
Red.br.spiska det.račun. povr. 230 / 2010.godine.

Skica snimanja izrađena u skladu sa propisima

Rukovodilac  
opć.službe za geodetske poslove

Snimio dana 26.05 2010 god.  
Hamzid Muhamed, geom.





## 2.6. Prijenos međe sa plana na teren

Uređenje međa radi sud u vanparničnom postupku (uz sudjelovanje sudskih vještaka geodetske struke) i za ove poslove ne treba nikakva druga zakonska niti podzakonska regulativa, ali pravila i procedure treba definisati radi unificiranja i digniteta geodetske struke.

To je možda najbolje razmjenom iskustava na raznim stručnim skupovima kao što je i ovaj Kongres.





## 2.7. Forma i sadržaj predmeta održavanja katastra

Postoji mnogo različitih zahtjeva za promjenama u katastru zemljišta, od strane stranaka ili po službenoj dužnosti i nedovoljno su propisane procedure prijave i uzimanja u rad nastalih promjena.

Trebalo bi detaljno propisati način prijavljivanja promjena, dokumentaciju koju treba priložiti kao i sadržaj elaborata katastarskog premjera koji se predaje na provođenje.

Slijedi nekoliko primjera šta bi trebalo regulisati.





### **Cijepanje parcele u građevinskom rejonu:**

1. Popunjen obrazac zahtjeva sa podacima podnosioca zahtjeva,
2. Zemljišno knjižni izvadak,
3. Urbanistička saglasnost za objekat,
4. Lokacija objekta sa ucrtanom građevinskom parcelom,
5. Dokaz o izvršenoj uplati za vršenje usluga cijepanja.

### **Cijepanje parcele van građevinskog rejona:**

1. Popunjen obrazac zahtjeva sa podacima podnosioca zahtjeva,
2. Zemljišno knjižni izvadak,
3. Izvod iz prostornog plana,
4. Dokaz o izvršenoj uplati za vršenje usluga.





### **Promjena upisa posjednika (korisnika) parcele**

1. Popunjen obrazac zahtjeva sa podacima podnosioca zahtjeva,
2. Zemljišno knjižni izvadak,
3. Pravosnažna odluka suda ili drugih nadležnih organa, Kupoprodajni ugovor ovjeren od strane suda ili notara i
4. Dokaz o izvršenoj uplati za provođenje promjene.





## Uplanjenje objekta

1. Popunjen obrazac zahtjeva sa podacima podnosioca zahtjeva,
2. Zemljišno knjižni izvadak,
3. Urbanistička suglasnost,
4. Građevinska dozvola,
5. Upotrebna dozvola,
6. Lokacija objekta sa ucrtanom građevinskom parcelom i
7. Dokaz o izvršenoj uplati za vršenje usluga uplanjenja







**Obavezni sastavni dijelovi elaborata su:**

1. naslovna stranica,
2. skica premjera,
3. popis koordinata,
4. iskaz površina,
5. prijavni list za katastar?
6. skicu geodetske osnove,
7. položajne opise tačaka geodetske osnove i
8. terenske zapisnike mjerenja
9. svi prethodni podaci u digitalnom obliku.





## 3. ZAKLJUČAK

Kako otkloniti nejasnoće i kako dalje?





U složenom društveno pravnom uređenju pravni okvir je veoma složen, a često i kontradiktoran.

Prije svega treba raditi na njegovom poboljšanju.

Pohvalne su aktivnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove koje se provode u posljednje vrijeme na otklanjanju nekih problema i nejasnoća, naročito aktivnost na unificiranju softwera za katastar, mreže permanentnih stanica, model podataka katastra nekretnina i sl.





Ipak potrebno bi bilo donijeti podzakonski akt kojim bi bio reguliran katastarski premjer odnosno održavanje premjera (održavanje katastra – terenski dio), koja posebno mora sadržavati:

1. Način prijavljivanja promjene,
2. Način obavještanja stranaka o terenskom uviđaju,
3. Obaveze stranaka u smislu obilježavanja međnih tačaka i prisustva terenskom uviđaju,
4. Opis, formu i sadržaj dokumenata od kojih se sastoji jedan kompletan spis katastarskog premjera (zapisnik o premjeru, skica, prijavni list za zemljišnu knjigu, popis koordinata snimljenih tačaka i eventualni drugi dokumenti),
5. Postupak snimanja promjene:
  - Prikupljanje podataka o parceli i geodetskim tačkama
  - Otkrivanje postojeće geodetske mreže
  - Rekognosciranje i stabilizacija nove mreže potrebne za snimanje promjene
  - Otkrivanje i kontroliranje međnih tačaka parcele
  - Stabilizacija novih međnih tačaka
  - Geodetsko snimanje promjene
  - Provođenje promjene u katastarskom operatu
  - Izrada prijavnih listova i
  - Izrada rješenja o provedenoj promjeni i dostavljanja istog strankama
6. Način ovjere i predaje spisa nadležnoj službi i sl.





Svjedoci smo, da danas, bar kad je Federacija BiH u pitanju, imamo veliki nedostatak kvalifikovanog geodetskog kadra.

Po nekim procjenama u Bosni i Hercegovini imamo svega oko 200 diplomiranih inženjera geodezije.

Nije realno ni očekivati da se značajno poveća broj geodeta uz ovakav zamršen zakonodavno pravni okvir geodetske struke.

Srednjoškolci se teško odlučuju studirati geodeziju, a osnovci pohađati geodetsku školu kada im je budućnost neizvjesna uz već dokazanu težinu studiranja i školovanja u odnosu na neke druge fakultete i škole. To je bilo izraženo i u ranijem periodu a čemu su uveliko pogodovala zakonska rješenja teško provodiva i težnja ka idealiziranju i detaljisanju na račun funkcionalnosti i pojednostavljenja. Dobar primjer za ovo je Zakon o premjeru i katastru nekretnina iz 1984.godine koji je nudio dobra rješenja ali teško provodiva sa postojećim kadrom i finansijskim sredstvima na čemu je i "zapelo".





Zbog svega navedenog kod donošenja zakona i podzakonskih akata treba voditi računa o odnosu kvaliteta i provodivosti uz maksimalno uvažavanje postojećeg kadra i finansijskih sredstava kao i uložiti maksimalne napore da se navedeni zakoni i podzakonski akti što prije donesu.





**HVALA NA PAŽNJI**

