

# PROJEKT REGISTRACIJE NEKRETNINA U FEDERACIJI BIH (RERP), OSTVARENI REZULTATI I PERSPEKTIVE



**FGU**  
Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove



**PROJEKT  
REGISTRACIJE  
NEKRETNINA**

Autori: Željko Obradović, Denis Tabučić, Samira Leskovac, Ivan Lesko

Prezentator: Denis Tabučić

**V. KONGRES O KATASTRU  
U BOSNI I HERCEGOVINI**

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.





## Pregled/sadržaj prezentacije:

- Potreba za ažuriranjem podataka o nekretninama
- Projekt registracije nekretnina
- Ostvareni rezultati reforme
- Glavni izazovi i naučene lekcije
- Održivost reformi i rezultatata po okončanju projekta
- Zaključne napomene



# Potreba za ažuriranjem podataka o nekretninama

- Kao rezultat historijskih načina vođenja evidencije o nekretninama vremenom je došlo do velikog nesklada između katastarske ZK evidencije o nekretninama.
- Glavni razlozi za ovakvo stanje su sljedeće dvije činjenice:
  1. Promjene su često evidentirane u jednoj, a ne i u drugoj evidenciji,
  2. Evidencija vlasničkih prava vodi se na podacima starog AU premjera, dok je evidencija tehničkih podataka u većini slučajeva zasnovana na podacima novog premjera.
- Nedostatak usuglašene i tačne evidencije o nekretninama rezultira propuštanjem prilika za investicije
- U slučajevima gdje podaci nisu usklađeni fizička ili pravna lica nisu u mogućnosti pribaviti građevinske dozvole niti slobodno prometovati nekretninama.
- Uknjižbom vlasništva i suvlasništva na nekretninama se stvaraju pretpostavke za ekonomsku samostalnost i povećavaju vrijednosti nekretnina.
- Općenito gledajući, društvo u cjelini ima veliku korist od usuglašene evidencije.



# Projekt registracije nekretnina (RERP)



- RERP se u FBiH implementira od 2013. godine na osnovu Sporazuma o zajmu između BiH i WB.
- Razvojni cilj Projekta je pružanje podrške razvoju održivog sistema registracije nekretnina s usklađenim zemljišnoknjižnim i katastarskim evidencijama u urbanim područjima FBiH.
- Primarni korisnici Projekta su građani FBiH, poslovna zajednica, javne institucije i JLS, kao i općenito institucije zemljišne administracije.
- Projekt se trenutno provodi kroz Dodatno financiranje koje je ugovoreno na osnovu uspješnih rezultata, te velikog zanimanja i povećanih zahtjeva korisnika.
- Projektne aktivnosti se provode u okviru tri osnovne komponente.
- Ključna aktivnost: Usklađivanje podataka katastra i zemljišnih knjiga (detaljan opis aktivnosti u radu).



# Ostvareni rezultati reforme

- Usuglašeni su podatci za 360 KO, čime je ostvaren i posljednji od ključnih indikatora Projekta i to više od godinu dana prije završetka Projekta.
- Preko 1,4 miliona vlasnika i suvlasnika je do kraja prvog kvartala 2023. godine uknjižilo svoje nekretnine i prava na njima, čime su unaprijeđene pretpostavke za siguran pravni promet nekretnina i razvoj ukupnog gospodarstva.
- 61,6% od ukupnog broja ZK uložaka je zasnovano na novom katastarskom premjeru.
- Skenirane su sve zemljišne knjige i pomoćni registri (registri parcela i vlasnika) u FBiH i integrirani u IT sistem za upravljanje zemljišnoknjižnim podacima.
- Na području FBiH vektorizirani su svi katastarski planovi i operati – izrađena je baza podataka katastra nekretnina ili baza podataka podataka izmjere i katastarskog klasiranja za sve premjerena područja (približno 99% teritorija F BiH);
- Zemljišnoknjižni i katastarski informacioni sistemi su razvijeni i dorađeni po najvišim standardima, čime je omogućena transparentnost rada, smanjena mogućnost za korupciju, omogućene statističke analize i praćenje efikasnosti rada.



# Ostvareni rezultati reforme

- Internet dostupnost katastarskih podataka osigurana je za svih 79 općina i gradova ([www.katastar.ba](http://www.katastar.ba)), kao i internet dostupnost zemljišnoknjižnih podataka F BiH koja je osigurana za sve zemljišnoknjižne urede u F BiH ([www.e-grunt.ba](http://www.e-grunt.ba)).
- Održano je preko 150 edukacija kojima je prisustvovalo 5.500 učesnika iz sektora zemljišne administracije.
- Provedene su tri nacionalne Kampanje informisanja javnosti i 488 lokalnih kampanja za sve katastarske općine koje su bile predmet sistematskog usaglašavanja podataka i zamjene/uspostave zemljišne knjige na podacima novog katastarskog premjera.
- Renovirano je i opremljeno odgovarajućim uredskim i arhivskim namještajem 58 zemljišnoknjižnih i katastarskih ureda, sukladno najvišim standardima, čime je značajno poboljšan kvalitet usluga koje se pružaju korisnicima, unaprijeđeno radno okruženje i organizacija posla.
- Aktivnosti projekata i institucija su prepoznate i od strane korisnika usluga zemljišne administracije. Rezultati tri provedena istraživanja, koja su bila anonimna i dobrovoljna su pokazali da su ispitanici zadovoljni različitim aspektima rada zemljišnoknjižnih i katastarskih ureda.



# Ostvareni rezultati reforme

- Svi upisi u zemljišne knjige za katastarske općine u kojima se vrši uspostava/zamjena zemljišne knjige u okviru Projekta se provode bez naplate sudskih taksi.
- Sudska taksa za nekretnine i prava na nekretninama koja se ne registriraju i upišu u okviru sistematske zamjene/uspostave zemljišne knjige se sukladno zakonu prema pojedinačnom zahtjevu naplaćuje na teret zainteresiranih stranaka.
- Jednostavno je utvrditi ukupne finansijske uštede koje je sistematski pristup rješavanju ove složene aktivnosti omogućio korisnicima u FBiH.
- Konzervativna procjena: Projekt je do sada korisnicima uštedio više od 550.000.000,00 BAM.
- Za ukupno vrednovanje rezultata Projekta treba svakako uzeti u obzir i sve dodatne benefite, mogućnosti i vrijednosti koje nedvojbeno omogućava usuglašena evidencija podataka o nekretninama.



# Glavni izazovi i naučene lekcije

- Kroz provođenje Projektnih aktivnosti ukazano je na veći broj problema u sustavu zemljišne administracije u FBiH.
- Velika razina nebrige vlasnika nekretnina za upis nekretnina u katastar i upis prava na nekretninama u zemljišne knjige.
- Uz masovne kampanje informiranja i lobiranja za sudjelovanje, odziv vlasnika nekretnina za prijavu prava na nekretninama u postupcima zamjene i uspostave ZK nije bio na očekivanom nivou. U budućnosti će trebati kontinuirano raditi na daljem podizanju svijesti cjelokupne javnosti i značaju upisa nekretnina u katastar i prava na nekretninama u zemljišnu knjigu.
- Komplikiranost sustava zemljišne administracije značajno je utjecala na realizaciju Projekta. Uz ogromne napore na administriranju Jedinica za implementaciju Projekta i FGU uspjele su organizirati i provesti sve planirane aktivnosti.
- Komplikiranost i fragmentiranost sustava su predstavljali veliki problem na ujednačavanju standarda ponašanja sudionika u postupku zamjene i uspostave zemljišne knjige.



# Glavni izazovi i naučene lekcije

- Pokazalo se da obje strane sustava, i katastarska i zemljišnoknjižna, imaju problem sa kapacitetima za rad na aktivnostima usklađivanja podatak katastra i zemljišnih knjiga.
- Fragmentirana organizacijska struktura, može u budućnosti, u uvjetima kada se aktivnosti usklađivanja podataka katastra i zemljišnih knjiga budu financirati iz domaćih izvora, biti veliki kočničar za njihovu realizaciju.
- Poseban izazov predstavljat će u budućnosti financiranje zemljišnoknjižne faze aktivnosti, jer postojeći sustav ne dozvoljava financiranje privremenih zemljišnoknjižnih referenata na način kako je to rađeno u Projektu registracije nekretnina.



# Održivost reformi po okončanju projekta

- Aktivnosti na usuglašavanju podataka se moraju nastaviti s obzirom na broj katastarskih općina za koje je potrebno uspostaviti zemljišnu knjigu po novoj izmjeri.
- Finansiranje katastarske faze je manji izazov (FGU, KU, JLS).
- Glavni razlog mogućeg usporavanja, ako se ne nađe sustavno rješenje, može biti nedostatak osoblja u zemljišnoknjižnim uredima i njihovo financiranje.
- Potrebno je definirati model koji osigurava nesmetano financiranje aktivnosti. Za definiranje ovakvog modela neophodan je značajni angažman županijskih/kantonalnih ministarstva pravosuđa, koji je do sada nažalost uglavnom izostao.
- Ministarstva moraju preuzeti i brigu oko osiguranja materijalno-tehničkih uvjeta za realizaciju aktivnosti i projekata.
- U postojećem sustavu nadležnosti potrebno je postići čvrst dogovor s jasnom podjelom nadležnosti i uloga u realizaciji budućih projekata.



# Održivost reformi po okončanju projekta

- Održivost reformi je dodatno potpomognuta zakonskim izmjenama od sredine 2022. godine koje su omogućile informatičko povezivanje katastra i zemljišnih knjiga na način koji osigurava da u budućnosti ne dođe do njihove nove neusklađenosti za već usklađene podatke.
- Da bi se utvrdili troškovi funkcioniranja sustava u budućnosti kao i troškovi završetka usklađivanja podataka katastra i zemljišnih knjiga planirana je izrada studije koja bi te troškove na temelju dosadašnjih iskustava i pokazatelja precizno iskazala.
- Izgradnja objedinjenog sustava zahtjeva veće izmjene propisa, ali bi stvorila okvir za kvalitetniji i učinkovitiji rad u budućnosti.
- Na održivost rezultata Projekta i generalno na kvalitetu podataka upisanih u katastar nekretnina i zemljišne knjige negativan utjecaj mogu imati različiti zakoni koji tretiraju nekretnine i prava na nekretninama kao sporedno pitanje u sklopu temeljne materije tih zakona.



# Zaključak

- Imajući u vidu ostvarene rezultate, a koji su se kontinuirano pratili i evaluirali prema strogim metodologijama Svjetske Banke, jasno se i nedvojbeno nameće zaključak da je Projekt registracije nekretnina ostvario sve zacrtane efekte.
- Ukupno gledajući, rezultati za sva četiri razvojna cilja Projekta registracije nekretnina u F BiH su realizirani u potpunosti ili čak i premašeni, kao i rezultati za 23 indikatora po različitim komponentama Projekta.
- Pod koordinacijom Federalne uprave za geodetske i imovinsko–pravne poslove veliki broj različitih subjekata uprave i sudske vlasti uspio je na osnovu zajedničkog razumijevanja potrebe za reformskim intervencijama u ovoj oblasti ostvariti značajne rezultate na dobrobit krajnjih korisnika usluga koje pružaju kroz vlastite redovne aktivnosti.
- U korist argumentu o značajnoj uspješnosti aktivnosti Projekta su i tri provedena istraživanja zadovoljstva korisnika uslugama institucija sektora zemljišne administracije.
- Da bi postignuti rezultati bili očuvani i unaprijeđeni, te da bi se omogućili kontinuirani projekti u budućnosti, zasnovani na domaćim kapacitetima (budžetskim, ljudskim i tehničkim), neophodno je osigurati unaprijeđenje zakonodavnog i institucionalnog okvira
- Konačni zaključak koji autori, kao direktni sudionici i akteri reformskih procesa u F BiH u prethodnih 15 godina, nude jeste da su projektne aktivnosti većeg obima poput Projekta registracije nekretnina garant kontinuiranog napretka i pozitivne reforme u veoma složenom administrativnom uređenju.



**Hvala za pažnju!**

**Pitanja za diskusiju?**

