

Članak 127.
(Službena osoba koja vrši inspekcijski nadzor)

- (1) Poslove inspektora u inspekcijskom nadzoru može obavljati osoba geodetske struke koja ima visoku stručnu spremu - diplomirani inženjer geodezije odnosno visoko obrazovanje prvog ciklusa (koji se vrednuje sa 240 ECTS bodova) ili drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sustava studiranja, položen ispit općeg znanja i stručni ispit za obavljanje geodetskih radova i najmanje 5 godina iskustva na relevantnim poslovima u struci.
- (2) Inspektor ne može obavljati djelatnosti i poslove za sebe ili drugog poslodavca, niti sudjelovati u radu stručnih povjerenstava i tijela organa uprave koji daju dozvole, mišljenja ili druge akte za izdavanje dozvola za obavljanje djelatnosti koje podliježu tom inspekcijskom nadzoru, niti izrađivati projekte, elaborate, studije i analize po narudžbi poslovnog subjekta uz naknadu.
- (3) Zabrana iz stavka (2) ovog članka ne odnosi se na znanstveni i istraživački rad, poslove edukacije i obrazovanja.

DIO DEVETI - KAZNE NE ODREDBE

Članak 128.

- (1) Novčanom kaznom od 1.000 do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj gospodarski subjekt, ako:
 - a) izvodi geodetske radove, a ne ispunjava propisane uvjete za rad iz čl. 16. i 17. ovog zakona,
 - b) ne obavlja geodetske radove na temelju podataka preuzetih iz službenih baza podataka (članak 19., stavak (1), točka a)),
 - c) ne izvodi geodetske radove sukladno ovom zakonu, drugim propisima, standardima i tehničkim normativima (članak 19., stavak (1), točka b)),
 - d) ne otkloni u određenom roku utvrđene nepravilnosti (članak 19., stavak (1), točka c)),
 - e) ne prijavi Federalnoj upravi promjenu sjedišta, naziva, prestanak radnog odnosa uposlenika na temelju kojih je gospodarskom subjektu izdana licenca i svaku drugu promjenu koja je od značaja za njen rad, u roku od 15 dana od dana nastale promjene (članak 19. stavak (1), točka d)),
 - f) koristi geodetski instrument za izvođenje geodetskih radova bez dokumenta o njegovoj ispravnosti (članak 19. stavak (1), točka e)),
 - g) izvodi geodetske radove iz članka 113. ovog zakona, a ne ispunjava uvjete iz članka 114. ovog zakona.
- (2) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u gospodarskom subjektu, novčanom kaznom od 500 do 3.000 KM.

Članak 129.

- (1) Novčanom kaznom od 1.000 do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj organ nadležan za održavanje katastra nekretnina, ako:
 - a) obavlja poslove održavanja katastra nekretnina, a ne ispunjava uvjete iz članka 17. ovog zakona,
 - b) ne postupa u rokovima propisanim člankom 83. ovog zakona,
 - c) izda podatke bez uplate propisane naknade iz članka 119. ovog zakona,
 - d) namjenska sredstva iz članka 119. ovog zakona troši nenamjenski,

- e) ne postupi po nalogu inspektora u ostavljenom roku iz članka 125. ovog zakona.
- (2) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba organa nadležnog za održavanje katastra nekretnina, novčanom kaznom od 500 do 3.000 KM.

Članak 130.

- (1) Novčanom kaznom od 1.000 do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj pravna osoba, ako:
- a) u poslovima urbanizma, projektiranja, prostornog planiranja, izrade prostornih informacijskih sustava, izvođenja građevnih radova, obavljanja komunalnih djelatnosti i drugim poslovima, za koje su potrebni geometrijski i opisni podaci o nekretninama, ne koristi službene karte kao i podatke katastra nekretnina (članak 6.),
 - b) ne obilježi na propisan način i o svom trošku graničnim oznakama granične točke katastarske čestice najkasnije sedam dana prije početka katastarske izmjere (članak 39., stavak (2)),
 - c) ne dozvoli pristup nekretninama osobama koje rade na poslovima katastarske izmjere i održavanja katastra nekretnina (članak 40.), kao i ne dozvoli postavljanje geodetskih oznaka (članak 41.),
 - d) oštetiti, uništiti ili umanjiti uporabljivost geodetskih oznaka, kao i ukoliko ne obavijesti u propisanom roku organ nadležan za održavanje katastra nekretnina o izvođenju građevnih ili drugih radova koji mogu oštetiti ili uništiti geodetsku oznaku ili umanjiti mogućnost njenog korištenja (članak 41.),
 - e) ne prijavi u propisanom roku nastalu promjenu na nekretnini (članak 76.),
- (2) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi, novčanom kaznom od 500 do 3.000 KM.
- (3) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se fizička osoba, novčanom kaznom od 500 do 1.500 KM.

Članak 131.

Fizička osoba kaznit će se za prekršaj novčanom kaznom od 500 do 1.500 KM, ako za potrebe gospodarskog subjekta za geodetske radove obavlja geodetske radove, a nije stalno zaposlena u gospodarskom subjektu.

DIO DESETI – PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 132. (Podzakonski akti)

- (1) Propisi koji su predviđeni za provođenje ovog zakona donijet će se najkasnije u roku dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (2) Do donošenja podzakonskih akata iz stavka (1) ovog članka, primjenjivat će se podzakonski akti koji su važili na dan stupanja na snagu ovog zakona, a koji nisu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Članak 133. (Upute i instrukcije za postupanje)

- (1) Federalna uprava ovlaštena je da, radi osiguranja jedinstvene primjene ovog zakona, podzakonskih akata i tehničkih standarda, izdaje instrukcije i upute iz oblasti izmjere i katastra nekretnina.

- (2) Instrukcije i upute iz stavka (1) ovog članka obvezne su za sve organe nadležne za provođenje postupaka sukladno ovom zakonu, kao i za licencirane geodetske stručnjake i gospodarske subjekte koji sudjeluju u provedbi aktivnosti iz oblasti izmjere i katastra nekretnina.

Članak 134.
(Završetak započelih postupaka)

Postupak izrade katastra nekretnina koji je započet za dio ili za cijelu katastarsku općinu, a nije završen do dana stupanja na snagu ovog zakona završiti će se po odredbama ovog zakona.

Članak 135.
(Prestanak važenja odredbi ovog zakona)

Odredbe članka 15. stavak (2) točka c) ovog zakona prestaju važiti deset godina od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Članak 136.
(Prestanak važenja zakona, podzakonskih akata i usklađivanje drugih zakona)

- (1) Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje važiti:
- a) Zakon o premjeru i katastru zemljišta („Službeni list SRBiH“, br. 14/78, 12/87, 26/90, „Službeni list RBiH“, br. 4/93, 13/94 i „Službene novine Federacije BiH“, broj: 61/22),
 - b) Zakon o premjeru i katastru nekretnina („Službeni list SRBiH“, br. 22/84, 12/87, 26/90, 36/90, „Službeni list RBiH“, br. 4/93 i 13/94 i „Službene novine Federacije BiH“, broj: 61/22),
 - c) Zakon o naknadama za korišćenje podataka i vršenje usluga u oblasti premjera i katastra nekretnina („Službeni list SRBiH“, br. 35/85 i 12/87 i „Službeni list RBiH“, br. 4/93, 21/93 i 13/94),
 - d) Uredba o načinu čuvanja i korišćenja podataka premjera i katastra nekretnina („Službeni list SR BiH“, broj: 12/85, „Službeni list RBiH“, broj: 1/93),
 - e) Uredba o izlaganju na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta („Službene novine Federacije BiH“, broj: 92/16),
 - f) Uredba o bazi podataka registra nekretnina („Službene novine Federacije BiH“, broj: 94/23).
- (2) Odredbe Zakona o federalnim ministarstvima i drugim tijelima federalne uprave („Službene novine Federacije BiH“, br. 58/02, 19/03, 38/05, 2/06, 8/06, 61/06, 52/09 i 48/11) kojima je propisana nadležnost Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove uskladiti će se s odredbama ovog zakona u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (3) Odredbe Zakona o zemljišnim knjigama („Službene novine Federacije BiH“, br. 19/03, 54/04 i 32/09 – Presuda Ustavnog suda Federacije BiH broj U-22/16 i 61/22) kojima je propisana uspostava i vođenje zemljišne knjige uskladiti će se sa odredbama ovog zakona u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Članak 137.
(Stupanje na snagu Zakona)

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Federacije BiH“.

OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJERI I KATASTRU NEKRETNINA

I. USTAVNOPRAVNI I ZAKONSKI TEMELJ ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni temelj za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbama članka III. 1. točka b), koji je izmijenjen amandmanima VIII, LXXXIX i CVI na Ustav Federacije Bosne i Hercegovine i članka IV. A. 20 (1) d) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine.

Prema tim odredbama, u isključivoj nadležnosti Federacije BiH je utvrđivanje gospodarske politike, uključujući planiranje i obnovu, te politiku korištenja zemljišta na federalnoj razini, a Parlament Federacije BiH je odgovoran za donošenje zakona o vršenju dužnosti federalne vlasti

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA I OBJAŠNJENJE ODABRANE POLITIKE

Upravni i stručni poslovi koji se uređuju ovim zakonom trenutno se obavljaju sukladno:

- Zakonu o premjeru i katastru zemljišta („Službeni list SRBiH“, br. 14/78, 12/87, 26/90; „Službeni list R BiH“, br. 4/93, 13/94; i „Službene novine Federacije BiH“, broj: 61/22), i
- Zakonu o premjeru i katastru nekretnina („Službeni list SRBiH“, br. 22/84, 12/87, 26/90, 36/90; „Službeni list R BiH“, br. 4/93, 13/94; i „Službene novine Federacije BiH“, broj: 61/22).

Ovi zakoni su normativno zastarjeli, tehnički neadekvatni i institucionalno neusklađeni s važećim ustavno-pravnim poretkom Federacije BiH. Njihova primjena je dodatno otežana stupanjem na snagu Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 19/03, 54/04 i 32/09 – Presuda Ustavnog suda Federacije BiH broj U-22/16 i 61/22), zbog čega je neophodno donijeti novi propis koji će urediti sustav katastarske izmjere i evidencije katastra nekretnina sukladno suvremenim standardima i potrebama.

Donošenje novog Zakona ima za cilj uspostavu suvremenog, jedinstvenog i funkcionalnog pravnog okvira za vođenje katastra nekretnina, bez zadiranja u postojeće nadležnosti organa učesnika u postupku uspostave i održavanja katastra nekretnina. Time se osigurava puna usklađenost sa principom podjele nadležnosti između katastra i zemljišnih knjiga, pri čemu nadležnost JLS i sudova za vođenje katastra i zemljišne knjige ostaje nepromijenjena i neupitna. U tom smislu, ključni ciljevi su:

- digitalizacija katastarskih postupaka i razmjena podataka,
- usklađivanje katastra sa zemljišnim knjigama i povećanje integracije podataka,
- jasnije definiranje uloge privatnog sektora,
- podrška prostornom planiranju i upravljanju prostorom i dr.

Posebno važno, iako prepoznat u važećem zakonu, ovim zakonom se u potpunosti uređuje položaj, odgovornost i kontrola rada privatnog sektora, koji može sudjelovati u obavljanju pojedinih poslova iz oblasti izmjere i katastra isključivo pod uvjetima licenciranja, stručnog nadzora i sukladno jasno propisanim tehničkim standardima. Time se osigurava profesionalizacija, pravna sigurnost i odgovornost svih aktera u postupku.

II.1. Opis postojećeg stanja

U skoro 130 godina postojanja katastra i zemljišne knjige na području Federacije Bosne i

Hercegovine, uspostavljeni su različiti međusobni odnosi ova dva registra o nekretninama. Kroz ovaj period oni su uglavnom tretirani kao odvojene evidencije o nekretninama. Posljedica toga je sve veće međusobno udaljšavanje vođenih podataka.

Prekretnica u takvom pristupu se dogodila 1984. godine kada je donešen Zakon o premjeru i katastru nekretnina koji je definirao katastar nekretnina kao jedinstveni registar podataka o nekretninama i pravima na nekretninama. Sukladno odredbama ovog zakona, u razdoblju do rata, te poslije rata do 2003. godine, u Bosni i Hercegovini uspostavljan je katastar nekretnina.

Nametanjem Zakona o zemljišnim knjigama od strane Visokog predstavnika 2002. godine i njegovim potvrđivanjem od strane Parlamenta Federacije BiH 2003. godine napušten je model vođenja registra nekretnina usvojen 1984. godine, a vraćen klasični germanski model vođenja katastra i zemljišnih knjiga kao odvojenih registara o nekretninama. Tim zakonom su van snage stavljene odredbe postojećeg Zakona o premjeru i katastru nekretnina o upisu prava na nekretninama. Zahvaljujući toj činjenici onemogućen je i upis nekretnina zato što je po odredbama Zakona o premjeru i katastru nekretnina to bio jedinstven proces.

Napuštanje ovog modela imalo je za posljedicu prekid aktivnosti na izlaganju podataka izmjere i katastarskog klasiranja zemljišta na javni uvid u katastarskim općinama u kojima su bile u tijeku. Donošenjem Uredbe o izlaganju na javni uvid podataka izmjere i katastarskog klasiranja zemljišta („Službene novine Federacije BiH“, broj: 92/16) stvorene su pretpostavke za nastavak aktivnosti na izlaganju tehničkih podataka o nekretninama i upisu istih u katastar, kao i započinjanje aktivnosti na izlaganju podataka u katastarskim općinama za koje je izmjera završena prije rata.

Proteklih 20 godina ulagani su napori da se Zakon o premjeru i katastru nekretnina i Zakon o zemljišnim knjigama usklade, a ti napori su posebno intenzivirani nakon Zaključka s 13. sjednice Zastupničkog doma Parlamenta Federacije BiH održane 28.05.2008. godine. Ovaj zaključak je obvezao Vladu „da u roku od 90 dana uputi u parlamentarnu proceduru sva tri zakona o zemljišnoj administraciji“. Mislilo se na Zakon o premjeru i katastru nekretnina, Zakon o zemljišnim knjigama i Zakon o stvarnim pravima. Nacrta zakona o izmjeri i katastru nekretnina i Zakona o stvarnim pravima, te Nacrt zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama su izrađeni. Nakon što je Vlada usvojila Nacrt zakona o izmjeri i katastru nekretnina i Nacrt zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, isti nisu usvojeni u Parlamentu Federacije BiH, te se procedura vratila na početak. Prijedlog zakona o stvarnim pravima je naknadno upućen u proceduru, te je usvojen i počeo se primjenjivati od ožujka 2014. godine. Zakonom o stvarnim pravima propisano je da se u pogledu činjeničnog stanja nekretnine smatra da je zemljišna knjiga istinita i potpuna ukoliko je zemljišna knjiga uspostavljena na temelju podataka nove izmjere.

Od 2009. godine započeti su pilot projekti usklađivanja podataka katastra zemljišta i zemljišnih knjiga kroz projekt Svjetske banke. Kroz realizaciju tih projekata su stečena iskustva potrebna za poboljšanje zakonski definiranih procedura, kao i iskustva vezana za opće uvjete potrebne za realizaciju ovakvih projekata.

Projekt registracije nekretnina se u Federaciji BiH implementira od 2013. godine na temelju Sporazuma o zajmu između Bosne i Hercegovine i Međunarodne banke za obnovu i razvitak. Razvojni cilj Projekta je pružanje podrške razvitku održivog sustava registracije nekretnina s usklađenim zemljišnoknjižnim i katastarskim evidencijama na području Federacije BiH. Projektom su tijekom svih godina implementacije postizani zavidni rezultati usprkos kompleksnom sustavu zemljišne administracije u kojem je provođen, te neophodnosti da se u

implementaciju uključi veći broj aktera iz javnog i privatnog sektora, te građana i gospodarskih subjekata koji su direktni korisnici provedenih aktivnosti. Najvažniji postignuti projektni rezultati koji su u konačnici doprinijeli stvaranju povoljnije poslovne klime u Federaciji BiH su:

- zaključno sa 31.07.2024. godine usuglašeni su podaci za 446 katastarskih općina,
- preko 1,7 milijuna vlasnika i suvlasnika je do kraja prvog kvartala 2023. godine uknjižilo svoje nekretnine i prava na njima, čime su unaprijeđene pretpostavke za siguran pravni promet nekretnina i razvitak ukupnog gospodarstva,
- 62% od ukupnog broja zemljišnoknjižnih uložaka je temeljeno na novoj katastarskoj izmjeri,
- skenirane su sve zemljišne knjige i pomoćni registri (registri parcela i vlasnika) u Federaciji BiH i integrirani u IT sustav za upravljanje zemljišnoknjižnim podacima,
- zemljišnoknjižni i katastarski informacijski sustavi su razvijeni i dorađeni po najvišim standardima, čime je omogućena transparentnost rada, smanjena mogućnost korupcije, omogućene statističke analize i praćenje efikasnosti rada svih službi za katastar i svih zemljišnoknjižnih ureda u Federaciji BiH.

Sama procedura je uspješno provedena. Svim zainteresiranim nositeljima prava omogućava sudjelovanje u procesu osnivanja i zamjene zemljišnih knjiga, a također daje i rješenja u slučajevima izostanka interesa nositelja prava za upis tih prava u zemljišne knjige.

Nadalje, kako je Projekt registracije nekretnina imao za cilj uspostavu i/ili zamjenu zemljišne knjige po podacima katastra zemljišta izostala je u potpunosti obveza katastra u preuzimanju utvrđenih podataka o nositeljima prava u sklopu uspostave i/ili zamjene zemljišne knjige i proglašenja katastra nekretnina kao usuglašene evidencije o tehničkim podacima katastarskih čestica i podataka o nositeljima prava. Ovim zakonom posebna pažnja je posvećena uspostavi katastra nekretnina i integraciji podataka nakon uspostave i/ili zamjene zemljišne knjige po podacima katastra zemljišta.

Nakon uspostave i/ili zamjene zemljišne knjige po podacima katastra zemljišta, preuzimanjem podataka o nositeljima prava iz zemljišne knjige u katastar, proglašenjem katastra nekretnina, podaci o nekretninama (tehnički podaci o nekretninama i podaci o nositeljima prava) postaju dio zajedničkog informacijskog sustava katastra i zemljišne knjige pri čemu nadležni organi (katastar i zemljišnoknjižni ured) zadržavaju nadležnosti propisane zakonom.

Uspostavom zajedničkog informacijskog sustava se eliminira postupak dvostrukog provođenja promjena u sklopu održavanja, čime se znatno povećava stupanj integracije u procesu održavanja podataka katastra i zemljišne knjige, s težištem na ona područja i nekretnine koje su prošle proces usuglašavanja, kako bi se usuglašeni podaci i nadalje održavali uz osiguranje najviše razine transparentnosti i integriteta podataka, sa minimalnim utroškom sredstava i administrativnih kapaciteta, a na dobrobit građana i poslovne zajednice.

Naprijed navedeno u značajnoj mjeri opisuje potrebu da se područje geodetskih poslova i katastra nekretnina uredi na kvalitetan i jedinstven način.

II.2. Pravni aspekt

Donošenje Zakona o izmjeri i katastru nekretnina ima značajne gospodarske implikacije jer uspostavlja pravni okvir za stabilan, transparentan i učinkovit sustav evidencije nekretnina, što je temelj za ekonomski razvitak, investicije i upravljanje prostorom.

Iz uvodnih napomena jasno se pokazuje žurna potreba usvajanja Zakona o izmjeri i katastru nekretnina koji objedinjuje tehničke podatke o katastarskim česticama iz katastra i nositelje prava preuzimanjem iz zemljišne knjige u zajednički informacijski sustav.

U pravnom sustavu Federacije osjeća se velika praznina zbog nedonošenja ovog zakona. Reforma sektora stvarnih prava, koja je neophodna zbog tranzicije vlasništva i predstavlja uvjet za reguliranje stvarno-pravnih odnosa u okolnostima tržišnog gospodarstva, davno je trebala biti završena. S obzirom na tu činjenicu donošenje Zakona o izmjeri i katastru nekretnina kao jednog od osnovnih zakona u ovoj oblasti predstavlja imperativ. Smatramo da će se donošenjem ovog zakona, uz Zakon o stvarnim pravima i Zakon o zemljišnim knjigama, stvoriti moderan i kvalitetan okvir za razvitak zemljišne administracije usklađen sa europskim standardima.

Predloženim tekstom Zakona o izmjeri i katastru nekretnina se oblast katastarske izmjere i katastra nekretnina također usklađuje i s novim tehničko-tehnološkim rješenjima (GIS, GPS). Osnovna razlika u odnosu na postojeći sustav katastra u Federaciji BiH, koji je u svojoj biti katastar poreznog tipa, je što katastar mijenja svoju osnovnu svrhu. Umjesto porezne svrhe to je sada svrha osiguranja točnih i ažurnih granica vlasništva i drugih stvarnih prava, čime se daje dodatna kvaliteta sigurnosti vlasništva i drugih stvarnih prava.

Donošenjem Zakona unaprijediti će se čuvanje i korištenje podataka katastarske izmjere i katastra nekretnina, unaprijediti topografska izmjera, unaprijediti registar prostornih jedinica i adresni registar, uspostaviti registar geografskih imena, uspostaviti masovna procjena vrijednosti nekretnina te osigurati učinkovitije planiranje i provedba unapređenja sustava zemljišne administracije (katastar i zemljišna knjiga), revidirat će se poslovni procesi postupanja u katastru i nastavno u zemljišnim knjigama u svrhu značajnog smanjenja broja procedura i izbjegavanja dvostrukih provedbi nastalih na temelju važećih propisa u katastarskim i zemljišnoknjižnim postupcima.

Privatni sektor, iako je važećim zakonskim okvirom iz 1984. godine prepoznat kao jedan od sudionika u postupku održavanja katastra nekretnina, ovim se zakonom njegova uloga dodatno razrađuje kroz jasne uvjete za rad, tehničke standarde i definirane oblike kontrole. Propisana je obveza stručnog i inspekcijskog nadzora nad radom gospodarskih subjekata, koji provode nadležni organi jedinica lokalne samouprave i Federalna uprava, čime se osigurava kvaliteta, zakonitost i pouzdanost geodetskih podataka.

Međutim, zakonom se ni u kojem slučaju ne oduzima nadležnost organu nadležnom za održavanje katastra nekretnina da samostalno obavlja terenske poslove izmjere i održavanja. Naprotiv, ta mogućnost je ovim zakonom dodatno potvrđena i proširena. U ovom slučaju se organu, ovisno od vlastitih kapaciteta, potrebe i prioriteta, omogućuje samostalno obavljanje određenih poslova ili ih izvode licencirani gospodarski subjekti, radi efikasnosti i optimalnog korištenja resursa.

Ovakvo je rješenje usklađeno s europskom praksom, gdje se najveći dio terenskih poslova izmjere i katastra vrši od strane privatnog sektora, dok se državni organi fokusiraju na kontrolu, verifikaciju i unos podataka u službene registre. Na taj se način organima nadležnim za održavanje katastra nekretnina omogućava da se u većoj mjeri posvete osnovnoj funkciji – razvitku, unapređenju i vođenju sustava katastra. Na ovaj se način stvara učinkovit model u kojem je privatni sektor proizvođač podataka, a državna uprava vrši kontrolu, evaluaciju i unos tih podataka u službene evidencije.

II.3. Gospodarski aspekt

Pravna sigurnost podataka o nekretninama i pravima na nekretninama predstavlja temeljni preduvjet za stabilan ekonomski razvitak. Neažurnost i nepouzdanost postojećih službenih registara katastra nekretnina ozbiljna su prepreka razvitku tržišta nekretnina, investicijama i efikasnom upravljanju prostorom. Posljedična pravna nesigurnost onemogućava pouzdano oslanjanje na podatke katastra, što direktno utječe na smanjenje gospodarske aktivnosti i povjerenja investitora.

Donošenje Zakona o izmjeri i katastru nekretnina uspostavlja pravni okvir za sustavno rješavanje problema neažurnosti i neusuglašenosti katastarskih podataka. Time se osigurava veći stupanj pravne sigurnosti, pouzdanosti i dostupnosti prostornih informacija. Uspostavom ažurne i povezane evidencije nekretnina i prava na njima, stvaraju se preduvjeti za efikasniju provedbu infrastrukturnih projekata, ubrzanje postupaka građenja, te poboljšanje funkcioniranja tržišta nekretnina.

Osim toga, novi zakonski okvir daje snažan poticaj razvitku privatnog sektora u oblasti geodetske djelatnosti. Iako se u kvantitativnom smislu ne očekuje drastičan rast broja subjekata, kvalitativno će doći do unapređenja razine i standarda pružanja geodetskih usluga. To će se direktno reflektirati na povezane gospodarske grane, posebno građevinarstvo, bankarski sektor, poslove osiguranja i tržište nekretnina.

Sa aspekta fiskalne politike, ažuriran i funkcionalan katastar nekretnina predstavlja ključnu bazu za efikasnu naplatu naknada iz nadležnosti jedinica lokalne samouprave. Na taj način, katastar nekretnina postaje instrument za jačanje fiskalne autonomije JLS i doprinosi ukupnom jačanju lokalnog gospodarstva.

Donošenjem Zakona o izmjeri i katastru nekretnina ostvarile bi se sljedeće značajne koristi:

- Ubrzanje reforme katastra i zemljišnih knjiga, s ciljem usklađivanja stvarnog i pravnog stanja nekretnina;
- Precizno normiranje postupaka i nadležnosti u poslovima izmjere i vođenja katastra nekretnina;
- Uspostava zajedničkog informacijskog sustava za katastar nekretnina i zemljišnu knjigu;
- Unapređenje i modernizacija geodetsko-katastarskog sustava, sukladno suvremenim tehničkim i tehnološkim standardima.

Opća društvena korist od usklađenih, ažurnih i dostupnih podataka o nekretninama i pravima na njima je višestruka. Vlasnici nekretnina mogu efikasno upravljati svojom imovinom (izdavanje, hipoteka, prodaja), finansijski sektor može sigurno koristiti nekretnine kao instrument osiguranja, dok javne institucije i lokalne vlasti imaju temelj za donošenje prostornih i fiskalnih politika na temelju pouzdanih podataka. Digitalna dostupnost ovih informacija putem javnih servisa dodatno povećava transparentnost i povjerenje u rad javne uprave.

III. USKLAĐENOST PROPISA S EUROPSKIM ZAKONODAVSTVOM

Prilikom izrade Nacrta navedenog zakona, Federalna uprava za geodetske i imovinsko – pravne poslove je imala u vidu Uredbu o Uredu Vlade Federacije BiH za zakonodavstvo i usklađenost s propisima Europske Unije („Službene novine Federacije BiH“, br. 26/20 i 76/20) i Uredbu o postupku usklađivanja zakonodavstva Federacije BiH s pravnom stečevinom Europske Unije („Službene novine Federacije BiH“, broj: 98/16) i u tom smislu je izvršila analizu europske pravne stečevine. Nakon detaljne i sveobuhvatne analize, zaključeno je da ne

postoje primarni niti sekundarni izvori prava EU-e koji reguliraju predmetnu materiju. Imajući u vidu naprijed navedeno, obrađivač navedenog zakona nije u mogućnosti dostaviti tablicu usklađenosti.

IV. OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH ZAKONSKIH RJEŠENJA

Sušтина ovog zakona, ne zanemarujući važnost drugih djelatnosti i poslova koji se reguliraju predloženim zakonskim odredbama, jeste promoviranje i implementacija novih tehnoloških rješenja u oblasti izmjere i katastra. Ovim se zakonom uređuju upravni i stručni poslovi iz oblasti geodezije i katastra nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine, uključujući osnovne geodetske radove, katastarsku izmjeru, uspostavu i održavanje katastra nekretnina, kao i vođenje informacijskih sustava prostornih jedinica, adresnog registra i registra geografskih imena. Propisuje se postupak uspostave katastra nekretnina putem nove izmjere, izlaganja podataka na javni uvid i usklađivanja sa zemljišnim knjigama.

Osnovni cilj i svrha predloženih rješenja je osiguranje pravnog okvira za izgradnju i stvaranje efikasne, sigurne i održive evidencije o nekretninama. U cilju stvaranja takvog sustava potrebno je osigurati i povećati dostupnost digitalnih podataka, točnost i kvalitetu podataka u smislu njihovog kontinuiranog održavanja i ažurnosti, usklađenost i konzistentnost podataka koje vode i pružaju različite institucije, posebno zemljišnoknjižni uredi, službe za katastar i organi nadležni za urbanizam i prostorno uređenje.

Posebna pažnja posvećena je interoperabilnosti sa zemljišnim knjigama. Zakon jasno definira nadležnosti organa uprave na svim razinama i mehanizme stručnog i inspekcijuskog nadzora.

DIO PRVI - OPĆE ODREDBE

Općim odredbama, članci 1. - 7. zakona, definiran je predmet odnosno područje koje se regulira ovim zakonom, data objašnjenja pojedinih izraza i korištene stručne terminologije, propisana opća načela na kojima se temelje geodetski poslovi, te je utvrđena obveza donošenja odgovarajućih višegodišnjih programa i strateških dokumenata u oblasti izmjere i katastra nekretnina.

Člankom 1. propisan je obuhvat i predmet regulacije zakona, kojim se uređuju svi upravni i stručni poslovi u vezi sa osnovnim geodetskim radovima, katastarskom izmjerom, katastrom nekretnina, topografskom izmjerom, masovnom procjenom vrijednosti, kao i uspostavom i održavanjem prostornih registara. Time se utvrđuje sveobuhvatni okvir djelovanja geodetske službe u Federaciji BiH.

Člankom 2. propisano je značenje pojedinih pojmova u smislu ovoga zakona.

Člankom 3. propisano je da su geodetski i katastarski poslovi od općeg interesa za Federaciju BiH, čime se potvrđuje njihova važnost za funkcioniranje pravnog, ekonomskog i prostornog sustava.

Člankom 4. je osigurana ravnopravnost u primjeni zakona tako da se izrazi koji imaju rodno značenje jednako odnose na muški i ženski rod, čime se zakon usklađuje s principima ravnopravnosti.

Člankom 5. propisano je da su podaci osnovnih geodetskih radova, katastarske izmjere, katastra nekretnina, kartografsko – topografski podaci, podaci registra prostornih jedinica, adresnog registra, registra geografskih imena i podaci masovne procjene vrijednosti nekretnina javni, da je uvid u navedene podatke slobodan kao i način izdavanja isprava, ispisa i drugih dokumenata utemeljenih na tim podacima.

Člankom 6. propisano je da su tehnički podaci katastra nekretnina temelj za zemljišne knjige, obveza svih pravnih subjekata da, kada su im potrebni geometrijski i opisni podaci o

nekretninama, koriste isključivo podatke iz službenih topografsko-kartografskih baza, te podatke katastra nekretnina.

Člankom 7. propisano je da se osnovni geodetski radovi, katastarska izmjera Federacije BiH, katastar nekretnina, topografska izmjera i službena kartografija, registar prostornih jedinica, adresni registar, registar geografskih imena i masovna procjena vrijednosti nekretnina obavljaju na osnovu višegodišnjih programa i strateških dokumenata.

DIO DRUGI – UPRAVNI I STRUČNI POSLOVI

Drugi dio Zakona o izmjeri i katastru nekretnina uređuje upravne i stručne poslove te definira nadležnosti federalnih, kantonalnih i lokalnih organa u provođenju geodetskih i katastarskih aktivnosti. Propisuje se planiranje radova putem višegodišnjih programa, kao i uloga Federalne uprave u vođenju ključnih registara, izdavanju licenci i vršenju nadzora. Jasno su definirani uvjeti za stjecanje i oduzimanje geodetskih licenci za fizičke i pravne osobe. Također, uređen je tehnički temelj rada, uključujući propise o geodetskim instrumentima i standardima mjerenja. Ovim se dijelom zakona osigurava stabilan institucionalni okvir i kontrola kvalitete geodetskih usluga.

POGLAVLJE I – UPRAVNA STRUKTURA

Odredbama **članaka 8. - 12.** zakona propisana je upravna struktura i utvrđeni organi koji vrše upravne i stručne poslove u oblasti izmjere i katastra nekretnina.

Člankom 9. propisane su nadležnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko – pravne poslove.

Člankom 10. propisano je da ukoliko ima osnovan kantonalni organ za geodetske poslove i katastar nekretnina, isti može imati ulogu koordinacije i sudjelovanja na poslovima iz članka 1. zakona, kao i druge nadležnosti propisane kantonalnim zakonom, koje ne mogu biti suprotne nadležnostima propisanim ovim zakonom za federalni organ uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina i JLS.

Člankom 11. propisane su nadležnosti jedinica lokalne samouprave, mogućnost i način povjeravanja poslova održavanja katastra nekretnina Federalnoj upravi, kantonalnom organu ili drugoj JLS.

Člankom 12. propisana je obveza suradnje organa iz članaka 9. – 11. zakona, a sve u cilju bolje koordinacije i kvalitetnijeg izvršenja poslova iz članka 1. zakona.

POGLAVLJE II – GEODETSKI RADOVI

Člancima 13. do 24. uspostavlja se cjelovit sustav stručnog osposobljavanja, licenciranja i kontrole rada kako pojedinaca tako i gospodarskih subjekata koji sudjeluju u poslovima izmjere i katastra nekretnina.

Člankom 13. propisana je obveza polaganja stručnog ispita za osobe geodetske struke koje rade na poslovima osnovnih geodetskih radova, katastarske izmjere, uspostave i održavanja katastra nekretnina, te kartografsko-topografskih poslova. Time se osigurava stručna kompetentnost osoba koje obavljaju ključne tehničke zadatke u oblasti geodezije. S tim u vezi, predviđeno je donošenje pravilnika kojim će se detaljno urediti uvjeti, način i program polaganja stručnog ispita.

Člankom 14. uvodi se institut osobne geodetske licence prvog reda, kojom se ovlašćuju osobe geodetske struke za samostalno obavljanje određenih stručnih poslova, uz jasno definirane nadležnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove u postupku izdavanja licenci.

Člancima 15. i 16. definirani su uvjeti koje moraju ispuniti, s jedne strane, fizičke osobe geodetske struke kako bi stekle licencu prvog ili drugog reda, a s druge strane, gospodarski

subjekti koji žele obavljati poslove iz djelokruga ovog zakona. Time se osigurava institucionalna i stručna sposobnost nositelja poslova u oblasti izmjere i katastra.

Članak 17. jasno razgraničava mogućnosti obavljanja terenskih poslova u okviru održavanja katastra nekretnina, čime se osigurava operativna provedba zakonskih nadležnosti kroz angažman licenciranih subjekata.

Člankom 18. Federalna uprava je određena kao nadležni organ za izdavanje licenci gospodarskim subjektima, čime se osigurava centraliziran nadzor i dosljedna primjena propisanih standarda.

Člancima 19. i 20. propisane su dužnosti kako gospodarskih subjekata tako i licenciranih geodetskih stručnjaka, uključujući mehanizme za oduzimanje licenci u slučaju nepoštivanja zakonskih obveza, čime se jača odgovornost i integritet u radu.

Člankom 21. uređen je prestanak važenja i oduzimanje licence gospodarskom subjektu, dok **članak 22.** daje mogućnost osporavanja odluka o izdavanju ili oduzimanju licence, čime se osigurava pravna zaštita i kontrola zakonitosti upravnog postupanja.

Člankom 23. propisano je vođenje registra izdanih licenci, što omogućava transparentnost i dostupnost podataka o licenciranim subjektima i stručnjacima.

Člankom 24. osigurana je kvaliteta geodetskih radova propisivanjem obveze uporabe ispravne i atestirane geodetske opreme, čime se podiže tehnički standard i pouzdanost katastarskih i podataka izmjere.

DIO TREĆI – OSNOVNI GEODETSKI RADOVI

Treći dio (članci 25.-27.) propisuje osnovne geodetske radove kao temelj uspostave geodetskog referentnog sustava Federacije, donošenje Odluke o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i ravninskih kartografskih projekcija Federacije BiH i bazu podataka osnovnih geodetskih radova.

DIO ČETVRTI – KATASTARSKA IZMJERA

Četvrti dio Zakona uređuje postupak katastarske izmjere, koji obuhvaća geodetska mjerenja, prikupljanje i obradu podataka o granicama, objektima, načinu uporabe zemljišta i korisnicima, radi osnivanja i održavanja katastra nekretnina. Definirane su katastarske teritorijalne jedinice – katastarska čestica i katastarska općina, uz propisanu točnost mjerenja i korištenje geodetskih referentnih točaka. Postupci označavanja i izmjene granica katastarskih općina provode se u koordinaciji s jedinicama lokalne samouprave. Vlasnici i korisnici dužni su omogućiti pristup i označiti granice svojih čestica, a u slučaju neispunjavanja obveza snose troškove. Također je uređen način evidentiranja zgrada, posebnih dijelova i klasifikacije zemljišta, te je predviđen i poseban postupak komasacijske izmjere.

Člankom 28. utvrđuje se što katastarska izmjera podrazumijeva i koji se podaci obuhvaćaju ovim postupkom.

Članci 29. do 32. definiraju vrste katastarskih teritorijalnih jedinica (kao što su katastarske općine i sektori) i propisuju način i točnost određivanja granica katastarskih čestica.

Člankom 33. uređuje se prostorni obuhvat katastarske izmjere, jasno navodeći da se izmjera može vršiti za cijelu katastarsku općinu ili njen dio, što omogućava fleksibilnu primjenu u praksi – bilo da se radi o individualnim česticama ili većim prostornim cjelinama.

Člankom 34. uređuju se referentne točke kao temelj za izmjeru, s naglaskom na mogućnost dopune mreže radi osiguravanja točnosti i pouzdanosti podataka.

Članci 35. do 38. detaljno razrađuju postupke identifikacije i označavanja granica katastarskih općina, uključujući imenovanje povjerenstva, rješavanje graničnih sporova te postupak i nadležnost u slučaju promjena granica.

Člankom 39. uređeno je označavanje granica katastarskih čestica i obveze korisnika i Federalne uprave u tom procesu, uključujući i rokove, dok **članci 40. i 41.** uređuju prava pristupa nekretninama i obveze vlasnika tijekom provođenja radova katastarske izmjere.

Člankom 42. definiran je skup podataka koji se prikupljaju tijekom izmjere, uključujući i ulogu korisnika nekretnina.

Člankom 43. propisan je način na koji se granice katastarskih čestica predstavljaju, dok je **člankom 44.** uređen način uporabe zemljišta kao važan element katastarskih podataka.

Člankom 45. propisano je da se površine čestica izračunavaju iz koordinata graničnih točaka i iskazuju u m².

Članci 46. i 47. odnose se na evidentiranje i klasifikaciju zgrada, dok je **člankom 48.** propisan način vođenja posebnih dijelova zgrada, uključujući ovlaštenje za donošenje pravilnika kojim će se urediti način i vrsta njihove uporabe.

Člankom 49. uređeno je prikupljanje podataka o korisnicima nekretnina.

Člankom 50. propisano je kako gospodarski subjekt koji obavlja izmjeru postupa u slučajevima kada se korisnici ne odazovu pozivu i ne ispune svoje obveze, čime se osigurava kontinuitet i zakonitost postupka.

Člankom 51. utvrđena je komasacijska izmjera – koja se provodi u okviru postupaka komasacije i kojom se osigurava ažurno i precizno evidentiranje stanja nakon provođenja zemljišne konsolidacije.

DIO PETI – KATASTAR NEKRETNINA

Petim dijelom Prijedloga uređuje se katastar nekretnina koji sadrži podatke katastra (podatke o česticama zemljine površine i zgradama koje trajno leže na zemljinoj površini ili ispod nje) i podatke zemljišne knjige (prava na nekretninama). Katastar nekretnina se vodi u jedinstvenoj bazi podataka (zajednički informacijski sustav) pri čemu se zadržavaju sve uobičajene odlike i procedure katastra i zemljišne knjige.

Ovakvom definicijom katastra nekretnina izbjegnuta je mogućnost stvaranja ponovne dvojnosti podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige. Ovaj dio zakona sadrži sve procesne odredbe vezane za osnivanje i vođenje katastra nekretnina, kao i ostale odredbe kojima se uređuju pitanja bitna za njihovu ažurnost i pouzdanost.

Člankom 52. propisan je sadržaj katastra nekretnina na naprijed opisan način.

Člankom 53. propisano je stupanje na snagu katastra nekretnina nakon njegove uspostave, prevođenja katastra zemljišta u katastar nekretnina i stavljanja van snage podataka katastra zemljišta i popisnog katastra.

Člankom 54. propisano je stupanje na snagu katastra nekretnina nakon nove katastarske izmjere, uspostave zemljišne knjige po podacima nove katastarske izmjere i preuzimanje podataka o nositeljima prava na nekretninama.

Člankom 55. propisano je prevođenje katastra zemljišta u katastar nekretnina. Ovo prevođenje se vrši po organiziranom pristupu za cijelu katastarsku općinu što podrazumijeva zamjenu ili uspostavu zemljišne knjige za cijelu katastarsku općinu.

POGLAVLJE I – KATASTAR NEKRETNINA

Člankom 56. propisan je sadržaj katastra nekretnina koji se sastoji od: elaborata katastarske izmjere, zbirke isprava i baze podataka katastra nekretnina (BPKN).

Člankom 57. definiran je elaborat katastarske izmjere, kao zbirka sve dokumentacije prikupljene u procesu katastarske izmjere, isti se čuva trajno.

Člankom 58. definirana je zbirka isprava kao zbirka svih dokumenata na temelju kojih su izvršeni upisi ili brisanje podataka o nekretninama u katastru nekretnina. Zbirka isprava se također čuva trajno.

Člankom 59. definirana je BPKN kao baza prostornih i drugih podataka o nekretninama. Istim člankom propisano je donošenje pravilnika kojim se definira sadržaj i oblik BPKN.

Člankom 60. definiran je grafički i tekstualni (opisni) prikaz sadržaja BPKN.

Odjeljak A. Uspostava katastra nekretnina

Člankom 61. propisan je način uspostave katastra nekretnina nakon katastarske izmjere, izlaganja na javni uvid podataka izmjere, uspostave zemljišne knjige po podacima katastarske izmjere i preuzimanjem nositelja prava iz zemljišne knjige u BPKN.

Člankom 62. propisano je da se podaci katastarske izmjere izlažu na javni uvid putem popisnog lista te da se izlaganje na javni uvid vrši po katastarskim općinama.

Člankom 63. propisano je imenovanje povjerenstva koje vrši izlaganje na javni uvid podataka katastarske izmjere. Definirani su uvjeti za pojedine članove povjerenstva, određivanje mjesta i vremensko trajanje izlaganja podataka. Oglas o izlaganju podataka objavljuje se na velikom broju mjesta kako bi se svi zainteresirani mogli uključiti u proces izlaganja.

Člankom 64. propisan je postupak izlaganja podataka o nekretninama na javni uvid kojim se omogućava svim zainteresiranim, kako osobama evidentiranim u procesu katastarske izmjere, tako i drugim zainteresiranim da obave uvid u podatke i na kvalitetan način zaštite svoje pravne interese.

Člankom 65. uređeno je uspostavljanje portala javnog izlaganja.

Člankom 66. uređeno je podnošenje prigovora na podatke katastarske izmjere, rokove za postupanje i podnošenje žalbi.

Člankom 67. propisano je postupanje u slučaju spora oko korisništva pri izlaganju na javni uvid podataka katastarske izmjere.

Člankom 68. propisana je mogućnost žalbe na tehničke podatke o nekretninama pri izlaganju na javni uvid podataka katastarske izmjere.

Člankom 69. propisana je nadležnost za pregled elaborata izlaganja, izdavanje potvrde o završetku izlaganja katastarskih podataka i početak održavanja privremene baze u katastru.

Odjeljak B. Održavanje katastra nekretnina

Člankom 70. propisano je što obuhvaća održavanje katastra nekretnina.

Člankom 71. propisano je što obuhvaćaju terenski poslovi održavanja katastra nekretnina.

Člankom 72. propisano je tko može izrađivati geodetske elaborate mjerenja i utvrđuje obvezu njihove usklađenosti s tehničkim propisima i prostorno-planskom dokumentacijom.

Člankom 73. propisana su pravila za digitalne geodetske elaborate mjerenja i njihovu elektroničku dostavu, obradu i pravnu valjanost.

Člankom 74. utvrđeni su kriteriji za pregled i potvrdu elaborata mjerenja te se uvjetuje njihovo provođenje usklađenošću s planskom dokumentacijom i posebnim propisima.

Člankom 75. propisane su vrste promjene u katastru nekretnina

Člankom 76. propisana je obveza prijave o promjeni na nekretnini.

Člankom 77. propisane su promjene na objektima.

Člankom 78. propisane su promjene na posebnim dijelovima objekata.

Člankom 79. propisane su promjene načina uporabe zemljišta.

Člankom 80. propisane su promjene korisnika u privremenoj BPKN.

Člankom 81. propisan je prelazak na koordinatni katastar što u tehničkom pa čak i u pravnom smislu predstavlja novinu u ovom zakonu. Naime, koordinatni katastar podrazumijeva da je u koordinatnom katastru jednom evidentirana međašna točka stalna i nepromjenjiva, faktički se garantira njen položaj u granicama točnosti mjerenja, što je u biti osnovna karakteristika katastra 21. stoljeća.

Člankom 82. propisan je način promjene na točkama koordinatnog katastra.

Člankom 83. propisana je dužnost i rokovi za rješavanje upisa promjene organa nadležnog za održavanje katastra nekretnina. Istim člankom propisana je dužnost organa nadležnog za

održavanje katastra nekretnina po elaboratu o promjeni izrađenom od strane gospodarskog subjekta.

Člankom 84. propisana je obveza organa nadležnog za održavanje katastra nekretnina na otklanjanju nedostataka i propusta u bazi podataka katastra nekretnina.

POGLAVLJE II – ODRŽAVANJE KATASTRA ZEMLJIŠTA I NJEGOVO POSTEPENO PRILAGOĐAVANJE KATASTRU NEKRETNINA

Odjeljak A. Održavanje katastra zemljišta

Člankom 85. utvrđen je postupak održavanja katastra zemljišta kao kontinuirano evidentiranje promjena na nekretninama koje utječu na postojeće podatke, uz usklađivanje sa pravilima održavanja katastra nekretnina.

Člankom 86. uređen je način i temelj za provođenje promjena korisnika u katastru zemljišta, uključujući i preuzimanje podataka iz službenih registara bez upravnog postupka.

Člankom 87. propisano je da se, kada su podaci u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi usuglašeni, kao korisnici u BPKN upisuju vlasnici iz zemljišne knjige.

Odjeljak B. Prevođenje katastra zemljišta u katastar nekretnina

Člankom 88. propisano je prevođenje katastra zemljišta u katastar nekretnina. Istim člankom propisano je donošenje rješenja o proglašenju katastra nekretnina kao i donošenje pravilnika o tehničkim normativima i procedurama za prevođenje katastra zemljišta u katastar nekretnina.

POGLAVLJE III – OBNOVA KATASTRA

Člankom 89. definirana je obnova katastra nekretnina kao ponovna uspostava evidencije na temelju nove izmjere, uključujući izlaganje podataka i obnovu zemljišne knjige.

Člankom 90. definirana je obnova katastra zemljišta koja uključuje novu izmjeru i formiranje novog operata katastra zemljišta.

Člankom 91. propisani su razlozi, postupak i sadržaj projekta za donošenje odluke o obnovi katastra radi ažuriranja podataka ili usklađivanja sa stvarnim stanjem.

Člankom 92. propisan je način financiranja obnove katastra.

POGLAVLJE IV – ZAJEDNIČKI INFORMACIJSKI SUSTAV KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE

Člankom 93. propisano je uspostavljanje zajedničkog informacijskog sustava (ZIS) katastra i zemljišne knjige, koji integrira baze podataka BPKN i BPZK na temelju jedinstvenog modela podataka.

Člankom 94. utvrđena je podjela nadležnosti unutar ZIS-a, pri čemu su organi za katastar odgovorni za podatke katastra nekretnina, a nadležnosti za zemljišnoknjižne podatke ostaju u okviru propisa o zemljišnim knjigama.

Člankom 95. propisano je da ravnatelj Federalne uprave i ministar pravde sporazumno uređuju sve operativne, organizacijske i financijske aspekte funkcioniranja ZIS-a.

DIO ŠESTI – OSTALE ODREDBE O GEODEZIJI I KARTOGRAFIJI

Članci 96. do 115. uređuju registre prostornih jedinica, adresni registar, registar geografskih imena, masovnu procjenu vrijednosti nekretnina, topografsku izmjeru i izmjeru za posebne potrebe. Propisuje se uspostava i održavanje javnih registara o administrativnim i adresnim podacima, čime se osigurava standardizacija i međusobna usklađenost prostornih evidencija. Uređuje se i registar geografskih imena s ciljem očuvanja kulturne i jezičke baštine, kao i precizne identifikacije prostora. Masovna procjena vrijednosti nekretnina uvodi se kao sredstvo za utvrđivanje tržišne vrijednosti radi fiskalnih i planerskih potreba. Topografska izmjera i izmjera za posebne potrebe omogućavaju prikupljanje i korištenje podataka za različite

tehničke, planske i razvojne svrhe. Ovim odredbama stvaraju se institucionalni i tehnički preduvjeti za efikasnije upravljanje prostorom i nekretninama.

POGLAVLJE I – REGISTAR PROSTORNIH JEDINICA I ADRESNI REGISTAR

Poglavlje I (članci 96. - 98.) definira Registar prostornih jedinica i Adresni registar. U Registru prostornih jedinica vode se prostorne jedinice definirane zakonom, kao i prostorne jedinice utemeljene za potrebe statistike. U Adresnom registru vode se podaci o adresama zgrada, građevinskih parcela i drugih objekata.

POGLAVLJE II – MASOVNA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Poglavlje II regulira oblast masovne procjene vrijednosti nekretnina. Prateći europske i trendove iz okruženja ispostavilo se da je postojanje evidencije o vrijednosti nekretnina veoma važno za gospodarski razvitak. Sustavno prikupljanje i obrada podataka o transakcijama nekretninama uvjet su za procjenu vrijednosti nekretnina. Na temelju obavljene procjene u BPKN se trebaju voditi podaci o vrijednosti, koji predstavljaju temelj za sve postupke u kojim se koristi vrijednost nekretnina kao temelj za njihovo provođenje.

Člankom 99. propisan je postupak masovne procjene vrijednosti nekretnina i nadležnost za formiranje neophodnih baza podataka i vođenje podataka o procijenjenim vrijednostima nekretnina.

Člankom 100. propisane su metode i postupci za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina kao i određivanje vrijednosti nekretnina za pojedinačne procjene vrijednosti nekretnina.

Člankom 101. propisane su komponente masovne procjene vrijednosti nekretnina, postupka generalne procjene i utvrđivanje vrijednosti pojedinačne nekretnine.

Člankom 102. propisan je način prikupljanja neophodnih podataka za potrebe masovne procjene vrijednosti nekretnina.

Člankom 103. propisan je način evidentiranja tržišnih cijena nekretnina, formiranje Registra cijena nekretnina, nadležnosti na poslovima prikupljanja i praćenja tržišta nekretnina za potrebe masovne procjene vrijednosti nekretnina.

Člankom 104. propisan je obuhvat obrade podataka o prometu nekretnina kao temelj za provedbu masovne procjene vrijednosti nekretnina.

Člankom 105. propisano je određivanje modela za procjenu vrijednosti nekretnina.

Člankom 106. propisano je utvrđivanje vrijednosti pojedinačne nekretnine.

Člankom 107. propisano je donošenje podzakonskih akata kojima će se urediti način određivanja procijenjene vrijednosti i vođenje podataka o procijenjenim vrijednostima nekretnina.

POGLAVLJE III - TOPOGRAFSKA IZMJERA I SLUŽBENA KARTOGRAFIJA

Poglavlje III regulira topografsku izmjeru i službenu kartografiju kao posebnu oblast u stvaranju mogućnosti korištenja podataka topografske izmjere i drugih podataka iz topografsko-kartografske baze podataka. Topografsko-kartografska baza podataka je temeljna baza podataka za praćenje stanja u prostoru i istovremeno služi kao temelj za izradu svih drugih baza podataka koje se izrađuju od strane različitih državnih organa u svrhu planiranja, praćenja stanja i zaštite objekata i pojava koje imaju prostornu dimenziju. Stoga, ovo poglavlje ima poseban značaj jer se po prvi put ovo područje u Federaciji uređuje sukladno modernim rješenjima primijenjenim u zemljama okruženja i šire.

Člankom 108. propisana je topografska izmjera koja se provodi u svrhu prikupljanja podataka za izradu temeljne topografske baze podataka.

Člankom 109. propisana je temeljna topografska baza podataka, njen sadržaj, način izrade, održavanje, čuvanje, distribucija, razmjena i zaštita.

Člankom 110. propisana je izrada osnovne karte Federacije i ostalih topografskih, tematskih i preglednih karata.

Člankom 111. propisana je izrada i uporaba digitalnih topografskih proizvoda.

POGLAVLJE IV – REGISTAR GEOGRAFSKIH IMENA

Člankom 112. definiran je pojam registra geografskih imena te je propisana nadležnost Federalne uprave za geodetske i imovinsko – pravne poslove za vođenje i održavanje istog, način upisa geografskih imena u registar, dostupnost registra i donošenje podzakonskih – provedbenih propisa.

POGLAVLJE V – IZMJERA ZA POSEBNE POTREBE

Člankom 113. propisani su uvjeti i način izvođenja geodetske izmjere za posebne potrebe od strane gospodarskih subjekata, uz obvezu usklađenosti sa zakonom i korištenja BPKN podataka.

Člankom 114. propisano je da geodetsku izmjeru za posebne potrebe mogu obavljati samo gospodarski subjekti sa licencom najmanje drugog reda.

Člankom 115. propisana je obveza prijave radova izmjere za posebne potrebe nadležnom organu prije početka mjerenja, uz navođenje osnovnih podataka o planiranim radovima.

DIO SEDMI - ČUVANJE, UVID, IZDAVANJE I NAKNADA ZA KORIŠTENJE PODATAKA I PRUŽANJE USLUGA

Člankom 116. propisana je obveza čuvanja baza podataka i dokumentacije osnovnih geodetskih radova, katastarske izmjere, katastra nekretnina, topografske izmjere, registra prostornih jedinica, adresnog registra, registra geografskih imena i masovne procjene vrijednosti nekretnina. U svrhu osiguravanja trajnog čuvanja analognih dokumenata, podataka i arhivske građe, istom odredbom propisana je uspostava digitalnog arhiva geodetske dokumentacije kao i donošenje akta kojim će se utvrditi uvjeti i način čuvanja dokumentacije.

Člancima 117. i 118. propisan je uvid u podatke katastra nekretnina i baze podataka, kao i izdavanje isprava i podataka iz katastra nekretnina.

Člankom 119. propisano je da se za korištenje podataka i pružanje usluga plaća naknada, da će visinu, način prikupljanja naknada, kao i uvjete licenciranja za korištenje podataka, propisati Vlada Federacije BiH uredbom koju donosi na prijedlog Federalne uprave, kao i način utroška sredstava prikupljenih od naknada za korištenje podataka i pružanje usluga.

Člankom 120. propisano je prikupljanje i raspodjela sredstava od naknada za korištenje podataka i pružanje usluga.

Člankom 121. propisani su obveznici plaćanja naknade za korištenje podataka i pružanje usluga.

Člankom 122. propisano je tko je oslobođen plaćanja naknade za korištenje podataka katastarske izmjere i katastra nekretnina.

Člankom 123. propisano je da se sredstva prikupljena od naknada prenose za istu namjenu u sljedeću godinu.

DIO OSMI - INSPEKCIJSKI NADZOR

Ovim dijelom zakona propisani su način vršenja nadzora nad radom gospodarskih društava za geodetske radove kao i organa nadležnih za katastar nekretnina, ovlaštenja i dužnosti inspektora i uvjeti za obavljanje poslova inspektora.

Člankom 124. propisano je da nadzor nad radom gospodarskih društava i organa nadležnih za katastar nekretnina vrši Federalna uprava putem inspektora. Ukoliko se u vršenju nadzora uoči da se poslovi određeni ovim zakonom ne vrše sukladno odredbama istog, inspektor će u prostorijama gospodarskog društva za geodetske radove ili organa nadležnog za vođenje registra nekretnina, kao i na terenu tijekom izvođenja geodetskih radova, odrediti rok za

otklanjanje utvrđene nepravilnosti, zabraniti daljnje izvođenje radova kao i poduzeti druge mjere sukladno svojim ovlastima (**članak 125.**).

Dužnost inspektora je i da, kad utvrdi da za to postoje uvjeti, donese odgovarajuće rješenje i predloži Federalnoj upravi oduzimanje licence kako gospodarskom društvu za geodetske poslove tako i odgovornoj osobi (**članak 126.**).

Kako bi inspektor mogao obavljati navedene poslove potrebno je da ispunjava zakonom propisane uvjete, kako u pogledu zahtjeva stručne spreme, stručnog ispita, tako i u pogledu iskustva u struci. Pored toga propisano je da inspektor ne može obavljati djelatnosti koje podliježu inspekcijskom nadzoru (**članak 127.**).

DIO DEVETI - KAZNE NE ODREDBE

Kaznenim odredbama utvrđene su kazne za prekršajne radnje (činjenje i nečinjenje) kako pravnih tako i fizičkih osoba odgovornih za provođenje odredbi ovog Prijedloga.

Iste su, u pogledu predviđenih visina novčanih kazni usklađene sa odredbama Zakona o prekršajima. (**članci 128. - 131.**).

DIO DESETI – PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Člankom 132. propisan je rok za donošenje podzakonskih akata potrebnih za provođenje zakona. Da bi se izbjegle pravne praznine propisano je da se postojeći podzakonski akti primjenjuju do donošenja novih.

Člankom 133. propisano je da Federalna uprava izdaje upute i instrukcije za postupanje iz oblasti izmjere i katastra nekretnina.

Člankom 134. propisano je da će postupci izrade katastra nekretnina započeti prije stupanja na snagu Zakona, završiti po odredbama ovog zakona.

Člankom 135. propisan je prestanak važenja članka 15. stavak (2) točka c) u roku od deset godina čime se stvara prijelazni period u cilju osiguranja dovoljnog broja geodetskih stručnjaka.

Člankom 136. definiran je prestanak važenja postojećih propisa.

Člankom 137. uređuje se stupanje na snagu Zakona.

V. RAZMATRANJE PRIMJEDBI I SUGESTIJA NA NACRT ZAKONA I IZVJEŠĆE SA JAVNE RASPRAVE

Razmatranje Nacrta zakona u Parlamentu Federacije BiH i pojedinačne diskusije zastupnika

Zastupnički dom Parlamenta Federacije BiH je na svojoj 15. redovitoj sjednici održanoj dana 12.12.2024. godine razmatrao Nacrt zakona o izmjeri i katastru nekretnina. Sudjelovanje u raspravi uzeli su zastupnici Dennis Gratz, Melika Mahmutbegović, Marijana Hrvic-Šikuljak, Jasmina Bišćević-Tokić i Kenan Uzunović koji su prema mišljenju obrađivača generalno pozdravili intenciju da se oblast katastra regulira suvremenim zakonskim propisom i unaprijedi sustav zemljišne administracije usklađen sa Zakonom o zemljišnim knjigama, ali su zatražili određena pojašnjenja i preciznije definicije nekih zakonskih odredbi.

Zastupnik Dennis Gratz izrazio je načelnu podršku, te istakao kao ključni problem nedovoljno jasno definirano pitanje privatizacije poslova mjerenja. Smatra da treba precizirati kako će se ti poslovi nadzirati, spriječiti zlouporabe i osigurati transparentnost u angažmanu privatnog sektora, te poziva Vladu da kroz amandmane dodatno uredi te aspekte.

Obrazloženje obrađivača

U ovom Zakonu o izmjeri i katastru nekretnina detaljno se uređuju terenski poslovi održavanja izmjere i katastra, koji su već ranije, prema članku 165. važećeg Zakona, bili otvoreni i za privatni sektor. Čvrsto je uvjerenje obrađivača da predložena zakonska rješenja odgovaraju prostoru i vremenu i novim tehnološkim mogućnostima, svojim sadržajem daju alate i razvijaju mehanizme koji jamče uvođenje reda u procese vezane za osnivanje i održavanje modernih katastarskih evidencija, stavljaju jasan okvir za sudjelovanje javnog i privatnog sektora u postupcima održavanja izmjere i katastra nekretnina. Sigurno je da će povećati transparentnost i integritet podataka izmjere i katastra nekretnina, što je važan uvjet za osiguranje pravne sigurnosti i siguran promet nekretnina. Postavlja jasna pravila igre i propisuje okvire i organima javne vlasti i geodetskim poduzetnicima, prvenstveno vodeći računa o zaštiti javnog interesa.

Novi zakon dodatno razvija ovu oblast propisujući obvezu licenciranja gospodarskih subjekata za obavljanje tih poslova, definirajući pojam analognog i digitalnog geodetskog elaborata te uvodeći sustav stručnog i inspeksijskog nadzora nad njihovim radom. Također, zakon predviđa jasne mehanizme sankcioniranja, uključujući oduzimanje osobnih i licenci za rad te izricanje novčanih kazni, čime se osigurava kontrola kvalitete i odgovornost u obavljanju terenskih geodetskih radova.

Organ nadležan za održavanje katastra nekretnina, pored toga što sam može obavljati terenske poslove, zadržava ovlasti kontrole izrađenih elaborata, a geodetski elaborat izrađen od gospodarskog subjekta se može provesti u katastarskom operatu tek nakon njegove potvrde od strane tog organa.

Zastupnik Melika Mahmutbegović u svom izlaganju podržava donošenje Zakona o izmjeri i katastru nekretnina, ističući da je Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove u prethodnom periodu učinila mnogo, posebno u harmonizaciji katastra i gruntovnice. Ona smatra da je zakon potreban i da treba dodatno urediti ovu oblast.

Posebno naglašava zabrinutost u vezi s uvođenjem privatnog sektora u poslove izmjere, jer nije jasno definirano koliko subjekata može raditi u toj oblasti, kako će se vršiti nadzor nad njihovim radom i koje će kontrole biti uvedene. Skreće pažnju na moguće zlouporabe i nužnost jasnih definicija, preciziranih nadzornih mehanizama i inspeksijskih kontrola. Ukazuje da su sankcije za kršenja predviđene zakonom, no da nije dovoljno jasno kako će se one primjenjivati u praksi.

Zaključuje da je Nacrt zakona dobar temelj za daljnju raspravu, ali da je potrebno dodatno precizirati dijelove koji se odnose na privatne subjekte, kako bi se izbjegle zlouporabe i oduzimanje nadležnosti jedinicama lokalne samouprave.

Obrazloženje obrađivača

Obrazloženje u vezi sudjelovanja privatnog sektora u postupku održavanja izmjere i katastra nekretnina (terenskih poslova) je dano u osvrtu na diskusiju uvaženog zastupnika Dennisa Gratz. Važno je znati da je organ nadležan za održavanje katastra nekretnina (JLS) i dalje ovlašten za obavljanje terenskih i uredskih poslova dok privatni sektor, koji i po važećem zakonu ima mogućnost obavljanja terenskih poslova, može obavljati samo terenske poslove uz jasno definirane uvjete.

Kontrolu vršenja terenskih poslova od strane privatnog sektora vrši organ nadležan za održavanje katastra nekretnina (JLS) kroz prijavu radova koju treba izvršiti gospodarski subjekt i kontrolu elaborata izrađenog od strane gospodarskog subjekta. Elaborati izrađeni od strane

privatnog sektora mogu se provoditi u katastarskom operatu isključivo nakon što ih nadležni organ pregleda i potvrdi. Mehanizmi kontrole obuhvaćaju prijavu radova, tehničku provjeru elaborata, kao i stručni i inspekcijски nadzor, čime su, prema mišljenju obrađivača, dobro postavljeni kontrolni mehanizmi i onome što je predloženo objektivno nema potrebe nešto posebno za dodati. Gospodarski subjekti podliježu stručnom i inspekcijском nadzoru što će osigurati potrebnu disciplinu i produkciju kvalitetnih podataka, što je najbolje jamstvo da će sudjelovanje gospodarskih subjekata imati pozitivne učinke na stupanj ažurnosti katastarskih podataka.

Zakon propisuje jasne uvjete za izdavanje licence, obveze i odgovornosti gospodarskih subjekata, kao i kaznene odredbe u slučaju nepravilnosti, a broj licenciranih subjekata zavisi od ispunjavanja zakonom propisanih kriterija.

Zastupnik Marijana Hrvic-Šikuljak u svom obraćanju iznosi nekoliko ključnih primjedbi i prijedloga u vezi s Nacrtom zakona o izmjeri i katastru nekretnina:

- a) Članak 5. dopuniti sa novim stavkom (4) koji glasi:
Perspektivne vojne lokacije Oružanih snaga BiH se nalaze pod posebnim režimom javnosti podataka koje se detaljnije reguliraju sporazumom koji zaključuje Federalna uprava i Ministarstvo obrane BiH. Predmetnim sporazumom je također regulirano obavljanje osnovnih geodetskih radova i sva ostala pitanja neophodna za vođenje zaštite podataka i razvitak perspektive vojnih lokacija na teritoriju Federacije BiH. Ministarstvo obrane je izuzeto od plaćanja naknada predviđenih za obavljanje svih zakonom predviđenih poslova koje Federalna uprava obavlja u vezi s perspektivnim vojnim lokacijama.
- b) Članak 110. (članak 122. Nacrta) dopuniti novom točkom d) koja glasi:
Od plaćanja naknade za korištenje podataka oslobođene su institucije EU i NATO u BiH koji podatke koriste u svrhu integracijskih procesa BiH u EU i NATO.
- c) Točno definirati uvođenje „privatnog“ kada su u pitanju izmjera i katastar nekretnina.

Objasnenje obrađivača

Perspektivne vojne lokacije na teritoriju Bosne i Hercegovine nalaze se pod posebnim režimom zaštite koji je definiran Zakonom o obrani BiH, Zakonom o službi u Oružanim snagama BiH, kao i drugim propisima koji uređuju pitanja sigurnosti, pristupa i korištenja vojnih nekretnina. Ovi propisi osiguravaju očuvanje sigurnosti, integriteta i funkcionalnosti vojnih lokacija, uključujući i perspektivne vojne lokacije koje imaju strateški značaj za obrambeni sustav države i njen međunarodni položaj, posebno u kontekstu suradnje sa NATO-om i EU. Stoga je primjenom postojećih propisa zagantirano da će perspektivna vojna imovina biti izuzeta iz javnosti podataka i tretirana sukladno postojećim propisima.

U kontekstu primjedbi iznešenih tijekom javne rasprave, obrađivač je razmotrio zahtjeve koji se odnose na oslobađanje Ministarstva obrane BiH od plaćanja naknada za pristup i korištenje podataka iz evidencija katastra nekretnina. U tom pogledu, člankom 122. stavak (1) ovog zakona jasno je propisano da su organi Bosne i Hercegovine, Federacije BiH, kantona i jedinica lokalne samouprave oslobođeni plaćanja naknada kada podatke koriste za službene potrebe. Time se, između ostalog, obuhvaća i Ministarstvo obrane BiH kada podatke koristi u okviru nadležnosti koje su mu povjerene zakonima o obrani i drugim relevantnim propisima.

Dodatno, člankom 119. ovog zakona ostavljena je mogućnost Vladi Federacije BiH da podzakonskim aktom propisuje način korištenja, pristupa i eventualnog oslobađanja od plaćanja naknade za pristup podacima iz evidencija i sustava koji se vode sukladno ovom zakonu. Time se omogućava dodatna fleksibilnost i normativna jasnoća, posebno u

slučajevima gdje postoji potreba da se specifičnosti, poput obrambenih i sigurnosnih aspekata, dodatno razrade i preciziraju.

Sudjelovanje privatnog sektora u obavljanju terenskih poslova u okviru održavanja izmjere i katastra nekretnina već je predviđeno važećim Zakonom o premjeru i katastru nekretnina. Predloženim zakonom dodatno se i jasnije definiraju mogućnosti angažiranja privatnog sektora za potrebe obavljanja terenskih poslova, kao i njegove obveze i odgovornosti, sve u cilju jačanja efikasnosti i ažurnosti katastarskih evidencija. Istovremeno, zakon propisuje nedvosmislenu nadležnost JLS i Federalne uprave u vršenju stručnog i inspekcijskog nadzora nad poslovima koje eventualno obavljaju subjekti iz privatnog sektora. Time se osigurava zakonitost, kontrola kvalitete i institucionalna odgovornost u održavanju katastarskih podataka.

Zastupnik Jasmina Bišćević-Tokić u svom izlaganju o Nacrtu zakona o izmjeri i katastru nekretnina iznijela je sljedeće ključne stavove:

- a) Podržava ideju rasterećenja državne uprave – Ističe da je smanjenje poslova državne uprave opravdano, ukoliko se omogući da se ista više posveti razvitku i unapređenju sustava izmjere i katastra.
- b) Smatra spornim potpuno prebacivanje terenskih poslova na privatni sektor – Upozorava da se time država odriče nadležnosti utvrđivanja stvarnog stanja na terenu, što može dovesti do gubitka kontrole nad točnošću podataka koji se unose u službene registre.
- c) Postavlja pitanje tko vrši kontrolu privatnog sektora – nadzora nad radom privatnih subjekata i validnosti prikupljenih podataka.
- d) Kritizira obrazloženje usklađenosti sa EU pravnom stečevinom – Navodi da nisu dostavljeni primarni niti sekundarni izvori prava EU koji bi opravdali ovakav pristup, te da nije moguće provjeriti tu usklađenost bez odgovarajuće tablice.
- e) Smatra da zakon treba ići u širu javnu raspravu – Posebno naglašava da lokalne zajednice trebaju biti uključene jer se one najviše bave izmjerom i katastrom, te da Zakon u ovom obliku nije povoljan za njih.
- f) Smatra da ravnatelj Federalne uprave ima velike ovlasti jer ima odgovornost donijeti 18 pravilnika koji bi jasnije definirali ovaj zakon.

Predlaže da se Zakon jasno definira, te da ravnatelj Federalne uprave ne bude jedini ovlašten za donošenje pravilnika, kao i da se Zakon usmjeri na jačanje lokalnih kapaciteta.

Obrazloženje obrađivača

Obrazloženje u vezi sudjelovanja privatnog sektora u postupku održavanja izmjere i katastra nekretnina (terenskih poslova) je dano naprijed navedenim obrazloženjima uvaženih zastupnika Dennisa Gratza i zastupnika Melike Mahmutbegović.

Ovim zakonom je jasnije definirana uloga privatnog sektora u cilju pružanja brže usluge za građane i druge korisnike, a sve s ciljem osiguranja ažurne, točne i pouzdane katastarske evidencije. Takva je evidencija neophodna za učinkovito prostorno planiranje, donošenje odluka o korištenju prostora te za sve druge postupke i aktivnosti kojima su potrebni vjerodostojni prostorni podaci. Zakonom su jasno definirane nadležnosti, obveze i odgovornosti svih sudionika u postupku održavanja izmjere i katastra nekretnina, uključujući mehanizme stručnog i inspekcijskog nadzora nad radom gospodarskih subjekata.

Obrađivač naglašava da organ nadležan za održavanje katastra nekretnina (JLS) ima nadležnosti za obavljanje terenskih poslova održavanja izmjere i katastra nekretnina, a da je privatni sektor ovlašten samo za izvođenje terenskih radova u cilju rasterećenja javne uprave. Provođenje podataka u katastarski operat ostaje u nadležnosti organa nadležnog za

održavanje katastra nekretnina. Time se osigurava kontrola kvalitete i integriteta podataka unešenih u službene evidencije.

Obrađivač zakona je izvršio dodatnu analizu relevantnih izvora prava Europske unije u cilju utvrđivanja potrebe za usklađivanjem ovog zakona sa pravnom stečevinom EU. Na temelju provedene analize, ponovno je utvrđeno da za materiju koja je predmet uređenja ovog zakona ne postoje odgovarajuće pravno obvezujuće odredbe iz izvora prava Europske unije. Shodno tome, zaključeno je da se predmetni zakon nalazi u isključivoj nadležnosti nacionalnog zakonodavstva i da nije potrebno usklađivanje s pravnom stečevinom EU.

Primjedbe koje su se odnosile na broj i obim podzakonskih akata razmotrene su i u tom smislu se obrađivač opredijelio članak 132. preformulirati. Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove neće donositi posebne pravilnike za svaku pojedinačnu oblast, nego će se podzakonskim aktima objedinjeno regulirati logičke i tehničke cjeline. Primjera radi, tehnička pravila i postupci vezani za katastarsku izmjeru će biti objedinjeni u jedinstvenom pravilniku koji će u cijelosti regulirati:

- tehničke normative, metode i način rada koji se primjenjuju pri katastarskoj izmjeri (članak 28. ovog zakona),
- detaljnu klasifikaciju, održavanje i usklađivanje sa podacima u postojećim evidencijama o uporabi zemljišta (članak 44. ovog zakona),
- način uporabe zgrada i postupak usklađivanja s podacima u postojećim evidencijama u okviru pojedine vrste uporabe (članak 47. ovog zakona),
- vrste uporabe posebnih dijelova zgrada i podatke o posebnim dijelovima zgrada koji se prikupljaju (članak 48. ovog zakona),
- tehničke normative, metode i način rada pri izlaganju na javni uvid podataka katastarske izmjere (članak 62. ovog zakona) i sl.

Također je važno istaći da već sada postoji velik broj pravilnika koji su u primjeni ili su donešeni na temelju članka 210. važećeg Zakona o premjeru i katastru nekretnina:

- Pravilnik za državni premjer I dio, Beograd 1951.,
- Pravilnik za državni premjer II dio, Savezna geodetska uprava, Beograd 1958.,
- Pravilnik za državni premjer IIA dio, Savezna geodetska uprava, Beograd 1956.,
- Pravilnik o izradi planova i računanju površina („Službeni list SR BiH“, br. 22/84, 12/87, 26/90 i 36/90),
- Pravilnik za izradu planova i računanje površina („Službeni list SR BiH“ broj: 13/91),
- Pravilnik o katastarskom klasiranju zemljišta („Službeni list SR BiH“ broj: 3/91 i „Službene novine Federacije BiH“, broj: 70/16),
- Pravilnik o načinu i programu polaganja stručnog ispita djelatnika koji rade na poslovima iz geodetske djelatnosti („Službene novine Federacije BiH“, br. 13/02, 108/12 i 55/17),
- Pravilnik o bazi podataka katastra nekretnina („Službene novine Federacije BiH“, br. 21/08, 14/09, 54/09, 85/10 i 89/23),
- Pravilnik o primjeni satelitskih mjerenja u geodeziji („Službene novine Federacije BiH“, broj: 18/12),
- Pravilnik o osnovnim geodetskim radovima („Službene novine Federacije BiH“, broj: 15/19),
- Pravilnik o temeljnoj topografskoj bazi podataka („Službene novine Federacije BiH“, broj: 17/19),
- Pravilnik o snimanju detalja („Službene novine Federacije BiH“, broj: 3/22),
- Pravilnik o održavanju izmjere, katastra zemljišta i katastra nekretnina („Službene novine Federacije BiH“, br. 87/22 i 89/23).

Zastupnik Kenan Uzunović u svom obraćanju iznosi nekoliko konkretnih primjedbi i prijedloga u vezi sa Nacrtom zakona o izmjeri i katastru nekretnina. Njegove ključne primjedbe su sljedeće:

- a) Potrebno je izmijeniti da geodetsku licencu prvog reda može steći osoba geodetske struke, ako posjeduje visoku školsku diplomu - diplomirani inženjer geodezije ili diplomu visokog obrazovanja (najmanje 240 ECTS bodova) te ako ima položen stručni ispit za obavljanje geodetskih radova i najmanje 4 godine rada u struci.
- b) Gospodarski subjekt kojem je osnovno zanimanje u poduzeću koje nije vezano za organ uprave i ima registriran obrt u vidu dopunske djelatnosti može obavljati ove poslove s obzirom na to da upravo ovog kadra u pojedinim kantonima uopće i nema više.
- c) Potrebno je pod točkom 3. članka 22. (članak 21. Nacrta) navesti da se gubi licenca za rad ukoliko pravna osoba prestane ispunjavati uvjete za izradu baze podataka katastra nekretnina jer je ista već navedena kao sastavni dio ovog Nacrta.
- d) Potrebno je propisati otvaranje posebnog računa za prikupljanje sredstava od naknada za korištenje podataka i vršenje usluga iz oblasti izmjere i katastra kako bi ta sredstva u konačnici bila namjenski utrošena.
- e) Podaci katastra i zemljišne knjige ne mogu biti definirani odlukom Federalne uprave i Federalnog ministarstva pravde nego se isti mora kroz ovaj zakon definirati i usuglasiti sa Zakonom o zemljišnim knjigama, Zakonom o zaštiti osobnih podataka i pojedinih tehničkih aspekata. Potrebno je utvrditi procedure i smjernice načina uporabe zajedničkog informacijskog sustava. S obzirom da nazivi i šifre zemljišne knjige i katastra nisu iste, potrebno je izvršiti usklađivanje da bi se mogao voditi jedan takav informacijski sustav.
- f) Nije definirano tko vrši masovnu procjenu vrijednosti nekretnina, jesu li to geodetski stručnjaci, građevinski ili arhitektonski. Masovnu procjenu treba zakonski definirati kako je već navedeno u poglavlju 2., geodetski radovi u člancima 13. do 24.
- g) Velike ovlasti ima ravnatelj Federalne uprave jer je na njemu odgovornost donošenja 18 pravilnika koji bi jasnije definirali ovaj zakon.

Zaključno, zastupnik Kenan Uzunović poziva na preciznije definiranje uvjeta za licence, rad gospodarskih subjekata, zajednički informacijski sustav i masovnu procjenu vrijednosti – sve s ciljem osiguranja stručnosti, zaštite podataka i zakonitosti.

Obrazloženje obrađivača

Obrađivač je razmotrio primjedbu u vezi uvjeta za dobivanje licence prvog i drugog reda i broja ECTS bodova. Sukladno odredbama Okvirnog zakona o visokom obrazovanju u Bosni i Hercegovini („Službeni glasnik BiH“, br. 59/07 i 59/09), prvi ciklus visokog obrazovanja (bachelor studij) vrijednuje se sa 180, odnosno 240 ECTS bodova, dok drugi ciklus (master studij) traje jednu do dvije godine, te se vrijednuje sa dodatnih 60, odnosno 120 ECTS bodova, tako da u zbiru s prvim ciklusom ukupno nosi 300 ECTS bodova. Ovim se jasno uspostavlja distinkcija između prvog i drugog ciklusa visokog obrazovanja, čime se određuje i kvalifikacijski odnos između različitih razina stručne spreme. Razlika u stečenim kvalifikacijama između prvog i drugog ciklusa obrazovanja predstavlja temelj za razlikovanje poslova koje može samostalno obavljati osoba sa završenim prvim ciklusom obrazovanja, u odnosu na poslove koje može obavljati osoba sa završenim drugim ciklusom i odgovarajućom stručnom licencom višeg reda.

Obrađivač zakona smatra da uključivanje samostalnih geodetskih gospodarstvenika koji geodetske poslove obavljaju u okviru dopunskog zanimanja dovodi u pitanje kvalitetu, dostupnost i pravnu pouzdanost tih poslova. Uvjerenje je obrađivača da treba napraviti jasnu razliku između javnog i privatnog, u interesu pravne sigurnosti i profesionalizacije sektora,

terenske poslove održavanja katastra nekretnina treba povjeravati isključivo subjektima koji ovu djelatnost obavljaju kao svoju osnovnu i punu profesionalnu aktivnost. Nadalje, trenutno važećim odredbama članka 165. stavak (3) Zakona o premjeru i katastru nekretnina propisana je ista odredba.

Obrađivač zakona smatra da certifikat za softver, kao i propisivanje drugih tehničkih uvjeta (opreme) ne treba biti propisano zakonom jer uvođenje konkretne opreme i softvera u zakon dovodi do njegove brze zastarjelosti i ograničava mogućnost primjene novih tehnoloških rješenja. Takve tehničke specifikacije treba ostaviti za podzakonske akte kako bi se osigurala fleksibilnost i tehnološka neutralnost.

Prijedlogom zakona sredstva prikupljena na temelju naknada za korištenje podataka i pružanje usluga su namjenska (članak 119. ovog zakona). Pitanje otvaranja podračuna je regulirano propisima koji uređuju trezorsko i proračunsko poslovanje na različitim razinama vlasti.

Opće usuglašavanje podataka katastra i zemljišne knjige pokrenuto je u posljednjih 15 godina, a održivost podataka osigurana je dopunom zakona iz 2022. godine dok ovaj zakon ima za cilj unaprjeđenje tehničke usuglašenosti radi pružanja efikasnijih i transparentnijih usluga prema građanima i drugim korisnicima. U proteklom periodu izvršeno je usuglašavanje šifarnika i izrada zajedničkog modela podataka te su dorađeni informacijski sustavi katastra i zemljišne knjige.

Zajednički informacijski sustav (ZIS) propisan ovim zakonom i usklađen odredbama iz članka 136. stavak (3) ovog zakona predstavlja daljnji korak u integraciji podataka katastra i zemljišne knjige uz uvažavanje svih nadležnosti organa uključenih u postupke održavanja katastra i zemljišne knjige i primjenu propisa koji reguliraju zaštitu osobnih podataka i sl.

Obrađivač zakona smatra da tehnički poslovi u službi osiguranja procesa masovnog vrednovanja nekretnina nisu predviđeni da se izvršavaju redovnim postupcima u sklopu katastra nekretnina, nego kao ciklični geodetski i drugi poslovi sukladno odredbama ovog zakona te stoga ne bi trebalo u zakonu propisivati stručno osoblje koje će izvršavati te poslove.

Primjedba u vezi ovlasti Federalne uprave za donošenje velikog broja podzakonskih akata naprijed je precizno pojašnjena. S obzirom na to da je zakon tehničkog karaktera te da obuhvaća široko područje djelovanja uz primjenu suvremenih tehnologija, neophodno je da se kroz podzakonske akte precizno definiraju tehnički standardi, zahtjevi točnosti i postupci izvođenja radova. Zbog obima tehničkih oblasti koje je potrebno regulirati, nemoguće je za svaku pojedinačnu oblast donositi poseban pravilnik. Shodno tome, više međusobno povezanih i tehnički srodnih oblasti bit će objedinjeno u jedinstvene pravilnike. Na primjer, pravilnik koji obuhvaća klasifikaciju zemljišta, klasifikaciju objekata i metode mjerenja predstavlja jednu tehnički i sadržajno zaokruženu cjelinu.

Nakon rasprave na Zastupničkom domu Parlamenta Federacije BiH usvojen je slijedeći zaključak:

1. Zastupnički dom Parlamenta Federacije BiH prihvaća Nacrt zakona o izmjeri i katastru nekretnina, te smatra da može poslužiti kao temelj za izradu Prijedloga zakona.
2. Zadužuje se predlagatelj da organizira i provede javnu raspravu u trajanju od 60 dana.
3. Zadužuje se predlagatelj da prilikom izrade Prijedloga zakona uzme u obzir sve prijedloge, primjedbe i sugestije iznešene u raspravi, kao i one dostavljene ili će biti dostavljene u pisanoj formi."

Dom naroda Parlamenta Federacije BiH na svojoj 16. sjednici održanoj dana 04.03.2025. godine razmatrao je Nacrt zakona o izmjeri i katastru nekretnina. Sudjelovanje u raspravi uzeo je samo zastupnik Senad Alić koji je pozdravio inicijativu da se oblast zemljišne administracije uredi prije svega po pitanju razmjene zemljišno-knjižne dokumentacije i uspostave zemljišne knjige. Tom prigodom usvojen je slijedeći zaključak:

"1. Dom naroda Parlamenta Federacije BiH prihvata Nacrt zakona o izmjeri i katastru nekretnina i smatra da može poslužiti kao temelj za izradu Prijedloga zakona.

2. Zadužuje se predlagatelj da organizira i provede javnu raspravu u trajanju od 60 dana.

3. Zadužuje se predlagatelj da, prilikom izrade Prijedloga zakona, ima u vidu primjedbe, prijedloge i sugestije iznešene tijekom rasprave na sjednici Doma naroda, javnoj raspravi, kao i one koje su dostavljene ili će biti dostavljene u pisanoj formi."

IZVJEŠĆE O PROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI

Sukladno zaključcima oba doma Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine, Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, kao obrađivač ovog zakonskog prijedloga, organizirala je javnu raspravu i provela sveobuhvatne konsultacije sa relevantnim subjektima. Cilj je bio uključiti sve osobe za koje je ocijenjeno da svojim neposrednim učešćem mogu doprinijeti kvalitetu procesa javne rasprave i time obogatiti konačni tekst zakona, kroz optimizaciju pojedinih normativnih rješenja.

Polazeći od činjenice da je normativno uređenje oblasti katastra od primarnog interesa za jedinice lokalne samouprave, javna rasprava je u najvećoj mjeri bila usmjerena upravo prema njima – njihovim predstavnicima i stručnjacima koji se neposredno bave uspostavom i održavanjem katastra nekretnina. Time se rasprava „spustila“ na operativni nivo, omogućivši sveobuhvatno razmatranje predloženih zakonskih rješenja, identifikaciju mogućih alternativnih opcija te formuliranje boljih i primjenjivijih instituta.

Imajući u vidu složenost materije, naslijeđene probleme, različite organizacijske i funkcionalne karakteristike jedinica lokalne samouprave, kao i raznolikost drugih subjekata koji su neposredno uključeni u katastarski sustav, bilo je jasno da univerzalno i za sve idealno zakonsko rješenje nije moguće postići. Upravo iz tog razloga, rasprava je koncipirana na način da omogući maksimalnu participaciju i razmjenu mišljenja.

U okviru javne rasprave organizirane su sesije u regionalnim centrima Federacije BiH – Bihaću, Zenici, Tuzli, Mostaru i Sarajevu. Ukupno je održano pet sesija, na kojima je sudjelovalo gotovo sto sudionika – pretežno profesionalaca i državnih službenika iz jedinica lokalne samouprave, predstavnika kantonalnih organa i privatnog sektora.

Paralelno sa početkom javne rasprave, na internet stranici Federalne uprave je objavljen javni poziv za sudjelovanje, a dopis sa obavještenjem o provođenju javne rasprave dostavljen je svim jedinicama lokalne samouprave, kantonalnim vladama i Savezu općina i gradova Federacije Bosne i Hercegovine.

Javna rasprava o Nacrtu zakona o izmjeri i katastru nekretnina održana je dana 16. svibnja 2025. godine u sali Gradskog vijeća Bihać. Na raspravi su sudjelovali predstavnici:

- jedinica lokalne samouprave: Bihać, Bosanska Krupa, Sanski Most, Bosanski Petrovac, Cazin;
- kantonalne vlasti: Ministarstvo za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Unsko-sanskog kantona;
- privatnog sektora: „Geoplan“ d.o.o. Cazin i „Geodet“ obrt Bihać.

Tijekom rasprave iznešeni su sljedeći prijedlozi:

- a) Potrebno je precizirati nadležnosti u drugostupanjskim upravnim postupcima kako bi se izbjegle pravne nejasnoće i eventualni sporovi u tumačenju propisa.
- b) Predložena je dozvola obavljanja terenskih poslova na održavanju katastra nekretnina kao dopunske djelatnosti, ukoliko ne postoji sukob interesa.
- c) Izraženo je protivljenje mogućnosti da jedinice lokalne samouprave povjeravaju poslove održavanja katastra nekretnina privatnim subjektima, uz prijedlog da te poslove isključivo obavljaju nadležne javne institucije.
- d) Dana je inicijativa da se zakon dopuni odredbama koje bi regulirale izmjeru za posebne potrebe, kao što su radovi za potrebe urbanističkih, regulacijskih i inženjersko-tehničkih planova.

Javna rasprava o Nacrtu zakona o izmjeri i katastru nekretnina održana je 20. svibnja 2025. godine u sali Gradskog vijeća Zenica. Na raspravi su sudjelovali predstavnici jedinica lokalne samouprave (Tešanj, Travnik i Zenica), predstavnici privatnog sektora (firma „Geos“ d.o.o. Zenica). Tijekom rasprave iznešeni su sljedeći prijedlozi:

- a) Potrebno je precizirati uvjete za izdavanje podataka sukladno Zakonu o pristupu informacijama.
- b) Predloženo je jasnije definiranje održavanja podataka masovne procjene vrijednosti nekretnina.
- c) Ukazano je na potrebu omogućavanja obavljanja terenskih radova kao dopunske djelatnosti ukoliko ne postoji sukob interesa.
- d) Inicirano je pojednostavljenje postupka izmjene naziva i granica katastarskih općina unutar administrativnih jedinica.
- e) Otvoreno je pitanje osiguranja pristupa nekretninama u slučajevima nesuglasnosti vlasnika ili korisnika.
- f) Predloženo je propisivanje obveze uvođenja graničnih točaka u koordinatni katastar.
- g) Ukazano je na potrebu da rokovi počnu teći od urednog i potpunog zahtjeva.
- h) Predloženo je preciznije definiranje propisnih isprava.
- i) Zatraženo je predviđanje kažnjavanja uništavanja geodetske osnove bez odobrenja nadležnog organa.

Javna rasprava održana je 21. svibnja 2025. godine u Tuzli. Organizator rasprave bila je Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, sukladno zaključku Doma naroda Parlamenta Federacije BiH. Na raspravi su sudjelovali predstavnici jedinica lokalne samouprave (Tuzla, Gračanica, Živinice, Gradačac, Kladanj), predstavnici privatnog sektora („Kudum inženjering“ d.o.o. Banovići). Tijekom rasprave iznešeni su sljedeći prijedlozi:

- a) Geodetskim tehničarima ne bi trebalo omogućiti licenciranje za radove održavanja izmjere i katastra, uz mogućnost prijelaznog perioda do ukidanja takve prakse.
- b) Predloženo je da nadležni organ ne obavlja terenske poslove, nego da ih obavljaju privatne firme, uz uvođenje dodatne naknade za radnike u JLS.
- c) Termin „katastarska čestica“ treba zamijeniti terminom „katastarska parcela“.
- d) Na područjima bez kantonalnih organa, sredstva bi se raspodjeljivala između Federacije i JLS.
- e) Predloženo je povećanje naknada za usluge u oblasti izmjere i katastra.
- f) Sudski vještaci trebaju biti oslobođeni plaćanja naknade za korištenje podataka.

Javna rasprava održana je 22. svibnja 2025. godine u Mostaru. Na raspravi su sudjelovali predstavnici jedinica lokalne samouprave (Ljubuški, Mostar, Neum, Jablanica, Ravno), - kantonalne vlasti: Uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove HNŽ/HNK, kao i

predstavnicima privatnog sektora („Geometrika“ d.o.o. Grude). Tijekom rasprave izneseni su sljedeći prijedlozi:

- a) Omogućavanje prenošenja nadležnosti održavanja katastra sa JLS na kantonalni ili federalni organ.
- b) Periodično ažuriranje načina korištenja zemljišta primjenom novih tehnologija (satelitski snimci, LiDAR).
- c) Jasno isključivanje bespravno izgrađenih objekata iz katastarskog operata.
- d) Precizno definiranje propusta koje otklanja nadležni organ.
- e) U kaznenim odredbama sankcionirati geodetske stručnjake i pravne osobe koje bez pristanka susjednih korisnika vrše pokazivanje granica parcela.

Sukladno zaključku Doma naroda Parlamenta Federacije BiH, Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove organizirala je javnu raspravu o Nacrtu zakona o izmjeri i katastru nekretnina dana 26. svibnja 2025. godine u Sarajevu. Na raspravi su sudjelovali predstavnici jedinica lokalne samouprave (Tešanj, Kiseljak, Centar Sarajevo, Novi Grad Sarajevo i Stari Grad), privatnog sektora („Geoid“ d.o.o. Bihać i Matična sekcija inženjera geodezije). Tijekom rasprave izneseni su sljedeći prijedlozi:

- a) Potrebno je jasnije urediti koordinacijsku ulogu kantonalnih organa između Federalne uprave i jedinica lokalne samouprave kako bi se izbjegle pravne nejasnoće.
- b) Zatraženo je precizno propisivanje uvjeta i nadležnosti za povjeravanje poslova između jedinica lokalne samouprave ili prema privatnim subjektima, uz prioritarno zadržavanje tih poslova u nadležnosti javnih institucija.
- c) Istaknuta je potreba da terenske poslove održavanja izmjere i katastra isključivo obavlja privatni sektor, dok nadležni organ mora imati kapacitete za nadzor i kontrolu kvalitete elaborata.
- d) Ukazano je na potrebu reguliranja financiranja u kantonima gdje nije formiran kantonalni geodetski organ.
- e) Dana je inicijativa da se zakonski normira izmjera za posebne potrebe, posebno za inženjerske i urbanističke namjene.

Prisutni sudionici javnih rasprava organiziranih na naprijed navedenim lokacijama su izrazili opću podršku modernizaciji i digitalizaciji katastarskog sustava, naročito kroz elektroničku dostupnost podacima, integraciju sa zemljišnim knjigama i bolje evidentiranje stvarnog stanja na terenu.

Pisanim putem primjedbe i prijedloge su dostavili:

- Jedinice lokalne samouprave: Cazin, Grude, Hadžići, Ilijaš, Jablanica, Kiseljak, Livno, Lukavac, Ljubuški, Novi Grad Sarajevo, Novi Travnik, Posušje, Široki Brijeg, Tešanj, Tomislavgrad, Tuzla, Živinice;
- Savez općina i gradova Federacije BiH prosljedio je primjedbe i prijedloge JLS (Novi Grad Sarajevo, Ilidža, Hadžići, Centar Sarajevo, Bosanski Petrovac, Olovo, Lukavac i Travnik);
- Kantonalni organi: Ministarstvo za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Unsko-sanskog kantona, Kantonalna uprava za geodetske i imovinsko – pravne poslove SBK/KSB Bugojno, Uprava za geodetske i imovinsko – pravne poslove Kanton 10 Livno;
- Udruženje građana geodetske struke „Geodet“ Tuzla, i druge fizičke i pravne osobe.

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, kao obrađivač zakona, provela je sveobuhvatan proces javne rasprave o Nacrtu zakona o izmjeri i katastru nekretnina, sukladno zaključcima oba doma Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine. Tijekom javne rasprave i

putem pisanih dostava zaprimljen je značajan broj komentara, čime je potvrđeno interesiranje i angažman stručne i šire javnosti za uređenje ove oblasti.

Ukupno su evidentirana 174 pojedinačna prijedloga, primjedbe i sugestije, koje su dostavljene od strane 42 različitih podnositelja – uključujući jedinice lokalne samouprave, općinske i gradske službe, pojedince, stručne službe, kao i sudionike javnih rasprava. Od navedenog broja, 38 prijedloga je uvaženo i uključeno u tekst Zakona, 9 prijedloga djelomično uvaženo, dok 127 prijedloga nije uvaženo, uz jasno obrazložene razloge.

Uvaženi prijedlozi su se najvećim dijelom odnosili na preciziranje definicija, poboljšanje tehničke i normativne usklađenosti zakona, kao i dodatno razgraničavanje nadležnosti i odgovornosti između subjekata uključenih u uspostavu i održavanje katastra. Posebno su prihvaćene primjedbe koje su doprinijele unapređenju odredbi o licenciranju, stručnom nadzoru, digitalnim geodetskim elaboratima, te vođenju javnih registara kao što su registar prostornih jedinica i adresni registar. Uvažene su i sugestije koje se odnose na transparentnost postupaka, obveze privatnog sektora i osiguranje stručne kontrole nad njihovim radom.

S druge strane, najveći broj neuvaženih prijedloga odnosio se na pitanja koja su već uređena drugim zakonima (poput Zakona o slobodi pristupa informacijama ili Zakona o upravnom postupku), zatim na prijedloge koji nisu predmet uređenja ovog zakona, kao i na one koji bi temeljno doveli do narušavanja osnovne koncepcije Zakona, naročito u dijelu koji se odnosi na digitalizaciju, efikasnost i normativnu jasnoću.

Tematski, komentari su se najčešće ticali pristupa i zaštite podataka, uloge i nadležnosti organa lokalne samouprave u održavanju katastra, mogućnosti angažmana privatnog sektora u terenskim poslovima, reguliranja drugostupanjskih postupaka, te tehničkih standarda vezanih za digitalne evidencije i registre. Posebnu pažnju izazvale su odredbe koje se odnose na uporabu podataka, njihovu točnost, dostupnost i mogućnosti nadzora, što ukazuje na visok stupanj svijesti o značaju pouzdanih i sigurnih katastarskih evidencija.

Analiza pristiglih komentara izvršena je pažljivo i sistematično, uz uzimanje u obzir važećih propisa, tehničkih standarda, međunarodnih preporuka i najboljih praksi. Obradivač zakona izrazito cijeni konstruktivne prijedloge koji su doprinijeli unapređenju Nacrta zakona te ističe važnost nastavka dijaloga sa svim relevantnim akterima i u narednim fazama zakonodavnog postupka.

Javna rasprava i zaprimljene primjedbe dale su važan doprinos optimizaciji pojedinih zakonskih rješenja i potvrdile važnost donošenja sveobuhvatnog i suvremenog zakonskog okvira za uređenje sustava izmjere i katastra nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Unapređenje u odnosu na Prednacrt zakona

U odnosu na tekst Prednacrt, osnovna i temeljna promjena u Nacrtu zakona ogleda se u uvođenju pojmova geodetskog elaborata, digitalnog geodetskog elaborata i izmjere za posebne potrebe. Ove nove zakonske kategorije uvedene su s ciljem usklađivanja sa suvremenim geodetskim praksama, osiguranja pravne sigurnosti i omogućavanja digitalne transformacije postupaka u oblasti izmjere i katastra nekretnina.

Uvođenje pojma geodetskog elaborata omogućava sistematizaciju i standardizaciju dokumentacije koja se koristi u postupcima održavanja izmjere i katastra, kao i u provođenju promjena u zvaničnim evidencijama. Kroz propisivanje njegovog sadržaja, oblika i načina

izrade, stvara se jedinstvena metodološka osnova za geodetske radove, što doprinosi preciznosti, točnosti i pouzdanosti podataka koji se unose u katastarski operat.

Pojam „digitalnog geodetskog elaborata“ predstavlja korak ka punoj digitalizaciji sektora i osigurava kompatibilnost sa informacijskim sustavom katastra. Ovaj elaborat, izrađen u propisanim digitalnim formatima, omogućava bržu razmjenu podataka između sudionika u postupku (nadležni organi, gospodarski subjekti, stranke u postupku), smanjuje mogućnost greške pri unosu podataka, te otvara prostor za automatizaciju pojedinih faza obrade elaborata i njegovog provođenja u službenim evidencijama. Na taj se način skraćuju rokovi, povećava efikasnost organa nadležnih za katastar, a korisnicima se osigurava brža i kvalitetnija usluga. Pojam „izmjera za posebne potrebe“ uveden je kako bi se normativno uredila oblast geodetskih radova koji se ne odnose direktno na uspostavu ili održavanje službenih katastarskih evidencija, ali su od značaja za prostorno uređenje, planiranje i projektiranje. Ovi radovi uključuju izradu geodetskih podloga, situacijskih planova, elaborata za eksproprijaciju, parcelaciju, projektiranje infrastrukture, uređenje šumskih i poljoprivrednih površina, i slične namjene.

Uvođenjem ovog instituta omogućava se nadzor nad kvalitetom i načinom izrade geodetskih radova u privatne i javne svrhe, osigurava se usklađenost svih radova sa važećim geodetskim standardima i korištenje podataka iz službene evidencije (BPKN), sprečava se paralelni sustav podataka i povećava konzistentnost između privatno izrađenih elaborata i zvaničnih podataka i dr.

Ova novina dodatno jača sustavnu vezu između izmjere, katastra i prostornog planiranja, te daje zakonski okvir za tehnički kontroliran, pravno prepoznat i transparentan način korištenja geodetskih radova u drugim sektorima (građevinarstvo, promet, energetika itd.).

Primjedbe i prijedlozi koji su razmotreni i koji nisu, ili su djelomično uvršteni

Više podnositelja primjedbi, uključujući jedinice lokalne samouprave i fizičke osobe, predložilo je strožiju regulaciju pristupa katastarskim podacima, uz zahtjev za preciznijim definiranjem razine pristupa, ograničavanjem pristupa određenim institucijama ili osobama, kao i detaljnijim propisivanjem mehanizama zaštite podataka.

Obrađivač je pažljivo razmotrio sve pristigle prijedloge i primjedbe te zaključio da su pitanja pristupa informacijama i zaštite osobnih podataka već uređena važećim zakonima koji se primjenjuju na sve institucije u Federaciji Bosne i Hercegovine, i to prvenstveno:

- Zakonom o slobodi pristupa informacijama Federacije BiH, koji propisuje principe javnosti i dostupnosti informacija od javnog značaja;
- Zakonom o zaštiti osobnih podataka Bosne i Hercegovine, koji uređuje obradu, čuvanje i zaštitu osobnih podataka fizičkih osoba;
- Zakonom o elektroničkom potpisu i informacijskoj sigurnosti, koji regulira sigurnosne aspekte u obradi i prijenosu elektroničkih podataka.

Katastarski podaci, s obzirom na svoju javnopravnu funkciju i svrhu, imaju karakter javnih podataka i njihova dostupnost mora biti sukladna principima transparentnosti i pravne sigurnosti, te Zakon o izmjeri i katastru ne može propisivati dodatna ograničenja pristupa tim podacima mimo onih predviđenih naprijed navedenim zakonima.

Istovremeno, zaštita podataka, uključujući osobne podatke sadržane u katastarskim evidencijama, osigurava se putem tehničkih i organizacijskih mjera, koje se detaljno definiraju podzakonskim aktima, standardima informacijskih sustava i internim procedurama nadležnih organa.

S tim u vezi, nije bilo moguće prihvatiti prijedloge koji se odnose na dodatno ograničavanje pristupa podacima kroz tekst Zakona o izmjeri i katastru, budući da bi takva rješenja bila u suprotnosti sa postojećim pravnim okvirom i načelima zakonitosti, proporcionalnosti i transparentnosti.

Dio sudionika u javnoj raspravi izrazio je protivljenje uključivanju privatnog sektora u obavljanje terenskih poslova izmjere i održavanja katastra nekretnina, uz obrazloženje da se radi o poslovima koji bi trebali biti isključivo u nadležnosti javnih institucija.

Međutim, uloga privatnog sektora u geodetskoj djelatnosti prepoznata je i važećim Zakonom o premjeru i katastru nekretnina iz 1984. godine, koji dopušta obavljanje određenih radova od strane pravnih osoba van javnog sektora. Predloženi zakon ovu oblast dodatno i preciznije uređuje kroz propisivanje:

- jasnih kriterija za licenciranje gospodarskih subjekata za obavljanje geodetskih radova;
- obveze prijave radova i stručnog nadzora od strane nadležnog organa;
- kontrole i potvrde svakog izrađenog geodetskog elaborata od strane nadležnog organa prije njegove primjene u službenim evidencijama;
- stručnog i inspekcijuskog nadzora koji osigurava zakonitost i kvalitetu radova.

Važno je naglasiti da privatni sektor nije ekskluzivno ovlašten za obavljanje navedenih poslova, već predstavlja dopunu kapacitetima nadležnih javnih organa, prvenstveno s ciljem povećanja efikasnosti i ažurnosti evidencija. U tom smislu, javni sektor zadržava punu odgovornost, kontrolu i ovlasti u postupku održavanja katastra nekretnina.

Primjedba nije prihvaćena, jer bi njeno uvažavanje značilo značajno ograničenje postojećih kapaciteta u pružanju geodetskih usluga, usporavanje procesa modernizacije i digitalizacije katastarskih evidencija, te bi dodatno opteretilo javnu upravu. Predloženo zakonsko rješenje uspostavlja balans između kontrole, kvalitete i potreba za većim operativnim kapacitetima bez ugrožavanja javnog interesa.

Tijekom javne rasprave iznešeni su prijedlozi kojima se traži da se zakonom precizno propišu tehničke karakteristike geodetskog elaborata, uključujući njegov izgled, format podataka, metodologiju obrade i slične tehničke zahtjeve.

Međutim, sukladno pravilima zakonodavne tehnike i ustaljenom pravnom praksom, tehnička pitanja ovog tipa ne propisuju se zakonom, nego se uređuju podzakonskim aktima, prvenstveno tehničkim pravilnicima. Zakonski tekst je upravo iz tog razloga predvidio mogućnost donošenja pravilnika od strane ravnatelja Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, kojim će biti detaljno definirani svi tehnički aspekti geodetskog elaborata i povezanih postupaka.

Ovakvo normativno rješenje omogućava neophodnu fleksibilnost za pravovremeno usklađivanje sa brzim tehnološkim razvitkom i promjenama u praksi, a istovremeno zadržava pravnu sigurnost kroz jasno definiranu nadležnost i obvezu donošenja provedbenih akata.

U tablici broj 1 nalazi se pregled svih primjedbi i sugestija zaprimljenih tijekom javne rasprave o Nacrtu zakona o izmjeri i katastru nekretnina. Svaka primjedba je detaljno razmotrena od strane obrađivača, a u koloni obrazloženja navedeni su razlozi zbog kojih je određena primjedba prihvaćena, djelimično prihvaćena ili odbijena, te način na koji je, ukoliko je primjedba uvažena, integrirana u tekst Prijedloga zakona. Cilj ove tablice je transparentno

prikazati proces javnih konsultacija i osigurati uvid u razloge koji su vodili finalnoj redakciji zakonskog teksta.

Tablica br. 1: Pregledna tablica zaprimljenih primjedbi i prijedloga

<i>Podnositelj prijedloga/ primjedbe/ komentara</i>	<i>Broj članka Prednacrtu</i>	<i>Broj članka Nacrta</i>	<i>Primjedba/komentar/sugestija</i>	<i>Uvaženo DA/NE</i>	<i>Obrazloženje</i>
Dijana Mandić	5	5	<p>Jasno definirati granicu između prava na informaciju i zaštite osobnih podataka. S obzirom na stupanje na snagu novog Zakona o zaštiti osobnih podataka (listopad 2025. godine), nužno je dodatno razraditi mehanizme kojima će se štititi pravo vlasnika nekretnine na privatnost, osobito kada treće osobe zatraže pristup podacima o njihovoj imovini. Predlaže se:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obvezna prethodna obavijest vlasnicima nekretnina - Uvođenje standardiziranog obrasca zahtjeva za pristup informacijama - Digitalni sustav s obavijestima u stvarnom vremenu. - Redovito ažuriranje i osiguranje podataka. 	NE	Zakon o slobodi pristupa informacijama FBiH ("Službene novine Federacije BiH", broj. 32/01 i 48/11) jasno propisuje pravo pristupa, zaštitu privatnosti, suglasnost upisanog korisnika itd. te nije predmet ovog zakona.
Javna rasprava Zenica	5	5	Jasnije propisati na koji način je ograničeno ili dozvoljeno izdavanje podataka sukladno Zakonu o pristupu informacijama.	NE	Zakon o slobodi pristupa informacijama FBiH ("Službene novine Federacije BiH", broj. 32/01 i 48/11) jasno propisuje pravo pristupa, zaštitu privatnosti, suglasnost upisanog korisnika itd. te nije predmet ovog zakona.

Podnositelj prijedloga/ primjedbe/ komentara	Broj članka Prednacrtu	Broj članka Nacrta	Primjedba/komentar/sugestija	Uvaženo DA/NE	Obrazloženje
Dijana Mandić	6	6	<p>Potrebne su strože kontrole pristupa podacima o nekretninama te pravilno arhiviranje dokumentacije - što je ključno u sprječavanju zlouporabe i zaštite prava vlasnika, jače zaštite osobnih podataka, kontrola pristupa informacijama i pravilno arhiviranje dokumentacije o nekretninama. Predlaže se:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jasno ograničiti pristup podacima - samo nadležnim institucijama po službenoj dužnosti ili nalogu suda, - uvođenje procedure obrazloženja i nadzora nad svakim pristupom arhivskoj građi - obvezno arhiviranje s fizičkim oznakama (pečat/žig) - kontinuirano usklađivanje kantonalnih propisa s federalnim Zakonom o arhivskoj građi - provođenje edukacija za službenike o zakonitom postupanju s registraturom i arhivskom građom. 	NE	Nije predmet ovog zakona.
Grad Lukavac	6	6	Regulirati koje vrste odluka, koje donose sudovi i drugi nadležni organi, koji odlučuju o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na nekretninama se provode po službenoj dužnosti, a koje po zahtjevu stranaka.	NE	Člankom 10. Zakona o upravnom postupku Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 2/98 i 48/99) propisano je da prvostupanjski organ vodi upravni postupak i donosi rješenje samostalno, u okviru ovlaštenja datih zakonom, drugim materijalnim propisima i općim aktima.

<i>Podnositelj prijedloga/ primjedbe/ komentara</i>	<i>Broj članka Prednacrtu</i>	<i>Broj članka Nacrta</i>	<i>Primjedba/komentar/sugestija</i>	<i>Uvaženo DA/NE</i>	<i>Obrazloženje</i>
Grad Ljubuški	6	6	Propisati da se promjena na temelju sudske odluke provodi isključivo po zahtjevu stranke i plaćenju naknade za provođenje. Sud da dostavlja odluke na provođenje samo ukoliko je u pitanju javni interes.	NE	Člankom 10. Zakona o upravnom postupku Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 2/98 i 48/99) propisano je da prvostupanjski organ vodi upravni postupak i donosi rješenje samostalno, u okviru ovlaštenja danih zakonom, drugim materijalnim propisima i općim aktima.
Općina Novi Grad Sarajevo	8	8	Nije dovoljno jasno definirano niti ograničeno kada se mogu izraditi elaborati dostaviti JLS na provođenje.	DA	Pored stručnog i inspekcijskog nadzora kroz Zakon je definiran geodetski elaborat, izrada elaborata, pregled i potvrda geodetskog elaborata mjerenja. (članci 72.-74.)
Dijana Mandić	9	9	Potrebno je unaprijediti sustav za žalbe, uvođenjem digitalnih platformi i bolje transparentnosti u radu službi općine, posebno u pogledu postupaka vezanih uz katastar i imovinsko-pravne poslove. Uvođenje kontrole i automatizacije za brže i efikasnije upravljanje žalbama i pravima građana. Predlaže se: - uvođenje digitalne platforme za žalbe - unapređenje sustava evidentiranja i praćenja predmeta - veća kontrola rada općinskih službi - automatizacija pravnih postupaka.	NE	Tehnički aspekti bit će definirani drugim propisom i nisu predmet ovog zakona.
Javna rasprava Bihać	9	9	Precizirati pojam "rješavanje upravnih stvari u drugom stupnju" tj. da mora obuhvaćati predmete nastale iz prvostupanjskog postupanja navedenog u članku 11. stavak (1) točka b), radi	DA	Prihvaćeno i integrirano u članku 9. Zakona.

<i>Podnositelj prijedloga/ primjedbe/ komentara</i>	<i>Broj članka Prednacrtu</i>	<i>Broj članka Nacrta</i>	<i>Primjedba/komentar/sugestija</i>	<i>Uvaženo DA/NE</i>	<i>Obrazloženje</i>
			izbjegavanja pravne nejasnoće i mogućih sporova nadležnosti.		
Javna rasprava Zenica	9	9	Definirati na koji način će se vršiti i tko će vršiti održavanje podataka masovne procjene vrijednosti nekretnina.	NE	Kroz odredbe koje definiraju masovnu procjenu propisana je obveza i način održavanja procjene vrijednosti nekretnina.
Kantonalna uprava za geodetske i imovinsko - pravne poslove SBK/KSB	9	9	Izmijeniti točku c) da glasi "Neposredno osnivanje katastra nekretnina u suradnji sa kantonalnim upravama i JLS".	NE	Suvišno jer je obveza koordinacije i suradnje propisana ovim zakonom.
Dino Salihović (Općina Kladanj)	10	10	Osnovati regionalne urede FUGIPP koji će postupati kao drugostupanjski organ, vršiti licenciranje društava i dr.	NE	Osnivanje područnih jedinica propisano je člankom 45. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj 35/05).
Grad Lukavac	10	10	Odrediti nadležnosti kantonalnog organa za geodetske poslove i katastar nekretnina. Prema važećim propisima nemaju nadležnost vezanu za geodetske poslove i katastar nekretnina te je potrebno sagledati potrebu uspostave kantonalnih organa za geodetske poslove i katastar nekretnina ili jasno odrediti svrhu njihove uspostave kao i njihove nadležnosti.	NE	Kantonalni organi za geodetske poslove i katastar nekretnina (samo ukoliko su osnovani i postoje) ovim zakonom imaju ulogu koordinacije i suradnje sa Federalnom upravom i JLS na implementaciji projekata. Dalje nadležnosti mogu imati propisane kantonalnim zakonom, ali ne mogu obuhvaćati poslove koji su ovim zakonom dane Federalnoj upravi ili JLS.

<i>Podnositelj prijedloga/ primjedbe/ komentara</i>	<i>Broj članka Prednacrtu</i>	<i>Broj članka Nacrta</i>	<i>Primjedba/komentar/sugestija</i>	<i>Uvaženo DA/NE</i>	<i>Obrazloženje</i>
Javna rasprava Mostar	10	10	Odredbe članka 10. vratiti u prvobitno stanje time da se briše „ali ne mogu obuhvaćati poslove koji su ovim zakonom propisani za federalni organ uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina i jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS)“.	NE	Kantonalni organi za geodetske poslove i katastar nekretnina (samo ukoliko su osnovani i postoje) ovim zakonom imaju ulogu koordinacije i suradnje sa Federalnom upravom i JLS na implementaciji projekata. Dalje nadležnosti mogu imati propisane kantonalnim zakonom ali ne mogu obuhvaćati poslove koji su ovim zakonom dane Federalnoj upravi ili JLS.
Javna rasprava Sarajevo	10	10	Jasno definirati nadležnosti kantonalnog organa ili kroz zakon propisati da kantonalni organ (ukoliko je formiran) ima koordinacijsku ulogu između Federalne uprave i JLS. Trenutnom odredbom stvara se prostor da se kantonalnim zakonom dodatno izmiješaju i zakompliciraju poslovi geodetske struke.	DA	Prihvaćeno i integrirano u članku 10. Zakona.
Kantonalna uprava za geodetske i imovinsko - pravne poslove SBK/KSB	10	10	Članak 10. izmijeniti u potpunosti na predloženi način ili nabrojati nadležnosti kantona sukladno kantonalnim zakonima.	NE	Kantonalni organi za geodetske poslove i katastar nekretnina (samo ukoliko su osnovani i postoje) ovim zakonom imaju ulogu koordinacije i suradnje sa Federalnom upravom i JLS na implementaciji projekata. Dalje nadležnosti mogu imati propisane kantonalnim zakonom ali ne mogu obuhvaćati poslove koji su ovim zakonom dane Federalnoj upravi ili JLS.