

Primljeno / Received: 21.09.2023.  
Ispravljeno / Corrected: 15.12.2023.  
Prihvaćeno / Accepted: 18.02.2024.

UDK 528.44  
Pregledni rad / Review article  
DOI: <https://doi.org/10.58817/2233-1786.2024.58.55.48>

# ANALIZA STANJA EVIDENCIJA O NEKRETNINAMA U FBiH

## ANALYSIS OF REAL ESTATE RECORDS IN FB&H

*Jusuf Topoljak, Zemir Buljubašić*

### SAŽETAK

*Višestoljetna tradicija evidentiranja nekretnina u Bosni i Hercegovini dovela je do više različitih modela evidencije o nekretninama. Od vremena Osmanskog Carstva pa do danas, smjenjivale su se različite vlasti, te je svaka za sobom ostavljala određene promjene u vođenju evidencije o nekretninama i pravima nad nekretninama. U ovom radu izvršena je analiza trenutnog stanja katastarske i zemljišnoknjižne evidencije o nekretninama u Federaciji BiH, kao i stanja ljudskih resursa u nadležnim općinskim/gradskim službama, te opremljenosti općinskih/gradskih službi geodetskom opremom. Rezultati istraživanja pokazuju da promjene zakona koje utječu na model i vođenje evidencije ostavljaju velike tragove, tako da je danas u Federaciji BiH dosta raznolika situacija po pitanju evidencija o nekretninama. Rad daje stvarnu sliku stanja evidencije o nekretninama koja je dobra podloga za donošenje odluka i planova za unaprjeđenje stanja evidencije o nekretninama i pravima nad nekretninama.*

**Ključne riječi:** *Federacija BiH, katastarska općina, katastar nekretnina, katastar zemljišta, zemljišna knjiga*

### ABSTRACT

*The long-standing tradition of real estate registration in Bosnia and Herzegovina has led to the development of several different models for recording real estate information. From the time of the Ottoman Empire to the present day, various authorities have taken charge, each leaving its own mark on the methods of recording real estate and property rights. This paper examines the current state of cadastral and land registry records in the Federation of B&H, as well as the human resources and geodetic equipment available to municipal and city services. The research findings indicate that changes in laws affecting property record-keeping have had significant impacts, resulting in a highly diverse situation regarding real estate records in the Federation of Bosnia and Herzegovina today. This paper provides an accurate overview of the current state of real estate records and offers a solid foundation for making decisions and planning improvements to the management of property records and rights.*

**Keywords:** *Federation of BiH, cadastral municipality, cadastre of real estate, land cadastre, land register*

## 1 UVOD

Evidentiranje nekretnina je u svakom društvu imalo poseban značaj. Međutim, kroz historiju je evidentno postojanje više različitih načina evidentiranja nekretnina, a samim tim i evidencija o nekretninama. Smatra se posebno važnim istaći da su sve evidencije o nekretninama uspostavljane radi istih ciljeva.

Vođenje podataka o nekretninama ima za cilj omogućiti saznanja o tačnom položaju, prostiranju i granicama nekretnine, vrsti i kvalitetu zemljišta, objektima koji se na njemu nalaze kao i o pravima koja na zemljištu postoje (Mačak, 2002).

Nekretnine (zemljišta, zgrade, prirodni i vještački objekti) kao i dobra vezana za njih predstavljaju trajne vrijednosti i materijalna dobra od izuzetnog interesa za svaku zajednicu, kao i za svakog njenog člana. Zbog toga, postoji neprekidna težnja svake organizovane države da stvori takve evidencije o nekretninama koje će joj omogućiti racionalno planiranje, projektovanje i građenje odnosno korištenje svih raspoloživih resursa, kao i uređenje odnosa u društvenoj zajednici. Uspješno rješavanje brojnih pitanja nije moguće bez dobre grafičke i opisne evidencije o svakoj prostornoj jedinici, objektima i drugim informacijama na njoj, kao i o činjenicama koje definišu njen status. Iz tih razloga su mnoge države izvršile premjer svojih teritorija, te prikupile podatke za uspostavljanje potrebne evidencije o nekretninama (Lukić, 1991).

Prvi pisani tragovi o formiranju evidencije o nekretninama u Bosni i Hercegovini potiču iz razdoblja rane osmanske vlasti. Evidencija za osnov nije imala detaljan premjer zemljišta što potvrđuje i izvještaj o upravi BiH iz 1906. godine kojeg u svom radu objavljuje Begić (2007) gdje se navodi da je Osmansko Carstvo uvelo posebnu vrstu katastra (sistem tapija), ali u njemu su bile unesene samo procijenjene vrijednosti. Ovako osmišljen i organizovan tapijski sistem primjenjivao je se do vlasti Austro-Ugarske Monarhije i uspostave prava vlasništva na nekretninama po Zakonu o zemljišnim knjigama iz 1884. godine (Imamović, 1987; Begić, 1998).

Prema tome, početak organizovanog djelovanja kakav danas postoji na polju evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama u Bosni i Hercegovini veže se uz dolazak Austro-Ugarske Monarhije na područje Bosne i Hercegovine. Prva potpuna evidencija zemljišta kroz uspostavu katastra zemljišta (evidencije o nekretninama) i zemljišne knjige (evidencije o pravima nad nekretninama) kao dvije odvojene komponente koje imaju pravni status nastala je za vrijeme Austro-Ugarske Monarhije kada je Bosna i Hercegovine kompletna premjerena. Uspostavljanju katastarskog operata prethodi izvršenje premjera (Mulahusić i dr., 2017) pa se može reći da je jedan od krajnjih proizvoda geodetske struke grafički prikaz određenog područja (Topoljak i dr., 2015). Premjer je uspješno završen za svega četiri godine (Mulahusić, Kljajić, Tuno, Topoljak i Đidelića, 2021)

Sistem evidencija o nekretninama uspostavljen u vrijeme Austro-Ugarske Monarhije zastupljen je i sada na pojedinim područjima Bosne i Hercegovine. Na većem dijelu Bosne i Hercegovine je uspostavljen katastar zemljišta na osnovu novog premjera koji je izveden primjenom aerofotogrametrijske metode snimanja od strane JP Geodetski zavod i Krajinapremjera. Međutim, i dalje postojanje odvojenih katastarskih komponenti (katastar zemljišta i zemljišna knjiga) u sistemu koji je zastupljen u Bosni i Hercegovini predstavlja izvor neefikasnosti, kako u konzistenciji informacija, tako i kod donošenja raznih pravnih odluka.

Krajem osamdesetih i početkom devedesetih godina u Bosni i Hercegovini je počela uspostava katastarskog operata katastra nekretnina odnosno jedinstvene evidencije o nekretninama, gdje su katastar zemljišta i zemljišna knjiga objedinjene u jednu komponentu (operat). Međutim, od 2002. godine donošenjem novog Zakona i zemljišnim knjigama i vraćanja na stari sistem odvojenih evidencija uspostava jedinstvene evidencije je obustavljena, da bi 2016. godine bila nastavljena u područjima gdje je započeta, ali u znatno drugačijim pravnim i tehničkim okolnostima tako da se može reći da je katastarski operat katastra nekretnina modifikovan u odnosu na izvorni iz 1984 godine.

Sve ovo dovelo je do toga da trenutno u Bosni i Hercegovini postoje više modela katastarskih operata i operata zemljišne knjige koje predstavljaju evidenciju o nekretninama za jedno područje, a to su:

Situacija 1 podrazumijeva dva slučaja:

- katastar zemljišta uspostavljen na osnovu podataka starog premjera i zemljišna knjiga uspostavljena takođe na osnovu podataka starog premjera (većinom usaglašena katastarska i zemljišnoknjižna evidencija prema starom premjeru),
- katastar zemljišta uspostavljen na osnovu podataka starog premjera bez zemljišne knjige.

Ova situacija je vrlo rijetka u FBiH i zastupljena je u 180 katastarskih općina.

Situacija 2 podrazumijeva tri slučaja:

- popisni katastar zemljišta koji je uspostavljen poslije Drugog svjetskog rata kao privremeno rješenje i zemljišna knjiga uspostavljena na osnovu podataka starog premjera,
- popisni katastar zemljišta koji je uspostavljen poslije Drugog svjetskog rata kao privremeno rješenje i zemljišna knjiga uspostavljena na osnovu podataka popisnog katastra zemljišta,
- popisni katastar zemljišta koji je uspostavljen poslije Drugog svjetskog rata kao privremeno rješenje bez zemljišne knjige.

Popisni katastar zemljišta se u FBiH kao službena evidencija održao u ovom trenutku u 242 KO.

Situacija 3 podrazumijeva dva slučaja:

- katastar zemljišta uspostavljen na osnovu podataka novog premjera i zemljišna knjiga uspostavljena na osnovu podataka starog premjera,
- katastar zemljišta uspostavljen na osnovu podataka novog premjera bez zemljišne knjige.

Ova situacija je najzastupljenija u FBiH i to u 718 KO.

Situacija 4 podrazumijeva 1 slučaj:

- katastar zemljišta i zemljišna knjiga uspostavljeni na osnovu podataka novog premjera (usaglašena katastarska i zemljišnoknjižna evidencija prema novom premjeru).

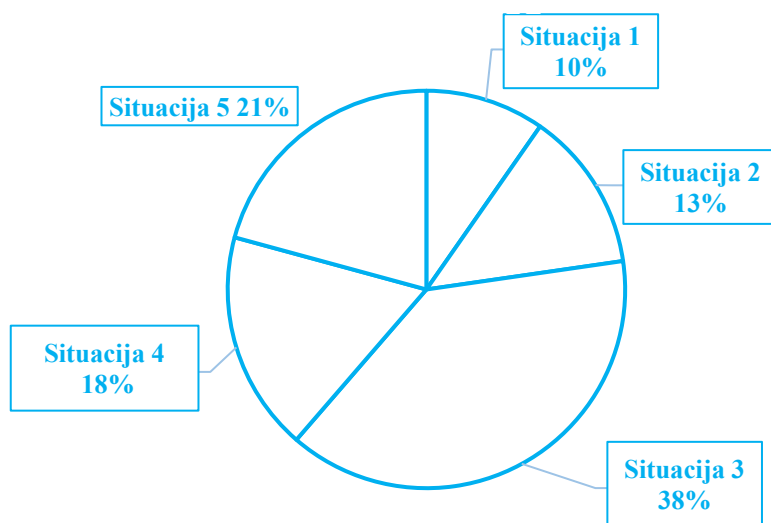
Trenutno je ova situacija zastupljena u 332 KO.

Situacija 5 podrazumijeva 2 slučaja:

- modifikovani katastar nekretnina (u primjeni nakon donošenja ZZK 2002. godine) koji je uspostavljen na osnovu podataka novog premjera i uz njega zemljišna knjiga nastala na osnovu podataka katastra nekretnina (uspostavljenog na osnovu ZPKN iz 1984. godine),
- modifikovani katastar nekretnina (u primjeni nakon donošenja ZZK 2002. godine) koji je također nastao na osnovu podataka novog premjera i uz njega zemljišna knjiga nastala na osnovu podataka starog premjera.

Ova situacija zastupljena je u 386 KO.

Evidentno je da zanemarivo mali dio područja FBH kao evidenciju o nekretninama ima samo zemljišnu knjigu nastalu na osnovu podataka starog premjera tako da ova situacija nije ni razmatrana.



Slika 1. Procentualni udio pojedinih situacija evidencije o nekretninama u Federaciji BiH

## 2 EVIDENCIJA O NEKRETNINAMA OD 1878 DO 1918

Nakon 1878. godine i zauzimanja Bosne i Hercegovine od strane Austro-Ugarske Monarhije primjetan je bio nedostatak karata i planova (Tuno i Mulahusić, 2015), te je potreba za evidencijom o zemljištu i rješavanje agrarnih odnosa postalo prioritet u Monarhiji.

U Beču je u toku 1880. godine održano nekoliko konferencija na kojima je Austro-Ugarska Monarhija utvrdila ciljeve svog djelovanja u Bosni i Hercegovini (Imamović, 1976). Težeći tom cilju Austro-Ugarska Monarhija je 13. septembra 1884. godine donijela Zakon o zemljišnim knjigama za Bosnu i Hercegovinu, Uputstvo za provođenje ovog zakona, Uputstvo za vođenje zemljišnih knjiga i Naredbu o organizaciji i obimu rada zemljišnoknjižnih komisija. Opšte naredbe ovog Zakona o zemljišnim knjigama prožete su težnjom za prihvatanjem već postojećih

turskih materijalnih zakona (Imamović, 1987). Ovim propisima u BiH uvedene su jednake pravne norme kakve su u tom momentu vrijedile za ostala područja Austro-Ugarske Monarhije (Lesko, 2001).

Uz katastar zemljišta uvedena je pravna evidencija (zemljišna knjiga), kojoj je svrha da vodi pregled o nekretninama i o pravima na njima. Tako su nastale dvije međusobno usko povezane evidencije koje se djelomično i preklapaju, jer i jedna i druga vode iste podatke o nekretninama, utvrđene premjerom zemljišta, ali se razilaze u prikazu nekih drugih podataka (Begić, 1999). Katastar zemljišta je po svojoj namjeni i svrsi pokazivao ko pojedine nekretnine drži u posjedu i ko je dužan da za njih plaća porez, a zemljišne knjige su dokazivale ko je vlasnik pojedinih nekretnina.

Katastar zemljišta koji je uspostavila Austro-Ugarska Monarhija predstavljao je osnovu zemljišnoj knjizi, te pored katastarskih planova s pregledom zemljišnih parcela i objekata na zemljištu, sadrži podatke o zemljišnoj parceli, njenoj topografskoj oznaci, načinu njenog korištenja, njenom „imenu - nazivu“ (toponimu), posjedniku (vlasniku), kvalitetu iskazanom kroz katastarsku klasu, te vrijednosti označenoj katastarskim prihodom (Begić, 2003). Operat je uspostavljen na osnovu premjera. Premjer podrazumijeva i izradu katastarskih planova (Mulahusić, Kljajić, Tuno, Topoljak i Kulo, 2021). Planovi izrađeni u vrijeme Austro-Ugarske Monarhije nazivaju se planovi starog premjera (Topoljak i dr., 2022). Oni su prema tadašnjim pravilima topografisani što je upotpunilo podatke o Bosni i Hercegovini. Topografski znakovi bosanskohercegovačkih planova starog premjera imaju vlastite karakteristike (Tuno i dr., 2015) kojim je detaljno uređeno prikazivanje sadržaja katastarskih planova (Topoljak i dr., 2017).

Donošenjem Zakona o zemljišnim knjigama 1884. godine počelo se sa primjenom austrijsko-njemačkog tipa zemljišne knjige u Bosni i Hercegovini, koji se zasniva na austrougarskom katastarskom premjeru zemljišta ili tzv. starom premjeru. Ovaj sistem koristio je dobar dio europskih zemalja, a sa osnivanjem zemljišne knjige u BiH počelo se 1886. godine i ovaj složeni posao je trajao nekoliko godina (Imamović, 1987). Zakon o zemljišnim knjigama iz 1884. godine bio je jedinstvena zbirka zemljišnoknjižnog prava za BiH i pravna osnova za sve kasnije zemljišnoknjižne propise, a na snazi je bio do 1931. godine (Begić, 1999).

Još od samog osnivanja zemljišne knjige počeo je rasti nesklad između faktičkog stanja, stanja u katastarskom operatu i stanja upisanog u zemljišnim knjigama. Na ovo je uticalo niz faktora od kojih su najznačajniji nepostojanje obaveze vlasnika na prijavljivanje promjena, uslovljenost vršenja zemljišnoknjižnih promjena ispunjavanjem mnogo uslova, a što je opet dovelo do neprovođenja kupoprodaja, poklona, dioba i ostavina. Diobe suvlasničke zajednice nekretnina su vršene na terenu internim dogovorima suvlasnika, ali o tome u zemljišnim knjigama nije bilo traga što je vremenom dovelo do toga da se i za zemljišnoknjižno tijelo neznatne veličine u vlasničkom listu vodi veliki broj suvlasnika sa besmisleno malim suvlasničkim dijelovima (Imamović, 1987).

Iako je Austro-Ugarska Monarhija uspostavila evidenciju o nekretninama prije više od stoljeća i sada se u pojedinim područjima koristi katastar zemljišta uspostavljen na osnovu podataka starog premjera. Međutim, na pojedinim područjima na kojima je u službenoj upotrebi katastar zemljišta uspostavljen na planovima novog premjera još uvijek se koristi zemljišna knjiga uspostavljena na osnovu podataka starog premjera. Većina područja sa katastrom zemljišta uspostavljenom na

osnovu podataka starog premjera ima od strane JP Geodetski zavod izvršene pripreme za uspostavljanje sadašnjeg katastra nekretnina. S druge strane, područja sa zemljišnom knjigom uspostavljenom na osnovu podataka starog premjera većinom kao službenu evidenciju imaju katastar zemljišta uspostavljen na osnovu podataka novog premjera.

Zemljišna knjiga uspostavljena na osnovu podataka starog trenutno je u potpunosti ili djelomično na području opština i gradova: Bihać, Breza, Bugojno, Busovača, Čapljina, Cazin, Centar Sarajevo, Čitluk, Doboju, Domaljevac-Šamac, Donji Vakuf, Gornji Vakuf-Uskoplje, Gračanica, Gradačac, Grude, Ilidža, Ilijaš, Jajce, Kakanj, Kalesija, Kiseljak, Kladanj, Ključ, Kupres, Livno, Ljubuški, Lukavac, Maglaj, Mostar, Neum, Novi Travnik, Odžak, Orašje, Široki Brijeg, Srebrenik, Stari Grad Sarajevo, Stolac, Tešanj, Tomislavgrad, Travnik, Tuzla, Usora, Vareš, Velika Kladuša, Vitez, Vogošća, Zenica, Žepče i Živinice.

### **3 EVIDENCIJA O NEKRETNINAMA OD 1918 DO 1996**

Raspadom Austro-Ugarske Monarhije 1918. godine Bosna i Hercegovina je ušla u sastav Države Slovenaca, Hrvata i Srba, poslije prozvana Kraljevina Srba, Hrvata i Slovenaca, a 1929. godine naziv države je promijenjen u Kraljevina Jugoslavija (Šchić i Tepić 2002). Na području tada formirane države katastarski premjer i institucija katastra zemljišta postojala je samo na teritoriju koje je do tada bilo u sastavu Austro-Ugarske Monarhije (Krajči, 2002), a upravljanje institucijama, kao i poslovima premjera obavljali su domaći stručnjaci.

U Bosni i Hercegovini, kao i u ostalim zemljama koje su u sastav Kraljevine ušle s cjelovito dovršenim premjerom, vrijedili su austrougarski propisi u pogledu katastarske službe i održavanja katastarskog premjera (Topoljak i dr., 2017), sve dok nije donesen Zakon o katastru zemljišta 23. decembra 1928. godine. Zakon o katastru zemljišta predstavljao je jedinstveni propis za cijelo tadašnje državno područje, a nešto kasnije sa nizom tehničkih pravilnika regulisao je tehničke norme prema kojima se treba uspostaviti katastar u zemlji. U okviru tehničkih normi posebno su bile važne one koje su se odnosile na katastarski premjer (projekcija, koordinatni sistemi, metode mjerenja i tolerancije) i one koje su precizirale sistem klasiranja zemljišta i utvrđivanja vrijednosti katastarskog prihoda (Tomić, 1979).

#### **3.1 Period od 1918. do 1941. godine**

U razdoblju između dva svjetska rata održavanje katastra zemljišta vršila je katastarska služba, a održavanje zemljišne knjige zemljišnoknjižni uredi tadašnjih sreskih-kotarskih sudova. U tom razdoblju postojala je međusobna obaveza izvještavanja o promjenama koje su provodila u svojim evidencijama ova dva upravna organa. Prema tome može se reći da je tada postojala dosta dobra usaglašenost ovih dviju evidencija međusobno, ali i sa stanjem na terenu (Lesko, 2001).

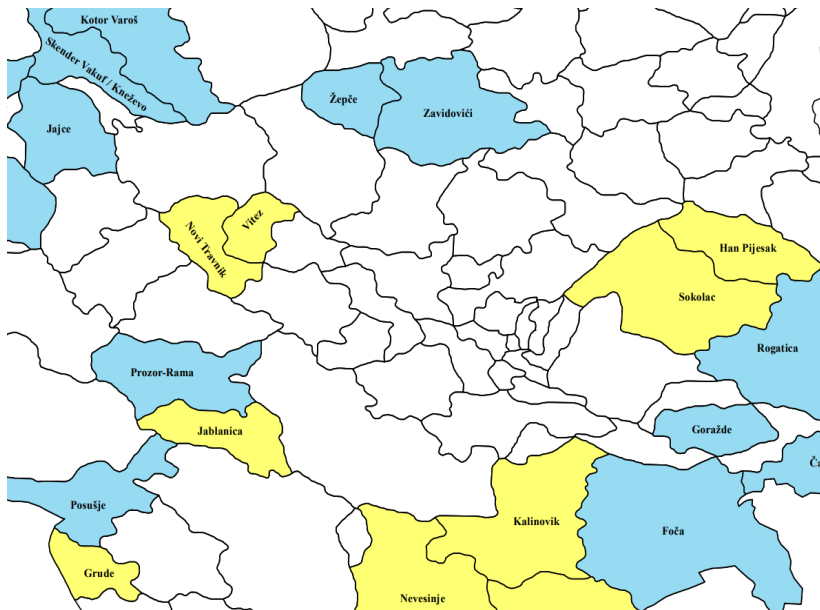
Kraljevina Jugoslavija, 1930. godine, donosi Zakon o zemljišnim knjigama, Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, Zakon o zemljišnoknjižnim diobama, otpisima i prepisima, a 1931. se donosi i Pravilnik o vođenju zemljišnih knjiga (Latifović, 2014).

U ovom periodu vršena su još parcijalna premjeravanja, posebno gradova. Doneseni su propisi koji se tiču uspostave katastra zemljišta, katastarskog klasiranja, obračuna katastarskog prihoda, te propisi o osnovnim radovima triangulacije i nivelmana (Begić, 1998). Važno je napomenuti da

su geodeti 1919. godine, već tada poučeni pozitivnim iskustvima u održavanju katastra, zagovarali jedinstveno vođenje katastra i zemljišne knjige (Lukić i dr., 1991).

### 3.2 Period od 1941. do 1992. godine

Drugi svjetski rat i ratna razaranja u Bosni i Hercegovini nisu zaobišli ni katastarski operat, a niti operat zemljišne knjige kao ni njihove arhive. Tokom ratnih dešavanja u Drugom svjetskom ratu došlo je do značajnog uništenja evidencije katastra zemljišta, zemljišne knjige i pripadajućih arhiva. Od ukupno 67 katastarskih srezova u BiH, sa površinom od 5.119.000 ha, uništeni su planovi i operati u 24 katastarska sreza za površinu od oko 1.700.000 ha. Od toga na površini od 1.066.829 ha uništena je i zemljišna knjiga za koje područje je bilo potrebno uraditi popisni katastar, a za područja površine od oko 700.000 ha, za koja je sačuvana samo zemljišna knjiga izrađena je revizija katastara (Dervišić, 1998).



Slika 2. Isječak karte koja prikazuje područja u Bosne i Hercegovine na kojima je tokom borbi Drugog svjetskog rata djelomično ili u potpunosti uništena katastarska i/ili zemljišnoknjižna dokumentacija u Drugom svjetskom ratu

Prema istraživanjima Begića (1998), tokom Drugog svjetskog rata uništena je dokumentacija katastra zemljišta i zemljišne knjige za sljedeća područja općina: Bosanska Krupa, Bosanska Gradiška, Bosanski Petrovac, Bosansko Grahovo, Čajniče, Drvar, Foča, Glamoč, Goražde, Jajce, Ključ, Kotor Varoš, Ljubinje, Mrkonjić Grad, Posušje, Prozor, Rogatica, Sanski Most, Skender Vakuf, Šipovo, Zavidovići, Žepče, Grude - dio, Gacko - dio, Han Pijesak - dio, Jablanica - dio, Kalinovik - dio, Nevesinje - dio, Novi Travnik - dio, Prijedor - dio, Sokolac - dio, Trebinje - dio i Vitez - dio (Slika 8). Na taj način su izgubljeni podaci katastarskih evidencija za približno trećinu teritorija Bosne i Hercegovine.

Zanimljivo je da usprkos ratnim dešavanjima, u razdoblju od 1941. do 1945. godine organizacija geodetske službe nije se mijenjala (Begić 2012), a u tim teškim vremenima na nekim područjima uopšte nije dolazilo do prekida u održavanju katastarskog operata (Topoljak i dr., 2017).

Na Slici 2, plavom bojom su označena područja na kojima je potpuno uništena dokumentacija, dok žuto obojena područja podrazumijevaju samo djelomično uništenu katastarsku i zemljišnoknjižnu dokumentaciju.

U periodu od 1948. do 1952. godine izvršena je revizija katastra, a 1952. i 1953. godine izrađen je popisni katastar (Lesko, 2001), koji je trebao biti samo privremeno rješenje. Popisni katastar je uspostavljen na bazi procjene površina parcela i katastarskog klasiranja zemljišta, a podlogu za izradu popisnog katastra činile su tzv. litografske kopije austrougarskog premjera. Kako navodi Lukić (1991) takav katastar je uspostavljen u potpunosti za 16, a djelomično za 15 općina.

Novi premjer teritorije Bosne i Hercegovine počinje 1953. godine. Na osnovu tog premjera u Gauss-Krigerovoj projekciji izrađuju se katastarsko-topografski planovi u razmjerama 1:500, 1:1.000, 1:2.500 i 1:5.000, uspostavlja se novi katastar zemljišta, a zemljišna knjiga ostavlja se potpuno po strani (Lesko, 2001; Mićanović, 2019).

Nakon stupanja na snagu novog premjera na područjima općina, stari premjer se stavlja van snage, čime prestaje obaveza da se isti dalje održava. Međutim, obzirom da su se sudovi i organi za imovinsko-pravne poslove i dalje bazirali na zemljišnoj knjizi koja je zasnovana na podacima starog premjera, u katastarskim uredima je bilo potrebno paralelno s održavanjem novih planova održavati i stare planove.

Što je vrijeme od uspostavljanja katastarskog operata na osnovu podataka novog premjera više odmicalo, javljala se sve veća i pravna i tehnička razlika između podataka u katastarskom operatu i operatu zemljišne knjige. Zapravo, podaci zemljišne knjige su sve više i više odstupali od stanja na terenu. Krajem šezdesetih godina uvidjelo se da ovakva situacija nije dobra ni za institucije, a ni za vlasnike/posjednike nekretnina. Kao rješenje problema predložen je koncept katastra nekretnina kao jedinstvene evidencije o nekretninama i pravima nad nekretninama. Nakon dvanaestogodišnjeg rada, niza savjetovanja, definisan je model „katastar nekretnina“ kao jedinstvena evidencija o nekretninama (katastar zemljišta, objekata, zgrada, stanova, poslovnih prostora i prava), donesen je 1984. Zakon o premjeru i katastru nekretnina (Begić, 1999) nakon čega je počelo uspostavljanje nove evidencije. Uspostavljanje katastra nekretnina obavljalo se po fazama (Karabeg, 1999).

### 3.3 Period od 1995. godine

Novi premjer je većinom izvršen aerofotogrametrijskom metodom snimanja. Podaci premjera su veoma obimni i sadržajni, a sastoje se od zapisnika razgraničenja, zapisnika originalnih terenskih mjerenja, avionskih snimaka, te raznih opisa i računanja na osnovu kojih su izrađeni katastarski planovi sa horizontalnom i odvojenom visinskom predstavom terena kao i mnoge druge dokumentacije. Katastarski planovi imaju veliku i historijsku važnost (Mulahusić i dr., 2021).

Premjer se oslanjao na trigonometrijsku i nivelmansku mrežu. Sva premjerena naseljena mjesta imaju razvijenu poligonsku mrežu, dok su na ostalim premjerenim područjima postavljene vezne tačke. Na planovima razmjere 1:500 i 1:1.000 prikazana su područja gradova i većih naseljenih



mjesta. Sva ostala područja su prikazana na planovima razmjere 1:2.500, izuzev planinskih područja sa većim šumskim kompleksima koji su prikazani na planovima razmjere 1:5.000. Horizontalna i visinska predstava terena izrađene su na posebnim originalima i to na horizontalna na korektnosti, a visinska na plastičnoj foliji - astralonu (Čampara, 1994). Uža područja gradova su premjeravana ortogonalnom i polarnom metodom snimanja (Mićanović, 2019).

Izvođenje premjera, kao i drugih geodetskih radova na teritoriji Bosni i Hercegovini u periodu od 1952. do 1965. godine vršeno je uglavnom na osnovu godišnjih planova koji su izrađivani prema raspoloživim sredstvima. Od 1965. godine geodetski radovi na poslovima premjera i izrade katastra zemljišta, odnosno katastra nekretnina, vršeni su na osnovu srednjoročnih programa i godišnjih planova geodetskih radova koje je utvrđivala skupština Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine (SR BiH). Jedan od bitnijih razloga za potrebu ovakvog planiranja jeste što su geodetski radovi iz oblasti premjera i izrade katastra na području jedne općine trajali u prosjeku četiri godine. Na osnovu takvog planiranja do kraja 1980. godine premjer je završen na području 52 općine u ukupnoj površini od 2.144.641 ha ili 41,9% teritorije SR BiH, a do kraja 1984. godine novi premjer je završen u 58 općina na površini od 2.590.900 ha ili 50,6% teritorije SR BiH (Milišić, 1985).

Na teritoriji sadašnje FBiH do 1984. godine, izvršen je premjer i izrađen katastar zemljišta za cijela područja općina: Brčko, Breza, Bugojno, Busovača, Cazin, Čapljina, Čitluk, Donji Vakuf, Glamoč, Goražde, Gračanica, Ilidža, Kakanj, Kalesija, Lukavac, Ljubuški, Maglaj, Novi Grad, Sarajevo, Novi Travnik, Novo Sarajevo, Široki Brijeg, Tešanj, Travnik, Tuzla, Usora, Vareš, Velika Kladuša, Vitez, Vogošća, Zavidovići, Zenica i Živinice, kao i za dio područja općina Bihać, Ilijaš, Mostar i Tomislavgrad (Karabeg, 1999).

Po donošenju Zakona o premjeru i katastru nekretnina, 1984. godine krenulo se još intenzivnije u poslove premjera, što je trebalo rezultirati završetkom premjera i uspostavom katastra nekretnina u roku od deset godina na cijelom teritoriju BiH. U prvih nekoliko godina primjene Zakona postignuti su planirani rezultati na polju premjera, dok su rezultati na polju uspostave katastra nekretnina bili ispod planiranih (Lesko, 2001). Radovi na realizaciji posljednjeg programa radova premjera su prekinuti početkom 1992. godine zbog početka ratnih zbivanja u BiH, a do kraja 1991. godine završen je novi premjer na površini od 4.706.400 ha ili 91,9% ukupne površine SR BiH (Čampara, 1994). Od toga je na teritoriji sadašnje FBiH ostalo nesnimljeno područje dijela općine Bosansko 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 (Karabeg, 1999). Nova jedinstvena evidencija katastar nekretnina uspostavljena je u potpunosti za općine Hadžići, Visoko i Trnovo, te su radovi bili u toku još u 34 općine po cijeloj BiH (Subašić, 1994). Sve radove na premjeru je izvršilo JP Geodetski zavod iz Sarajeva.

Bilo je predviđeno da će izvršenjem posljednjeg programa radova do 2000. godine biti stvoren jedinstven fond geodetskih podataka neophodnih za sve geodetske i druge radove u BiH, a posebno u zaštiti prava vlasništva. Međutim, rat u BiH prekinuo je aktivnosti premjera na nivou BiH pa su te aktivnosti od 1996. godine preuzeli entiteti (Begić, 2012).

## 4 KATASTARSKA I ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA U FBiH

FBiH je jedan od dva entiteta države Bosne i Hercegovine a sastoji se od deset kantona, koji se dalje administrativno dijele na općine i gradove. U FBiH je 79 općinskih/gradskih službi u čiji djelokrug rada spada i održavanje katastarskog operata. Pored ovih službi, u katastarskom sistemu FBiH značajnu ulogu imaju i Kantonalne geodetske uprave (KGU) sa sjedištem u Bugojnu, Mostaru, Ljubuškom i Livnu, te Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) u Sarajevu. FGU je u nadležnosti Vlade FBiH, dok su KGU i 79 općinskih/gradskih službi u čiji djelokrug rada spada i održavanje katastarskog operata u nadležnosti kantonalne i općinske/gradske vlasti. Shodno tome, ni KGU ni općinske i gradske službe u čiji djelokrug rada spada i održavanje katastarskog operata nisu u direktnoj nadležnosti FGU. U takvim okolnostima, KGU uglavnom organizuju određene geodetske poslove i aktivnosti u općinama i gradovima, te ih usaglašavaju sa FGU, dok je FGU u najvećoj mjeri preuzela nadležnosti Republičke geodetske uprave iz vremena socijalizma.

Prema Zakonu o sudovima FBiH, u FBiH postoje 33 općinska suda sa zemljišnoknjižnim uredima (ZKU) i pet zemljišnoknjižnih odjeljenja, u kojima se održavaju baze podataka zemljišnih knjiga. Visoki predstavnik za BiH je 21. oktobra 2002. godine nametnuo Zakon o zemljišnim knjigama (ZZK) FBiH. Nametanjem ZZK-a od strane visokog predstavnika 2002. godine i njegovim potvrđivanjem od Parlamenta FBiH 2003. godine napušten je model vođenja katastra nekretnina usvojen 1984. godine, a vraćen je „klasični austrougarski model za Bosnu i Hercegovinu“ evidentiranja nekretnina u dvije potpuno odvojene evidencije. Iako su evidencije nezavisne, prvenstveno zbog toga što ih vode dva različita organa (organi uprave – katastarsku evidenciju, organi sudske vlasti – zemljišnoknjižnu evidenciju) one su istovremeno i povezane na način da se u zemljišnoj knjizi geodetski podaci o nekretninama preuzimaju iz katastarskog operata.

Dakle, stupanjem na snagu ZZK-a uspostava katastra nekretnina je prekinuta, kako u slučajevima započetih novih premjera, tako i u slučajevima uspostavljenog katastra zemljišta na osnovu kojeg se je, kroz utvrđivanje prava na nekretninama, također trebao uspostaviti katastar nekretnina. Prema tome, prestanak primjene Zakona o premjeru i katastru nekretnina u dijelu koji se odnosi na upis i vođenje podataka o pravima, imao je za posljedicu prekid aktivnosti na izlaganju podataka o nekretninama i utvrđivanju prava na nekretninama na javni uvid u KO u kojima su te aktivnosti bili u toku.

Od nametanja ZZK-a 2002. godine bila su nastojanja da se donese novi Zakon o premjeru i i katastru nekretnina, ali on još nije donesen. U nastojanju da se deblokiraju poslovi izlaganja na javni uvid donesena je 2016. godine Uredba o izlaganju na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta kojom su stvorene pretpostavke za nastavak aktivnosti na izlaganju tehničkih podataka o nekretninama i upisu u modificovani katastar nekretnina, kao i početak aktivnosti na izlaganju podataka u 386 KO u 30 općina za koje je premjer završen do 1992.

Institucije nadležne za zemljišnu administraciju značajno su poboljšale kvalitet rada uvođenjem i korištenjem informacionih tehnologija.

Kroz projekte zemljišne administracije 2003. godine razvijena je Prva verzija softvera za vođenje zemljišnih knjiga pod nazivom Laris. Sistem vođenja zemljišnih knjiga značajno je poboljšan uvođenjem nove verzije softvera pod nazivom E-grunt, koji ima i internet portal.

Velikim naporima rukovodstva FGU je 2016. godine razvijen je jedinstveni softver katastar.ba za cijelu FBiH. Softver ima i Internet portal sa mogućnošću uvida u operat i u katastarski plan.

## 5 ANALIZA KATASTARSKE I ZEMLJIŠNOKNJIŽNE EVIDENCIJE U FBiH

Važno je napomenuti da je u velikom broju KO JP Geodetski zavod iz Sarajeva, preduzeće koje je izvršilo premjer, izvršilo sve pripreme za izlaganje podataka za uspostavljanje katastarskog operata katastra nekretnina. Nažalost proces izlaganja još nije izvršen.

U ovim KO, njih ukupno 249, u službenoj upotrebi većinom je katastar zemljišta uspostavljen na osnovu podataka starog premjera te popisni katastar zemljišta.

Tabela 1

*Specifične situacije evidencija o nekretninama u Federaciji BiH*

Naziv kantona	Broj općina/ gradova	Ukupan broj KO	Situacija 1	Situacija 2	Situacija 3	Situacija 4	Situacija 5
Unsko-sanski	8	296	13	125	67	23	109
Posavski	3	31	0	0	15	14	2
Tuzlanski	13	276	22	0	132	76	50
Zeničko-dobojski	12	320	29	0	173	71	45
Bosansko-podrinjski	3	38	0	1	10	21	6
Srednjobosanski	12	201	7	52	96	17	31
Hercegovačko-neretvanski	9	285	55	36	81	30	84
Zapadnohercegovački	4	103	10	0	63	28	2
Kanton Sarajevo	9	138	15	0	42	31	46
Kanton 10	6	128	29	28	39	21	11
<b>Ukupno za FBiH</b>	<b>79</b>	<b>1816</b>	<b>180</b>	<b>242</b>	<b>718</b>	<b>332</b>	<b>386</b>

U nekim KO postoji više vrsta evidencija o nekretninama, kako katastarskih evidencija tako i zemljišnoknjižnih evidencija (jer je dozvoljeno uspostavljanje i samo jednog zemljišnoknjižnog uloška).

Prema tome, prilikom obrade prikupljenih podataka u istraživanju vezanom za članak, jedna KO može se pojaviti u više modela evidencije tj. u jednoj KO moguće je naći više navedenih situacija.

Specifičnosti pojedinih katastarskih evidencija o nekretninama u F BiH je postojanje kompletne dokumentacije u svrhu izlaganja radi uspostavljanja katastra nekretnina prema zakonu iz 1984 godine koju je pripremio JP Geodetski zavod iz Sarajeva. Također, uzевši u obzir mogućnost pojedinačnog uspostavljanja zemljišno knjižnih uložaka postoje pojedina područja za koja je

uspostavljena zemljišna knjiga na osnovu podataka novog premjera. Važno je istaći i područja na kojima je izvršeno sistematsko usaglašavanje podataka katastra zemljišta uspostavljenog na planovima novog premjera sa podacima iz zemljišne knjige uz preuzimanje podataka upisanih u katastarski operat kao službenih podataka zemljišne knjige.

Tabela 2

*Zbirni prikaz evidencije o nekretninama u Federaciji BiH*

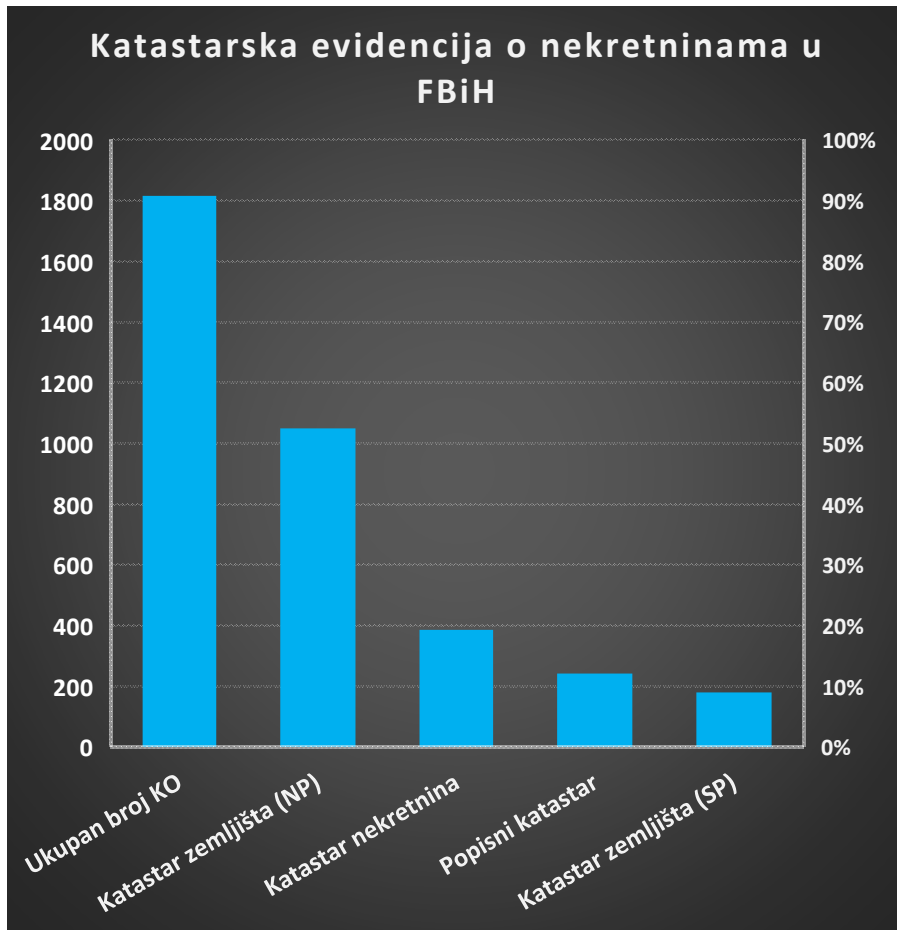
Naziv kantona	Broj općina/gradova	Ukupan broj KO	JP Geodetski zavod izvršio pripreme za izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama	ZK zasnovana na novom premjeru	Procentualni broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema novom premjeru
Unsko-sanski	8	296	82	116	39%
Posavski	3	31	0	17	55%
Tuzlanski	13	276	12	121	44%
Zeničko-dobojski	12	320	14	115	36%
Bosansko-podrinjski	3	38	0	23	61%
Srednjobosanski	12	201	31	42	21%
Hercegovačko-neretvanski	9	285	64	111	39%
Zapadnohercegovački	4	103	9	28	27%
Kanton Sarajevo	9	138	2	72	52%
Kanton 10	6	128	35	32	25%
<b>Ukupno za FBiH</b>	<b>79</b>	<b>1816</b>	<b>249</b>	<b>677</b>	<b>37%</b>

Analizom trenutnog stanja evidencije o nekretninama u FBiH utvrđeno je da „situacija 3“, koja podrazumijeva katastar zemljišta uspostavljen na osnovu podataka novog premjera bez zemljišne knjige ili sa zemljišnom knjigom zasnovanoj na starom premjeru, predstavlja najčešće zastupljenu situaciju evidencije o nekretninama u FBiH. Ova situacija je prisutna u otprilike jednoj trećini KO.

Dalje je analizom utvrđeno da bi modifikovani katastar nekretnina, kao savremeni model evidencije, trebao postati službena evidencija u 718 KO, što čini oko 40% od ukupnog broja KO u FBiH.

Katastar zemljišta uspostavljen na planovima starog premjera, popisni katastar zemljišta te nepostojanje nikakvog katastarskog operata postepeno nestaju iz katastarskih evidencija, te se trenutno nalaze na oko 20% teritorije FBiH. S druge strane, zemljišne knjige uspostavljene na osnovu podataka starog premjera i dalje su značajno zastupljene u zemljišnoknjižnoj evidenciji, a neizvjesno je kada će u potpunosti nestati.

Preglednija situacija katastarske evidencije o nekretninama u FBiH vidljiva je na Slici 3.

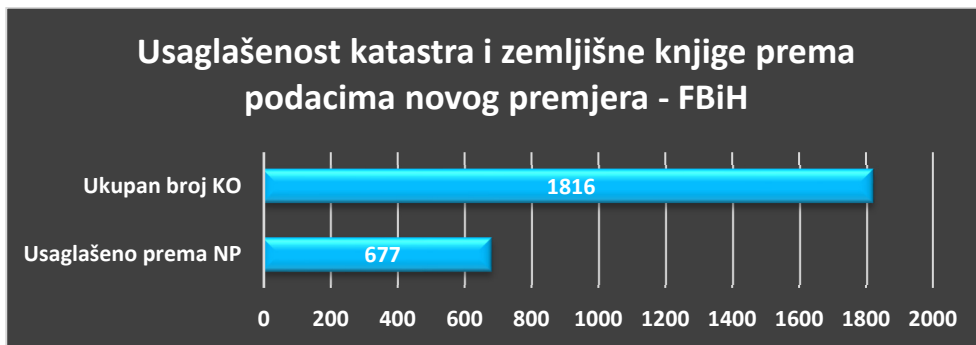


Slika 3. Evidencija o nekretninama u Federaciji BiH

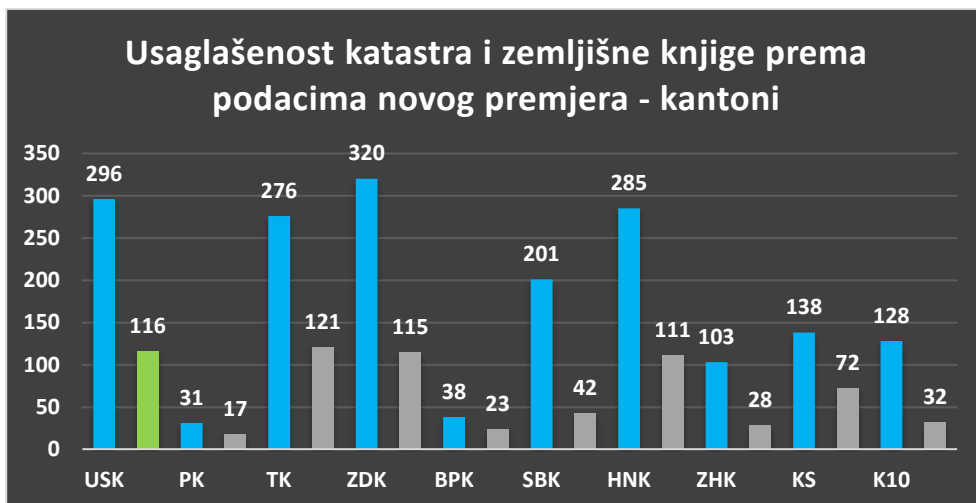
Trenutno 677 KO ili 37% od ukupnog broja KO ima usaglašenu katastarsku i zemljišnoknjižnu evidenciju prema novom premjeru. Dok je prema podacima FGU, na datum 31. 03. 2022. godine, 57,8% zemljišnoknjižnih uložaka zasnovano na podacima novog katastarskog premjera. Ovi procenti konstantno rastu jer se proces izlaganja podataka sa podacima novog premjera kontinuirano provodi tokom cijele godine u mnogim KO.

Na Slici 4 može se vidjeti prikaz usaglašenosti katastra i zemljišne knjige prema podacima novog premjera u FBiH. Slika 5, s druge strane, prikazuje stanje te usaglašenosti po kantonima. Za svaki kanton prikazan je ukupan broj KO u tom kantonu, kao i broj KO u kojima su podaci usaglašeni.

Stanje usaglašenosti katastra i zemljišne knjige uspostavljenih na osnovu podataka novog premjera u kantonima FBiH je raznoliko. Generalno gledajući, može se primijetiti da postoji nedovoljna usaglašenost u većini kantona. Međutim, postoje tri kantona koji se ističu procentualno po boljoj usaglašenosti, a to su Bosansko-podrinjski, Posavski i Kanton Sarajevo. Oni bilježe broj KO kod kojih je stanje usaglašeno iznad 50% od ukupnog broja KO u tim kantonima, što predstavlja značajan napredak u vođenju evidencije o nekretninama i pravima na nekretninama u ovim kantonima.



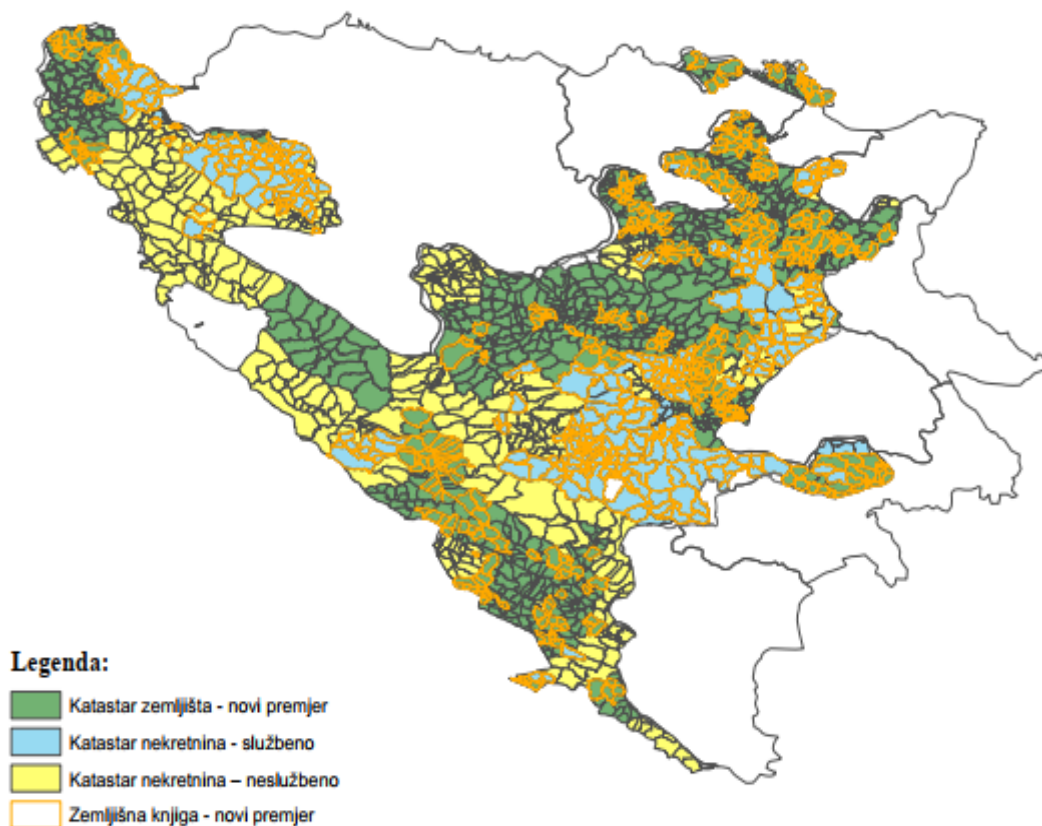
Slika 4. Usaglašenost katastra i zemljišne knjige prema podacima novog premjera u Federaciji BiH



Slika 5. Usaglašenost katastra i zemljišne knjige prema podacima novog premjera u kantonima izražen u broju katastarskih općina

Na Slici 6 prikazana je karta modela evidencije o nekretninama u FBiH. U obzir su uzete KO koje u službenoj katastarskoj evidenciji imaju katastar zemljišta uspostavljen na podacima novog premjera (označeno zelenom bojom), KO koje u službenoj katastarskoj evidenciji imaju modificovani katastar nekretnina (označeno plavom bojom) i KO koje imaju izvršene pripreme u svrhu uspostavljanja modificovanog operata katastra nekretnina tj. završen je premjer i izrađena baza podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta, međutim još nije izvršeno izlaganje podataka na javni uvid (označeno žutom bojom).

KO koje potpadaju pod kategoriju katastar nekretnina - neslužbeno, trenutno u službenoj upotrebi imaju evidenciju katastra zemljišta uspostavljenog na osnovu podataka starog premjera ili popisnog katastra zemljišta. Dok KO za koje ne postoji katastarski operat, na ovoj karti nisu posebno istaknute jer je njihov broj relativno mali. Narandžastom bojom na karti posebno su istaknute KO kod kojih se zemljišna knjiga vodi prema podacima novog premjera.



Slika 6. Geografski prikaz evidencije o nekretninama u Federaciji BiH

Dakle, analizom je utvrđeno da trenutno na području FBiH u evidencijama o nekretninama u službenoj upotrebi se nalazi 180 KO kod kojih je katastarski operat uspostavljen na osnovu podataka starog premjera (ove KO većinom imaju izvršene pripreme za uspostavljanje modifikovanog katastra nekretnina), 242 KO sa popisnim katastrom zemljišta (također i ove KO većinom imaju izvršene pripreme za uspostavljanje modifikovanog katastra nekretnina), 718 KO sa katastrom zemljišta uspostavljenim na osnovu podataka novog premjera bez zemljišne knjige ili sa zemljišnom knjigom uspostavljenom na osnovu podataka starog premjera, 332 KO sa katastrom zemljišta i zemljišnom knjigom uspostavljen na osnovu podataka novog premjera i 386 KO sa modifikovanim katastrom nekretnina.

Potrebno je napomenuti da za KO, za koje se službena katastarska evidencija vodi po podacima starog premjera, zemljišnoknjižna evidencija se vodi po istim podacima, dok se za KO za koje se službena katastarska evidencija vodi po podacima popisnog katastra zemljišta, u zemljišnoknjižnoj evidenciji postoji vrlo mali dio podataka zasnovan na istoj evidenciji, uslijed pojedinačne uspostave (po zahtjevima stranaka).

U posljednjih nekoliko godina provode se aktivnosti izlaganja na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta na području nekoliko općina (Gornji Vakuf – Uskoplje, Ilijaš i dr.). U određenim općinama nisu započeti procesi izlaganja (Bihać, Bosansko Grahovo, Bosanska Krupa, Drvar, Kupres, Kladanj i dr.). Pojedine od navedenih jedinica lokalne samouprave

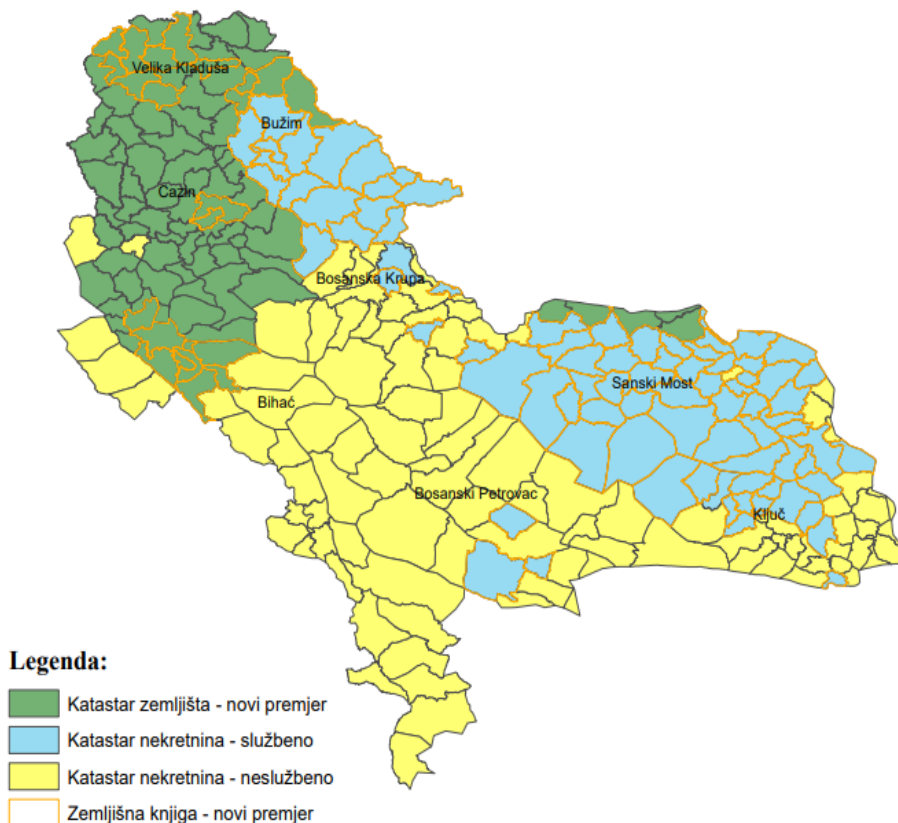
posjeduju podatke započetog izlaganja u svrhu uspostavljanja izvornog katastra nekretnina prema Zakonu iz 1984. godine (završeno izlaganje i utvrđivanje prava preko 80%) koje nije u potpunosti završeno i stavljeno u službenu upotrebu. Na predmetnim područjima i dalje je u službenoj upotrebi popisni katastar zemljišta, ili katastar zemljišta uspostavljen na osnovu podataka starog premjera ili pak uopće ne postoji katastarski operat i u budućnosti je potrebno uložiti dodatne napore kako bi se nadležne općinske/gradske uprave potakle, ohrabrine i pomogle u cilju završetka radova i stavljanja u službenu upotrebu modifikovanog katastra nekretnina.

## 5.1 Analiza stanja evidencije o nekretninama po kantonima Federacije BiH

Stanje evidencije o nekretninama po kantonima je prilično raznoliko.

### 5.1.1. Unsko-sanski kanton

Unsko-sanski kanton (USK) se sastoji tri grada i pet općina koji zajedno broje 296 KO. Trenutni broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema podacima novog premjera je 116, što iznosi 41% od ukupnog broja KO.



Slika 7. Geografski prikaz evidencije o nekretninama u Unsko-sanskom kantonu



Popisni katastar zemljišta i modifikovani katastar nekretnina su najzastupljeniji modeli evidencije u ovom kantonu. Međutim, u većini općina gdje je u službenoj upotrebi popisni katastar zemljišta, već su uveliko izvršene pripreme u svrhu uspostavljanja modifikovanog katastra nekretnina. Prema tome, model katastar nekretnina bez evidentiranih prava nad nekretninama predstavlja budućnost evidencije o nekretninama u ovom kantonu.

Općina Bužim se ističe kao pozitivan primjer jer je stavila modifikovani katastar nekretnina u službenu upotrebu u svim svojim KO. To znači da su podaci između katastra i zemljišne knjige usaglašeni u svim dijelovima općine Bužim.

Trenutno se u Općinskom sudu u Sanskom Mostu provodi uspostava i usaglašavanje zemljišne knjige prema novom premjeru za KO Hadrovci, Podvidača, Slatina, Stara Rijeka i Stari Majdan. Ovo ukazuje na kontinuirane napore za poboljšanje stanja evidencije o nekretninama u kantonu.

Detaljniji podaci o stanju evidencije o nekretninama u USK-u mogu se vidjeti u Tabeli 3, koja pruža zbirni prikaz evidencije o nekretninama po općinama/gradovima. Također, na Slici 7 je prikazana karta koja grafički prikazuje modele evidencije o nekretninama u ovom kantonu.

Tabela 3

Zbirni prikaz evidencije o nekretninama u Unsko-sanskom kantonu

Naziv općine/ grada	Ukupan broj KO	Situacija 1	Situacija 2	Situacija 3	Situacija 4	Situacija 5	JP Geodetski zavod izvršio pripreme za izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama	ZK zasnovana na novom premjeru	Procentualni broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema novom premjeru
<b>Bihać</b>	51	13	16	13	9	0	26	9	18%
<b>Bosanska Krupa</b>	39	0	26	0	0	15	23	15	38%
<b>Bosanski Petrovac</b>	27	0	27	0	0	5	23	3	11%
<b>Bužim</b>	7	0	0	0	0	7	0	7	100%
<b>Cazin</b>	35	0	0	33	2	0	10	2	6%
<b>Ključ</b>	55	0	49	0	0	36	0	23	42%
<b>Sanski Most</b>	54	0	7	5	0	46	0	45	83%
<b>Velika Kladuša</b>	28	0	0	16	12	0	0	12	43%
<b>Ukupno za USK</b>	296	13	125	67	23	109	82	116	39%

### 5.1.2. Posavski kanton

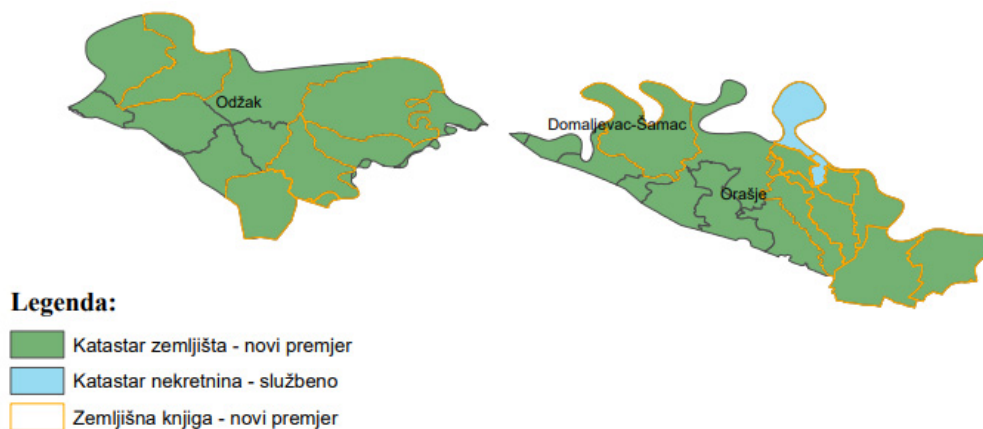
Posavski kanton (PK) je teritorijalno najmanji kanton u FBiH i sastoji od jednog grada i dvije općine koji zajedno broje 31 KO. Trenutni broj KO sa usaglašenim katastrom i zemljišnom knjigom prema novom premjeru iznosi 55% od ukupnog broja KO u ovom kantonu.

U PK, najzastupljeniji model evidencije o nekretninama je katastar zemljišta uspostavljen na planovima novog premjera. Model modifikovanog katastra nekretnina je slabo zastupljen, praktično samo u dvije KO se koristi ovaj model.

Tabela 4  
Zbirni prikaz evidencije o nekretninama u Posavskom kantonu

Naziv općine/ grada	Ukupan broj KO	Situacija 1	Situacija 2	Situacija 3	Situacija 4	Situacija 5	JP Geodetski zavod izvršio pripreme za izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama	ZK zasnovana na novom premjeru	Procentualni broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema novom premjeru
Domaljevac-Šamac	4	0	0	4	0	0	0	1	25%
Odžak	14	0	0	7	7	0	0	7	50%
Orašje	13	0	0	4	7	2	0	9	69%
<b>Ukupno za PK</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>55%</b>

Detaljniji podaci se mogu vidjeti u Tabeli 4, koja pruža prikaz evidencije o nekretninama u općinama/gradovima ovog kantona. Također, na Slici 8 je karta koja prikazuje raspored evidencije o nekretninama u Posavskom kantonu.



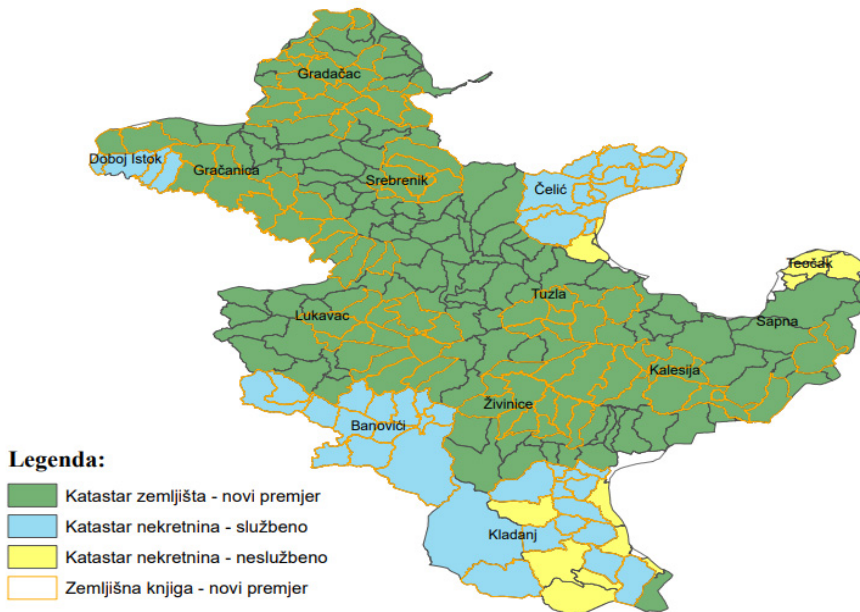
Slika 8. Geografski prikaz evidencije o nekretninama u Posavskom kantonu.

### 5.1.3. Tuzlanski kanton

Tuzlanski kanton (TK) je kanton sa najvećim brojem općina/gradova u FBiH, ukupno šest općina i šest gradova koji zajedno broje 276 KO, pri čemu se u 121 KO evidencija u zemljišnoj knjizi vodi prema novom premjeru. Najzastupljeniji model evidencije o nekretninama u ovom kantonu je katastar zemljišta zasnovan na podacima novog premjera koji većinom nema prateću zemljišnu knjigu zasnovanu na istim podacima.

Tabela 5  
Zbirni prikaz evidencije o nekretninama u Tuzlanskom kantonu

Naziv općine/ grada	Ukupan broj KO	Situacija 1	Situacija 2	Situacija 3	Situacija 4	Situacija 5	JP Geodetski zavod izvršio pripreme za izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama	ZK zasnovana na novom premjeru	Procentualni broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema novom premjeru
Banovići	14	0	0	0	0	14	0	14	100%
Čelić	13	0	0	0	0	13	0	13	100%
Doboj Istok	5	0	0	0	1	4	0	5	100%
Gračanica	26	0	0	9	11	0	0	11	42%
Gradačac	41	0	0	21	15	0	4	15	37%
Kalesija	18	0	0	8	8	0	0	8	44%
Kladanj	24	22	0	0	0	19	0	14	58%
Lukavac	33	0	0	21	12	0	0	12	36%
Sapna	8	0	0	7	1	0	0	1	13%
Srebrenik	31	0	0	24	7	0	0	7	23%
Teočak	1	0	0	1	0	0	0	0	0%
Tuzla	33	0	0	25	8	0	8	8	24%
Živinice	29	0	0	16	13	0	0	13	45%
<b>Ukupno za TK</b>	<b>276</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>132</b>	<b>76</b>	<b>50</b>	<b>12</b>	<b>121</b>	<b>44%</b>



Slika 9. Geografski prikaz evidencije o nekretninama u Tuzlanskom kantonu

U općini Banovići i općini Čelić svi zemljišnoknjižni ulošci vode se prema podacima novog premjera, te je u tim općinama cjelovito zastupljen model evidencije modifikovanog katastra nekretnina. U nekoliko općinskih sudova TK trenutno je u toku uspostava i usaglašavanje zemljišne knjige prema novom premjeru.

Geografski raspored evidencije o nekretninama u TK-u može se vidjeti na Slici 9, dok je zbirni prikaz evidencije o nekretninama prikazan u Tabeli 5.

#### 5.1.4. Zeničko-dobojski kanton

Područje Zeničko-dobojskog kantona (ZDK) ima najveći broj KO od svih kantona u FBiH. U kantonu je ukupno 320 KO, koje se evidentiraju u tri grada i devet općina. Od toga, u 115 KO vode se podaci u zemljišnoj knjizi prema novom premjeru. Slično kao i u drugim kantonima, najčešće zastupljena evidencija je kombinacija katastra zemljišta zasnovanog na novom premjeru i zemljišne knjige zasnovane na starom premjeru, što je slučaj u preko 50% KO u ZDK-u.

Tabela 6

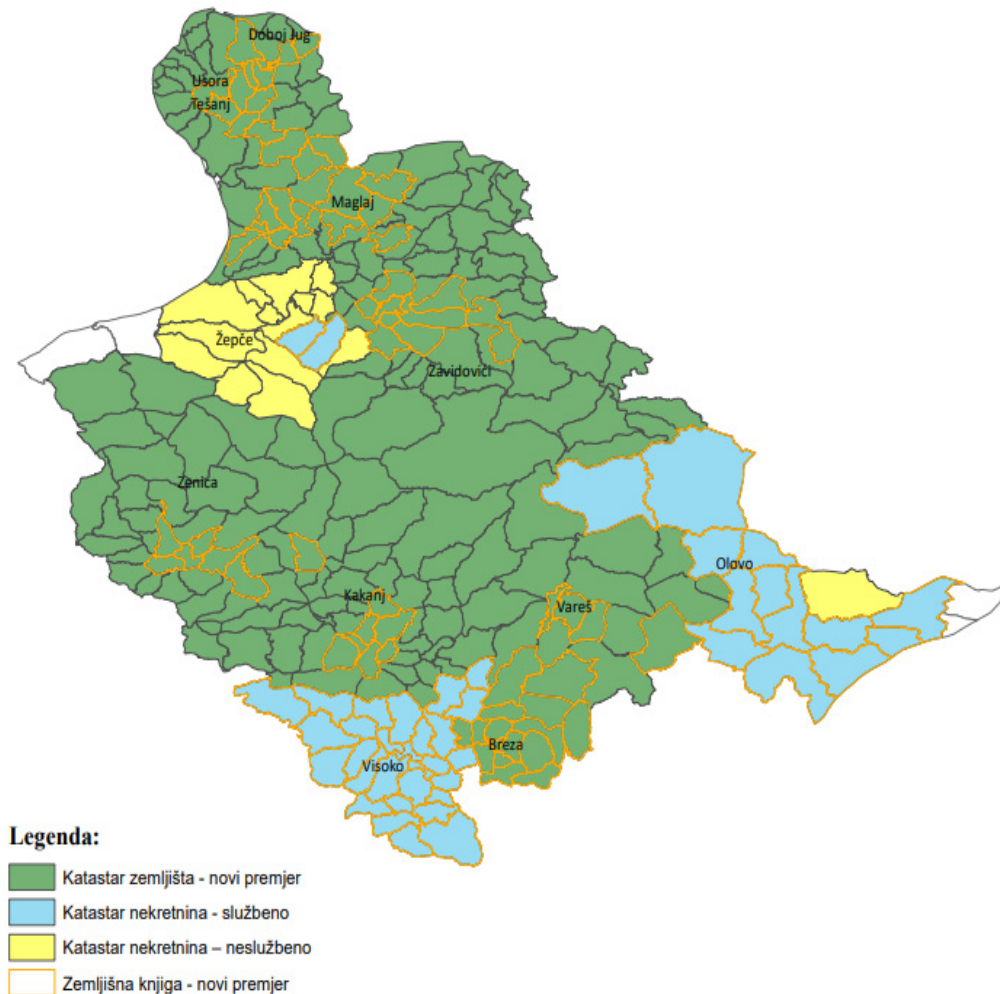
Zbirni prikaz evidencije o nekretninama u Zeničko-dobojskom kantonu

Naziv općine/ grada	Ukupan broj KO	Situacija 1	Situacija 2	Situacija 3	Situacija 4	Situacija 5	JP Geodetski zavod izvršio pripreme za izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama.	ZK zasnovana na novom premjeru	Procentualni broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema novom premjeru
Breza	13	0	0	0	13	0	0	13	100%
Doboj-Jug	2	0	0	1	1	0	1	1	50%
Kakanj	40	0	0	33	7	0	0	7	18%
Maglaj	42	0	0	29	13	0	0	13	31%
Olovo	30	12	0	0	0	14	0	13	43%
Tešanj	29	0	0	18	11	0	0	11	38%
Usora	9	0	0	5	4	0	0	4	44%
Vareš	20	0	0	14	6	0	0	6	30%
Visoko	29	0	0	0	0	29	0	29	100%
Zavidovići	36	0	0	27	9	0	0	9	25%
Zenica	40	0	0	33	7	0	0	7	18%
Žepče	30	17	0	13	0	2	13	2	7%
<b>Ukupno za ZDK</b>	<b>320</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>173</b>	<b>71</b>	<b>45</b>	<b>14</b>	<b>115</b>	<b>36%</b>

U općini Breza, podaci u zemljišnoj knjizi vode se prema novom premjeru u svim KO. S druge strane, općina Visoko se ističe kao jedna od prvih općina gdje je uspostavljen izvorni katastar nekretnina prema Zakonu iz 1984. godine, koji je u službenoj upotrebi od 1992. godine. Međutim

stupanjem na snagu ZZK katastarski operat katastra nekretnina je modifikovan. U njemu se više ne evidentiraju prava nad nekretninama, a na osnovu podataka katastra nekretnina je uspostavljena zemljišna knjiga.

Tabela 6 prikazuje zbirnu evidenciju o nekretninama po općinama/gradovima u ZDK-u, a Slika 10 daje kartu prikaza evidencije o nekretninama. Primjećuje se da je situacija usaglašenosti katastra i zemljišne knjige raznolika, dok je po pitanju katastarske evidencije, osim u općini Visoko, većinski evidencija bazirana na katastru zemljišta zasnovanom na podacima novog premjera.



Slika 10. Geografski prikaz evidencije o nekretninama u Zeničko-dobojskom kantonu

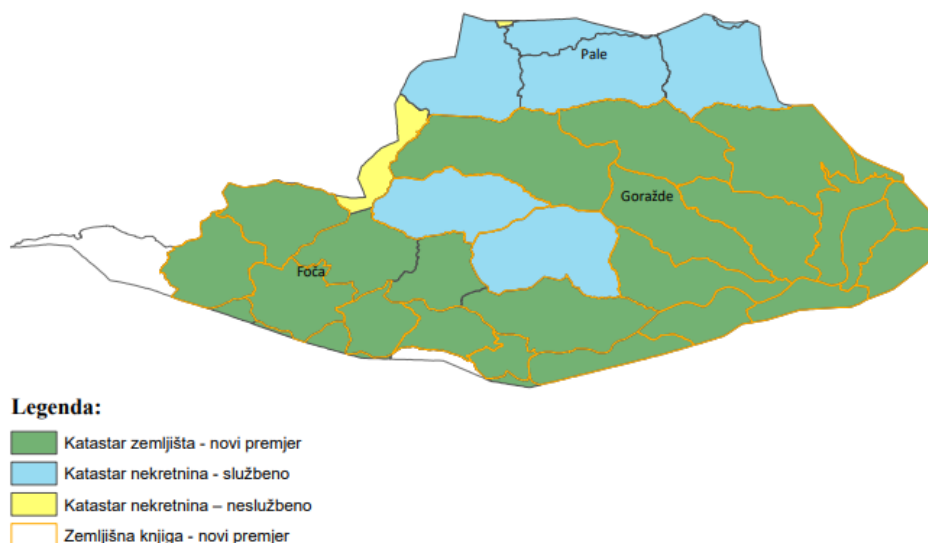
### 5.1.5. Bosansko-podrinjski kanton

Bosansko-podrinjski kanton (BPK) je teritorijalno jedan od najmanjih kantona u FBiH, ali se ističe visokim procentom usaglašenosti katastra i zemljišne knjige prema podacima novog premjera. U 23 od ukupno 38 KO zemljišna knjiga vodi se prema podacima novog premjera.

Najčešći model evidencije o nekretninama u ovom kantonu je model katastra zemljišta i zemljišne knjige zasnovane na podacima novog premjera. Posebno se ističe grad Goražde sa visokim procentom usaglašenosti katastra zemljišta i zemljišne knjige.

Trenutno je u toku uspostava i usaglašavanje zemljišne knjige prema novom premjeru za nekoliko KO u Općinskom sudu u Goraždu, što će dodatno povećati procenat usaglašenosti katastra i zemljišne knjige u ovom kantonu.

Tabela 7 prikazuje zbirnu evidenciju o nekretninama u općinama/gradovima koji se nalaze u BPK-u dok se karta prikaza evidencije o nekretninama može vidjeti na Slici 11.



Slika 11. Geografski prikaz evidencije o nekretninama u Bosansko-podrinjskom kantonu

Tabela 7

Zbirni prikaz evidencije o nekretninama u Bosansko-podrinjskom kantonu

Naziv općine/ grada	Ukupan broj KO	Situacija 1	Situacija 2	Situacija 3	Situacija 4	Situacija 5	JP Geodetski zavod izvršio pripreme za izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama.	ZK zasnovana na novom premjeru	Procentualni broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema novom premjeru
<b>Foča</b>	17	0	1	8	8	0	0	8	47%
<b>Goražde</b>	17	0	0	2	13	2	0	15	88%
<b>Pale</b>	4	0	0	0	0	4	0	0	0%
<b>Ukupno za BPK</b>	38	0	1	10	21	6	0	23	61%

### 5.1.6. Srednjobosanski kanton

Srednjobosanski kanton (SBK) čini 11 općina i 1 grad koje broje 201 KO, a samo u 42 KO se evidencija u zemljišnoj knjizi vodi prema podacima novog premjera.

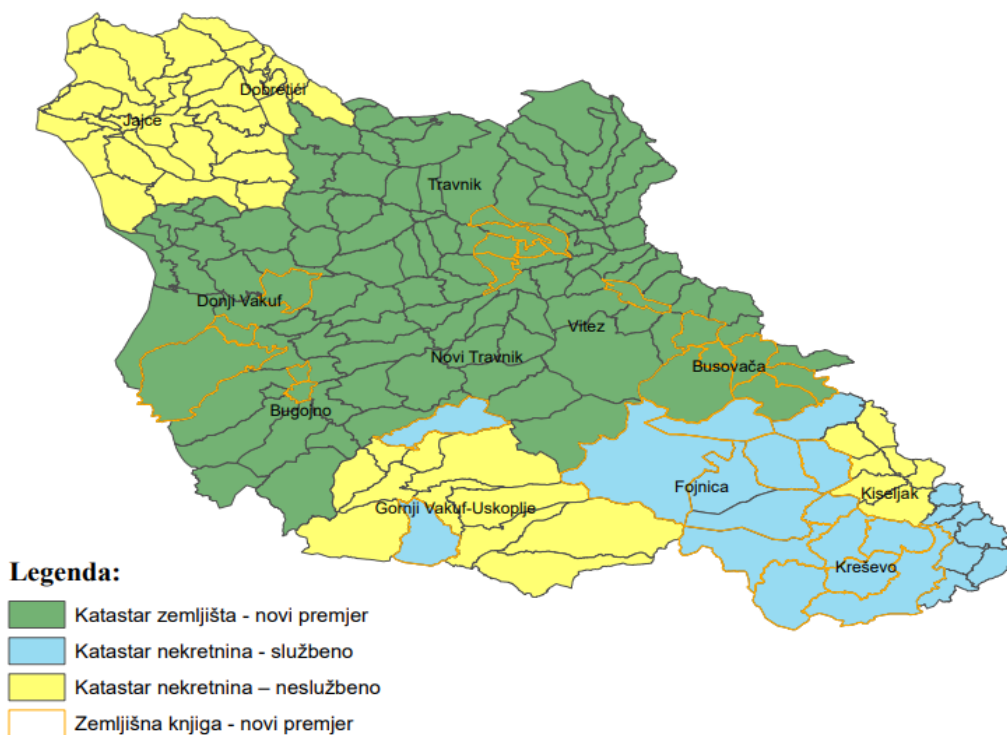
Tabela 8

*Zbirni prikaz evidencije o nekretninama u Srednjobosanskom kantonu*

Naziv općine/ grada	Ukupan broj KO	Situacija 1	Situacija 2	Situacija 3	Situacija 4	Situacija 5	JP Geodetski zavod izvršio pripreme za izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama.	ZK zasnovana na novom premjeru	Procentualni broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema novom premjeru
<b>Bugojno</b>	19	0	0	17	2	0	0	2	11%
<b>Busovača</b>	10	0	0	4	6	0	0	6	60%
<b>Dobretići</b>	17	0	14	0	0	3	5	3	18%
<b>Donji Vakuf</b>	18	0	0	15	3	0	0	3	17%
<b>Fojnica</b>	8	0	0	0	0	8	0	6	75%
<b>Gornji Vakuf-Uskoplje</b>	4	0	0	0	0	4	0	2	50%
<b>Jajce</b>	39	1	38	0	0	0	24	0	0%
<b>Kiseljak</b>	15	6	0	0	0	11	2	9	60%
<b>Kreševo</b>	5	0	0	0	0	5	0	5	100%
<b>Novi Travnik</b>	16	0	0	15	1	0	0	1	6%
<b>Travnik</b>	40	0	0	36	4	0	0	4	10%
<b>Vitez</b>	10	0	0	9	1	0	0	1	10%
<b>Ukupno za SBK</b>	201	7	52	96	17	31	31	42	21%

Najčešći model evidencije je kombinacija katastra zemljišta zasnovanog na novom premjeru i zemljišne knjige zasnovane na starom premjeru. U mnogim KO još uvijek je u službenoj upotrebi popisni katastar zemljišta, što je jedan od razloga za nizak procenat usaglašenosti katastra i zemljišne knjige.

U Tabeli 8 može se vidjeti zbirni prikaz evidencije o nekretninama u SBK-u. Primjetna je povećana zastupljenost popisnog katastra u službenoj upotrebi u odnosu na druge kantone, kao i to da je u većini općina nizak procenat usaglašenosti katastra i zemljišne knjige prema novom premjeru. Na Slici 12 je data karta prikaza evidencije o nekretninama u ovom kantonu.



Slika 12. Evidencije o nekretninama u Srednjobosanskom kantonu

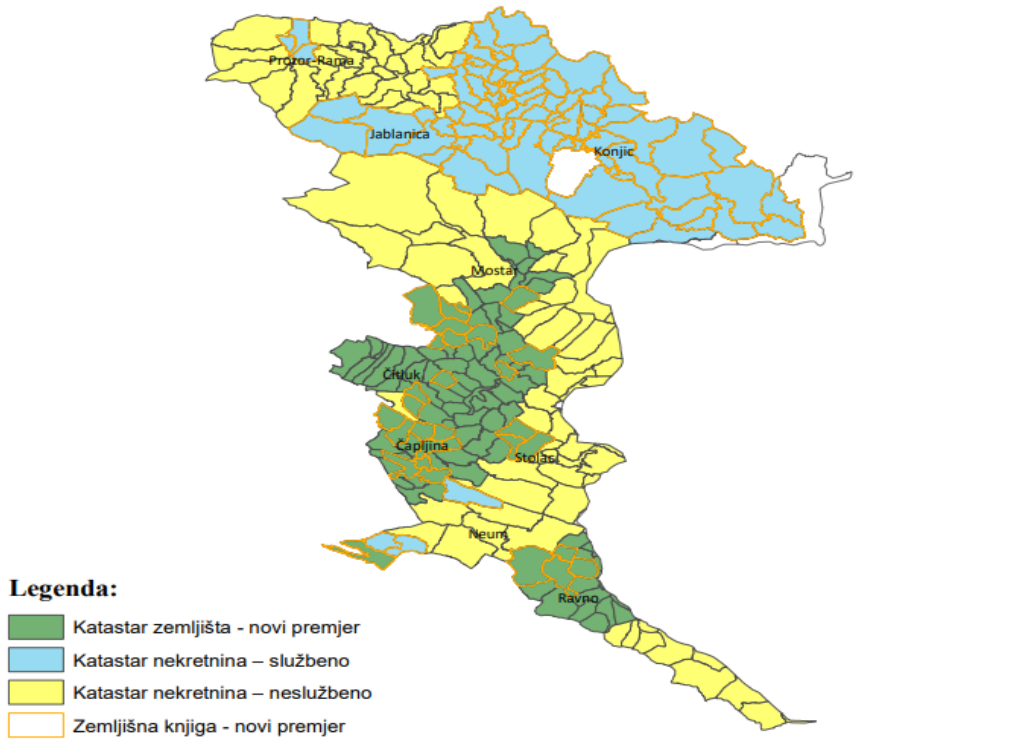
### 5.1.7. Hercegovačko-neretvanski kanton

Hercegovačko-neretvanski kanton (HNK) je jedan od najvećih kantona u FBiH sa četiri grada i pet općina koji zajedno broje 285 KO. Od toga, u 111 KO se evidencija u zemljišnoj knjizi vodi prema podacima novog premjera. Najčešći model evidencije je modificirani katastar nekretnina. U 84 KO, modificirani katastar nekretnina je u službenoj upotrebi, dok se u 64 KO još čeka na njegovo uspostavljanje. U općini Jablanica, modificirani katastar nekretnina je zastupljen u svim KO, što rezultira usaglašenosti katastra i zemljišne knjige od 100%. Također, u općini Konjic je visok procenat usaglašenosti.

Trenutno je u toku izlaganje na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta za KO Lapsun u općini Prozor-Rama, kao i uspostava i usaglašavanje zemljišne knjige po novom premjeru za KO Međugorje u Općinskom sudu u Čitluku.

Tabela 9 prikazuje zbirnu evidenciju o nekretninama u HNK-u. Generalno, može se zaključiti da postoji slaba usaglašenost katastra i zemljišne knjige zasnovanih na novom premjeru u većini općina. Međutim, s obzirom na visok procenat KO u kojima se očekuje izlaganje na javni uvid podataka premjera a potom i uspostavljanje modificiranog katastra nekretnina, situacija bi se mogla promijeniti u bliskoj budućnosti. Na Slici 13 prikazana je karta evidencije o nekretninama u HNK-u.





Slika 13. Geografski prikaz evidencije o nekretninama u Hercegovacko-neretvanskom kantonu

Tabela 9

Zbirni prikaz evidencije o nekretninama u Hercegovacko-neretvanskom kantonu

Naziv općine/ grada	Ukupan broj KO	Situacija 1	Situacija 2	Situacija 3	Situacija 4	Situacija 5	JP Geodetski zavod izvršio pripreme za izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama.	ZK zasnovana na novom premjeru	Procentualni broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema novom premjeru
Čapljina	29	0	0	19	9	1	0	10	34%
Čitluk	21	0	0	18	3	0	1	3	14%
Jablanica	14	0	0	0	0	14	0	14	100%
Konjic	62	0	0	0	0	62	0	61	98%
Mostar	57	20	0	27	10	0	20	10	18%
Neum	11	5	1	0	1	4	4	3	27%
Prozor-Rama	38	0	35	0	0	3	22	3	8%
Ravno	31	11	0	16	4	0	6	4	13%
Stolac	22	19	0	1	3	0	11	3	14%
<b>Ukupno za HNK</b>	<b>285</b>	<b>55</b>	<b>36</b>	<b>81</b>	<b>30</b>	<b>84</b>	<b>64</b>	<b>111</b>	<b>39%</b>

### 5.1.8. Zapadnohercegovački kanton

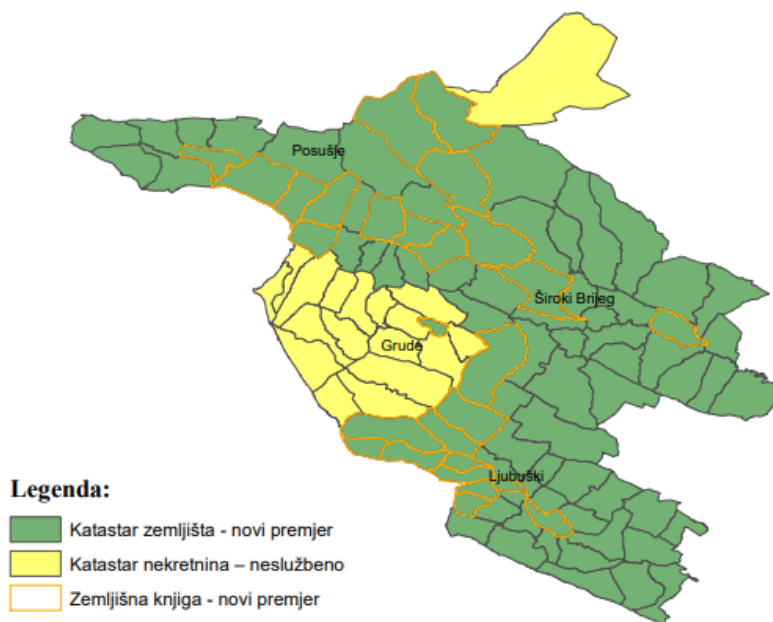
Zapadnohercegovački kanton (ZHK) se sastoji od dva grada i dvije općine koje broje 103 KO. Najviše zastupljeni model evidencije je katastar zemljišta zasnovan na novom premjeru. Ovaj model je prisutan u preko 50% KO. Zemljišna knjiga prema novom premjeru se vodi u 28 KO.

Tabela 10 prikazuje zbirni prikaz evidencije o nekretninama u ZHK-u, dok se na Slici 14 može vidjeti geografski prikaz evidencije o nekretninama.

Tabela 10

*Zbirni prikaz evidencije o nekretninama u Zapadnohercegovačkom kantonu*

Naziv općine/ grada	Ukupan broj KO	Situacija 1	Situacija 2	Situacija 3	Situacija 4	Situacija 5	JP Geodetski zavod izvršio pripreme za izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama.	ZK zasnovana na novom premjeru	Procentualni broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema novom premjeru
<b>Grude</b>	14	10	0	1	2	1	9	2	14%
<b>Ljubuški</b>	35	0	0	24	11	0	0	11	31%
<b>Posušje</b>	27	0	0	14	12	1	0	12	44%
<b>Široki Brijeg</b>	27	0	0	24	3	0	0	3	11%
<b>Ukupno za ZHK</b>	103	10	0	63	28	2	9	28	27%



Slika 14. Geografski prikaz evidencije o nekretninama u Zapadnohercegovačkom kantonu

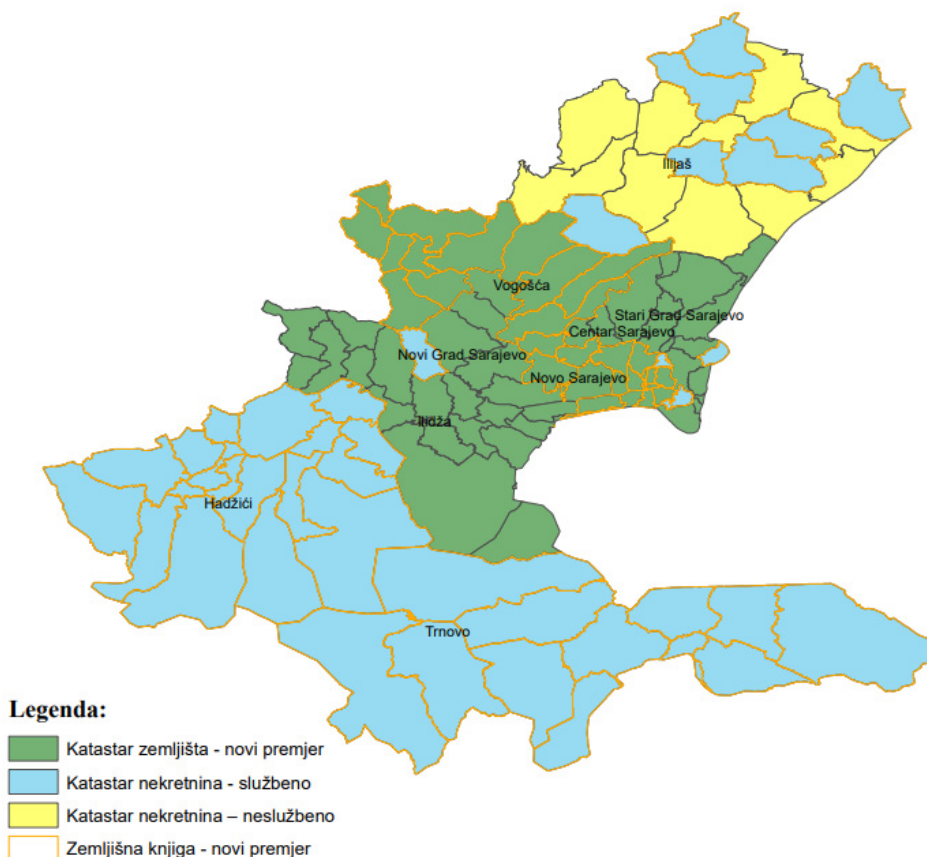
### 5.1.9. Kanton Sarajevo

Kanton Sarajevo (KS) se sastoji od devet općina koje broje 138 KO, pri čemu se u 72 KO podaci u zemljišnoj knjizi vode na osnovu podataka novog premjera. Najčešći modeli evidencije su modificovani katastar nekretnina i katastar zemljišta u kombinaciji sa zemljišnom knjigom zasnovanoj na podacima novog premjera.

U općini Hadžići postoji 100% usaglašenost zemljišne knjige i katastra, jer se u svim KO vodila evidencija izvornog katastra nekretnina koja je uspostavljena još 1989. godine, a modificovana nakon donošenja ZZK-a što je među prvima u Bosni i Hercegovini. U općini Ilidža cjelokupna evidencija zemljišne knjige vodi se prema podacima starog premjera. U toku je izlaganje na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta za KO Podlipnik, Srednje i Taračin Do u općini Ilijaš.

U Tabeli 11 prikazani su zbirni podaci evidencija o nekretninama na području Kantona Sarajevo. U svim općinama, osim Ilidže, postoji prilično dobra usaglašenost katastra zemljišta i zemljišne knjige u usporedbi sa drugim kantonima i općinama.

Na Slici 15 može se vidjeti karta prikaza evidencije o nekretninama u KS-u.



Slika 15. Geografski prikaz evidencije o nekretninama u Kantonu Sarajevo

Tabela 11  
Zbirni prikaz evidencije o nekretninama u Kantonu Sarajevo

Naziv općine/ grada	Ukupan broj KO	Situacija 1	Situacija 2	Situacija 3	Situacija 4	Situacija 5	JP Geodetski zavod izvršio pripreme za izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama.	ZK zasnovana na novom premjeru	Procentualni broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema novom premjeru
Centar Sarajevo	10	0	0	5	5	0	0	5	50%
Novi Grad Sarajevo	8	0	0	5	2	1	0	3	38%
Novo Sarajevo	8	0	0	1	4	0	0	4	50%
Stari Grad Sarajevo	21	0	0	11	6	3	0	9	43%
Hadžići	18	0	0	0	0	18	0	18	100%
Ilidža	17	0	0	17	0	0	0	0	0%
Ilijaš	33	15	0	0	8	10	2	15	45%
Trnovo	14	0	0	0	0	14	0	12	86%
Vogošća	9	0	0	3	6	0	0	6	67%
<b>Ukupno za KS</b>	<b>138</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>31</b>	<b>46</b>	<b>2</b>	<b>72</b>	<b>52%</b>

### 5.1.10. Livanjski kanton

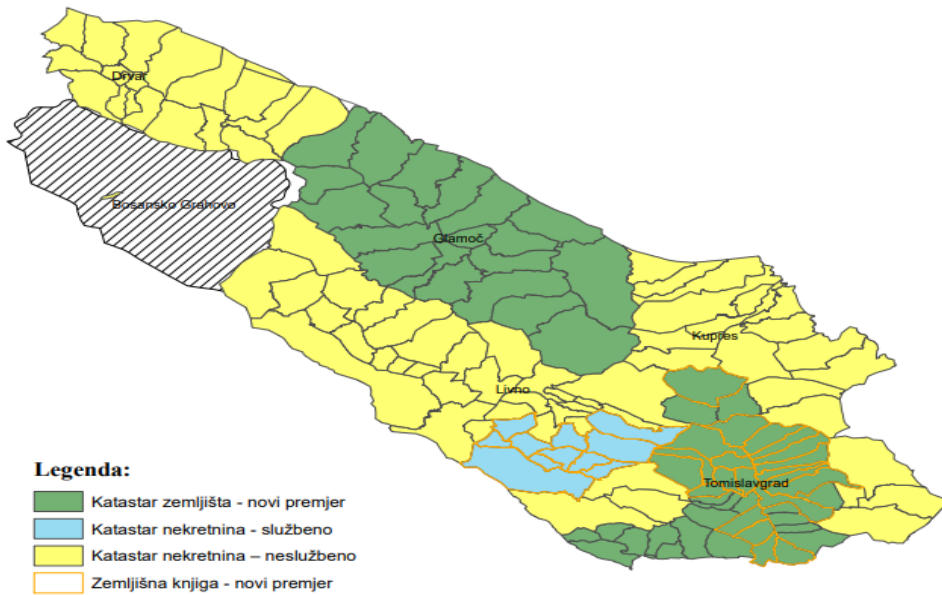
Kanton 10 je teritorijalno najveći kanton u FBiH, sastoji se od jednog grada i pet općina koji broje 128 KO. Međutim, samo u 34 KO vode se podaci u zemljišnoj knjizi prema novom premjeru, što rezultira usaglašenošću katastra i zemljišne knjige od samo 25%. Najviše zastupljeni model katastarske evidencije je katastar zemljišta.

U općinama Bosansko Grahovo, Drvar, Glamoč i Kupres još nijedan zemljišnoknjižni uložak se ne vodi prema podacima novog premjera. Za teritoriju općine Glamoč nije postojala zemljišna knjiga. Trenutno je u toku uspostava i usaglašavanje zemljišne knjige za KO Kongora, Lipa I, Oplećani i Raščani po novom premjeru u Općinskom sudu u Livnu, odjeljenje u Tomislavgradu.

Tabela 12 prikazuje zbirni prikaz evidencije o nekretninama u K10, dok se Slici 16 može vidjeti prikaz evidencije o nekretninama u ovom kantonu na karti.

Tabela 12  
Zbirni prikaz evidencije o nekretninama u Kantonu 10





Naziv općine/grada	Ukupan broj KO	Situacija 1	Situacija 2	Situacija 3	Situacija 4	Situacija 5	JP Geodetski zavod izvršio pripreme za izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama	ZK zasnovan a na novom premjeru	Procentualni i broj KO koje imaju usaglašen katastar i zemljišnu knjigu prema novom premjeru
Bosansko Grahovo	9	0	9	0	0	0	2	0	0%
Drvar	14	0	14	0	0	0	9	0	0%
Glamoč	20	0	0	20	0	0	0	0	0%
Kupres	11	11	0	0	0	0	11	0	0%
Livno	28	13	5	0	0	10	13	10	36%
Tomislavgrad	46	5	0	19	21	1	0	22	48%
<b>Ukupno za K10</b>	<b>128</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>39</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>25%</b>



Slika 16. Karta prikaza evidencije o nekretninama u Kantonu 10

Tabela 13

*Detaljnije pojašnjenje legende na Slikama 2 – 12.*

Legenda	
Znak i značenje	Objašnjenje
 Katastar zemljišta – novi premjer	Ova vrsta evidencije predstavlja evidenciju katastra zemljišta uspostavljenog na osnovu podataka novog premjera
 Katastar nekretnina (modifikovani)	Evidencija predstavlja katastar nekretnina u kome se ne evidentiraju prava nad nekretninama. Ova evidencija je modifikovana donošenjem ZZK-a.
 Izvršene pripreme za uspostavljanje (modifikovanog) katastra nekretnina	Na ovim područjima je većinom u upotrebi katastar zemljišta uspostavljen na osnovu podataka starog premjera (sa ili bez zemljišne knjige) ili popisni katastar zemljišta (sa ili bez zemljišne knjige) ili postoji samo evidencija zemljišne knjige uspostavljena na osnovu podataka starog premjera.
 Zemljišna knjiga uspostavljena na osnovu podataka novog premjera	Evidencija predstavlja zemljišnoknjižnu evidenciju uspostavljenu na osnovu podataka novog premjera (svi podaci preuzeti iz evidencije katastra nekretnina ili tehnički iz katastra zemljišta) tokom zamjene zemljišne knjige na područjima na kojima je bio u upotrebi katastar nekretnina ili pojedinačno uspostavljanjih pojedinih uložaka na područjima na kojima je bio na snazi katastar zemljišta ili pak uspostavljanje zemljišne knjige u pojedinim katastarskim općinama postupkom usaglašavanja.

## 5.2. Analiza stanja ljudskih resursa u nadležnim općinskim/gradskim i kantonalnim službama za geodetske i imovinsko-pravne poslove u Federaciji BiH

Rezultati istraživanja pokazali su da je u nadležnim općinskim/gradskim i kantonalnim službama za geodetske i imovinsko-pravne poslove na osnovu prikupljenih podataka iz 79 općina i četiri kantonalne uprave zaposleno 540 osoba. Od toga, 367 su geodetski stručnjaci, od kojih su 123 magistra geodezije - diplomirana inženjera geodezije (VSS), 23 bachelora ili inženjera geodezije (VŠS) i 221 je geodetski tehničar (SSS).

U Tabeli 14 prikazan je broj i struktura zaposlenika geodetske i drugih struka u 79 općina i četiri kantonalne uprave u FBiH. Skraćenice u Tabeli 14 predstavljaju:

\*M – muško osoblje

\*Ž – žensko osoblje

\*SSS (g) – srednja stručna sprema geodetske struke (geodetski tehničar/geometar)

\*SSS (o) – srednja stručna sprema ostale struke (većinom ekonomski i upravni tehničari, kao i svršenici gimnazije)

\*VŠS (g) – viša stručna sprema ili prvi ciklus visokog obrazovanja u oblasti geodezije (bachelor ili inženjer geodezije)

\*VŠS (o) – viša stručna sprema ili prvi ciklus visokog obrazovanja ostale struke (većinom pravnici i inženjeri organizacije i menadžmenta)

\*VSS (g) – visoka stručna sprema ili drugi ciklus visokog obrazovanja u oblasti geodezije (magistri ili diplomirani inženjeri geodezije)

\*VSS (o) – visoka stručna sprema ili drugi ciklus visokog obrazovanja ostale struke (većinom diplomirani pravnici)

Tabela 14 [nastavlja se na stranama 79 i 80]

Broj i struktura zaposlenika u nadležnim službama za geodetske i imovinsko-pravne poslove u FBiH

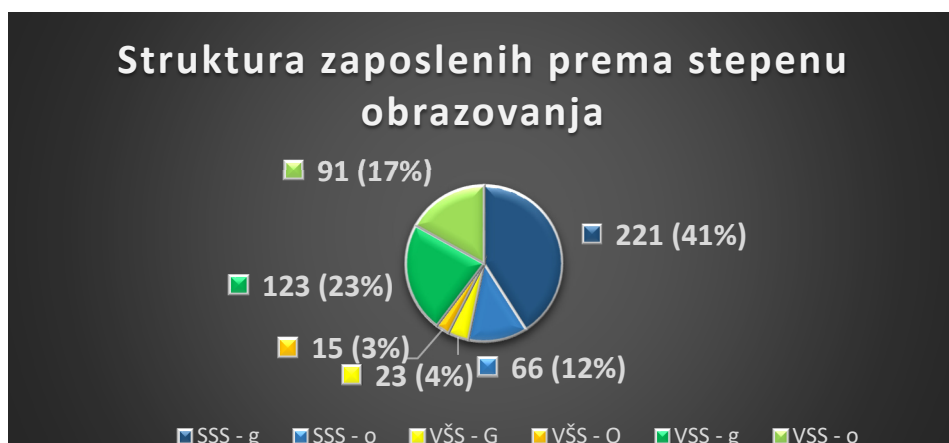
Naziv općine/uprave	M	Ž	SSS – (g)	SSS – (o)	VŠS – (g)	VŠS – O	VSS – G	VSS – O	Ukupno uposelnih	Po pravilniku predviđeno
Bihac	10	4	8	2			3	1	14	17
Bosanska Krupa	4	2	1	1			3	1	6	8
Bosanski Petrovac	1	2	2				1		3	4
Banovići	3	2	4					1	5	8
Bosansko Grahovo	4	0		2		1		1	4	1
Breza	1	3	2				1	1	4	5
Bugojno	2	3	1	2				2	5	3
Busovača	3	3	3				1	2	6	7
Bužim	3	2	2	1				2	5	4
Cazin	6	1	3			1	2	1	7	12
Centar Sarajevo	7	1	3	1			4		8	9
Čapljina	9	6	5	3	1		2	4	15	14
Čelić	3	0	2	1					3	5
Čitluk	1	4	4				1		5	7
Drvar	1	3		2	1		1		4	4
Doboj - Istok	2	1	1	1				1	3	4
Doboj - Jug	2	1	2					1	3	4
Donji Vakuf	7	0	2	1				4	7	8
Dobretići	1	0				1			1	2
Domaljevac-Šamac	1	0				1			1	1
Fojnica	3	1	1				1	2	4	4
Foča-Ustikolina	2	0		1				1	2	3
Glamoč	1	1	1	1					2	3
Goražde	5	6	4	2			3	2	11	11

<b>Gornji Vakuf - Uskoplje</b>	2	1	1	1			1	3	4
<b>Gračanica</b>	8	6	7				3	4	14
<b>Gradačac</b>	11	3	8	1			4	1	14
<b>Grude</b>	4	3	2		1		2	2	7
<b>Hadžići</b>	4	1	3				1	1	5
<b>Ilidža</b>	6	4	5			1	3	1	10
<b>Ilijaš</b>	5	4	6	1				2	9
<b>Jablanica</b>	3	3	1	1			2	2	6
<b>Jajce</b>	2	4	2	1			2	1	6
<b>Kakanj</b>	6	2	4	1			3		8
<b>Kalesija</b>	7	1	5				2	1	8
<b>Kiseljak</b>	2	4	2				1	3	6
<b>Kladanj</b>	2	3	2	1				2	5
<b>Ključ</b>	3	3	2			2	1	1	6
<b>Konjic</b>	7	3	5				2	3	10
<b>Kreševo</b>	1	1	1					1	2
<b>Kupres</b>	0	5	1	1	2			1	5
<b>Livno</b>	4	4	4				2	2	8
<b>Lukavac</b>	5	5	9				1		10
<b>Ljubuški</b>	5	2	2	1	1		2	1	7
<b>Maglaj</b>	3	5	1	3			3	1	8
<b>Mostar</b>	9	7	3		7	1	3	2	16
<b>Neum</b>	2	2	1			1	2		4
<b>Novi Grad</b>	5	3	3				4	1	8
<b>Novo Sarajevo</b>	5	3	4				4		8
<b>Novi Travnik</b>	2	2				1	2	1	4
<b>Odžak</b>	3	2	2	1	1		1		5
<b>Olovo</b>	2	1	3						3
<b>Orašje</b>	3	3	4					2	6
<b>Posušje</b>	4	6	4		2		1	3	10
<b>Prozor - Rama</b>	1	2	1		2				3
<b>Pale-Prača</b>	1	1	1	1					2
<b>Ravno</b>	1	0	1						1
<b>Sanski Most</b>	8	2	3	3		1	3		10
<b>Sapna</b>	3	1	2				1	1	4
<b>Srebrenik</b>	11	4	7	2			3	3	15
<b>Stari Grad Sarajevo</b>	1	3					3	1	4
<b>Stolac</b>	2	2	2	2					4
<b>Široki Brijeg</b>	6	5	5		3		2	1	11
<b>Teočak</b>	3	1	2				1	1	4
<b>Tešanj</b>	7	9	3	4		1	2	6	16
<b>Tomislavgrad</b>	1	4	2		1	1	1		5
<b>Travnik</b>	4	4	1	2			5		8
<b>Trnovo</b>	2	1	1			1	1		3
<b>Tuzla</b>	7	6	9	2			1	1	13
<b>Usora</b>	1	1		1	1				2
<b>Vareš</b>	2	1	2				1		3

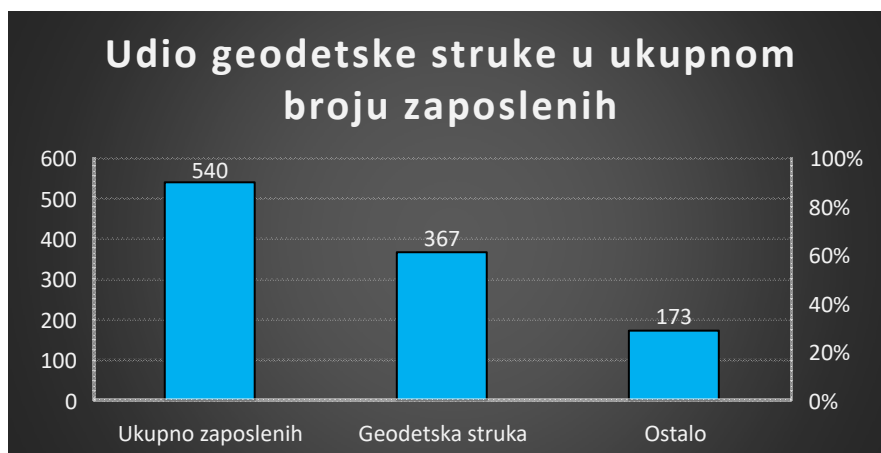


Visoko	3	2		1		1	3	5	9	
Velika Kladuša	2	4	1	1		3	1	6	8	
Vitez	4	2	3	2		1		6	5	
Vogošća	4	2	4			2		6	9	
Zavidovići	6	1	4	1		2		7	8	
Zenica	9	7	10	2		3	1	16	20	
Žepče	2	4	4	2				6	7	
Živinice	8	5	5	2		3	3	13	13	
Uprava za geodetske i imovinsko- pravne poslove HNK	2	6		1	1	4	2	8	18	
Uprava za geodetske i imovinsko- pravne poslove SBK	4	2		1		4	1	6	12	
Uprava za geodetske i imovinsko- pravne poslove ZHK								1		
Uprava za geodetske i imovinsko- pravne poslove HBŽ	1	2		2			1	3	9	
<b>Ukupno FBiH:</b>	<b>313</b>	<b>226</b>	<b>221</b>	<b>66</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>123</b>	<b>91</b>	<b>540</b>	<b>682</b>

Dakle, ukupan broj zaposlenih je 540, pri čemu je procentualno srednja stručna sprema zastupljena 53%, viša stručna sprema 7% i visoka stručna sprema 40%, kao što se može vidjeti na Slici 17.



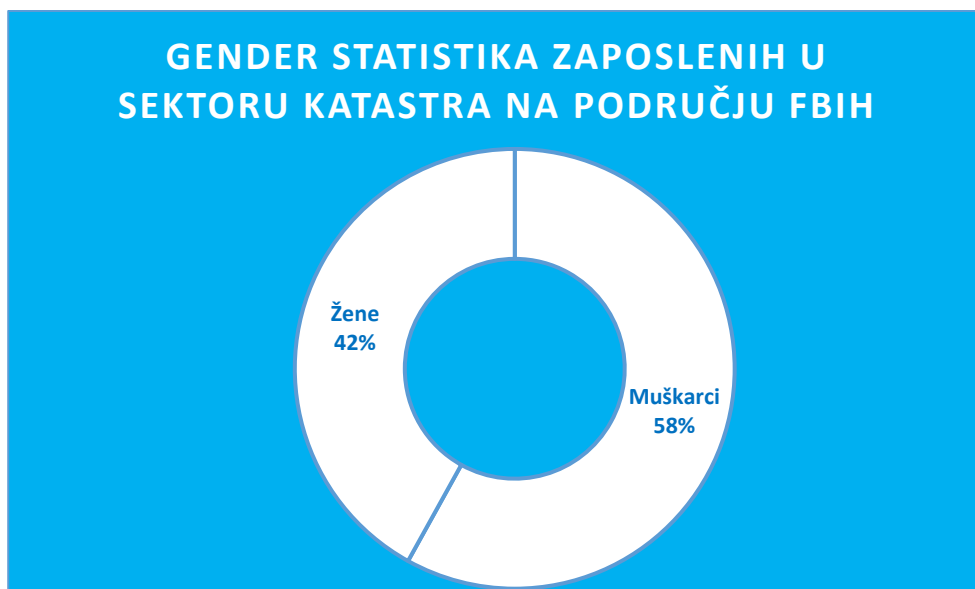
Slika 17. Procentualni i brojčani udio zaposlenih u nadležnim službama za geodetske i imovinsko-pravne poslove na području Federacije BiH



Slika 18. Udio geodetske struke u ukupnom broju zaposlenih u nadležnim službama za geodetske i imovinsko-pravne poslove na području Federacije BiH

Geodetski stručnjaci su u ukupnom broju zaposlenih u iznosu od 68%, dok ostatak od 32% predstavljaju druge struke (Slika 18). Geodetsku struku čine geodetski tehničari (60%), bachelori ili inženjeri geodezije (6%) i magistri - diplomirani inženjeri geodezije (34%), dok ostatak zaposlenih većinom čine ekonomski tehničari, građevinski tehničari, svršeni gimnazije, bachelori prava, diplomirani pravnici, diplomirani ekonomisti, inženjeri mašinstva, inženjeri organizacije i menadžmenta i drugi.

Kada je u pitanju gender statistika u nadležnim općinskim/gradskim i kantonalnim službama za katastar situacija je sljedeća: muško osoblje - 313 zaposlenih, žensko osoblje - 226 zaposlenih. Grafički prikaz procenata zaposlenih je vidljiv na Slici 19.



Slika 19. Procentualni udio zaposlenih muškaraca i žena u nadležnim službama za geodetske i imovinsko-pravne odnose na području Federacije BiH

U 20 službi broj zaposlenih u sektoru katastra odgovara broju koji je po pravilniku predviđen. Šest službi ima više zaposlenih u odnosu na pravilnik, dok u ostalim službama broj zaposlenih je manji u odnosu na predviđeni broj po pravilniku. Međutim, evidentno je da ne dolazi do zaposlenja u ove službe, iako je konstantna potreba za zapošljavanjem kadrova geodetske struke.

### 5.3. Analiza opremljenosti općinskih/gradskih službi geodetskom opremom

Osnovna sredstva za rad i rješavanje složenih problema geodetske struke u bilo kojoj grani geodetske djelatnosti su geodetski mjerni instrumenti i pribor. Važan faktor su i prateći specijalizovani ili standardni softveri za obradu geodetskih mjerenja i prezentaciju rezultata.

Istraživanjem su prikupljeni podaci o broju i vrsti instrumenata u službama koje su nadležne za katastarske poslove u 20 općina i gradova, što predstavlja jednu četvrtinu od ukupnog broja službi na području FBiH, te na osnovu toga se ne mogu dati relevantni zaključci, ali se može zaključiti koje vrste instrumenata se pretežno koriste u terenskim poslovima koje obavljaju nadležne službe za održavanje katastarskog operata.

U Tabeli 15 prikazan je broj i vrsta geodetske opreme u 20 općinskih/gradskih službi.

Tabela 15

*Broj i vrsta geodetske opreme u pojedinim općinskim/gradskim službama na području Federacije BiH*

Naziv općine/grada	Totalna stanica	GNSS instrument
Bihać	1	1
Bosanski Petrovac	1	1
Cazin	2	5
Čelić	1	1
Glamoč		
Ilijaš	2	3
Jablanica	1	1
Kakanj	1	2
Novo Sarajevo	1	2
Odžak	1	1
Orašje	2	1
Ravno	1	1
Sanski Most	1	2
Stari Grad Sarajevo	1	1
Tešanj	3	2
Trnovo	1	1
Tuzla	3	2
Usora	1	
Velika Kladuša	1	1
Vitez		1

Iz Tabele 15 se može zaključiti da nadležne geodetske službe u FBiH, od geodetskog instrumentarija i opreme većinom posjeduju totalne stanice i GNSS prijemnike.

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove u posljednjih nekoliko godina, zajedno sa općinama, sufinansira nabavku geodetske opreme, totalnih stanica i GNSS uređaja, što je rezultiralo nabavkom značajnog broja ovih instrumenata.

Dosadašnja sufinansiranja Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove nadležnim službama u općinama/gradovima mogu se vidjeti u Tabeli 16.

Tabela 16 [nastavlja se na stranama 84 i 85]

*Dosadašnja sufinansiranja geodetske opreme od strane Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove*

Naziv općine/grada	Dosadašnja sufinansiranja	
	Totalna stanica	GNSS instrument
Banovići		1
<b>Bihać</b>		
<b>Bosansko Grahovo</b>		
Bosanska Krupa		2
Bosanski Petrovac		1
Breza		1
Bugojno		1
Busovača	1	1
Bužim		1
Cazin	1	1
<b>Centar Sarajevo</b>		
Čapljina	1	
Čelić		1
Čitluk	1	1
Doboj Istok		1
Doboj Jug		1
<b>Dobretići</b>		
<b>Domaljevac</b>		
Donji Vakuf		1
<b>Drvar</b>		
<b>Foča</b>		
Fojnica		1
<b>Glamoč</b>		
Goražde	2	1
Gornji Vakuf		1
<b>Gračanica</b>		
Gradačac		3

<b>Grude</b>	1	
<b>Hadžići</b>	1	1
<b>Ilidža</b>		2
<b>Ilijaš</b>	1	1
<b>Jablanica</b>		
<b>Jajce</b>	1	
<b>Kakanj</b>		1
<b>Kalesija</b>		2
<b>Kiseljak</b>		
<b>Kladanj</b>		1
<b>Ključ</b>		2
<b>Konjic</b>		1
<b>Kreševo</b>		1
<b>Kupres</b>	2	1
<b>Livno</b>		
<b>Lukavac</b>	1	1
<b>Ljubuški</b>		1
<b>Maglaj</b>	1	
<b>Mostar</b>	2	3
<b>Neum</b>	1	1
<b>Novi Grad</b>	1	1
<b>Novi Travnik</b>		1
<b>Novo Sarajevo</b>		
<b>Odžak</b>		1
<b>Olovo</b>		1
<b>Orašje</b>		1
<b>Pale</b>		1
<b>Posušje</b>		1
<b>Prozor - Rama</b>		1
<b>Ravno</b>		
<b>Sanski Most</b>	1	1
<b>Sapna</b>		
<b>Srebrenik</b>	1	1
<b>Stari Grad</b>		
<b>Stolac</b>		
<b>Široki Brijeg</b>		1
<b>Teočak</b>		1
<b>Tešanj</b>		1
<b>Tomislavgrad</b>		

<b>Travnik</b>		2
<b>Trnovo</b>		
<b>Tuzla</b>	1	2
<b>Usora</b>		1
<b>Vareš</b>		
<b>Velika Kladuša</b>		
<b>Visoko</b>	1	1
<b>Vitez</b>		1
<b>Vogošća</b>	1	2
<b>Zavidovići</b>		
<b>Zenica</b>	1	3
<b>Žepče</b>		
<b>Živinice</b>	1	1
<b>KGU SBK</b>		1

Oprema se nabavlja u cilju efikasnijeg i boljeg funkcionisanja službi nadležnih za održavanje katastarskog operata. Nadležne općinske/gradske službe u svom vlasništvu imaju geodetske mjerne instrumente različite starosti, od onih koji su najmoderniji i proizvedenih u 2023. godini, do onih koji su stari nekoliko decenija.

## 6 ZAKLJUČAK

Prvi pisani tragovi o formiranju evidencije o nekretninama - zemljišne knjige tadašnjeg deftera na prostorima Bosne i Hercegovine potiču iz razdoblja rane osmanske vlasti. U vrijeme Austro-Ugarske Monarhije, na osnovu premjera je uspostavljen prvi katastar zemljišta potom zemljišna knjiga kao prva sveobuhvatna evidencija o zemljištu i objektima kao i pravima nad zemljištem i objektima. Dvojna evidencija o nekretninama se i danas primjenjuje u Federaciji BiH. Tokom socijalističkog perioda postojanja Bosne i Hercegovine, uspostavljen je koncept katastra nekretnina kao jedinstvene evidencija o nekretninama i pravima na nekretninama. U ovom periodu je premjerena velika većina teritorije Bosne i Hercegovine. Premjer je većinom izvršilo izvršilo Javno preduzeće Geodetski zavod iz Sarajeva. Nažalost preduzeće više ne postoji, ali postoje tragovi njegovog postojanja koji se najočitije vide u korištenju podataka iz softverske aplikacije katastar.ba. Naravno, podatke o nekretninama koje je prikupilo ovo jako važno preduzeće preuzimaju i zemljišnoknjižni uredi tokom uspostavljanja zemljišne knjige kao i usaglašavanja podataka katastra zemljišta i postupkom zamjene zemljišne knjige.

Provođenjem istraživanja je utvrđeno da su sve dosadašnje države koje su imale vlast na tlu Bosne i Hercegovine uspostavljale evidencije o nekretninama, ali nisu imale mehanizam održavanja tih evidencija ažurnim. Upravo se sada samostalna Bosna i Hercegovina susreće sa velikim izazovom po pitanju evidencija o nekretninama. Koncept katastra nekretnina je Zakonom o zemljišnim knjigama 2002. godine napušten i sve sredine koje su imale jedinstvenu evidenciju uspostavile su dvojnu evidenciju. Katastarski operat u Federaciji BiH održava 79 općinskih/gradskih službi. Pored tih službi, kantonalne uprave sa sjedištima u Bugojnu, Mostaru, Ljubuškom i Livnu, kao i

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove sa sjedištem u Sarajevu, također imaju važnu ulogu u uspostavljanju i održavanju katastarskog operata

U Federaciji BiH postoje 33 općinska suda sa zemljišnoknjižnim uredima i pet zemljišnoknjižnih odjeljenja, koji održavaju operat zemljišnih knjiga.

Institucije nadležne za evidencije o nekretninama su korištenjem informacionih tehnologija olakšale postupke uspostavljanjem održavanja i distribucije evidencija o nekretninama.

Raznolikost katastarskih evidencija uveliko otežava unaprjeđenje kvaliteta održavanja evidencija, a pogotovo distribuciju podataka.

Najviše zastupljeni model evidencije o nekretninama je katastar zemljišta zasnovan na podacima novog premjera sa zemljišnom knjigom zasnovanom na podacima starog premjera.

Zemljišna knjiga se prema podacima novog premjera vodi u 677 od 1816 katastarskih općina na području Federacije BiH. Samo Posavski, Bosansko-podrinjski i Kanton Sarajevo imaju usaglašenost zemljišnoknjižne i katastarske evidencije iznad 50% tj. stanje prema podacima novog premjera je usaglašeno u više od polovine katastarskih općina koje se nalaze na teritoriji tih kantona.

Rezultati istraživanja su pokazali da geodetski stručnjaci zaposleni u službama nadležnim za poslove održavanja katastarskog operata čine 68%.

Utvrđeno je da nadležne geodetske službe u Federaciji BiH, od geodetske opreme većinom posjeduju totalne stanice i GNSS prijemnike.

Problem dvojnosti evidencije o nekretninama je jako izražen. Nepostojanjem odgovarajućih mehanizama u svrhu obaveze ažuriranja evidencija će vremenom i u sredinama u kojima je izvršeno usaglašavanje zemljišne knjige i katastra doći do nesuglasja evidencija.

Geodeti su saglasni da je najpovoljniji model evidencije o nekretninama u postojećim uslovima zapravo jedinstvena evidencija katastra nekretnina na osnovu Zakona o premjeru i katastru nekretnina iz 1984 godine. Naravno u bliskoj budućnosti treba težiti 3D jedinstvenom katastru nekretnina sa mehanizmom obaveznog ažuriranja.

## LITERATURA

Begić, M. (1998). 110 godina katastra zemljišta Bosne i Hercegovine. *Geodetski glasnik*, 32, 10-21.

Begić, M. (1999). Katastar nekretnina. *Geodetski glasnik*, 33, 57-84.

Begić, M. (2003) Premjeri i katastri zemljišta općine i grada Tuzla. *Geodetski glasnik*, 36, 24-34.

Begić, M. (2007). Geodetska služba Bosne i Hercegovine. *Geodetski glasnik*, 39, 53-76.

Begić, M. (2012). Geodetska služba Bosne i Hercegovine 1880.–2012. *Geodetski glasnik*, 42, 53–105. DOI: doi.org/10.58817/2233-1786.2012.46.42.53

Čampara, S. (1994). Stanje radova premjera i mogućnosti korištenja podataka započetog premjera. *Geodetski glasnik*, 30, 75–76.

- Dervišić, M. (1998). Popisni katastar, *Geodetski glasnik*, 32, 25-29.
- Imamović, M. (1976). Pravni položaj i unutrašnji politički razvitak Bosne i Hercegovine od 1878. do 1914. *Časopis za suvremenu povijest*, 10(1), 188-192.
- Imamović, J. (1987). Evidencije nekretnina i prava na nekretninama u Bosni i Hercegovini od XV vijeka do danas. *Geodetski glasnik*, 24, 52–56.
- Karabeg, D. (1999). Stanje radova premjera i uspostavljanje katastra nekretnina na teritoriji Federacije Bosne i Hercegovine. *Geodetski glasnik*, 33, 84–90.
- Krajči, Z. (2002). *Ocjena kvalitete transformiranih točaka Austro-Ugarske katastarske geodetske osnove* (diplomski rad). Zagreb: Geodetski fakultet Sveučilišta u Zagrebu.
- Latifović, F. (2014). Izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na zemljištu u funkciji uspostave jedinstvenog registra zemljišta i prava na zemljištu u Brčko Distriktu BiH. *Geodetski glasnik*, 45, 46-62. DOI: doi.org/10.58817/2233-1786.2014.48.45.46
- Lesko, I. (2001). Katastar nekretnina u Bosni i Hercegovini. *Zbornik radova drugog hrvatskog kongresa o katastru*, 151-160.
- Lukić, V. (1991). *Katastar nekretnina u funkciji reprivatizacije*. *Geodetski glasnik*, 29, 21–28.
- Lukić, V., Begić, M., Imamović, J. (1991). *Teorijski i praktični komentar Zakona o premjeru i katastru nekretnina i utvrđivanja prava na nekretninama*. ŠID „STRUKA“ Sarajevo.
- Mačak, N. (2002). *Model podataka Katastra nekretnina Bosne i Hercegovine* (diplomski rad). Zagreb: Geodetski fakultet Sveučilišta u Zagrebu.
- Mićanović, I. (2019). Uvođenje koordinatnog katastra u Bosni i Hercegovini. U *Zbornik radova IV. Kongres o katastru u BiH*.
- Milišić, M. (1985). Stanje premjera u SR Bosni i Hercegovini početkom 1985. *Glasnik*, 22, 29–30.
- Mulahusić, A., Topoljak, J., Tuno, N. (2017). *Geodezija za građevinske inženjere*. Zenica: Politehnički fakultet Univerziteta u Zenici.
- Mulahusić, A., Kljajić, I., Tuno, N., Topoljak, J., Kulo, N. (2021). Srednjovjekovne tvrđave prikazane na analognim katastarskim planovima stare i nove izmjere Bosne i Hercegovine. *Geodetski list*, 75(98), 4, 331-427. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/261115>
- Mulahusić, A., Kljajić, I., Tuno, N., Topoljak, J., Đidelića, M. (2021). Bosanskohercegovački samostani, medrese i manastiri na analognim katastarskim planovima stare izmjere. *Geodetski list*, 75(98), 2, 117-142. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/261115>
- Mulahusić, A., Topoljak, J., Tuno, N., Rebihić, N. (2022). Analiza prikaza grobalja naselja Lupac i Preočica u Vitezu na katastarskim planovima starog i novog premjera. *Historijski pogledi*, 7, 111-156. DOI: doi.org/10.52259/historijskipogledi.2022.5.7.111
- Subašić, D. (1994). Stanje radova uspostave katastra nekretnina na području RBiH i opredjeljenja za naredni period. *Geodetski glasnik*, 30, 55–56.



Šehić, Z., Tepić, I. (2002). *Povijesni atlas Bosne i Hercegovine: Bosna i Hercegovina na geografskim i historijskim kartama*. Sarajevo: Sejtarija.

Tomić, M. (1979). Katastar zemljišta. U *Tehnička enciklopedija, 6 svezak G-Ka*.

Topoljak, J., Lapaine, M., Tuno, N., Mulahusić, A. (2017). Analiza vanjskih elemenata sadržaja katastarskih planova stare izmjere Bosne i Hercegovine. *Geodetski list, 71* (94), 1, 55-76. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/181984>

Topoljak, J., Mulahusić, A., Kljajić, I. (2022). Analogni katastarski planovi u funkciji interpretacije položaja vodenica novotravnčkih naselja Kasapovići i Isakovići. *Geodetski glasnik, 53*, 62-84. DOI: [doi.org/10.58817/2233-1786.2022.56.53.62](https://doi.org/10.58817/2233-1786.2022.56.53.62)

Topoljak, J., Tuno, N., Mulahusić, A., Husić, A., Fekeža-Martinović, L. (2015). Ostaci srednjovjekovne utvrde Kaštel (Fenarlik) u kartografskim izvorima XIX i XX vijeka. *Geodetski glasnik, 46*, 55-75. DOI: [doi.org/10.58817/2233-1786.2015.49.46.55](https://doi.org/10.58817/2233-1786.2015.49.46.55)

Tuno, N., Topoljak, J., Mulahusić, A., Kozličić, M. (2015). Kartografski prikazi sakralnih objekata i groblja na katastarskim planovima stare izmjere Bosne i Hercegovine. *Geoadria, 2*, 175-214. DOI: [dx.doi.org/10.15291/geoadria.7](https://dx.doi.org/10.15291/geoadria.7)

Tuno, N., Mulahusić, A. (2015). Generalna karta Bosne i Hercegovine razmjere 1:150 000. *Geodetski glasnik, 46*, 28-47. DOI: [doi.org/10.58817/2233-1786.2015.49.46.28](https://doi.org/10.58817/2233-1786.2015.49.46.28)

## ZAHVALA

Autori se zahvaljuju zaposlenicima Općinskih/Gradskih službi nadležnih za vođenje evidencije o nekretninama kao i zaposlenicima Zemljišnoknjižnih ureda Općinskih sudova te Kantonalnih uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove kao i Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove na ustupljenim podacima.

---

### *Autori:*

#### ***(Vanredni profesor) dr. Jusuf Topoljak\****

Građevinski fakultet, Univerzitet u Sarajevu  
Patriotske lige 30, 71000 Sarajevo, Bosna i Hercegovina  
[jusuf.topoljak@gf.unsa.ba](mailto:jusuf.topoljak@gf.unsa.ba)

#### ***Zemir Buljubašić, mr. dipl. inž.geod.***

Geogis d.o.o. Sarajevo,  
Ferde Hauptmana br. 7, 71000 Sarajevo, Bosna i Hercegovina  
[buljubasiczemir@gmail.com](mailto:buljubasiczemir@gmail.com)

*\*Corresponding author / autor za korespondenciju*