

ULOGA OVLAŠTENOG GEODETE U KATASTARSKOM SISTEMU BIH

Edib MEHMEDOVIĆ, dipl.ing.geodezije

*Sida/ADA/GTZ Projekat zemljišne administracije u BiH,
Splitska 6, Sarajevo (e-mail: edib.mehmedovic@landreg.ba)*

Sažetak:

Obzirom na skoro uvođenje institucije ovlaštenog geodete, cilj ovog referata je da se upozna šira javnost sa njegovom ulogom u katastarskom sistemu BiH. Osvrtom na važeći Zakon o premjeru i katastru nepokretnosti RS, kao i na Nacrt zakona o premjeru i katastru nekretnina FBiH i odgovarajuće Pravilnike o ovlaštenom geodeti pokušao sam da navedem sve najbitnije vezano za pojam ovlaštenog geodete. Navedene su i sve prednosti koje institucija ovlaštenog geodete donosi sa svojom primjenom u praksi.

Ključne riječi:

ovlašteni geodeta

Geodetska uprava

Zakon o premjeru i katastru nekretnina/nepokretnosti

Pravilnici o ovlaštenom geodeti

katastarski premjer

1. UVOD

Situacija u kojoj se nalazila naša država odrazila se nepovoljno i na razvoj geodetske djelatnosti. Važeća zakonska regulativa nije u dovoljnoj mjeri omogućavala razvoj privatnog sektora i nije više odgovarala trenutnoj situaciji. Zbog toga je bilo neophodno pristupiti izradi nove zakonske regulative koja reguliše homogenu i jedinstvenu geodetsku djelatnost u BiH.

U najvećem dijelu Evrope (npr. Njemačka, Austrija, Švajcarska, Francuska) država je prenijela dio svojih nadležnosti na dovoljno kvalificirana i odgovorna privatna lica. Geodetske uprave će dugoročno gledano povjerene zadatke moći obavljati samo ukoliko odgovarajućim pravnim propisima reguliraju razvoj privatnog sektora, te obezbijede ekonomičnost poslovanja i kvalitet rada. Uvođenjem pojma ovlaštenog geodete kroz novi Zakon jasno je definisana podjela zadataka između države i privatnog sektora.

Usvajanjem Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti u Republici Srpskoj 2006. godine (Službeni glasnik RS, br. 34/06) kao i Pravilnika o ovlaštenim geodetama (Službeni glasnik RS, br. 13/07) stvoreni su svi uslovi za uvođenje institucije ovlaštenog geodete na poslovima premjera i katastarskog premjera u RS. Iskreno se nadam da će pomenuti Nacrt zakona o premjeru i katastru nekretnina i odgovarajući Pravilnici uskoro biti usvojeni i u Federaciji BiH, tako da bi se stvorili zakonski uslovi i na području Federacije BiH, a samim tim na području čitave BiH, za funkcionisanjem institucije ovlaštenog geodete. Kroz novi Zakon o premjeru i katastru nekretnina/nepokretnosti i odgovarajuće Pravilnike o ovlaštenom geodeti, jasno su definisani uslovi koje ovlašteni geodeta mora ispunjavati da bi obavljao tu odgovornu funkciju.

2. OSNOVNI PRINCIPI

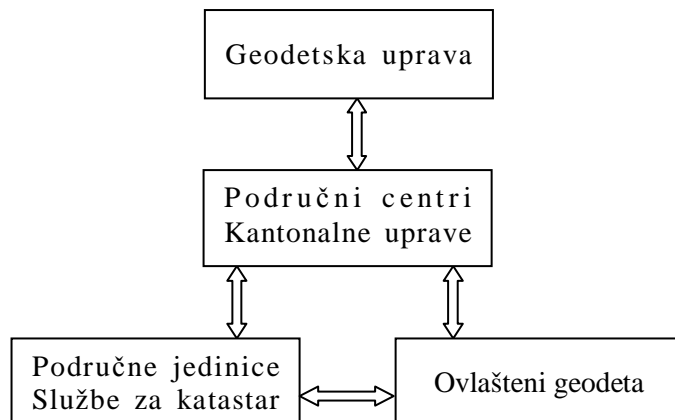
2.1. Pravni okvir

Ovlašteni geodeta radi u okviru poslova službene geodezije (katastarski premjer i premjer) i on je nosilac javne službe za obavljanje zadataka u skladu sa Zakonom. On je osoba (institucija) kojoj su prenesene ovlasti države, ali nije činovnik. Kod katastarskog premjera ima iste ovlasti kao i Geodetska uprava i služba za katastar. Ovlašteni geodeta obavlja samostalno i profesionalno poslove katastarskog premjera, i faktički svi terenski poslovi održavanja katastra nekretnina preneseni su u njegovu nadležnost. Svi budući ovlašteni geodeti moraju biti svjesni činjenice da će se u svom radu morati strogo pridržavati utvrđenih procedura u odnosu sa strankama, službama za katastar i zemljišnoknjižnim uredima, kao i visokih standarda kvalitete obavljenih poslova. Isto tako je neophodno naglasiti da je dužan da zaprimi sve zahtjeve stranaka na području rada za koje je nadležan, kao i da radi shodno Pravilniku o naknadama kojeg donosi Geodetska uprava. Nadležan je za ispravan pravni promet između građana i za pravnu sigurnost u zajednici, a to će postići u saradnji sa notarima i zemljišnoknjižnim referentima, koji su uz ovlaštenog geodetu nositelji glavnih uloga u transakcijama sa nekretninama.

2.2. Upravna i organizaciona uloga ovlaštenog geodete

Broj ovlaštenih geodeta i njihovu teritorijalnu raspoređenost određuju Geodetske uprave, vodeći računa o potrebama lokalnog stanovništva i privrede. Ovlašteni geodeta odgovara za kvalitet svog rada i rada njegovih službenika. Za njegovu ličnu sigurnost kao i za zaštitu građana od eventualno nanesenih šteta, dužan je da posjeduje odgovarajuće osiguranje. U organizacionom smislu on je na istom nivou kao i služba za katastar i nije konkurent Geodetskoj upravi. Nije

podređen naređenjima službe za katastar, nego njihovoj provjeri i dužan je da saraduje. Primjenjuje se pravilo koordinacije, a ne subordinacije. Ovlašteni geodeta ne smije reklamirati svoju djelatnost.



Slika 1. Organizacijski dijagram

3. PRAVILNICI O OVLAŠTENOM GEODETI



Slika 2. Ovlašteni geodeta u svakodnevnom radu

U ovom poglavlju detaljnije ću objasniti sadržaj pojedinih Pravilnika koji preciznije određuju uslove potrebne za obavljanje funkcije ovlaštenog geodete kao i način rada i saradnje sa ostalim institucijama.

3.1. Pravilnik o ovlaštenom geodeti

Postupak imenovanja ovlaštenog geodete vrši se putem javnog oglašavanja od strane Geodetske uprave. Imenovanje je moguće ukoliko postoji potreba za inženjerima za rad na katastarskom premjeru i ukoliko je to potrebno za postojanje uređenog katastra. Podnosilac zahtjeva treba dokazati da u cjelosti ispunjava uslove za imenovanje, a osnovni uslovi su:

- da je državljanin BiH
- da je dipl.ing.geodezije sa četire godine radnog iskustva od čega najmanje dvije godine na poslovima katastra nekretnina
- da ima položen ispit općeg znanja i stručni ispit
- da ima položen ispit za ovlaštenog geodetu
- da ima poslovnu sposobnost i opću zdravstvenu sposobnost i
- da nije osuđivan na kaznu zatvora za krivična djela

Izbor kandidata vrši se na osnovu rezultata kvalifikacionog ispita i radnog staža. Imenovanje se vrši dodjelom diplome i polaganjem zakletve kod Geodetske uprave. Ovlašteni geodeta obavlja dužnost u skladu sa zakletvom, nepristrasno, objektivno i vrijedno poštovanja i povjerenja. Obavezan je u skladu sa propisima opremiti kancelariju u kojoj će biti sjedište službe.

Ovlašteni geodeta obavlja katastarski premjer na zahtjev vlasnika nekretnine ili po službenoj dužnosti. Sve prispjele zahtjeve obavlja po redoslijedu i na vrijeme, te dostavlja rezultate premjera nadležnoj službi za katastar (područnoj jedinici) na provjeru i provođenje kroz katastarski operat i planove.

Za obavljanje poslova katastarskog premjera ovlašteni geodeta može zaposliti saradnike, koji su isključivo priznati od strane Geodetske uprave. Ovlašteni geodeta se obavezuje da vrši kontrolu nad poslovima svojih saradnika. Preduslovi za sticanje statusa saradnika geodetske struke su:

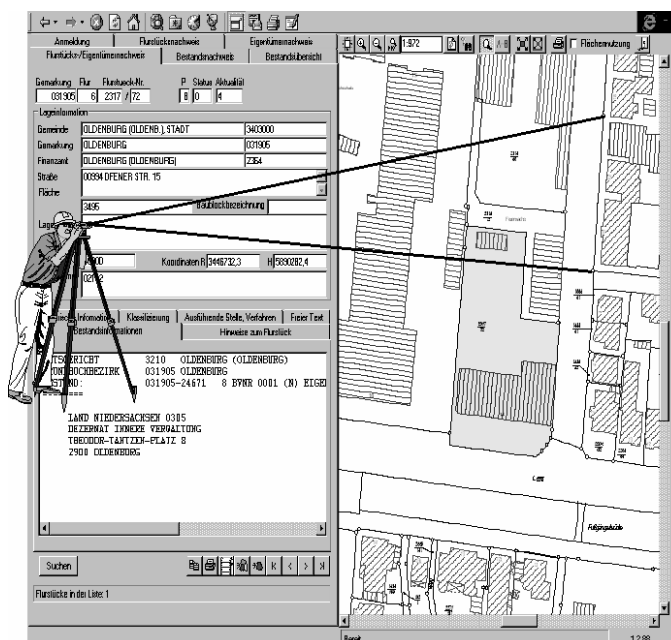
1. Ugovor o radu u pisanoj formi koji omogućava neograničeno pravo odlučivanja
2. Stručno obrazovanje, što znači:
 - dipl.ing.geodezije sa jednom godinom radnog iskustva i položenim stručnim ispitom
 - ing.geodezije sa jednom godinom radnog iskustva i položenim stručnim ispitom
 - geodetski tehničar sa dvije godine radnog iskustva i položenim stručnim ispitom

Nadzor nad radom ovlaštenog geodeta vrši Geodetska uprava. Ovlašteni geodeta je dužan omogućiti vršenje nadzora i staviti na raspolaganje sve akte, dokumentaciju, opremu i prostorije koje se odnose na vršenje službe. Provjera mora biti blagovremeno najavljena i ovlašteni geodeta može prisustvovati izvođenju kontrole provedenog katastarskog premjera.

3.2. Pravilnik o polaganju ispita za ovlaštenog geodetu

Ovaj pravilnik se odnosi na sve kandidate koji žele polagati kvalifikacioni ispit za ovlaštenog geodetu. Geodetska uprava je obavezna omogućiti polaganje kvalifikacionog ispita svakih šest mjeseci. Oglas sa svim relevantnim podacima se objavljuje u javnim glasilima.

Kandidat ispunjava uslove za imenovanje prema Zakonu i Pravilniku o OG, ukoliko je samostalno obavio četiri katastarska premjera, te ako su njegov praktični i pismeni rad kao i usmeni ispit vrednovani sa ocjenom minimalno "dovoljan". Nakon ispunjenja pomenutih uslova Geodetska uprava izdaje kandidatu Uvjenje o položenom kvalifikacionom ispitu.



Slika 3. Rad ovlaštenog geodete na katastarskom premjeru

Geodetska uprava imenuje Komisiju za polaganje kvalifikacionog ispita za ovlaštenog geodetu. Komisija odobrava zadatke za praktični rad, obavještava kandidate o rezultatima, sastavlja zadatke za pismeni rad, te utvrđuje mjesto i vrijeme polaganja pismenog rada kao i usmenog ispita.

Ukoliko je praktični rad ocijenjen sa minimalno "dovoljno", kandidat dobija odobrenje za polaganje pismenog ispita, a nakon uspješno položenog pismenog ispita kandidat može pristupiti polaganju usmenog ispita pred Komisijom. Zadaci iz stručnog područja su:

- Zakon i Pravilnici o ovlaštenom geodeti
- Premjer i katastar nekretnina
- Automatizirani katastar nekretnina i korištenje katastra nekretnina
- Katastar ↔ Zemljišna knjiga
- Osnovni geodetski radovi
- Topografija, fotogrametrija, kartografija
- Planiranje
- Pravilnik o naknadama

U slučaju neuspjeha na ispitu kandidat ima pravo podnijeti zahtjev za polaganje ispita za ovlaštenog geodetu nakon šest mjeseci od dana saopćavanja rezultata.

3.3. Pravilnik o uvjetima za obavljanje službe ovlaštenog geodete

Kroz ovaj Pravilnik utvrđena su osnovna pravila za vođenje ureda ovlaštenog geodete, što podrazumjeva raspored područja rada, dodjeljivanje područja rada ovlaštenom geodeti, neophodnu uredsku opremu, sadržaj registara koje vodi ovlašteni geodeta, kao i štambilj, službeni pečat i natpis.

Područje rada ovlaštenog geodete određuje Geodetska uprava vodeći pri tome računa o ravnomjernoj raspodjeli unutar Federacije BiH / Republike Srpske. Sjedište ureda ovlaštenog geodete mora biti unutar njegovog područja rada koje mu je dodijelila Geodetska uprava. Ured mora biti u skladu sa propisanim uslovima, a potrebno je i posjedovanje neophodne geodetske i druge opreme.

Ovlašteni geodeta je dužan da putem dokumentacije dokaže sve preuzete i izvršene radove. Shodno tome on je dužan da vodi registar svih podnešenih zahtjeva (poslovnu knjigu) sa svim relevantnim podacima. Službenim pečatom se ovjeravaju svi dokumenti sačinjeni od strane ovlaštenog geodete, koji na temelju svoje stručne nadležnosti utvrđuje stvarno stanje na nekretninama.

3.4. Pravilnik o vođenju imenika ovlaštenih geodeta

Imenik ovlaštenih geodeta se vodi zbog boljeg informisanja javnosti odnosno pružanja informacija potencijalnim fizičkim i pravnim licima o postojećim ovlaštenim geodetima, imenovanim od strane Geodetske uprave, koji obavljaju katastarski premjer. Osigurava se transparentnost i jednakost među ovlaštenim geodetima jer oni ne smiju da reklamiraju svoju djelatnost.

Geodetska uprava je zadužena za vođenje imenika ovlaštenih geodeta. Imenik se vodi u analognom i elektronskom obliku, i sadrži sve relevantne podatke vezane za ovlaštenog geodetu. Geodetska uprava je obavezna dostaviti spisak ovlaštenih geodeta službama za katastar (područnim jedinicama) za određeno područje rada, koji će biti istaknut na oglasnoj ploči. Takođe je obaveza Geodetske uprave da imenik javno objavi na svojoj web-stranici, kako bi bio dostupan svim zainteresovanim strankama.

3.5. Pravilnik o odgovornosti ovlaštenog geodete

Ovlašteni geodeta je dužan prije samog početka rada obavezno se osigurati od odgovornosti za štetu, koju on ili njegovi saradnici nanese trećim licima, u toku obavljanja službe. Pojam štete podrazumjeva sve radnje čijim bi izvršenjem mogle nastati štetne posljedice trećim licima. Odgovornost ovlaštenog geodete za eventualnu štetu teče od momenta prijema zahtjeva stranke i ne prestaje ni nakon provjere podataka njegovog mjerenja i preuzimanja u katastar nekretnina/nepokretnosti.

Osiguranjem ovlaštenog geodete kod osiguravajućeg društva u potpunosti se osigurava naknada štete nanosene trećim licima u obavljanju službe ovlaštenog geodete ili njegovih saradnika. Napomenuo bih da je visina osiguranja u Republici Srpskoj utvrđena u iznosu od 250.000,00 KM.

3.6. Kodeks ponašanja ovlaštenog geodete

Donošenje Pravilnika o kodeksu ponašanja ovlaštenih geodeta je zadatak udruženja geodeta a ne države. Kodeks ponašanja sadrži dodatne smjernice koje nadopunjuju Pravilnik o radu ovlaštenog geodete u kojem su regulirana osnovna načela za obavljanje njegove službe. Ove smjernice služe nadležnim organima kao osnova za vršenje stručnog nadzora. Ovlašteni geodeta je dužan da njegov rad i ponašanje budu u skladu sa smjericama i na vlastitu odgovornost.

Svojim ponašanjem u poslovnom i privatnom životu ovlašteni geodeta treba opravdati ukazano povjerenje u javnosti i čast poziva. On je dužan obavljati sve

poslove odgovorno, savjesno i nepristrasno. U toku obavljanja svojih zadataka ovlaštene geodete ne smije počinuti radnje koje nisu u skladu sa osnovnim načelima ponašanja, a takođe mora imati u vidu i opravdane interese svojih kolega. Ne smije dogovoriti, tražiti ili prihvatiti niže cijene usluga za katastarski premjer, koje nisu u skladu sa važećim Pravilnikom o naknadama.

U okviru svojih mogućnosti ovlaštene geodete je dužan omogućiti studentima i učenicima geodetske struke obavljanje prakse u skladu sa nastavnim planom. Takođe je dužan da omogući stručno usavršavanje svojih saradnika i njihov daljni napredak u poslovnom smislu, kao i da pruža podršku sektoru obrazovanja. Ovlaštene geodete treba sudjelovati u radu udruženja ovlaštenih geodeta, ukoliko ono postoji, i na osnovu svog iskustva doprinijeti radu udruženja u stručnom i drugom pogledu.

4. ZAKLJUČAK

Uvođenjem institucije ovlaštenog geodete, zaduženog za katastarski premjer, dobiće se mnogo efikasniji katastar koji će biti i ekonomičniji i bliži strankama, kao i prilagođen njihovim zahtjevima. Stručna kompetentnost i velika odgovornost zajedno sa garantovanom poslovnom nezavisnošću omogućava ovlaštenom geodeti slobodu kreativnosti. U mnogo većoj mjeri nego država, kao privatna osoba, on može reagovati na svakodnevna događanja na tržištu. Fleksibilnost je za njega glavni uslov poslovne egzistencije.

Vrlo važan argument je i to da će kroz zdravu konkurenciju privatnog sektora doći i do podsticaja i modernizacije rada i u državnim strukturama. Osim toga i u pogledu finansija država će profitirati. U interesu svakog budućeg ovlaštenog geodete je da posjeduje savremenu i modernu tehnologiju i da uvijek investira u novu tehnologiju kako bi opstao na slobodnom tržištu, dok bi takve investicije znatno opteretile državni budžet. Geodetske uprave će se u budućnosti koncentrisati na razvoj strategije na polju geodetske djelatnosti i zajedno sa privatnim sektorom omogućiti funkcionalnost, efikasnost i sigurnost sektora geodezije u BiH.

Prednosti za državu i građane su:

- sigurnost kvalitetnog pružanja usluga katastarskog premjera na čitavoj teritoriji BiH
- rasterećenje državnog budžeta
- omogućena je fleksibilnost kod izvođenja poslova katastarskog premjera
- kontinuirano dobijanje aktuelnih, ažurnih podataka

Iz svega navedenog su vidljive prednosti koje institucija ovlaštenog geodete nosi sa sobom, a Geodetske uprave su u mogućnosti da samim praćenjem razvoja na tržištu pravovremeno i pravilno reaguju u cilju daljeg poboljšanja i unapređenja geodetske djelatnosti.

Literatura:

1. Zakon o premjeru i katastru nepokretnosti RS
2. Nacrt Zakona o premjeru i katastru nekretnina FBiH
3. Pravilnici o ovlaštenom geodeti
4. Ronald Schmieder, Gernod Schindler: Komentari Zakona o premjeru i katastru nekretnina / nepokretnosti, 2005 / 2006 godina
5. <http://www.bdvi.de>
6. <http://www.zkk.ba>

The Role of the Licensed Surveyor in the Cadastre System in BiH

Summary:

Taking into account the recent introduction of the institution of licensed surveyor, the aim of this paper is to inform the public of its role within the cadastre system in BiH. Referring to the existing Law on Survey and Real Estate Cadastre of RS, the Draft Law on Survey and Real Estate Cadastre of FBiH as well as corresponding Ordinances on Licensed Surveyor, I tried to address the most important issues related to licensed surveyors. All the advantages that the institution of licensed surveyor brings with its practical implementation are also emphasized.

Key words:

*licensed surveyor
Geodetic Administration
Law on Survey and Real Estate Cadastre
Ordinances on licensed surveyor
cadastral survey*