

## SAVJETOVANJE O KATASTRU ZGRADA U OPATIJI

U Opatiji je u dane 14-15.XI 1974.godine održano naučno-tehničko Savjetovanje na temu "Katastar zgrada". Ovo Savjetovanje je organizirao Savez geodetskih inženjera i geometara Jugoslavije u saradnji sa Stalnom konferencijom gradova, a na osnovu zaključaka Simpozijuma "Geodetska djelatnost u oblasti inventarizacije prostora".

Naš SGIG Jugoslavije inicirao je ovo Savjetovanje obzirom da je uspostavljanje katastra zgrada u neposrednoj vezi s katastrom zemljišta i da se temelji u većoj mjeri na geodetskim podacima.

Na ovom Savjetovanju podnešeno je 17 referata kao i po jedan referat iz SSSR-a, Čehoslovačke, Poljske i Rumunije. Ovi referati su tretirali slijedeće materije:

- kakve se evidencije o zgradama vode danas u našoj zemlji i kakove su posljedice takvog stanja;
- značaj jedinstvene evidencije o zgradama u oblasti planiranja, izgradnje i upravljanja stambenim i poslovnim prostorom, posebno u velikim gradskim centrima;
- što bi trebalo da obuhvati jedan savremeni katastar zgrada;
- evidencija vlasništva i drugih stvarnih prava, na zgradama i dijelovima zgrada, danas i u budućem katastru zgrada;
- inventarizacija stambenog i poslovnog prostora kao preduslov pravilnom korišćenju i upravljanju zgradama;
- katastar zgrada kao činitelj u inventarizaciji prostora i njegovom uređivanju;
- organizacija katastra zgrada kao dio katastra nekretnina,
- grafička i opisna dokumentacija u savremenom katastru zgrada;
- primjena automatizacije u obradi podataka katastra zgrada;
- metode i postupak uspostavljanja katastra zgrada i
- organizacija i mjesto službe koja bi vodila katastar zgrada u našem samoupravnom društvenom uređenju.

Na obradi ovih tema - referata učestvovalo je 16 geodetskih stručnjaka, jedan arhitekta, tri pravnika i dvojica ekonomista.

U svojim referatima svi ovi stručnjaci su ovu problematiku posmatrali sa različitih - svojih pozicija. Neki referenti tretiraju katastar zgrada kao instrument za fiskalne svrhe, drugi za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, neki za uređenje prostora i planiranje i td.

U čl.10 Ustava SFRJ propisano je da se društveno-ekonomsko uređenje SFRJ zasniva na slobodnom udruženom radu, sredstvima za proizvodnju u društvenoj svojini i na samouprav-

ljanju radnika u proizvodnji i raspodjeli društvenih proizvoda. Posebna društvena zaštita društvene svojine (čl. 129 Ustava SFRJ) predviđa sredjenu evidenciju nepokretnosti u društvenoj svojini.

Dalje, u čl.78 Ustava SFRJ građanima je zagantovano pravo svojine na stambenim zgradama i stanovima za zadovoljavanje ličnih i porodičnih potreba, dok je u čl.79 to pravo obezbijedjeno udruženjima građana i drugim građansko-pravnim licima na nepokretnostima koje služe ostvarivanju ciljeva radi kojih su osnovani. Na nepokretnostima na kojima postoji pravo svojine, vlasniku je obezbijedjena pravična naknada, dok je građaninu zajamčeno da na stan u društvenoj svojini stiče stanarsko pravo (čl.82 i 164 Ustava SFRJ).

U našoj zemlji gdje postoji katastar zemljišta i gruntovnica postoje evidencije o zgradama kao što su, u katastarskom elaboratu, spisak kuća koji sadrži naziv k.o., ime posjednika, kućni broj i razmjer posjeda, dok u operatu tj. u spisku parcela i P.L. još i površinu i broj parcele na kojoj se nalazi zgrada, dok se u gruntovnici još vode stvarna prava na nepokretnostima kao što su svojina, službenost, hipoteka, tereti, pravo korišćenja i korišćenje građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje.

Kod novog premjera, dobijaju se podaci za horizontalnu predstavu zgrade - objekta, što znači, oblik, dimenzije u odgovarajućoj razmjeri plana i površina zgrade (objekta). Bez obzira na visinu objekta (zgrade) i korisnu površinu, evidentira se samo površina osnove zgrade (objekta), nezavisno od oblika u vertikalnom smislu. Ovo se odnosi na objekte (zgrade) takvog oblika i arhitektonskog rješenja čiji su gornji dijelovi širi od osnove, jer sadašnji geodetski pravilnici ne predviđaju snimanje takvih oblika, tj. onih dijelova zgrade koji ne dotiču zemljišnu površinu. Znači, što se tiče evidencije objekta (zgrade) u tehničkom pogledu, postoje samo podaci o obliku, dimenzijama i površini samo osnove objekta odnosno zgrade. A to nije dovoljno. Postoje još kod nekih institucija evidencije o zgradama ali samo za određene svrhe kao na pr. zavodi za statistiku, uprave prihoda, interesne zajednice stanovanja (stambena preduzeća), komunalne organizacije i organizacije udruženog rada.

Ni sa jednom od ovih postojećih evidencija nisu obuhvaćeni tehnički i ekonomski podaci o zgradi, odnosno posebnim dijelovima, potrebni za najšire ekonomsko iskorišćavanje zgrade kao osnovnog dijela društvenog dobra i važnog elementa za narodnu odbranu.

Radi nedostatka ažurne evidencije o vlasnicima zgrada i zakupodavcima, korisnicima ili zakupcima bilo je slučajeva u nekim gradovima da su u pojedinim nacionalizovanim ili

konfiskovanim zgradama, stanari stanovali i preko 15 godina bez ugovora o zakupu stana i nisu nikome plaćali stanarinu. Za te su zgrade samo komunalne organizacije naplaćivali svoje usluge i vodile ih u svojih evidencijama, a održavanje zgrade vršili su sami stanari. Naravno da je ovakvim stanjem oštećena društvena zajednica.

Osim toga, postoji veliki broj bespravno podignutih stambenih zgrada u građanskoj svojini, koje su samo evidentirane kod službe društvenih prihoda radi naplate poreza i kod komunalnih organizacija radi naplate njihovih usluga, dok ih na geodetsko-katastarskim planovima i u gruntovnici nema. Ne treba mnogo dokazivati koliko to smeta i ometa realizaciju planiranja i uređenja prostora i projektovanja naselja, čija je osnova baš geodetski planovi.

Dalje postoji veliki broj objekata u mnogim zgradama koje opslužuju zgrade i drugih raznih uređjaja o kojima nitko ne vodi evidenciju. Tako na pr. komunalne organizacije kao elektrodistribucija, vodovod i druge koje opet vode evidencije o instalacijama samo do zgrade, a u zgradama ne vode. Takodjer ima veliki broj zgrada koje imaju uza se posebne uređjaje o čemu ne postoje evidencije kao na pr.: skloništa, uređjaji za protu-požarnu zaštitu, gromobrane i dr. Svi ovi podaci su od velike važnosti za narodnu odbranu, republičke, gradske i opštinske uprave, organizacije i građane čija je djelatnost vezana uz zgrade; planiranje i izgradnja, upravljanje zgradama, ekonomsko iskorišćavanje zgrada, dogradnja, adaptacija i td.

Zakon o planiranju i uređenju prostora kao na pr. u SR Srbiji predviđa donošenje slijedećih prostornih planova:

- prostorni plan Republike,
- regionalni prostorni plan,
- prostorni plan opštine,
- prostorni plan područja sa posebnom namjenom,
- za naseljena mjesta (gradovi, naselja gradskog karaktera, sela i druga naselja) urbanistički planovi.

Za izradu svih ovih planova na prvom mjestu potrebni su aktuelni geodetski planovi i karte na kojima bi se prikazali ovi objekti. Pored geodetskih planova i karata potrebni su i podaci o postojećim zgradama, o njihovoj namjeni i konstrukciji, sa koliko katova i drugim radi pravilnog i logičnog planiranja i projektovanja.

Sama evidencija o zgradama prikazana bi bila na geodetskim planovima i kartama, a izradjivale bi se i namjenske karte i planovi. Uz planove i karte postojao bi elaborat i operat koji bi sačinjavao podatke o zgradama, tako da bi

tom skupinom (bankom) podataka bili obuhvaćeni svi podaci o zgradama i to:

- topografski,
- tehnički,
- pravni i
- ekonomski.

Katastar sam po sebi predstavlja skup raznih podataka, koji treba da služe u tačno određene svrhe.

Katastar zgrada treba shvatiti kao jednu dokumentaciju u kojoj bi se prikupljao određeni broj podataka i pružao zainteresiranim organima, koji te podatke trebaju u svrhu racionalnog korišćenja raspoloživog fonda zgrada, upravljanja sa njima, planiranja izgradnje novih objekata, te za razna ekonomska i tehnička istraživanja koja su u savremenom društvu neophodna pri preduzimanju bilo kakvih zahvata. Da bi se to postiglo nužno se nameće potreba za izradom jedne javne evidencije o stambenom i poslovnom prostoru, vođene na suvremen način i brzim pristupom raznim podacima koji će bi ti na raspolaganju zainteresiranim organima i organizacijama.

Prema sadašnjim propisima o katastru zemljišta ne postoji mogućnost vođenja takve evidencije iz koje bi bili vidljivi razni podaci u pogledu sadržaja građevinskih objekata, njihova veličina, namjena pojedinih dijelova objekta i slično. Iz postojećih katastarskih planova moguće je dobiti samo situacionu površinu objekta i njegova glavna namjena, tj. da li je objekat stambeni, industrijski, javni i td. To su vrlo oskudni podaci čije je korišćenje ograničeno.

U isto vrijeme postoji i jedan fiskalni elemenat tj. ostvarivanje doprinosa za korišćenje gradskog zemljišta, koji se razrezuje prema površini stana ili poslovnih prostorija korisnika, zavisno od zone u gradu i komunalne opremljenosti. Ovaj se doprinos prikuplja putem stanarine od strane do sa da stambenih preduzeća, ali ne i za individualne stambene zgrade u vlasništvu. Kako na visinu doprinosa utiče komunalna opremljenost, a sa druge strane iz tih se sredstava financira izgradnja komunalnih objekata zajedničke potrošnje, katastar zgrada treba da bude povezan sa evidencijom (katastrom) komunalnih objekata i podzemnih instalacija. Dalje katastar zgrada, osim podataka o samoj zgradi, morao bi raspolagati i sa podatkom o zemljištu koje pripada toj zgradi tj. o zemljištu koje pokriva zgrada kao i zemljištu koje služi za redovitu upotrebu te zgrade. Ovaj podatak je značajan radi utvrđivanja visine doprinosa za korišćenje gradskog zemljišta.

Uspostavljanje katastra zgrada obuhvatilo bi slijedeće operacije:

1. Određivanje granice popisnog područja,

2. Kategorizacija objekata s obzirom na njihovu namjenu,
3. Utvrđjivanje klase za svaku kategoriju objekata posebno,
4. Utvrđjivanje katastarskog prihoda za svaku klasu,
5. Utvrđjivanje gradjevinskih jedinica za određeno područje,
6. Klasiranje gradjevinskih jedinica,
7. Izlaganje na javni uvid prikupljenih podataka,
8. Izrada katastarskog operata,
9. Održavanje novog katastra zgrada.

Ako bi se donijela odluka da se ovom zadatku pristupi onda bi trebalo prethodno izvršiti slijedeće:

1. Utvrditi tačno koji bi se sve podaci u vezi sa gradjevinskim objektima trebali biti prikupljeni i evidentirani;
2. U vezi prednjeg treba predvidjeti vrstu obrazaca koji bi se koristili u prikupljanju podataka i kasnijeg održavanja;
3. Pred početak terenskih radova svi katastarski planovi bi morali biti reambulirani i ažurirani,
4. Morao bi biti riješen, usvojen i provjeren postupak elektronske obrade podataka,
5. Za sve ove radove trebalo bi obezbijediti izvore finansiranja,
6. Obezbijediti materijalna sredstva za nabavku odgovarajućeg i funkcionalnog namještaja i potrebne prostorije,
7. Riješiti pitanje stručnog kadra koji bi bio angažiran na ovim radovima,
8. Uskladiti nastavne programe na geodetskim i ostalim školama, sa poslovima koji se javljaju oko osnivanja i održavanja katastra zgrada,
9. Ako bi se podaci iz katastra zgrada koristili i za razrez poreza na prihod od zgrada, razrez poreza na zgrade kao i doprinos za korišćenje gradskog zemljišta, bilo bi potrebno da se mijenjaju ili prilagode i odgovarajući zakoni.

#### Organizacija katastra zgrada

Još 1928. godine Ministarstvo financija bivše Jugoslavije je donijelo Pravilnik o sastavljanju i održavanju katastra zgrada, koji je bio ustrojen samo za oporezivanje, odnosno plaćanje poreza na prihod od zgrada t.zv. kućarina, a vodile su ga poreske vlasti za svaku opštinu zasebno. Ali danas kada imamo u vidu sasvim drukčiju evidenciju zgrada čiji je osnovni značaj uređenje prostora, onda se mora i pravilno postaviti organizacija katastra zgrada.

Na prvom mjestu mora se prethodno utvrditi slijedeće:

1. Što treba da sadrži evidencija zgrada, koje i kakve podatke,
2. Koje institucije i radne organizacije vode i kakve elemente registruju u svojim evidencijama,
3. Ko su korisnici ovih podataka,
4. Na koji način da se te evidencije obradjuju i prate, odnosno da li se odmah odlučiti za elektronski sistem obrade podataka.

Treba ukazati na jednu činjenicu da organizacija, koja će voditi katastar zgrada treba da bude u sastavu organa opštinske uprave, jer je svrha i nadležnost ove organizacije, u osnovi rad iz oblasti uprave. Zbog toga se može izvesti praktičan prijedlog da se ova organizacija i mjesto službe, koja bi vodila katastar zgrada, u našem samoupravnom sistemu, formira u sastavu odgovarajućeg opštinskog organa uprave. To bi bila prva varijanta. Treba dalje istaći i to da već postoje određene radne organizacije i institucije koje, za svoje potrebe vode parcijalnu evidenciju koja bi se svakako koristila za kompletiranje katastra zgrada. To su:

1. Gradske i opštinske geodetske uprave - uredi za katastar zemljišta,
2. Uprava prihoda, imovinsko-pravni odsjek opština, gradj. inspekcija,
3. Zemljišna knjiga - gruntovnica,
4. Zavodi za statistiku u većim gradskim centrima,
5. Direkcija za uređenje i rekonstrukciju grada,
6. Urbanistički zavodi,
7. Interesne zajednice stanovanja (stambena preduzeća),
8. Komunalne institucije,
9. Gradska preduzeća za vodovod i kanalizaciju,
10. Elektrodistribucija,
11. PTT preduzeća.

Druga varijanta bi bila da se realizovanje katastra zgrada povjeri nekoj od naprijed navedenih organizacija ili ustanova, što bi svakako zavisilo od uslova i okolnosti svake opštine i grada. Treba posebno uzeti u obzir i činjenicu da katastar zgrada treba da vode svi gradovi i naselja gradskog karaktera, bez obzira na veličinu, broj stanovništva i stupanj razvijenosti. Jer novi zakon koji bi se donio na nivou Republike morao bi da uzme u obzir ovu činjenicu. Međutim, mogu se pojaviti novi gradovi i naselja u kojima nema sličnih radnih organizacija i ustanova, pa bi se u tom slučaju pojavila i treća varijanta da skupština opštine osnuje novu posebnu radnu organizaciju koja bi vodila katastar zgrada.

## Mjesto službe

Za sve tri varijante najvažnije je naći i obezbijediti:

1. Financijska sredstva za:
  - a) Poslovne i radne prostorije,
  - b) Inventar i opremu,
  - c) Sredstva za lične dohotke radnika.
2. Odgovarajući stručni kadar:
  - problem stručnog kadra bi se pojavio samo u onim gradovima i naseljima u kojima bi opštine formirale nove institucije,
  - za sve gradove, koji bi vođenje katastra povjerili već postojećoj organizaciji uz dopunu registracije o proširenoj djelatnosti, problem stručnog kadra se ne bi postavljao u oštrijoj formi.

Financijska sredstva bi se, svakako obezbijedila od plaćanja usluga za pružanje podataka za koje bi sve radne organizacije i građani plaćali naknadu prema utvrdjenom cijeniku i tarifi. Jer, ove institucije bi trebale i morale raspolagati sa takvim podacima koji su potrebni:

- u upravnom saobraćaju,
- za tehničke svrhe,
- za potrebe službe društvenih prihoda,
- za potrebe narodne odbrane,
- za statistiku, kao i za druge potrebe pravnih i fizičkih lica.

Praktično bi to značilo da bi se ovoj instituciji - katas-  
tru zgrada obraćali radne organizacije i građani sa zahtjevom da im se izdaju određene potvrde, uvjerenja ili bilo koji podatak, iz fonda podataka koji se moraju nalaziti u evidenciji katastra zgrada. Razumljivo da bi za sve to postojao cijenik na temelju koga bi se i uplaćivao određeni iznos.

## Šema organizacije

U šemi organizacije odredila bi se radna mjesta i profil kadrova, koji bi vodili podatke posebnih kategorija elemenata u sklopu zajedničke cjeline ove evidencije katastra zgrada.

1. Za topografske podatke - geodetski stručnjak,
2. Za podatke građevinske strukture - građevinski stručnjak (arhitekta)
3. Za podatke instalacija - elektrotehnički, mašinski, građevinski stručnjak,
4. Za ekonomske i pravne podatke - ekonomista i pravnik,
5. Za elektronski sistem obrade - stručnjak za elektroniku i kibernetiku.

U vezi naprijed izloženog postavlja se pitanje što bi trebalo prethodno učiniti u Bosni i Hercegovini da bi se moglo pristupiti osnivanju katastra zgrada.

Po mom mišljenju trebalo bi:

1. Donijeti odgovarajuće zakone,
2. Ustrojiti evidenciju podzemnih instalacija,
3. Kod budućeg novog katastarskog premjera zemljišta primijeniti numeričku fotogrametriju i
4. Sadašnje geodetsko - katastarske planove ažurirati i u vezi toga povećati broj geodetskih stručnjaka u uređima za katastar zemljišta. Ovo iz razloga što bi se moglo u svako doba pristupiti osnivanju katastra zgrada.

Ahmetanović Abdulah

Naučno-tehničko savjetovanje o temi "Katastar zgrada", koje je održano u organizaciji Saveza geodetskih inženjera i geometara Jugoslavije i Stalne konferencije gradova Jugoslavije dana 14. i 15. novembra 1974. godine u Opatiji i na kojem se je okupilo oko 400 učesnika iz raznih struktura neposredno vezanih ili zainteresovanih za osnivanje i funkcionisanje institucije katastra zgrada, donijelo je slijedeće

## ZAKLJUČKE

1. Savjetovanje ukazuje na činjenicu da je zgrada objekat na kojem se isprepliću, pored prostornih i fizičkih, još i niz drugih elemenata imovinsko-pravnog i ekonomskog karaktera čiji je utjecaj vrlo značajan na društvena kretanja u zemlji, kao i na odnose medju građanima. Zbog toga već duže vremena i u našoj zemlji, a posebno u velikim gradovima i značajnim urbanim sredinama, osjeća se potreba za uspostavljanjem suvremene evidencije o zgradama koja bi objedinila današnje parcijalne evidencije i olakšala čuvanje i racionalno iskorištavanje postojećeg i budućeg fonda zgrada.
2. Polazeći od činjenice da fond zgrada u svakoj zemlji, pa i u našoj predstavlja jedno od najvećih nacionalnih bogatstava i da zbog toga, treba čuvanju i održavanju tog fonda posvetiti odgovarajuću pažnju, neki gradovi već sada poduzimaju mjere da u svojoj nadležnosti, i prema svojim lokalnim shvatanjima, riješe probleme uspostavljanja evidencije o zgradama putem osnivanja katastra zgrada.

Medjutim, treba odmah ukazati na okolnost da za stvaranje jedne takove institucije i odgovarajućeg mehanizma