

Dedo Karabeg *

UDK 528.44
Stručni rad

STANJE RADOVA PREMJERA I USPOSTAVLJANJE KATASTRA NEKRETNINA NA TERITORIJI FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

Uvod

Premjer zemljišta predstavlja prikupljanje i utvrđivanje potrebnih podataka za horizontalnu i vertikalnu predstavu teritorije, a prikupljeni podaci se odnose na mjerne i opisne podatke o parcelama, kao dijelovima zemljišne površine (naziv parcele, katastarska kultura i klasa, katastarski prihod, površina, podaci o vlasniku odnosno korisniku parcele), zgradama i drugim objektima (položaj i oblik zgrade na parceli, osnov i godina izgradnje, veličina, broj spratova, namjena korištenja, broj i vrsta prostorija, površina stambene i poslovne jedinice, pomoćne zgrade i ostalih prostorija), kao i o pravima na nekretninama i njihovim nosiocima.

Finalni proizvod premjera su planovi i karte različitih razmjera i različitih namjena, od čega planovi predstavljaju osnovu za izradu svih vrsta katastara (zemljišta, zgrada, komunalnih vodova i uređaja, šuma, voda, puteva i dr.)

Kao osnova za izradu katastra nekretnina služe geodetski planovi i podaci prikupljeni i utvrđeni u postupku izvršenja premjera.

Katastar nekretnina je zbirna dokumentacija podataka o nekretninama i ima višestruku namjenu, a koristi se naročito u privredne, naučne, upravne i statističke svrhe, služi za dokazivanje prava vlasništva na nekretninama, za prostorno planiranje, za izradu drugih evidencija o zemljištu i objektima, za utvrđivanje katastarskog prihoda, za potrebe obrane i uređenja državne granice i linije entitetskog razganičenja, za privatizaciju, za restituciju i druge mnogobrojne svrhe.

Planiranje geodetskih radova u Bosni i Hercegovini počelo je donošenjem Društvenog plana SR Bosne i Hercegovine za period od 1966. do 1970. godine. Na osnovu ovog plana donesen je Program premjera i izrade katastra zemljišta za period od 1966. do 1970. godine, kao i Zakon o finansiranju geodetskih radova na premjeru i izradi katastra zemljišta od 1966. do 1970. godine (Sl. list SRBiH, broj 39/66).

Nakon uspješno realizovanog ovog prvog programa premjera i izrade katastra zemljišta uslijedilo je donošenje narednih programa, a uz svaki program donášani su i zakoni o finansiranju geodetskih radova za periode programa.

Na osnovu naprijed navedenih programa o premjeru i izradi katastra zemljišta i zakona o finansiranju tih radova, vršio se premjer i izrađivan katastar zemljišta na teritoriji Bosne i Hercegovine do 1984. godine, a od tog vremena nastavljeni su radovi premjera, ali se izrada katastra zemljišta zamjenjuje sa izradom katastra nekretnina.

* Dedo Krabeg, dipl.inž.geod.

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Sarajevo

Stanje premjera

Za period od 18 godina, odnosno od 1966.-1984. godine, izvršen je premjer i izrađen katastar zemljišta na teritoriji Federacije BiH, za cijela područja općina:

Brčko, Breza, Bugojno, Busovača, Cazin, Čapljina, Čitluk, Donji Vakuf, Glamoč, Goražde, Gračanica, Gradačac, Ilidža, Kakanj, Kalesija, Lukavac, Ljubuški, Maglaj, Novi Grad Sarajevo, Novi Travnik, Novo Sarajevo, Odžak, Orašje, Posušje, Sarajevo Centar, Srebrenik, Stari Grad Sarajevo, Široki Brijeg, Tešanj, Travnik, Tuzla, Usora, Vareš, Velika Kladuša, Vitez, Vogošća, Zavidovići, Zenica i Živinice, kao i za djelimična područja općina Bihaca, Ilijaša, Mostara i Tomislav-grada.

Na područjima navedenih općina i danas egzistira ovaj premjer i katastar zemljišta, pa će i jedan i drugi poslužiti kao osnova za uspostavljanje katastra nekretnina.

Nakon donošenja Zakona o premjeru i katastru nekretnina intenzivirani su radovi na izvršenju premjera i prikupljanju podataka o nekretninama, jer taj premjer i ti podaci služe, isključivo, kao osnova za uspostavljanje katastra nekretnina odnosno za izradu katastra nekretnina.

U svrhu izvođenja naprijed navedenih radova donešen je Program poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina od 1985.-1990. godine, a nakon ovog donešen je Program poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991.-2000. godine, sa ciljem da se do kraja 2000. godine izvrši premjer i uspostavi katastar nekretnina na čitavom teritoriju Bosne i Hercegovine.

Radovi na realizaciji navedenog programa su prekinuti početkom 1992. godine, zbog agresije, te je ostalo nesnimljeno područje dijela općine Bos. Grahovo, kao i terenske ispravke u općinama Sanski Most, Bihać i Kupres, koje su nastale zbog mjestimično neuspjelog avionskog snimanja područja navedenih općina, sve u ukupnoj površini od oko 70.000 ha, a od kancelarijskih poslova ostalo je da se završi oko 15.000 ha, na mjestimičnim područjima općina Kupres, Stolac, Livno, Travnik i Maglaj.

Stanje radova na uspostavljanju katastra nekretnina

Iz razloga što je zemljišna knjiga, tokom II svjetskog rata, bila djelimično uništena, a preostali dio bio dosta neažuran, a katastar zemljišta nije sadržavao nikakve podatke o pravima na zemljištu, rješavanje svih imovinskih odnosa u Bosni i Hercegovini postalo je skoro nemoguće ili su se rješavali uz velike poteškoće ili improvizacije, od strane Skupštine BiH formirana je Komisija za rješavanje pitanja evidencije o nekretninama.

Nakon četiri godine sagledavanja svih postojećih evidencija o nekretninama u svijetu, Komisija je došla do saznanja da Bosna i Hercegovina treba ići na uspostavljanje jedne jedinstvene evidencije o nekretninama, u vidu KATASTRA NEKRETINA, koja će pružati i pravni i fizički status nekretnina.

Na osnovu zaključka naprijed navedene Komisije urađen je zakon, kojeg je Skupština SR BiH donijela u vidu Zakona o premjeru i katastru nekretnina ("Sl. list SR BiH", br.22/84, 12/87, 26/90, 36/90 i "Sl. list R BiH", br. 4/93 i 13/94), kojim je regulisano da se na bazi podataka premjera, umjesto dotadašnje izrade katastra zemljišta, izrađuje katastar nekretnina.

Katastar nekretnina je sveobuhvatna evidencija o zemljištu, zgradama, stanovima i poslovnim prostorijama, kao i posebnim dijelovima zgrada i drugim građevinskim objektima, dakle sa svim vrstama nekretnina, sa upisanim svim vrstama prava i ograničenjima na tim nekretninama, što znači da ovaj katastar nekretnina treba da zamijeni sve dosadašnje evidencije o nekretninama, odnosno da zamijeni katastar zemljišta, zemljišnu knjigu, evidenciju o državnoj svojini i ostale evidencije.

Iste godine kada je donesen Zakon o premjeru i katastru nekretnina, započinju radovi na uspostavljanju katastra nekretnina odnosno započinje izlaganje podataka premjera i utvrđivanje prava na nekretninama na području općine Hadžići, a u drugim općinama izlaganje se obavlja prema Programu poslova premjera i uspostavljanju katastra nekretnina od 1985.-1990. godine, a nakon isteka ovog, radovi se nastavljaju prema Programu poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991.- 2000. godine.

Nažalost, radovi na premjeru i uspostavljanju katastra nekretnina prekinuti su početkom 1992. godine, zbog agresije na Bosnu i Hercegovinu.

Da bi se mogli nastaviti radovi na uspostavljanju katastra nekretnina trebalo je utvrditi stanje elaborata izlaganja i utvrđivanju prava na nekretninama, kao i izvršiti kontrolu i analizu izvršenih radova, a što je predstavljalo veliku poteskoću, jer se ovaj elaborat nalazio djelimično u preduzećima koja su izvodila radove izrade katastra nekretnina, djelimično u općinskim geodetskim organima, pa čak i kod članova komisija za izlaganje, koji se danas nalaze na prostorima oba entiteta, tako da su nam pojedini elaborati i danas nedostupni.

Za potpuno sagledavanje stanja izvršenih radova izlaganja i utvrđivanja prava na nekretninama, bilo je potrebno izvršiti uvid u svaki predmet nosilaca prava na nekretninama (DN), kojih ima oko 100.000, jer mnogi od ovih predmeta nisu u potpunosti završeni, pošto im nedostaje ili zapisnik o utvrđivanju prava na nekretninama ili rješenje o utvrđenim pravima na nekretninama ili popisna lista za zgrade ili tlocrt za objekat, pa čak ima slučajeva da nedostaju cjelokupni spisi o izlaganju i utvrđivanju prava na nekretninama, odnosno DN -ovi.

Izrada katastra nekretnina obavlja se po fazama, a to su izrada popisnih listova, izlaganje podataka premjera i utvrđivanje prava na nekretninama, terensko rješavanje spiska prigovora, provođenje promjena kroz geodetske planove i ostali elaborat premjera, izrade katastarskog operata katastra nekretnina i reprodukcije geodetskih planova.

Površina teritorije Federacije Bosne i Hercegovine koja je zahvaćena izradom katastra nekretnina iznosi 1,405.795 ha, a popisnih listova izrađeno je na površini od 1,024.978 ha, izvršeno je izlaganje podataka premjera i utvrđivanje prava na nekretninama na površini od 572.333 ha, rješavanje spiskova prigovora, odnosno dopunskog premjera na površini od 457.856 ha, provođenje promjena kroz geodetske planove i ostali elaborat premjera na površini od 369.628 ha, izrađen je katastarski operat katastra nekretnina na površini od 153.375 ha i izvršena je reprodukcija geodetskih planova na površini od 108.375 ha.

Ako se ovim podacima dodaju iznosi o izvršenim radovima izrade katastra nekretnina koji su rađeni na područjima općina koje imaju novi premjer i izrađen katastar zemljišta, koje stanje je prikazano u tabeli II, onda su to dosta dobri rezultati.

Stanje radova na izradi katastra nekretnina na područjima općina date su u tabelama, koje slijede.

STANJE RADOVA USPOSTAVLJANJA KATASTRA NEKRETNINA U FEDERACIJI
BOSNE I HERCEGOVINE GDJE JE NOVI PREMJER U TOKU

TABELA 1

R b r	OPĆINA	Ukup. p.u ha.	IZVRŠENO U ha					Reprod planov a
			Popis lista	Izlagan.	Dop. prem	Proved. promje	Katastar operat	
1	BANOVIĆI	18.519	18.519	13.568	11.500	9.200	-	-
2	BIHAĆ	68.828	39.445	24.500	21.200	16.000	-	-
3	BOS.GRAHOVO	78.006	13.836	-	-	-	-	-
4	BOS. KRUPA	65.514	63.414	50.654	44.914	36.687	-	-
5	BUŽIM	13.013	13.013	13.013	13.013	13.013	13.013	13.013
6	ČAPLJINA	25.636	4.500	2.400	1.800	1.800	-	-
7	ČELIĆ	14.179	10.071	8.679	7.030	6.030	-	-
8	ČITLUK GRAD	1.150	1.150	-	-	-	-	-
9	FOJNICA	30.565	30.565	22.450	21.120	19.315	-	-
10	GORNJI VAKUF	39.597	17.000	7.149	4.945	-	-	-
11	GRUDE	22.079	7.156	1.500	-	-	-	-
12	HADŽIĆI	27.092	27.092	27.092	27.092	27.092	27.092	27.092
13	ILJAŠ	25.742	25.742	1.870	1.500	-	-	-
14	JABLANICA	29.800	29.800	14.295	9.530	4.500	-	-
15	JAJCE	39.600	5.000	-	-	-	-	-
16	KISELJAK	16.493	15.000	8.563	6.216	2.936	-	-
17	KLADANJ	32.516	32.516	11.850	9.500	5.450	-	-
18	KLJUČ	86.475	86.475	76.473	34.600	25.950	-	-
19	KONJIC	108.859	108.859	90.950	73.210	63.560	25.000	-
20	KREŠEVO	14.880	9.837	7.715	5.750	2.800	-	-
21	LIVNO	99.405	99.405	8.039	5.107	-	-	-
22	MOSTAR	122.675	81.741	1.500	-	-	-	-
23	NEUM	22.550	12.694	2.518	2.218	1.775	-	-
24	OLOVO	40.799	39.524	27.052	19.230	9.450	-	-
25	POSUŠJE	46.110	3.000	-	-	-	-	-
26	PROZOR	47.737	47.737	7.713	1.211	-	-	-
27	SANSKI MOST	81.671	79.440	72.840	68.900	55.800	20.000	-
28	TOMISLAVGR.	96.738	32.000	-	-	-	-	-
29	TRAVNIK GRAD	1.447	1.127	0.630	-	-	-	-
30	TRNOVO	44.909	44.909	44.909	44.909	44.909	44.909	44.909
31	VISOKO	23.361	23.361	23.361	23.361	23.361	23.361	23.361
32	ŽEPČE	20.750	1.050	1.050	-	-	-	-
	UKUPNO :	1406.6	1024.978	572.333	457.856	369.628	153.375	108.375

USPOSTAVA KATASTRA NEKRETNINA U OPĆINAMA
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
U KOJIMA JE PREMJER I IZRADA KATASTRA ZEMLJIŠTA RANIJE ZAVRŠENA

TABELA 2

R b r	OPĆINA	Ukup. p.u ha.	IZVRŠENO U ha					
			Popis lista	Izlagan.	Dop. prem	Proved. promje	Katast. operat	Reprod. planova
1	BUGOJNO	3.500	1.704	1.704	-	-	-	-
2	GRADAČAC	4.600	0.418	0.418	-	-	-	-
3	CAZIN	3.900	2.500	1.500	-	-	-	-
4	BRČKO	2.500	2.200	1.320	1.320	-	-	-
5	ILIDŽA	1.200	0.430	0.430	-	-	-	-
6	LIŠTICA	5.650	3.500	3.500	-	-	-	-
7	LUKAVAC	2.860	1.500	-	-	-	-	-
8	N.GRAD SARAJEVO	2.500	0.802	0.602	0.300	-	-	-
9	ORAŠJE	1.970	0.960	0.100	0.100	0.100	-	-
10	S.GRAD SARAJEVO	2.300	0.582	0.507	0.153	-	-	-
11	NOVO SARAJEVO	2.100	0.250	0.100	-	-	-	-
12	CENTAR SARAJEVO	2.000	0.350	0.200	-	-	-	-
13	TUZLA	9.500	8.748	5.304	4.500	4.500	4.500	-
14	VOGOŠĆA	3.800	3.150	3.150	2.500	-	-	-
15	ZENICA	5.900	2.500	2.500	2.500	-	-	-
16	SREBRENİK	3.490	2.740	2.740	2.740	-	-	-
17	MAGLAJ	1.500	1.000	-	-	-	-	-
18	ZAVIDOVIĆI	2.500	1.500	-	-	-	-	-
19	TEŠANJ	0.450	-	-	-	-	-	-
20	USORA	1.500	1.500	0.850	-	-	-	-
21	ODŽAK	3.450	1.32	-	-	-	-	-
SUMA :		67.170	37.654	24.925	14.113	4.600	4.500	

Finansiranje poslova premjera i izrade katastra nekretnina

Od 1965. godine pa do početka agresije redovno su se, za čitavu Bosnu i Hercegovinu, donosili srednjoročni programi geodetskih radova, kao i zakoni o finansiranju tih radova.

Na osnovu naprijed navedenih zakona o učešću Bosne i Hercegovine u finansiranju poslova premjera i izrade katastra zemljišta, BiH je iz svog budžeta finansirala ove radove, pod uslovom da općine koje su imale status privredno nedovoljno razvijenih ili izrazito nerazvijenih područja obezbijede 40%, a ostale općine 50% sredstava potrebnih za poslove premjera i izrade katastra zemljišta na njihovim područjima.

Ovakav način finansiranja geodetskih radova nisu mogle dugo pratiti općine, pa je iz tog razloga donešen Zakon o finansiranju poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991.-2000. godine (Sl. list SRBiH, br. 26/90 i 14/91), koji reguliše način osiguranja potrebnih sredstava, njihovo prikupljanje, kao i njihov utrošak za izvršene radove, a sve u skladu sa godišnjim planovima poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina.

Zakonom je regulisano da se sredstva obezbjeđuju iz:

- republičkog budžeta 68%,
- sredstava općina na čijem području se izvode radovi 14%,
- doprinosa na katastarski prihod i investicija u građevinarstvu 18%.

Na bazi naprijed navedenih kriterija sačinjeni su i planovi poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina za 1998. i 1999. godinu, koje je Vlada Federacije Bosne i Hercegovine donijela na svojim sjednicama.

Navedenim planovima obuhvaćeni su radovi izrade katastra nekretnina u onim općinama u kojima su ovi radovi već dobro odmakli i čiji se završetak izrade katastra nekretnina očekuje tokom 2000. godine.

Za naredni program premjera i uspostavljanja katastra nekretnina treba pokušati obezbijediti više sredstava iz federalnog budžeta, jer su mnoge općine voljne da nastave ili započnu sa uspostavom katastra nekretnina, ali samo pod dosadašnjim načinom finansiranja.

Nastavak radova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina

Tokom prošle i ove godine nastavljeni su radovi na premjeru i uspostavljanju katastra nekretnina na područjima 22 općine, koje se nalaze na teritoriji Federacije Bosne i Hercegovine, ali se ti radovi obavljaju u malim obimima, iz razloga što su i sredstva, koja se dobivaju iz federalnog budžeta, vrlo skromna i iznose ispod 10%, od sredstava koja su se odobravalala, prije agresije, za ove radove.

Ako se ima u vidu da su radovi premjera i uspostavljanja katastra nekretnina nastavljeni na područjima 22 općina, kao i da je preko 15 općina, sa teritorija Federacije Bosne i Hercegovine, tražilo da se uvrste u naredni program poslova premjera i

uspostavljanja katastra nekretnina, može se zaključiti da postoji veliki interes za uspostavom katastra nekretnina i mi smo obavezni da uslišimo glas gradana i nastavimo sa ovim radovima u većem obimu, nego što je to rađeno tokom prošle i ove godine.

Prema mom sagledavanju, uspostava katastra nekretnina, za teritoriju Federacije Bosne i Hercegovine, mogla bi se završiti za narednih deset godina, pod uslovom da se donese jedan realan desetogodišnji program poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina, kao i zakon o finansiranju ovih radova, te bi na ovaj način Federacija Bosne i Hercegovine dobila jednu modernu, sveobuhvatnu i jedinstvenu evidenciju o nekretninama, koja bi stoljećima služila budućim generacijama, a to smo obavezni da uradimo.

Sažetak

Iz ove analize je vidljivo da je skoro cijela teritorija Federacije Bosne i Hercegovine pokrivena novim detaljnim premjerom, kao i da je preko polovine iste teritorije zahvaćeno uspostavom katastra nekretnina, pa bi bila velika materijalna i građanska šteta da se ne nastavi sa uspostavom katastra nekretnina.

Nastavak radova na uspostavi katastra nekretnina je bitan za sudbinu izrađenog premjera teritorije Federacije Bosne i Hercegovine, jer je on isključivo namijenjen za uspostavu katastra nekretnina i ako se ne nastavi sa ovom uspostavom, taj će premjer zastarijeti i neće moći ničemu da posluži, izuzev kao jedan arhivski eksponat, čija će se istorijska vrijednost sastojati samo u tome što će predstavljati dokaz o jednom pokušaju uspostave katastra nekretnina na ovim prostorima.

Abstract

From this report we can see that almost the whole territory of the Federation of Bosnia and Herzegovina is covered by the new detailed survey, as if more than half of the same territory covered by the formation of the cadastral of real property, so it would be a large material and social damage if the formation of the cadastral of real property doesn't continue.

The continuing works on the formation on the cadastral of real property is important for the future of the finished detailed survey of the territory of the Federation of Bosnia and Herzegovina, because it is exclusively made for the formation of the cadastral of real property and if it's not continued with this formation, that survey will not be useful except as an old archive document, which will have a historical value and whose value will be proof about one attempt of the formation of the cadastral of real property.