



**Ažuriranje baze podataka zemljišne knjige  
podacima iz katastra i zemljišne knjige i  
podacima o nekretninama u etažnom  
vlasništvu**

Ivica Mićanović dipl.ing. geod.

**GE**  **-MIC** d.o.o. Brčko





- Usklađivanje podataka katastra i zemljišne knjige provedeno je u projektu sistematskog ažuriranja katastra. Rezultat tog usklađivanja su prijavni listovi koji su sukladno članku 88. ZZK podijeljeni u dvije vrste:

vrsta 1.- prijavni listovi po st. 1. član 88. ZZK.

vrsta 2.- prijavni listovi po st. 2. član 88. ZZK.



# PREUZIMANJE PODATAKA KATASTRA ZEMLJIŠTA U ZEMLJIŠNU KNJIGU



- Za vrstu 1. za svaki prijavni list dodjeljuje se ZK uložak u novoj K.O.
- Za vrstu 2. na temelju svakog prijavnog lista dodjeljuje se onoliko ZK uložaka u novoj K.O. koliko ima posjedovnih listova u novom stanju prijavnog lista.
- Nakon završene dodjele ZK uložaka u novoj K.O. u skladu sa tačkama 1. i 2. novootvorenim ZK ulošcima se dodjeljuje broj DN-a i to tako da svaki ZK uložak dobije jedan broj DN, a numeracija se nastavlja sa prvim slijedećim brojem nakon broja DN-a, koji je već dodijeljen u nadležnom ZK uredu.
- Na osnovu tabele identifikacije, broja DN-a i vrste prijavnog lista se generiraju predefimirani tekstovi koji će biti upisani u „A2“ list odgovarajućeg ZK uloška u staroj K.O. i u „A2“ list odgovarajućeg ZK uloška u novoj K.O. za dotičnu parcelu.
- Nakon toga se na osnovu tako formirane tabele identifikacije sa pridruženim ZK ulošcima u novoj K.O., a u kojoj je vidljiva vrsta prijavnog lista, pripremaju podaci za kreiranje baze podataka nove K.O. na način da se kod prijavnih listova vrste 1. u A list novog uloška preuzimaju podaci o parcelama iz posjedovnog lista, a u „B“ list se preuzimaju podaci o vlasnicima iz „B“ lista odgovarajućeg ZK uloška stare K.O, dok se kod prijavnih listova vrste 2. u „A“ list novog uloška preuzimaju podaci o parcelama iz posjedovnog lista, a „B“ list ostaje prazan.
- „C“ List se u ovoj pripremi podataka ne tretira, te se ostavlja zemljišno knjižnom referentu (asistentu) da prilikom provjere unosa podataka sam izvrši provjeru stanja u „C“ Listu ZK uloška stare K.O., te ručno izvrši prenos tog upisa u „C“ list ZK uloška nove K.O.
- Iz nadležnog ZK ureda preuzima se aktualna baza „LARISA“ (petkom na kraju radnog vremena), nakon toga se kreira nova baza koja je proširena podacima nove K.O. na naprijed opisani način.
- Izvođač je dužan formirane DN-ove rasporediti na privremene asistente u skladu sa uputama naručitelja.
- Baza podataka kreirana u ponedjeljak se instalira na server nadležnog ZK ureda.
- Slijedi kontrola obavljenog posla od strane ZK referenata/ privremenih asistenata.





- Kreira se nova K.O. sa originalnim imenom, kako se vodi i u katastru, ukoliko nije već kreirana.
- U tablicu u kojoj se nalaze pravni osnovi upisa upišu se dva nova:
  - a) Član 88. st. 1. ZZK i
  - b) Član 88. st. 2. ZZK .
- Definišu se novi korisnici sistema (REF1, REF2...) u konkretnim slučajevima to su bila po tri privremena asistenta.
- Dodjeljuju se novi DN-ovi i raspoređuju se proporcionalno na nove korisnike sistema
- Otvaraju se novi ZK ulošci.
- Preuzimaju se podaci katastra zemljišta o parcelama u „A“ list novih ZK uložaka.
- Kreiraju se novi upisi u „A2“ list novih ZK uložaka, za svaku parcelu novog stanja u skladu sa članom 88. stav 1. i članom 88. stav 2. ZZK. Jedan od tih upisa glasi:
  - „Pr. 25.10.2010. Dn. Broj \_\_\_\_/\_\_\_\_
  - Na osnovu člana 88. st. 1. ZZK i Prijavnog Lista br. \_\_\_\_/\_\_\_\_, upisana je parcela br.\_\_\_\_/\_\_\_\_ . „
- Formiraju se upisi u „B“ list ZK u skladu sa članom 88. stavak 1. ZZK (podaci se preuzimaju u novi ZK uložak u potpunosti po stanju starog ZK uloška).
- Plombiraju se novo unesene parcele
- Kreiraju se upisi u „A2“ list starog ZK uloška sukladno članku 88. stavak 1. i članku 88. stavak 2. ZZK. Jedan od tih upisa glasi:
  - „Pr. 25.10.2010. Dn. Broj \_\_\_\_/\_\_\_\_
  - Na osnovu člana 88. st. 1. ZZK i Prijavnog Lista br. \_\_\_\_/\_\_\_\_, briše se parcela br.\_\_\_\_/\_\_\_\_ .“
- Kreira se backup baze (.DMP file)





## PREUZIMANJE PODATAKA O ETAŽNIM JEDINICAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU

Kod preuzimanja podataka o etažnim jedinicama pojavile su se slijedeće situacije:

- Etažne jedinice u zgradi su već bile upisane u elektronsku zemljišnu knjigu.
- Minimalno jedna etažna jedinica u zgradi bila je upisana u KPU,
- Etažne jedinice se prvi put upisuju u zemljišnu knjigu.



## Etažne jedinice u zgradi su već bile upisane u elektronsku zemljišnu knjigu



- Definišu se novi korisnici sistema (privremeni asistenti)
- U tablicu u kojoj se nalaze pravni osnovi upisa upišu se novi:
- „Član 30. Stav 1. ZZK“
- Dodjeljuju se novi DN\_ovi i raspoređuju se proporcionalno na nove korisnike sistema
- Otvaraju se novi ZK ulošci
- Preuzimaju se podatci o etažnim jedinicama iz „A“ lista starog ZK uloška u „A“ list novog ZK uloška koristeći tablicu identifikacije tako da se usuglašava oznaka nekretnine sa novim stanjem. Opis etažne jedinice primjerice glasi:
- „*Stan broj 2 u prizemlju (suteran, I sprat, potkrovlje), u površini 65 m2 sa suvlasničkim dijelom 65/XXX na zajedničkom dijelu nekretnine označene kao k.č. 1022/1*“.
- Kreiraju se novi upisi u „A2“ list ZK, za svaku etažnu jedinicu novog stanja primjerice:
- „*Pr. 12.12,2010.g. Dn: 1234/10*
- *Stanje preuzeto iz ZK uloška br:xx K.O. SP\_Čapljina-Trbižat*
- *Etažno vlasništvo, etažni ulošci od... do..*“
- Preuzimaju se upisi u „B“ list novog ZK iz „B“ lista starog ZK uloška, a u primjedbi „B“ lista se unosi:
- „*Dana .... preuzeto stanje iz ZK uloška broj xx K.O. SP\_Čapljina-Trebižat*
- Preuzimaju se upisi u „C“ list novog ZK iz „C“ lista starog ZK uloška, a u primjedbi „C“ lista se unosi:
- „*Dana .... preuzeto stanje iz ZK uloška broj xx K.O. SP\_Čapljina-Trebižat koji je zatvoren.*
- Plombiraju se novounešene etažne jedinice.
- Kreiraju se upisi u „A2“ list starih ZK uložaka koji glase: „*Preuzeto u ZK uložak br xx k.o. Čapljina, te se ovaj uložak zatvara.*“
- Vršiti se upis u „A2“ list novog ZK uloška u koji je upisana parcela zgrade prilikom prijenosa podataka o parcelama koji glasi:
- „*Preuzeto etažiranje iz ZK uloška XX ko. SP\_Čapljina\_Trebižat, koji je zatvoren.*
- *Etažno vlasništvo, etažni ulošci od 222 do 333.*
- *Na temelju čl. 30. stav 1. ZZK briše se parcela xx po službenoj dužnosti.*“





## Minimalno jedna etažna jedinica u zgradi bila je upisana u KPU

- Definišu se novi korisnici sistema
- Dodjeljuju se novi DN\_ovi i raspoređuju se proporcionalno na nove korisnike sistema
- Otvaraju se novi ZK ulošci.
- Preuzimaju se podaci o etažnim jedinicama iz KPU u „A“ list novih ZK uložaka, upis primjerice izgleda:
- *„Stan broj 2 u prizemlju (suteran, I kat, potkrovlje), u površini 65 m<sup>2</sup> sa suvlasničkim dijelom 65/XXX na zajedničkom dijelu nekretnine označene kao k.č. 1022/1“.*
- Preuzimaju se podaci ostalih etažnih jedinica (koje nisu bile upisane u KPU) u „A“ list novog ZK uloška iz tablice, upis primjerice izgleda:
- *„Stan broj 2 u prizemlju (suteran, I kat, potkrovlje), u površini 65 m<sup>2</sup> sa suvlasničkim dijelom 65/XXX na zajedničkom dijelu nekretnine označene kao k.č. 1022/1“.*
- Kreiraju se novi upisi u „A2“ list novog ZK uloška, za svaku etažnu jedinicu koja je preuzeta iz KPU koji glase:
- *„Pr. 12.12,2010.g. Dn: 1234/10*
- *Stanje preuzeto iz KPU poduloška br:xx*
- *Etažno vlasništvo, etažni ulošci od... do..“*
- Kreiraju se novi upisi u „A2“ list novog ZK uloška, za ostale etažne jedinice (koje nisu bile upisane u KPU) koji glase:
- *„Pr. 12.12,2010.g. Dn: 1234/10*
- *Etažno vlasništvo, etažni ulošci od... do..“*
- Preuzimaju se upisi u „B“ list novog ZK uloška za etažne jedinice koje su bile upisane u KPU.
- *U primjedbu „B“ lista u slučaju preuzimanja iz KPU:*
- *„Dana .... preuzeto stanje iz KPU poduložak broj 2 K.O., te se zatvara KPU poduložak broj 2.“*
- Plombiraju se novounešene etažne jedinice.
- Vršiti se upis u A2 list novog ZK uloška u koji je upisana parcela zgrade prilikom prijenosa podataka o parcelama koji glasi:
- *„Na temelju čl. 30. stav 1. ZZK briše se parcela xx po službenoj dužnosti.“*
- Upisi u „C“ list Preuzimaju se ručno iz KPU poduloška prilikom kontrole od strane privremenih asistenata.





## Etažne jedinice se prvi put upisuju u zemljišnu knjigu

- Definiiraju se novi korisnici sistema
- Dodjeljuju se novi DN\_ovi i raspoređuju se proporcionalno na nove korisnike sistema
- Otvaraju se novi ZK ulošci
- Preuzimaju se podaci iz tablice o novim etažnim jedinicama u „A“ list novog ZK uloška, upis primjerice glasi:
  - *„Stan broj 2 u prizemlju (suteran, I kat, potkrovlje), u površini 65 m<sup>2</sup> sa suvlasničkim dijelom 65/XXX na zajedničkom dijelu nekretnine označene kao k.č. 1022/1“.*
- Kreiraju se novi upisi u „A2“ list novog ZK uloška za svaku etažnu jedinicu novog stanja
  - *„Pr. 12.12,2010.g. Dn: 1234/10*
  - *Etažno vlasništvo, etažni ulošci od... do..“*
- Preuzimaju se upisi u „B“ list ZK za etažne jedinice kako je to navedeno na početku kod opisa ove situacije (praktički se upisuje investitor iz uporabne dozvole). Upis glasi:
  - *„Pr. 12.12,2010.g. Dn: 1234/10*
  - *Na temelju elaborata o etažiranju izrađenog od Geometrika d.o.o. i uporabnoj dozvoli broj: općine Čapljina uknjižuje se pravo vlasništva.*
- Plombiraju se novounešene etažne jedinice
- Vršiti se upis u „A2“ list novog ZK uloška u koji je upisana parcela zgrade prilikom prijenosa podataka o parcelama koji glasi:
  - *Pr. 12.12,2010.g. Dn: 1234/10*
  - *Na temelju elaborata o etažiranju izrađenog od Geometrika d.o.o. i uvj. opštine Čapljina upisuje se etažiranje zgrade.*
  - *Etažno vlasništvo, etažni ulošci od 222 do 333.*
  - *Na temelju čl. 30. stav 1. ZZK briše se parcela xx po službenoj dužnosti.“*







## Zaključak

- **Uprkos činjenici da je preuzimanje ažuriranih podataka katastra zemljišta i podataka etažiranja u sistem „LARIS“ izvedeno po prvi puta u BiH , možemo ustvrditi da je bez obzira na početne poteškoće ovaj postupak preuzimanja obavljen u cijelosti i bez gubitka podataka, poštujući pri tome važeću zakonsku regulativu.**
- **Prilikom automatizacije postupka preuzimanja podataka u elektronsku ZK u potpunosti je ispoštovan model podataka sistema „LARIS“ tako da je odmah po preuzimanju podataka bilo moguće vršiti pregledavanje i štampanje novih ZK uložaka u svrhu verifikacije unesenih podataka kao i kontrole izrađenih prijavnih listova.**
- **Uzimajući u obzir postignute rezultate i troškove preuzimanja podataka, dolazi se do zaključka da je u Projektu sistematskog ažuriranja zemljišnih knjiga, kako usklađivanja podataka, tako i ideja automatizacije preuzimanja podataka u elektronsku zemljišnu knjigu u potpunosti realizirana, te da su ispunjeni postavljeni zahtjevi za ubrzanjem postupka, smanjenjem troškova i postizanjem veće pouzdanosti podataka.**





Hvala na pažnji

Ivica Mićanović dipl.ing. geod.

**GE**  **-MIC** d.o.o. Brčko

