

# MODELI EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI U BOSNI I HERCEGOVINI

Autori

**Dragan Macanović<sup>1</sup>**, Slavko Vasiljević<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci  
(e-mail: dragan.macanovic@aggf.unibl.org)

<sup>2</sup>Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci  
(e-mail: slavko.vasiljevic@aggf.unibl.org)

Neum, 29.10.-31.10. 2019. godine



УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ  
UNIVERSITY OF BANJA LUKA  
АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКО-ГЕОДЕТСКИ ФАКУЛТЕТ  
FACULTY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY



**IV. KONGRES  
O KATASTRU U BIH**  
29.10. - 31.10. 2019.



## **Sažetak:**



- *Evolucija društvenih odnosa i evolucija katastarske evidencije, odnosno registara nepokretnosti.*
- *Istorijski uslovi razvoja društva u Bosni i Hercegovini i različiti modeli evidencija, odnosno registara nepokretnosti.*
- *U radu će se dati jedan pogled na razvoj evidencija nepokretnosti, ukazati na neke važne karakteristike pojedinih modela evidencije nepokretnosti.*
- *Ključne riječi: model evidencije nepokretnosti, katastar i registar.*





- Evidencije o nepokretnostima, upis prava i upravljanje nepokretnostima - značaj, stvaranje pretpostavki za uspješan ekonomski i društveni razvoj.
- Istraživanja optimalnog modela evidencije nepokretnosti.
- Obezbijedenje uslova za kvalitetno funkcionisanje zemljišne administracije i za pružanje usluga klijentima.
- Katastar 2014. kompletna dokumentacija registracija prava i ograničenja i vlasnika zemljišta, informacioni sistem bez razdvajanja registracije zemljišta od katastarskih planova (kartiranja).



# Razvoj katastra u Bosni i Hercegovini



- Premjer za vrijeme vladavine Austrougarske,
- usvajanje Gauss-Kriggerove komforme projekcije i koordinatnog sistema,
- početak masovnog premjeravanja nepremjerenih teritorija u BiH,
- početak osnivanja katastra nekretnina,
- nametanje Zakona o zemljišnim knjigama,
- početak osnivanja JE nepokretnosti i prava na njima u Republici Srpskoj i
- početak projekta harmonizacije podataka katastra i zemljišne knjige u FBiH.



# SISTEMI EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI



- sistem odvojenih evidencija - sistem zemljišne knjige (land book) i katastra zemljišta (land register) i
- sistem jedinstvenog registra, koji vodi jedna agencija (Unified Cadastral and Registration System, Single Agency Model).

## Poređenje sistema prema tome koji sistem:

- pruža više informacija o nepokretnostima,
- omogućava kvalitetnije i lakše upravljanje podacima,
- pruža bolje garancije vlasništva i obezbjeđuje sigurnost svojine,
- ekonomičnije i efikasnije održava informacije o nepokretnostima i pravima na njima u ažurnom stanju,
- bolja saglasnost sa važnim međunarodnim dokumentima.



## Neka iskustva u izgradnji katastra nepokretnosti



- Prepreke: koordinacija i harmonizacija saradnje između dvije agencije.
- Prepreke: pitanje dvostepenosti u rješavanju žalbi.
- Iskustva zemalja u tranziciji, pogotovo zemalja bivše Jugoslavije.
- U BiH, RS i FBiH prekid koncepta JE, nametanje Zakona o ZK.
- RS stvara jedinstveni registar nepokretnosti i prava na njima.
- FBiH je odabrala dvojnu evidenciju.

## Katastar nepokretnosti u Republici Srpskoj

- KN - osnovna evidencija o nepokretnostima i pravima na njima.
- KN je evoluirao u registar nepokretnosti i sadrži:
  - tehničke podatke o nepokretnosti,
  - načinu njihovog korišćenja, i
  - pravima na nepokretnostima.
- KN predstavlja dobru osnovu za upravljanje i korišćenje nepokretnost



# Istraživanja optimalnog modela evidencije nepokretnosti

- Vršena su istraživanja ključnih aspekata upravljanja nepokretnostima i u Republici Srpskoj na temu optimalnog modela evidencije nepokretnosti.
- Ispitivanje javnosti, korisnika usluga ZA (katastra i zemljišne knjige).
  - Koja je ažurnija evidencija?
  - Koja je pouzdanija evidencija?

## Cilj istraživanja optimalnog modela registra nepokretnosti

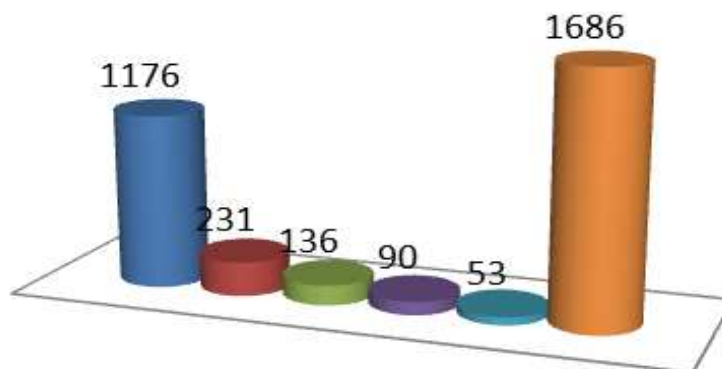
- Cilj istraživanja je:
  - analiza performansi sistema u slučaju jedinstvene i dvojne evidencije.
  - objasniti koncepte sa stanovišta međunarodnih preporuka i iskustava,
  - predložiti optimalni model sistema registracije i distribucije podataka i model upravljanja nepokretnostima.
  - vrednovati uticaj modela na efikasnost rješavanja zadataka, tržište nepokretnosti, zemljišnu politiku, NIPP i aktivnosti pristupa EU.





### Koja je ažurnija evidencija?

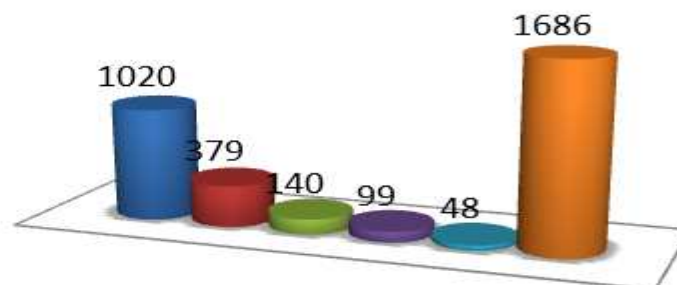
- Katastarska
- Zemljišnoknjižna
- Ne znam
- Neopredjeljen
- Nepravilno popunjena rubrika
- Ukupno



- Rezultati istraživanja o ažurnosti evidencija u Republici Srpskoj

### Koja je pouzdanija evidencija?

- Katastarska
- Zemljišnoknjižna
- Ne znam
- Neopredjeljen
- Nepravilno popunjena rubrika
- UKUPNO



- Rezultati istraživanja o pouzdanosti evidencija u Republici Srpskoj





## Stanje evidencija



- Za sagledavanje stanja ZA, neophodno je uzeti u obzir:
  - istorijska dešavanja,
  - tranzicije društveno-političkih sistema,
  - tehnološki razvoj, razvoj informaciono-komunikacionih tehnologija.
- Ažurnost je različita, kao i prilagođavanje savremenim tehnologijama.
- Propisi - impuls modernizaciji i prilagodljivosti savremenim trendovima.
- RS stvara jedinstveni registar – zamijenjuje sve ranije evidencije.

## Okvirni elementi za evaluaciju na različitim nivoima

- Nepristrasna procjena učinka organizacije (sistema). Tri nivoa menadžmenta:
  - definisanje ciljeva koje organizacija treba da postigne i sredstva koja treba da koristi je na nivou politike.
  - efikasna upotreba resursa, realizacija organizacione strukture je na nivou kontrole upravljanja i
  - realizacija zadataka je na nivou operativne kontrole.



## Oblasti i primjeri indikatora



- Evaluacija se može baviti i nekim od sljedećih pitanja:
  - kako su definisani ekonomski, socijalni i ekološki ciljevi?
  - kako zemljišni administrativni sistem podržava održiv razvoj?
  - kako podržava dobro upravljanje?
  - kakva je organizacija upravljanja?
  - kako su definisani standardi, privatnost, pristup podacima, politike cijena?
  - koja su prava uključena u registar?
  - koji organi su uključeni u upravljanje?
  - kakva je efikasnost organa koji upravljaju zemljištem?
  - koja je uloga privatnog sektora?
  - način pružanja usluga korisnicima i finansijska ulaganja i povrat?
  - kakve su performanse sistema i
  - ljudski i tehnički resursi uključeni u funkcionisanje sistema?
  - Indikatori: broj parcela, objekata, transakcija, vrijeme potrebno za rješavanje transakcija, troškovi i naknade za transakcije, broj sporova itd.



# OCJENA SISTEMA U REPUBLICI SRPSKOJ



- Steudler, Rajabifard, and Williamson, 2004, ocjena administrativnih sistema sa kriterijumima: mogućih aspekata, mogućih indikatora i dobre prakse.
- Ovakav pristup se preporučuje i za istraživanja u RS i FBiH.
- KN u Republici Srpskoj u “ranoj fazi osnivanja”, - moderan katastar.
- Stalno potvrđivati, identifikovati vrste procesa, nedostatke i probleme.

## Ocjena stanja na političkom nivou

- Na političkom nivou treba definisati ciljeve i zadatke sistema sa aspekata istorije, prava, socijalnog, kulturnog razvoja u uslovima pravičnosti, socijalne i ekonomske održivosti itd.
- Heterogeni uslovi razvoja i djelovanja sistema - istorijski, pravni, socijalni i kulturni aspekti, pravni i aspekti održivosti sistema, uslovljeni su stepenom ekonomskog razvoja društva, razvojem društvene svijesti o značaju kvalitetnog i ažurnog registra nepokretnosti.
- Osnivanje KN kao modernog, efikasnog, stabilnog, i održivog sistema odvija se u otežanim, ali ipak relativno stabilnim uslovima.



## Ocjena stanja na upravljačkom nivou



- Na upravljačkom nivou strukturno se definišu saradnja između institucija, odnosno komunikacija između institucija, uloga privatnog sektora i drugo.
- Sistem počiva na distribuiranoj odgovornosti u rješavanju zadataka.
- Sistem upravljanja je centralizovan.
- Samostalni republički organ uprave upravlja katastarskim sistemom.
- U sistem je uključen i privatni sektor.

## Ocjena stanja na operativnom nivou

- Operativni nivo je zadužen za:
  - tehničke specifikacije, projektne aktivnosti i za implementaciju,
  - definisanje “geodetsko-katastarskih proizvoda“,
  - tehničkih indikatora, primjene i slično.
- U RS je prisutna praksa izrade tehničkih specifikacija, projekata, redovno praćenje i provjera kvaliteta podataka.
- Implementator i kontrolor aktivnosti je RUGIPP.



## Spoljni i ostali faktori



- Prostorni i ljudski resursi, profesionalna udruženja i tehnička dostignuća.
- Obezbjedeње i opremanje prostora se popravljа.
- Osoblje koje se bavi poslovima premjera i katastra je zaposleno u:
  - RUGIPP-u i organizacionim jedinicama,
  - geodetskim organizacijama,
  - javnim preduzećima,
  - srednjoškolskim i visokoškolskim ustanovama.

## Prezentacije stanja i prikaz procesa

- Prezentacije stanja i procesa u sistemu ZA obezbjeđuje vidljivost ciljeva i uvid u performanse sistema, zadovoljstvo korisnika:
- Stvaraju se uslovi za rješavanje mnogih pitanja koja se odnose na registraciju nepokretnosti, na sigurno vlasništvo, transparentno tržište nepokretnosti i održivi razvoj.



# ZAKLJUČCI I PREPORUKE



- Vizija razvoja katastra - “Katastar 2014” i načela na kojima katastar počiva i danas je aktuelna.
- Svijest građana, rukovodilaca, drugih poslovnih ljudi i političara o značaju zemljišne administracije i značaju informacija.
- Ambijent stvoren usvajanjem Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.
- Automatizacija procesa korišćenjem informacionih tehnologija i sistema i automatizacija mjerne tehnike.
- Aktivno učešće visokoobrazovanih kadrova geodetske, informatičke, pravne i drugih struka daju novi impuls unaprijeđenju procesa osnivanja katastra nepokretnosti.
- Osnivanje jedinstvenog registra, pod nazivom katastar nepokretnosti kao optimalnog registra.



# MODELI EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI U BOSNI I HERCEGOVINI

## HVALA!

**Dragan Macanović<sup>1</sup>, Slavko Vasiljević<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci  
(e-mail: dragan.macanovic@aggf.unibl.org)

<sup>2</sup>Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci  
(e-mail: slavko.vasiljevic@aggf.unibl.org)

Neum, 29.10.-31.10. 2019. godine



УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ  
UNIVERSITY OF BANJA LUKA  
АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКО-ГЕОДЕТСКИ ФАКУЛТЕТ  
FACULTY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY



**IV. KONGRES  
O KATASTRU U BIH**  
29.10. - 31.10. 2019.

