

Begić Mustafa, dipl.pravnik, geod.inž. \*

## IZMJENE I DOPUNE ZAKONA O PREMJERU I KATASTRU NEKRETNINA

Period od šest godina u kome se radi na premjeru i uspostavljanju katastra nekretnina u SR Bosni i Hercegovini nije ni kratak da se ne bi mogla dati ocjena stanja u geodetskoj oblasti, a nije toliko ni dug da su se svi aspekti sadašnjih zakonskih rješenja mogli u praksi ispitati i provjeriti. Stoga mislim da, bez obzira na vremenski period primjene Zakona o premjeru i katastru nekretnina je pogodan momenat da damo ocjenu zakonskih rješenja, bar u onom dijelu koliko smo ih uspjeli u praksi provjeriti, uz prijedlog da to činimo češće i da u hodu, radeći na premjeru i uspostavljanju uska "grla", te time i na taj način učinimo naš rad na ovom izuzetno složenom i obimnom poslu, efikasnijim.

Mnogo se radi širom Republike, kako na premjeru, tako i na uspostavljanju katastra nekretnina, komasaciji poljoprivrednog zemljišta, izradi katastra komunalnih uređaja, angažovan je veliki broj kadrova geodetske i drugih struka mnoga su radilišta "otvorena", ali je malo radova okončano, malo smo finalnih radova stavili u funkciju, stavili građanima i preduzećima na upotrebu.

Radove premjera smo započeli "daleke" 1953.godine. Sada možemo konstatovati da je premjer završen i izrađen katastar zemljišta za oko 65% teritorije Republike, a da je premjer u toku za nekih 20% teritorije Republike, dok za 10% još nisu započeti radovi. Znači da za 37 godina rada na premjeru nismo stigli do zadnjeg hektara, nismo u mogućnosti da pouzdano kažemo, na osnovu podataka novog premjera, kolika nam je površina teritorije Republike.

Austrija je, sa tadašnjim kadrovima i sa tadašnjom tehnologijom i opremom, premjer Bosne i Hercegovine završila za nepunih pet godina, a za 25 godina uspostavila zemljišnu knjigu. Ovo ističem kao potporu u prijelogu koji ću iznijeti.

Poslovi premjera i uspostavljanja evidencije o nekretninama očito je da se uspješno i u razumnom roku mogu završiti samo jednom organizovanom i dobro pripremljenom akcijom. Treba se jednom prihvatiti da su ovo državni poslovi da ih mora izvršavati i finansirati sama država, ako se hoće blagovremena evidencija o nekretninama. Bilo koje političko uređenje i oblik vlasti ne može uspješno uređivati i voditi privredu jedne zemlje, ako nema i pouzdanih podataka o

---

\* *Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove*

prirodnim resursima i drugim vrijednostima teritorije na kojoj ostvaruje vlast. Stoga ne čudi da razvijene zemlje kao prvi zadatak, nakon usvajanja vlasti, inventarišu prostor kojim upravljaju. Najpotpunija inventarizacija prostora je premjer.

Zbog toga ima mjesta pokrenuta inicijativa za izmjenu i dopunu Zakona o premjeru i katastru nekretnina, kao i drugih zakona i propisa donesenih na osnovu zakona. Ovo tim prije, što i materijalni položaj geodetskog kadra sada je na najnižoj ljestvici tehničkih branši. Izmjene i dopune trebalo bi da se odnose na utvrđivanje čvrstog roka za izvršenje premjera i uspostavljanje katastra nekretnina, na organizaciju republičkog organa uprave, formiranje i sastav komisija koje rade izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama, prikupljanje i sređivanje podataka o nekretninama, način planiranja i finansiranja radova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina, obrazovanje kadrova, organizaciju geodetskih preduzeća i druga pitanja koja su u vezi sa premjerom i uspostavljanjem katastra nekretnina.

Kada je u pitanju rok, mislim da on ne bi smio biti duži od 10 godina. Ovo iz razloga što se inače dugo radi na premjeru, a drugo što postoje naglašene potrebe za podacima o nekretninama. Promjene svojinskih odnosa i sticanje susvojine na stanu i poslovnom prostoru nije moguće sprovesti bez evidencije koja će omogućiti upis susvojine i hipoteke. Nadalje, svako prolongiranje optimalnih vremenskih trajanja završetka ovih poslova povlači za sobom znatna sredstva za ažuriranje podataka katastra zemljišta, katastra zgrada i geodetskih planova. Sadašnji podaci o promjenama koje se događaju ukazuju na brzo zastarijevanje izvršenog premjera i katastra zemljišta. Stanje je tim teže ako se zna da opštine nisu u stanju da obezbijede normalno održavanje premjera.

Ovo upućuje da se organizacija i izvršenje premjera i održavanje premjera i katastra nekretnina treba povjeriti republičkom organu uprave. To znači da sve poslove iz ove oblasti treba staviti u nadležnost republičkog organa uprave. Komisije za izlaganje bi trebalo da imenuje republička uprava, a ne skupština opštine, radi kvalitetnijeg odabiranja kadrova i stoga što su ovi poslovi u nadležnosti Republike. Omogućiti da u komisiju budu imenovani i istaknuti geodetski kadrovi srednje stručne spreme. Ako imamo ove kadrove i kao sudske vještace i kao vještace u drugim komisijama i kvalitetno obavljaju povjerene poslove, nema razloga da ne rade i u komisiji za izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama.

Prikupljanje podataka treba pojednostaviti, a pri tome zadržati kvalitet.

Mislim da nema potrebe za sve stambene, stambeno-poslovne i poslovne objekte raditi tlocrte i premjeravati svaku prostoriju, a pogotovo ne na objektima za stanovanje u seoskim područjima. Sadašnji način prikupljanja podataka znatno usporava aktivnost, iziskuje povećana materijalna sredstva i angažovanje većeg broja kadrova.

Sredstva za finansiranje radova treba obezbjeđivati iz sigurnijih izvora. Finansiranje prenijeti na Republičku upravu, a izvore utvrditi zakonom. Mogući izvori su budžet

Republike, katastarski prihod na nekretnine koje koriste građani i radne organizacije i investicioni projekti.

Programe obrazovnih institucija prilagoditi sadašnjim potrebama. Ovo zahtijevaju, kako promjena karaktera evidencije o nekretninama, tako i nove tehnologije koje se uvode u proces rada.

Geodetske radne organizacije organizovati kao javna preduzeća, a Zakonom utvrditi osnovnu djelatnost. Podržao bih inicijative o ličnom radu u našoj oblasti, s tim što sam zagovarač da se dozvoli samo terenski dio posla bilo na održavanju premjera i katastra nekretnina, bilo na izradi i održavanju katastra komunalnih uređaja, što znači samo do "kapije" organa uprave. Poslove obrade podataka premjera i provođenja promjena treba ostaviti organu uprave. Poslove na premjeravanju za posebne potrebe, po mom mišljenju, samostalni privrednici bi mogli u cjelosti obavljati. Za izvođenje radova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina morali bi se utvrditi, kao i kod radnih organizacija, minimum opremanja i kadrovske osposobljenosti.

Cijenim da bi izmjenama zakona trebalo vratiti geodetskoj djelatnosti sve poslove koji su po svom karakteru čisto geodetski, a sada ih obavljaju drugi organi i organizacije.

Bonitiranje raditi i na osnovama bonitiranja utvrđivati katastarski prihod, a stručno tehničke - geodetske poslove ugraditi u Zakon o premjeru i katastru nekretnina, tim prije što se sada radi na nacrtu Zakona o poljoprivrednom zemljištu, kao integralnom zakonu iz oblasti poljoprivredne djelatnosti, u kome je ugrađen i sadašnji Zakon o komasaciji.

Vezano za lični rad, mislim da bi pod hitno trebalo raditi kodeks ponašanja iz geodetske djelatnosti.

To bi bilo u najkraćem šta bi trebalo, po mom mišljenju, biti predmet izmjena i dopuna Zakona o premjeru i katastru nekretnina i regulisanja drugim odgovarajućim zakonima.

HVALA!