

MODELI EVIDENCIJE NEPOKRETNOSTI U BOSNI I HERCEGOVINI

Dragan Macanović, Slavko Vasiljević

Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet, Banja Luka

(e-mail: dragan.macanovic@aggf.unibl.org; slavko.vasiljevic@aggf.unibl.org)

Sažetak

Evidentan je značaj nepokretnosti u životu ljudi, pa i evidentiranje istih u javnim registrima je važna djelatnost u cilju zaštite njenih granica, utvrđivanja prava na nepokretnostima, zaštite interesa nosilaca prava na nepokretnostima kao i zaštite interesa države.

Evolucija društvenih odnosa, i različiti uslovi društvenog razvoja, uticali su i na razvoj katastarske evidencije, odnosno registre nepokretnosti. Tako je došlo do razvoja različitih vrsta (modela) evidencija nepokretnosti.

I u Bosni i Hercegovini su tokom istorije vladali različiti uslovi razvoja društva pa su se razvili različiti modeli evidencija, odnosno registara nepokretnosti.

U radu će se dati jedan pogled na evidencije nepokretnosti i ukazati na neke važne karakteristike pojedinih modela evidencije nepokretnosti.

Ključne riječi: model evidencije nepokretnosti, katastar i registar.

1. UVOD

Izrada evidencija nepokretnosti (nekretnina), upis prava na njima i upravljanje nepokretnostima su značajni za svako društvo, jer se time stvaraju pretpostavke za uspješan ekonomski i društveni razvoj. S obzirom na značaj registracije nepokretnosti i prava na njima preporučljivo je provesti istraživanja optimalnog modela evidencije (registra) nepokretnosti. Takvim istraživanjima su se bavili Steudler, D., Rajabifard, A, and Williamson, I. (Steudler, D., Rajabifard, A, and Williamson, I. 2004). Iznalaženjem takvog modela mogu se obezbijediti uslovi za kvalitetno funkcionisanje zemljišne administracije i pružanje usluga klijentima.

Katastar kao registar informacija o zemljištu predstavlja zemljišni informacioni sistem koji je zasnovan na parceli i sadrži informacije o zemljištu ali i druge prostorne podatke koji su povezani sa drugim registrima u kojima su sadržani opisi vlasništva, vrijednosti parcele i drugi podaci. Podaci o nepokretnostima se koriste za oporezivanje, prodaju i prenos vlasništva, za prostorno planiranje, a i da olakšaju razvoj i zaštitu životne sredine koja treba da bude održiva (FIG 1995).

Prema (Kaufman i Steudler 1998), koji su u okviru publikacije "Cadastre 2014", definisali Katastar 2014. kao kompletnu dokumentaciju na osnovu koje su registrovana javna i privatna prava i ograničenja korisnika i vlasnika zemljišta, katastar predstavlja informacioni sistem u kome neće biti razdvojena registracija zemljišta od katastarskih planova (kartiranja).

2. RAZVOJ KATASTRA NEPOKRETNOSTI

Odnos ljudi prema zemljištu, odnosno nepokretnostima, postepeno se mijenjao i doveo do razvoja modernog katastra nepokretnosti, odnosno do savremenog načina upravljanja nepokretnostima, koje je nezamislivo bez adekvatnog premjera nepokretnosti.

U izgradnji neophodne infrastrukture za obezbjeđenje efikasnog pristupa informacijama važnu ulogu ima razvoj informacione tehnologije.

2.1. Sistemi evidencije nepokretnosti

Različiti uslovi razvoja pojedinih država doveli su do toga da se razvije više tipova registara (evidencija) o nepokretnostima, od kojih su najpoznatiji:

- sistem odvojenih evidencija, odnosno sistem zemljišne knjige (land book) i katastra zemljišta (land register), takozvani centralnoevropski model (Central European Model), odnosno austrijsko-njemački model, i

- sistem jedinstvenog registra, objedinjenog katastra zemljišta i zemljišne knjige koju vodi jedna agencija (Unified Cadastral and Registration System, Single Agency Model).

Svaki od navedenih sistema registra (evidencije) nepokretnosti ima svoje dobre i loše strane i mogu se porediti prema tome koji model pruža više informacija o nepokretnostima, omogućava kvalitetnije i lakše upravljanje podacima, pruža bolje garancije vlasništva, odnosno obezbjeđuje sigurnost svojine, ekonomičnije i efikasnije održava informacije o nepokretnostima i pravima na njima u ažurnom stanju, održava bolju saglasnost sa direktivom evropskog parlamenta „Directive 2007/2/EC of the European Parliament and of the Council of 14 March 2007, establishing an Infrastructure for Spatial Information in the European Community (INSPIRE)“ i drugim važnim međunarodnim dokumentima.

2.2. Katastar nepokretnosti u Republici Srpskoj

U Republici Srpskoj katastar nepokretnosti je javna knjiga koja predstavlja osnovnu evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima. U katastar nepokretnosti upisuju se pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima, određena obligaciona prava koja se odnose na nepokretnosti, realni tereti i ograničenja u raspolaganju nepokretnostima (Miladinović 2013).

Može se zaključiti da je katastar nepokretnosti evoluirao u registar nepokretnosti koji sadrži tehničke podatke o nepokretnosti, podatke o načinu njihovog korišćenja, i podatke o pravima na nepokretnostima što predstavlja dobru osnovu za efikasno upravljanje, korišćenje nepokretnosti, utvrđivanje i vođenje njihove vrijednosti, što trenutno u Republici Srpskoj vodi Poreska uprava Republike Srpske.

2.3. Neka iskustva u izgradnji katastra nepokretnosti

Neke zemalje centralne i istočne Evrope, koje su imale tradiciju dvije agencije, na osnovu austrijsko-njemačkog modela, uspjele su da formiraju jednu agenciju, (primjer za to su Češka, Slovačka, Mađarska, Litvanija, Letonija, Rumunija).

Oni koji su zadržali dvojni sistem (npr. Poljska, Slovenija, Hrvatska, Estonija, Bugarska) i dalje imaju zadatak da savladaju prepreke koje se odnose na koordinaciju aktivnosti i harmonizaciju saradnje između dvije agencije.

Naročito su važna iskustva zemalja u tranziciji, pogotovo zemalja bivše Jugoslavije u kojima je bila zastupljena dvojna evidencija o nepokretnostima. Od 1984. godine bila je zastupljena i jedinstvena evidencija nepokretnosti, pod nazivom katastar nekretnina, na području Bosne i Hercegovine, Srbije, Crne Gore i Makedonije (sadašnje Sjeverne Makedonije). Razvoj ovog koncepta u Bosni i Hercegovini, odnosno Republici Srpskoj i Federaciji Bosne i Hercegovine prekinut je intervencijom Visokog predstavnika nametanjem Zakona o zemljišnim knjigama. Međutim, dosadašnja istraživanja nisu dala dovoljno naučne argumentacije za osporavanje koncepta jedinstvene evidencije o nepokretnostima, tim prije što postoje realne mogućnosti njegovog poboljšanja u skladu sa preporukama Internacionalne federacije geodeta (FIG) i iskustvima zemalja koje su tu evidenciju uvele, i stvaraju moderan katastarski sistem zasnovan na Katastru 2014.

U Republici Srpskoj je Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove tokom 2011. i 2012. godine pristupila stvaranju jedinstvenog registra nepokretnosti.

S druge strane, Federacija Bosne i Hercegovine je odabrala takav put i zadržala dvojni evidenciju koja se modernizuje u skladu sa razvojem informaciono - komunikacione i drugih tehnologija.

3. DOSADAŠNJA ISTRAŽIVANJA U OBLASTI EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI

U proteklom periodu vršena su istraživanja ključnih aspekata upravljanja nepokretnostima, kao i propisa koji se odnose na premjer nepokretnosti, osnivanje, obnovu i održavanje katastra nepokretnosti, odnosno registraciju nepokretnosti i prava na njima. I u Republici Srpskoj su vršena istraživanja na temu optimalnog modela evidencije nepokretnosti (Macanović 2014).

Ispitivanje javnosti, odnosno korisnika usluga zemljišne administracije, o tome koju evidenciju o nepokretnostima u Republici Srpskoj smatraju ažurnijom i pouzdanijom, na osnovu stečenih iskustava pri ostvarivanju svojih prava.

Ispitivanje je vršeno anketiranjem korisnika usluga zemljišne administracije u trajanju od mjesec dana tokom 2012. godine u područnim jedinicama Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Stranke, tj. korisnici su odgovarali na posebno pripremljena dva pitanja i to: Koja je ažurnija evidencija? i Koja je pouzdanija evidencija?

Rezultati ankete su prikazani na grafiku 1 i grafiku 2, sa numeričkim podacima.

Grafik 1. Rezultati istraživanja o ažurnosti evidencija u Republici Srpskoj



Grafik 2. Rezultati istraživanja o pouzdanosti evidencija u Republici Srpskoj



To su bila iskustva korisnika koja su se više odnosila na evidenciju katastra zemljišta, katastra nepokretnosti sa utvrđenim korisnikom (izvorno osnovanim ili nastalim od katastra nekretnina), nego na Katastar nepokretnosti, kao registar nepokretnosti sa utvrđenim pravima na nepokretnostima (jer je bio tek u početnoj fazi osnivanja), naspram zemljišne knjige kao dugogodišnjeg registra nepokretnosti i prava na njima.

3.1. Cilj istraživanja optimalnog modela registra - evidencije nepokretnosti

Cilj istraživanja optimalnog modela registra-evidencije nepokretnosti jeste da se analiziraju performanse sistema upravljanja nepokretnostima, elementi sistema upravljanja nepokretnostima registracija i distribucija podataka o nepokretnostima u slučaju modela jedinstvene i dvojne evidencije u svrhu naučnog i stručnog objašnjenja koncepata sa stanovišta međunarodnih preporuka i dosadašnjih iskustava, predloži optimalni model sistema registracije nepokretnosti i prava na nepokretnostima, distribucije podataka o nepokretnostima i prava na nepokretnostima i upravljanja nepokretnostima. Takođe, cilj je i da se vrednuju efekti optimalnog modela na efikasnost rješavanja zahtjeva korisnika,

sigurnost tržišta nepokretnosti, politiku o zemljištu, nacionalnu infrastrukturu geoprostornih podataka i uticaj na aktivnosti pristupa evropskoj uniji (EU).

3.2. Razvoj katastra u Bosni i Hercegovini i Republici Srpskoj

Moderne i na premjeru zasnovane evidencije nepokretnosti u Bosni i Hercegovini vuku korijene iz perioda vladavine Austrougarske. Osim toga, neki od ključnih pragova u razvoju premjera i katastra su: usvajanje Gauss-Krigerove komforme projekcije meridijanskih zona, početak masovnog premjeravanja nepremjerenih teritorija u Bosni i Hercegovini, početak osnivanja katastra nekretina, nametanje Zakona o zemljišnim knjigama, početak osnivanja jedinstvene evidencije nepokretnosti i prava na njima u Republici Srpskoj, a u Federaciji Bosne i Hercegovine realizacija projekta harmonizacije podataka katastra i zemljišne knjige.

Za sveobuhvatno sagledavanje stanja zemljišne administracije, neophodno je uzeti u obzir sljedeće faktore i to: istorijska dešavanja, tranzicije društveno-političkih sistema, tehnološki razvoj, razvoj informaciono-komunikacionih tehnologija.

U Bosni i Hercegovini, odnosno njenim entitetima (Republici Srpskoj i Federaciji Bosne i Hercegovine), razvio se veći broj evidencija nepokretnosti i prava na nepokretnostima. Kako su te evidencije i registri nastajali u dugom vremenskom periodu i u uslovima različitog stepena razvijenosti nauke, tehnologije i različitog poimanja značaja i mogućeg korišćenja nepokretnosti, bitno ce razlikuju, kako u pogledu vođenja i održavanja podataka, tako i u pogledu tehnologije izrade i održavanja premjera i katastra. Usljed tih i niza drugih razloga, stepen ažurnosti je različit, kao i mogućnosti prilagođavanja savremenim tehnologijama i potrebama. Čestim promjenama zakonskih i podzakonskih propisa, koji su uređivali ovu oblast, pokušavao se dati impuls modernizaciji evidencija i prilagodljivosti savremenim trendovima (Macanović, Đurić 2018).

Razvoj evidencija nepokretnosti u Republici Srpskoj ide ka stvaranju jedinstvenog registra, odnosno evidencije geodetsko-tehničkih i imovinskopravnih podataka, koji zamjenjuje sve ranije evidencije i registre nepokretnosti i u skladu je sa evropskim preporukama i direktivama.

Efikasno osnivanje katastra nepokretnosti može se izvršiti ako se kvalitetno pripreme i otklone često prisutne greške u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu, izvrši identifikacija parcela starog i novog premjera, odnosno izvrši njihovo povezivanje (harmonizacija) u mjeri u kojoj je to moguće (Macanović i dr. 2016).

4. KATASTARSKI SISTEMI

Katastar je kroz istoriju pokazao svoju vitalnost kao centralni instrument državne infrastrukture, a zatim i svoju centralnu ulogu u implementaciji paradigme upravljanja zemljištem (Enemark 2009). Međutim, teško je bilo pronaći definiciju koja odgovara svakoj verziji. Zbog toga se govori o katastarskom sistemu, a ne samo o katastru. Katastarski sistemi su u stalnoj interakciji između identifikacije zemljišnih parcela i registracije prava na nepokretnostima. Osim toga, razvijaju se višenamjenski katastri koji su koncipirani tako da su postali pokretačka snaga za razvoj i obezbjeđuju efikasno rješavanje svojinskih odnosa na nepokretnostima.

4.1. Okvirni elementi za evaluaciju na različitim nivoima

Istraživanja različitih sistema zemljišne administracije, njihovo nepristrasno ocjenjivanje i procjena učinka organizacije ili sistema, vrši se radi toga da se utvrdi da li su dobro definisani ciljevi, da li postoji jasna strategija razvoja, da li su ishodi mjerljivi i da li su moguća poboljšanja sistema.

Naprijed navedeno je u vezi sa tri nivoa menadžmenta, koji definišu i provode različite nivoe kontrole u okviru organizacije. Odgovornost za definisanje ciljeva koje organizacija treba da postigne i sredstva koja treba da koristi je na nivou politike. Odgovornost za razumnu i efikasnu upotrebu resursa i realizaciju odgovarajuće organizacione strukture je na nivou kontrole upravljanja organizacije i definisanje odgovornosti za efikasnu realizaciju specifičnih zadataka je na nivou operativne kontrole.

4.2. Oblasti i primjeri indikatora

Nova perspektiva katastra, koja se odnosi na upravljanje zemljištem i zemljišnom administracijom, ogleda se u upravljanju informacijama o pravu, ograničenjima i obavezama na zemljištu i drugim nekretninama, u njegovoj podršci održivom razvoju sistema i organizacije katastra, tržištu nepokretnosti, osim što tradicionalno obezbjeđuje pouzdane i sistematične informacije o zemljištu za poreske potrebe. Proširenje strukture, upravljačkih nivoa, područja su na kojima se sistemi zemljišne administracije mogu ocjenjivati, odnosno 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 registar i administracija podržava dobro upravljanje?
- Kako su definisani standardi podataka, pitanja privatnosti, pristupa podacima, i politike cijena?
- Koja su prava uključena u registar i koji organi su uključeni u upravljanje?
- Kakva je organizacija upravljanja (centralizovana ili decentralizovana)?
- Kakva je efikasnost organa koji upravljaju zemljištem?
- Koja je uloga privatnog sektora u upravljanju zemljišnim informacijama?
- Kakav je način pružanja usluga korisnicima i finansijski inputi i povrat?
- Kakve su performanse sistema i koji su ljudski i tehnički resursi uključeni u funkcionisanje sistema?

Indikatori za ocjenjivanje mogu biti: broj parcela, broj objekata, broj transakcija (npr. godišnje), vrijeme potrebno za rješavanje transakcija, troškovi i naknade za transakcije, broj sporova itd.

Prema Steudler, Rajabifard, and Williamson, 2004, može se vršiti ocjena administrativnih sistema sa kriterijumima: mogućih aspekata, mogućih indikatora i dobre prakse.

Ovakav pristup za istraživanje performansi administrativnih sistema se preporučuje u Republici Srpskoj i Federaciji Bosne i Hercegovine.

5. OCJENA SISTEMA U REPUBLICI SRPSKOJ

Kada je riječ o Republici Srpskoj, pod zemljišnom administracijom se može podrazumijevati proces prikupljanja, stvaranja, registracije i distribucije informacija o nepokretnostima, pravima na istim, vrijednosti i korišćenju nepokretnosti u postupku sprovođenja politike upravljanja zemljištem.

I u Republici Srpskoj katastar je, kao centralna komponenta sistema zemljišne administracije, osnovni element nacionalnih infrastruktura (Macanović, 2014).

Mada je katastar nepokretnosti, koji sadrži podatke o utvrđenim vlasnicima u Republici Srpskoj, još uvijek u "relativno ranoj fazi osnivanja", on se prema performansama može svrstati u grupu modernih katastara. Ovaj stav će se moći potkrijepiti samo ako se identifikuju vrste procesa koji se odvijaju u sistemu, obezbijedi osnova za usporedbu, sagledaju eventualni nedostaci i problemi, opravda potreba za poboljšanjem i reformama, kontinuirano prati napredak procesa funkcionisanja sistema. Procjena stanja zemljišne administracije može se izvršiti vođenjem računa o mogućim aspektima u različitim oblastima, kao i na različitim nivoima djelovanja i odlučivanja, kao što su politički, upravljački i operativni nivo (Macanović, 2016).

5.1. 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. Pokazatelji uspješnosti, odnosno primjenljivosti, u svrhu realizacije zadataka i ostvarivanja ciljeva mogu biti istorijski pokazatelji, pravni pokazatelji, socijalni pokazatelji, ekonomski pokazatelji i drugo.

Pri definisanju ciljeva i zadataka sistema treba voditi računa o heterogenim uslovima razvoja i djelovanja sistema uzrokovanim istorijskim, pravnim, socijalnim, kulturnim i aspektima održivosti sistema, koji su uslovljeni stepenom ekonomskog razvoja društva, razvojem društvene svijesti o značaju kvalitetnog i ažurnog registra nepokretnosti.

Osnivanje katastra nepokretnosti, kao modernog, efikasnog, stabilnog, pravno izvodljivog i održivog sistema, odvija se u otežanim, ali ipak relativno stabilnim uslovima (Macanović, 2014.).

5.2. Ocjena stanja na upravljačkom nivou

Na upravljačkom nivou neophodno je da se strukturno definišu sistem, strateški ciljevi, institucionalni aranžmani, organizacioni aranžmani, saradnja između institucija, odnosno komunikacija između institucija, uloga privatnog sektora i drugo. Tako, na primjer, administrativni sistem, odnosno sistem vlasti u Republici Srpskoj je centralizovan sa distribuiranom odgovornošću u rješavanju zadataka, na principima pravičnosti, ekonomičnosti, korišćenja tehnoloških dostignuća, znanja i drugih resursa sa elementima koordinacije i podrške lokalnim jedinicama, koje zadatke obavljaju autonomno. Centrala Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove i područne jedinice su informaciono povezane. Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove je samostalni republički organ uprave zadužen je za upravljanje katastarskim sistemom, a saradnja i komunikacija između institucija se odvija na principima uzajamnog razumijevanja, poštovanja, ponude i potražnje informacija, kao i pružanja usluga. U sistem je uključen i privatni sektor.

5.3. Ocjena stanja na operativnom nivou

Operativni nivo upravljanja je zadužen za definisanje tehničkih specifikacija za projekte i aktivnosti, i za njihovu implementaciju.

U Republici Srpskoj je prisutna praksa izrade tehničkih specifikacija, odnosno projekata, praćenje i provjera kvaliteta podataka. Do sada je realizovan premjer na oko 95% teritorije, uspostavljen katastar nepokretnosti sa utvrđenim korisnikom (posjednikom) na oko 14% katastarskih opština, najvećim dijelom uspostavljen katastar zemljišta (tehnički katastar) zasnovan na novom ili starom premjeru oko 60%. Na područjima gdje nije bilo premjera, uspostavljen je popisni katastar na oko 9% teritorije, a naprijed navedeni procenti se mijenjaju, jer se ubrzano osniva katastar nepokretnosti.

Implementator i kontrolor aktivnosti na projektima realizacije matematičko-geodetske osnove, premjera i katastarskog klasiranja, osnivanja katastra nepokretnosti, osnivanja centralnog adresnog registra, registra prostornih jedinica, uspostave geoinformacionog sistema i sistema Uprave je Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, koja je zadužena i za usmjeravanje djelatnosti, obrađivanje zakona u geodetskoj oblasti, pripremu i donošenje podzakonskih akata i vršenje nadzora nad poslovima iz svoje nadležnosti. Uprava je uključena i u projekte izgradnje nacionalne infrastrukture prostornih podataka – NSDI, u skladu sa standardima i INSPIRE direktivom, u kojima se stiču nova znanja i iskustva.

Zadaci operativnog nivoa su definisanje “geodetsko-katastarskih proizvoda“, tehničkih indikatora, faktora primjene i slično.

5.4. Spoljni i ostali faktori

Spoljni faktori - izgradnja kapaciteta prostornih i ljudskih resursa, aktivnosti profesionalnih udruženja i tehnička dostignuća utiču na razvoj zemljišne administracije. Oni se odnose na uslove rada, obezbjeđenje i opremanje adekvatnog poslovnog prostora u svrhu ostvarivanja povoljnijeg ambijenta za rad osoblja koje učestvuje u funkcionisanju sistema zemljišne administracije, obuku kadrova geodetske, pravne, informatičke struke i ostalih struka, aktivnosti strukovnih udruženja, praćenje novih tehničkih dostignuća i dr.

Obezbjeđenje i opremanje prostora se popravljaju. Osoblje koje se bavi poslovima premjera i katastra je zaposleno u Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove i njenim organizacionim jedinicama, geodetskim organizacijama, srednjoškolskim i visokoškolskim ustanovama, javnim preduzećima i ustanovama, čija djelatnost je u vezi sa zemljišnom administracijom. Važno je imati u vidu činjenicu da još uvijek postoji nedostatak kadrova geodetske, informatičke, djelimično pravne i drugih struka koje se bave prostornim podacima. S obzirom na potrebe projekata, koji se pri realizaciji koriste podacima katastra nepokretnosti, geodetskog informacionog sistema Uprave i drugog, važno je

obezbjediti i očuvati navedene kadrove, jer je u vrlo bliskoj prošlosti bio izražen nedostatak diplomiranih inženjera geodezije, master inženjera geodezije, što je i sada u manjoj mjeri prisutno. Za praćenje tehničkih dostignuća organizuju se obuke, seminari, a za rješavanje mnogih drugih pitanja organizuju se konferencije, kongresi, okrugli stolovi i slično. Nedostatak informatičara je takođe prisutan u katastru i zemljišnoj administraciji.

5.5. Ciljevi i strategije – prikaz procesa

Da bi akterima sistema na svim nivoima bili jasni strateški ciljevi i da bi imali uvid u performanse i pouzdanost sistema, zadovoljstvo korisnika podataka i usluga, važnu ulogu imaju prezentacije stanja i procesa koji se odvijaju u sistemu zemljišne administracije.

Blagovremene i kvalitetne usluge zemljišna administracija pruža posredstvom javnih servisa. U tom slučaju se može očekivati zadovoljstvo korisnika usluga i korisnika podataka kojima raspolaže i upravlja zemljišna administracija.

Ciljevi razvoja strategija i zakonskog okvira vidljivi su iz: prezentacije razvoja, primjene strategija i propisa, prezentacije strateškog načina rješavanja pitanja nelegalne gradnje, protivpravnog prisvajanja, privatizacije, restitucije, pregleda planiranja i ostvarivanja prihoda od nepokretnosti i prezentacije stepena zadovoljstva kupaca, odnosno korisnika usluga.

Razvojem moderne zemljišne administracije, odnosno modernog katastra nepokretnosti, stvaraju se uslovi za rješavanje mnogih pitanja koja se odnose na registraciju nepokretnosti, na sigurno vlasništvo, transparentno tržište nepokretnosti i održivi razvoj.

Realna ocjena sistema i osobina komponenti sistema, razvoja društvene zajednice, zadovoljstva korisnika, dovodi do većih investicija i bržeg ekonomskog razvoja. Prezentacije napretka projekata su u funkciji stvaranja uslova za pravilno postavljanje i ostvarivanja ciljeva.

Time se ostvaruju uslovi za ubrzan i kvalitetniji razvoj efikasnog modela upravljanja nepokretnostima, odnosno informacijama o nepokretnostima, i napredno funkcionisanje sistema zemljišne administracije.

6. ZAKLJUČAK I PREPORUKE

Vizija razvoja katastra izražena deklaracijom o “Katastru 2014” i načela na kojima katastar počiva i danas je aktuelna. Preporuke i drugih deklaracija o razvoju zemljišne administracije, o zaštiti, razvoju i unaprijeđenju životne sredine, su takođe u funkciji poboljšanja postojećih modela registara.

Svijest građana, rukovodilaca, drugih poslovnih ljudi i političara o značaju zemljišne administracije i značaju informacija koje zemljišna administracija pruža, podignuta je na viši nivo i može se koristiti za razvoj katastra i podršku razvoju društva.

Ambijent stvoren usvajanjem Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske, takođe je dobra prilika za stvaranje pouzdanog i efikasnog katastra nepokretnosti. Osnivanje jedinstvenog registra, pod nazivom katastar nepokretnosti, kao optimalnog registra u pogledu efikasnog upravljanja nepokretnostima, kvaliteta pružanja usluga, dostupnih informacija o nepokretnostima i prava na njima, treba da dovede do veće pouzdanosti registra i veće ekonomičnosti u radu administracije.

Automatizacija procesa korišćenjem informacionih tehnologija i sistema dovodi do toga da je sve veći broj podataka u elektronskoj formi. To olakšava obradu i upravljanje podacima. Pravilnom primjenom dostignuća u informatici, stvaraju se mogućnosti za efikasnije formiranje i bolje strukturiranje podataka i uslovi da se procesi zemljišne administracije sprovode efikasno i ekonomično.

Sličan uticaj na mjerenja ima i razvoj mjerne tehnike. Aktivno učešće visokoobrazovanih kadrova geodetske, informatičke, pravne i drugih struka, daje novi impuls unaprijeđenju procesa osnivanja katastra nepokretnosti.

Za katastar nepokretnosti (nekretnina) povoljno je i to da je značajan dio teritorije već premjeren u Republici Srpskoj i Federaciji Bosne i Hercegovine.

Od velikog su značaja i iskustva stečena realizacijom niza značajnih projekata za podizanje kvaliteta podataka i pruženih usluga, povećanja efikasnosti i funkcionisanja zemljišne administracije.

Ove preporuke za poboljšanje podataka, uslova rada zemljišne administracije i podizanje kvaliteta usluga klijentima, kao i povećanje efikasnosti rada i funkcionisanja administracije, pretežno se odnose na aktivnosti u Republici Srpskoj, ali imaju i opšti karakter i mogu se iskoristiti i u drugim sredinama.

LITERATURA

- Enemark, S. (2009) Land Administration Systems—Managing Rights, Restrictions and Responsibilities in Land, FIG.
- FIG (1995) The FIG Statement on the Cadastre, FIG Publication N°11.
- Kaufman, J.; Steudler, D. (1998) Cadastre 2014. A vision for a future cadastral system, FIG XXI International Congress in Brighton, United Kingdom.
- Macanović, D. (2014) Optimalni model evidencije nepokretnosti. doktorska disertacija. Banja Luka. univerzitet u Banjoj Luci, Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet.
- Macanović, D. (2016) Elementi ocjene stanja katastarskog sistema u Republici Srpskoj. XII međunarodna naučno-stručna konferencija Savremena teorija i praksa u graditeljstvu. 07–08.12.2016. Banja Luka. Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci. str. 153–160.
- Macanović, D., Đurić, M. (2018) Od nastanka katastra u Bosni i Hercegovini do katastra nepokretnosti kao registra nepokretnosti i stvarnih prava na njima. VI hrvatski kongres o katastru 11–14.4.2018. Hrvatsko geodetsko društvo i Međunarodna federacija geodeta: FIG. Zagreb, str. 29–35.
- Macanović, D., Đurić, M.; Vasiljević, S. (2016) Neki aspekti osnivanja katastra nepokretnosti Republike Srpske. XII međunarodna naučno-stručna konferencija Savremena teorija i praksa u graditeljstvu. 07–08.12.2016. Banja Luka. Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci. str. 589–596.
- Miladinović, M. (2013) Katastar nepokretnosti. Univerzitet u Banjoj Luci: Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci.
- Steudler, D., Rajabifard, A, and Williamson, I. (2004) Evaluation of land administration systems, Land Use Policy 21. p. 371–380.

MODELS OF REAL ESTATE REGISTER IN BOSNIA AND HERZEGOVINA

Abstract.

The importance of real estate in people's lives is evident, and recording them in public registers is an important activity in order to protect its borders, determine the right to real estate, protect the interests of real estate right holders, and protect the interests of the state.

The evolution of social relations, and the different conditions of social development, have also influenced the development of cadastral records, that is, real estate registers. Thus, different types (models) of real estate records have evolved.

In Bosnia and Herzegovina, the society was developed under different circumstances therefore different real estate register were developed.

The paper will give an overview of real estate records and point out some important characteristics of particular models of real estate records.

Key words: *model of real estate register, cadastar and register*