

# PROJEKT REGISTRACIJE NEKRETNINA U FEDERACIJI BOSNE I HERCEGOVINE, OSTVARENI REZULTATI I PERSPEKTIVE

Željko Obradović, Denis Tabučić, Samira Lesković<sup>1</sup>, Ivan Lesko<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Sarajevo, Bosna i Hercegovina  
(e-mail: [zeljko.obradovic@fgu.com.ba](mailto:zeljko.obradovic@fgu.com.ba), [denis.tabucic@fgu.com.ba](mailto:denis.tabucic@fgu.com.ba), [samira.leskovic@fgu.com.ba](mailto:samira.leskovic@fgu.com.ba))

<sup>2</sup>Županijska uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove HNK/Ž, Mostar, Bosna i Hercegovina  
(e-mail: [ivan.lesko@tel.net.ba](mailto:ivan.lesko@tel.net.ba))

## **Sažetak:**

Projekt registracije nekretnina (uključujući i fazu Dodatnog financiranja) se u Federaciji Bosne i Hercegovine implementira od 2013. godine na osnovu Sporazuma o zajmu između Bosne i Hercegovine i Međunarodne banke za obnovu i razvoj. Razvojni cilj Projekta je pružanje podrške razvoju održivog sustava registracije nekretnina s usklađenim zemljišnoknjižnim i katastarskim evidencijama u urbanim područjima Federacije Bosne i Hercegovine.

Projekt se sastoji od tri komponente: Razvoja podataka za registraciju nekretnina, Razvoja infrastrukture za registraciju nekretnina, te Razvoja politika, institucionalnog razvoja i podrške upravljanju Projektom.

Primarni korisnici Projekta su građani Federacije Bosne i Hercegovine, poslovna zajednica, javne institucije i općine/gradovi, kao i općenito institucije zemljišne administracije. Društvo u cjelini ima koristi od poboljšanog sustava registracije nekretnina, podržanog ažurnim i lako dostupnim prostornim podacima o nekretninama i transakcijama na nekretninama, što dovodi do povećanja stepena ekonomskog i privrednog razvoja, preuzimanja odgovornosti i donošenja odluka na temelju raspoloživih informacija, kao i kreiranja politika vezanih za zemljište, nekretnine i prirodne resurse. Projektom se nastavlja postizati zavidni rezultati u stvaranju povoljne poslovne i investicijske klime postignuti usprkos činjenici da Federacija Bosne i Hercegovine ima kompleksan dvojni sustav zemljišne administracije koji je uspostavljen krajem devetnaestog stoljeća i gdje su katastar i zemljišna knjiga osnovne komponente sustava uknjižbe nekretnina i prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama.

U ovom radu je dan pregled aktivnosti i postignutih rezultata tokom provedbe Projekta registracije nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine, te su razmatrane perspektive za napredak sektora zemljišne administracije u budućem razdoblju po okončanju projekta.

**Ključne riječi:** katastar, zemljišna knjiga, usuglašavanje/harmonizacija, Projekt registracije nekretnina, Svjetska banka

## **1. UVOD**

Efektivan sustav upisa vlasništva nad zemljištem, vrijednost zemljišta, te upotreba zemljišta su osnova od kojeg zavisi efikasan rad tržišne ekonomije koji podupire samoodrživo i produktivno upravljanje zemljišnim resursima. Takvi sustavi smanjuju rizik za davaoce hipotekarnih kredita i stoga smanjuju kamatnu stopu, što omogućava veće u efikasnost i brži ekonomski rast.

Dobar sustav zemljišne administracije garantira vlasništvo, podržava oporezivanje zemljišta i imovine, osigurava sigurnost za kredite, razvija i prati tržišne zemljišta, pravi zemljišne resurse i podržava nadzor nad fluktuacijom okruženjem, olakšava upravljanje zemljištem u vlasništvu države, smanjuje broj parnica oko zemljišta, olakšava reformu ruralnog zemljišta, poboljšava urbanističko planiranje i razvoj infrastrukture, te osigurava statističke podatke koji podržavaju dobro upravljanje zemljištem kao resursom. Sustav zemljišne administracije bi trebao biti koncipiran tako da bude dostupan i otvoren za sve, opravdavajući i potrebe svih svojih korisnika, uz uvjet da mora biti održiv.

Informacije o katastru i registraciji nekretnina su također od interesa za Evropsku Uniju. Katastarske informacije se već duže vrijeme koriste kako bi podržale poljoprivrednu politiku Evropske Unije. Informacije o katastru i registraciji nekretnina su dio INSPIRE direktive koja je kreirala obaveze

prema zemljama i lokalnim vlastima kako bi proizvele informacije u ovom pogledu i podržale politike za- i  
bitnog okruženja Unije.

Prepoznajući značaj zemljišne administracije za ekonomski prosperitet i razvitak države i društva  
uopće, entitetske vlade uz potporu Vijeća ministara Bosne i Hercegovine, su pokrenule aktivnosti na  
osiguranju financijskih, kadrovskih i drugih preduvjeta za razvijanje optimalnih usluga zemljišne  
administracije. S tim ciljem su pokrenute aktivnosti na dobivanju kredita Svjetske banke za potrebe  
Projekta registracije nekretnina (Projekt), koji je u septembru 2013. godine postao operativan.

Provedbom Projekta se u Federaciji BiH (FBiH) nastavljaju postizati zavidni rezultati u stvaranju  
povoljne poslovne i investicijske klime postignuti usprkos činjenici da FBiH ima kompleksan dvojni  
sustav zemljišne administracije koji je uspostavljen krajem devetnaestog stoljeća i gdje su katastar i  
zemljišna knjiga osnovne komponente sustava uknjižbe nekretnina i prava vlasništva i drugih stvarnih  
prava na nekretninama.

U ovom radu je dan pregled aktivnosti i postignutih rezultata tokom provedbe Projekta u FBiH, te su  
razmatrane perspektive za napredak sektora zemljišne administracije u budućem razdoblju po  
okončanju projekta.

## **2. SUSTAV ZEMLJIŠNE ADMINISTRACIJE U FBiH**

### ***2.1 Historijski pogled na razvoj sustava***

Pod zemljišnom administracijom općenito se podrazumijeva svoenja službene evidencije o  
nekretninama i pravima na nekretninama. Prvi geodetski premjer teritorije Bosne i Hercegovine (BiH)  
izvršio je Austro-Ugarska monarhija u periodu 1880.-1884. godine. Na osnovu podataka tog premjera  
uspostavljen je katastar zemljišta kao evidencija o zemljištu i korisnicima zemljišta. Na osnovu  
uspostavljenog katastra zemljišta započeta je uspostava zemljišne knjige (evidencije o pravima na  
zemljištu) koja je završena 1913. godine.

Održavanje katastra zemljišta vršeno je od strane općinskih katastarskih ureda, dok se održavanje  
zemljišnih knjiga vršilo u zemljišnoknjižnim uredima, koji su bili u sklopu sudova. Na taj način  
ustrojene su dvije evidencije koje su nastavile da se održavaju (ažuriraju) svaka za sebe. Period Prvog  
svjetskog rata, Kraljevine Jugoslavije i Drugog svjetskog rata obilježio je stagnaciju, a u nekim  
dijelovima BiH i uništavanje katastra zemljišta i zemljišnih knjiga, što je dovelo u situaciju da je  
odmah nakon završetka Drugog svjetskog rata zaključeno da su navedene evidencije neažurne i da ne  
predstavljaju adekvatnu podlogu za uvođenje poreza na poljoprivredno zemljište, kao i planiranje i  
implementaciju potrebnih infrastrukturnih i drugih privrednih projekata.

U cilju rješavanja navedenog problema neažurnosti katastra zemljišta i zemljišne knjige, po  
četku pedesetih godina prošlog vijeka, započeli su radovi na novom geodetskom premjeru gotovo cijele  
teritorije BiH (do 1992. godine novim premjerom bilo je obuhvaćeno oko 92% teritorije BiH). Do  
1984. godine novi premjer je stavljan u službenu upotrebu kao katastar zemljišta, odnosno evidencija  
koja sadrži podatke o katastarskim parcelama i objektima na zemljištu u pogledu njihovog položaja,  
oblika, površine, namjena korištenja (kulture), klase i katastarskog prihoda, kao i podatke o korisnicima  
parcela. Na osnovu katastra zemljišta uspostavljenog po novom premjeru uveden je porez na  
poljoprivredno zemljište, a katastarski planovi i podaci katastarskog operata su korišćeni za privredne,  
tehničke, naučne i upravne svrhe, kao i za druge potrebe organa uprave i građana.

Uspostava katastra nekretnina kao jedinstvene evidencije nekretnina i prava na nekretninama na  
prostoru BiH započeta je 1984. godine, ali su ratna dešavanja na ovim prostorima usporila poslove  
koji su bili započeti. Značajna okolnost koju je bitno napomenuti za ovaj period jeste činjenica da se

zemlji-na knjiga nije održavala redovito, niti je vr-eno njeno afluiranje na temelju novog premjera, ime su stvorene neusugla-enosti izme u ovih evidencija.

Naredni bitan moment u historiji zemlji-ne administracije na prostorima BiH je nametanje Zakona o zemlji-nim knjigama kojim je stanje zemlji-ne administracije vra eno na period kada su upotrebi bile dvije evidencije (katastar i zemlji-na knjiga), umjesto jedne, kako je bilo predvi eno Zakonom o premjeru i katastru nekretnina iz 1984. godine.

## ***2.2 Trenutne nadležnosti i organizaciona struktura zemljišne knjige i katastra***

Trenutno su u upotrebi dvije slufbene evidencije o nekretninama, jedna koja vodi evidenciju o tehni kim podacima ó katastar nekretnina/zemlji-ta, i druga koja vodi podatke o pravima za te iste nekretnine ó zemlji-na knjiga. Zemlji-na knjiga je u nadležnosti op inskih sudova, a katastar nekretnina/zemlji-ta u nadležnosti drflavne uprave (F BiH i jedinica lokalne samouprave). Zemlji-na knjiga vodi podatke o stvarnim pravima i drugim ograni enjima na nekretninama, dok katastar vodi evidenciju o tehni kim podacima i aktuelnim korisnicima. Ove dvije evidencije su u su-tini komplementarne, jer vode razli ite podatke o istoj stvari, nekretnini.

BiH ima 13 ministarstva pravde: jedno na drflavnom nivou, dva na entitetskom nivou i 10 na flupanijskom/kantonalnom nivou, plus relevantne institucije u Distriktu Br ko. Na osnovu Zakona o Visokom sudskom i tuffila kom vije u BiH (šSlufbeni glasnik BiHö, broj 25/04), Visoko sudsko i tuffila ko vije e (VSTV) je utvr eno za cijelu BiH, zamjenjuju i time dva VSTV na entitetskom nivou.

BiH ima troredni sudski sustav za svaki entitet. Na osnovu Zakona o zemlji-nim knjigama ("Slufbene novine Federacije BiH", br. 58/02, 19/03, 54/04, 61/22 i 32/19 ó Presuda Ustavnog suda Federacije BiH broj U-22/16) koji je usvojen u oba entiteta, zemlji-noknjiflni uredi su dio op inskih sudova. U F BiH postoji 33 op inska suda i 5 ispostava sa zemlji-noknjiflnim uredima u skladu sa Zakonom o sudovima F BiH (šSlufbene novine Federacije BiHö, br. 38/05, 22/06, 63/10, 72/10, 7/13, 52/14).

Geodetske institucije u svakom entitetu BiH su odgovorne za sve geodetske poslove uklju uju i i katastar. Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) je samostalni organ uprave na nivou F BiH. Pored ostalih nadležnosti, FGU vr-i stru ni i inspekcijski nadzor nad poslovima premjera i katastra nekretnina u F BiH. Održavanje premjera i katastra u F BiH vr-i 79 katastarskih ureda koji su u sastavu op ina i gradova - jedinica lokalne samouprave (JLS). Tako er su uspostavljene 4 ( etiri) flupanijske/kantonalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove. flupanijske/Kantonalne uprave su uspostavljene kao samostalni organi uprave, i to u Hercegova ko-neretvanskoj, Srednjo-bosanskoj, Zapadno-hercegova koj flupaniji/kantonu, te u flupaniji/Kantonu 10.

Komunikacija izme u institucija koje vode katastarsku evidenciju i zemlji-noknjiflnih ureda odvija se po pravilima utvr enim postoje im pravnim propisima kojima su definirane nadležnosti svake od ovih institucija. Najve i problem u ovom segmentu je neuskla enost podataka ove dvije evidencije koji je nastao iz razloga dugotrajne odvojene administracije ove dvije evidencije i injenice da se katastarska evidencija zasniva, najve im dijelom, na podacima novog premjera, dok se zemlji-noknjiflna evidencija zasniva na podacima starog Austrougarskog premjera. Trenutno postoji ograni ena informaciona (digitalna) povezanost ova dva sustava.

### 3. POTREBA ZA AŽURIRANJEM PODATAKA O NEKRETNINAMA

Kao rezultat historijskih na ina vo enja evidencije o nekretninama vremenom je do-lo do velikog nesklada izme u katastarske i zemlji-noknjifne evidencije o nekretninama. Glavni razlozi za ovakvo stanje su sljede e dvije injenice:

- Prva, da su promjene esto evidentirane u jednoj, a ne i u drugoj evidenciji, i
- Druga, da se evidencija vlasni kih prava vodi na podacima starog austrougarskog premjera, dok je evidencija tehni kih podataka u ve ini slu ajeva zasnovana na podacima novog premjera.

Ovaj problem je uo en jo- u sedamdesetim godinama pro-log stolje a zbog ega je, kako je ve navedeno, 1984. godine stupio na snagu Zakon o premjeru i katastru nekretnina koji je propisao ustroj potpuno nove evidencije koja je zasnovana na podacima novog premjera, i koja sadrflava kako podatke o nekretninama, tako i podatke o pravima na nekretninama, a koja je nazvana katastar nekretnina. Uspostavljanjem ove evidencije zemlji-ne knjige su, sukladno Zakonu, stavljane van slufbene upotrebe.

Da bi bilo mogu e ostvariti vezu ova dva sustava neophodno je ostvariti sljede e pretpostavke:

- uskladiti (harmonizirati) podatke u dvije evidencije,
- definirati formalno-pravne procedure za ostvarivanje veze izme u ova dva sustava.

Klju ni element funkcionalnog sustava evidencije o nekretninama i pravima na nekretninama je da za svaku transakciju nad nekretninama postoje usugla-eni i to ni podaci. Nedostatak usugla-ene i to ne evidencije o nekretninama rezultira propu-tanjem prilika za investicije, jer gospodarski subjekti i investitori kojima su potrebni podaci za hipoteke, kupovinu i prodaju nekretnina esto odustaju od investiranja zbog neusugla-enosti evidencije. U slu ajevima gdje podaci nisu uskla eni fizi ka ili pravna lica nisu u mogu nosti pribaviti gra evinske dozvole niti slobodno prometovati nekretninama zbog ega se i pokre e uspostava i zamjena zemlji-ne knjige po pojedina nom zahtjevu.

Realizacijom aktivnosti na sustavnom usugla-avanju podataka o nekretninama izme u evidencija katastra i zemlji-ne knjige, a koje se na teritoriju F BiH provode u okviru Projekta, stvara se potpuno novi i moderan okvir za razvitak trfli-ta nekretnina kao i okvir za sveukupni gospodarski razvitak F BiH.

Vlasnikom nekretnine se postaje tek upisom vlasni-tva i/ili suvlasni-tva u zemlji-nu knjigu, a za dobrobit korisnika Projektnih aktivnosti vafno je napomenuti da se svi upisi u zemlji-ne knjige za katastarske op ine u kojima se vr-i uspostava/zamjena zemlji-ne knjige u okviru Projekta provode bez naplate sudskih taksi. Na koncu, uknjiflbom vlasni-tva i suvlasni-tva na nekretninama se stvaraju pretpostavke za ekonomsku samostalnost i pove avaju vrijednosti nekretnina stoga je bila jasna i nepobitna potreba provedbe Projekta.

Op enito gledaju i, dru-tvo u cjelini ima veliku korist od usugla-enih evidencija nekretnina i prava na nekretninama. Vlasnici koji iznajmljuju, drfle pod hipotekom ili koriste nekretnine pod pravnom za-titom, poslovna zajednica koja investira mofle se osloniti na siguran pristup nekretninama i pobolj-anu dostupnost kredita, vladine institucije i JLS koje mogu koristiti pristup to nim prostornim podacima preko Interneta za pove anje svojih prihoda i efikasnije upravljanje, samo su neki od op enitih primjera zainteresiranih korisnika.

### 4. PROJEKT REGISTRACIJE NEKRETNINA

Projekat registracije nekretnina se u F BiH implementira od 2013. godine na osnovu Sporazuma o zajmu izme u Bosne i Hercegovine i Me unarodne banke za obnovu i razvoj. Razvojni cilj Projekta je

pruflanje podrške razvoju održivog sustava registracije nekretnina s usklađenim zemljišnoknjižnim i katastarskim evidencijama u urbanim područjima F BiH (*URL-1, 2023*).

Primarni korisnici Projekta su građani F BiH, poslovna zajednica, javne institucije i JLS, kao i općenito institucije zemljišne administracije. Društvo u cjelini ima koristi od poboljšanog sustava registracije nekretnina, podržanog ažurnim i lako dostupnim prostornim podacima o nekretninama i pravima na nekretninama, što dovodi do povećanja stepena ekonomskog i privrednog razvoja, preuzimanja odgovornosti i donošenja odluka na temelju raspoloživih informacija, kao i kreiranja politika vezanih za zemljište, nekretnine i prirodne resurse.

Nakon što je uspješno okončana izvorna faza, Projekt se trenutno provodi kroz Dodatno financiranje Projekta registracije nekretnina koje je ugovoreno na osnovu uspješnih rezultata provođenja izvornog Projekta, te velikog zanimanja i povećanih zahtjeva korisnika projekta za daljim aktivnostima na sustavnom usuglašavanju podataka o nekretninama između zemljišne knjige i katastra. Te aktivnosti su od 2013. do 2020. godine dovele, između ostalog, i do značajnog povećanja broja zemljišnoknjižnih uložaka zasnovanih na novom katastarskom premjeru. Zajedničkim djelovanjem institucija BiH i predstavnika Svjetske Banke, proces ratifikacije projekta Dodatno financiranje Projekta registracije nekretnina (kredit broj 9048-BA) je završen u rekordnom vremenu. Projektom u F BiH upravlja FGU i Federalno ministarstvo pravde u dijelovima Projekta koji se odnose na zemljišnu knjigu.

Projektne aktivnosti se provode u okviru tri osnovne komponente:

- Komponenta A: Razvoj podataka za registraciju nekretnina

U okviru ove komponente je pružena podrška aktivnostima na usuglašavanju zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka o nekretninama i pravima na nekretninama - zamjeni i/ili uspostavi zemljišne knjige po podacima novog katastarskog premjera. Provedene su i aktivnosti na vektorizaciji katastarskih planova, javnosti, mapiranju potencijalno ranjivih skupina i socijalnom monitoringu u cilju osiguranja jednakog tretmana svih građana bez obzira na njihov rod, etničku pripadnost ili društveni položaj, te kontrola kvaliteta izvedenih radova u procesu usuglašavanja podataka o nekretninama između katastra i zemljišne knjige.

- Komponenta B: Razvoj infrastrukture za registraciju nekretnina

Razvojem infrastrukture za registraciju nekretnina nastavljene su aktivnosti na poboljšanje radnih uvjeta u sektoru zemljišne administracije kroz obnovu ureda, osiguranje namještaja i opreme, izradu digitalnih arhiva, nabavku geodetske opreme, povećanje kapaciteta za upravljanje informacijskim tehnologijama institucija koje vrše provedbu Projekta i poboljšanje postojećih IT sustava. Ova komponenta podržava uspostavljanje strategije upravljanje strukture IT, dalji razvoj IT-a i pružanje e-usluga za sektor zemljišne administracije. Dalje poboljšanje uvjeta rada provodi se u cilju unapređenja kvalitete korisničkih usluga i standarda usluga u sektoru zemljišne administracije.

- Komponenta C: Razvoj politika, institucionalni razvoj i upravljanje Projektom

U okviru ove komponente pružena je podrška razvoju politika, institucionalnom razvoju i podrška upravljanju i praćenju provedbe Projekta putem pružanja tehničke pomoći, kontinuirane edukacije uposlenih u sektoru zemljišne administracije, ažuriranja dugoročnih strategija i poslovnih planova i istraživanja percepcije javnosti i zadovoljstva korisnika usluga zemljišne administracije u F BiH.

#### **4.1 Usklađivanje podataka katastra i zemljišnih knjiga**

Glavne aktivnosti Projekta koje su od značaja za korisnike usluga zemljišnoknjižne administracije, provedene su kroz aktivnosti u okviru Komponente A, a jedna od najvažnijih aktivnosti ove komponente jeste provođenje postupaka sustavne zamjene i/ili uspostave zemljišne knjige u zemljišnoknjižnim uredima nadležnih općinskih sudova u FBiH, kroz koje se provodi usklađivanje podataka o nekretninama izmeđ u katastra i zemljišne knjige.

Prvi korak u pripremi zamjene i/ili uspostave zemljišne knjige po podacima novog premjera u katastarskim općinama koje imaju na snazi katastar zemljišta zasnovan na podacima novog premjera je identificiranje nekretnina (povezivanje nekretnina po novom i austrougarskom premjeru) koje se nalaze na području predmetnih katastarskih općina i izrada odgovarajućih tehničkih dokumentacije koju izrađuju angažirani pružatelji usluga (geodetske firme), potvrde i ovjerava nadležna služba jedinica lokalne samouprave, te se ona prosljeđuje nadležnom općinskom sudu u svrhu provođenja postupka zamjene i/ili uspostave zemljišne knjige utemeljene na podacima novog premjera.

U svrhu preuzimanja podataka o stanovima i drugim jedinicama u etažnom vlasništvu (etažne jedinice) iz Knjige polovljenih ugovora (KPU) u zemljišnu knjigu, za svaku katastarsku općinu novog premjera vrši se izrada baze podataka etažnih jedinica u koju se upisuju etažne jedinice svih zgrada u kojima je minimalno jedna etažna jedinica upisana u KPU. Pri tome se podaci o etažnim jedinicama upisanim u KPU preuzimaju u novu bazu, a potrebni tehnički podaci o etažnim jedinicama koje nisu upisane u KPU prikupljaju se na terenu. Na temelju baze podataka etažnih jedinica koja je faktički zbir diobenih planova zgrada, u kojima je minimalno jedna etažna jedinica upisana u KPU, vrši se upis podataka o etažnim jedinicama u zemljišne knjige. U ovom postupku također se vrši prijenos podataka o etažnim jedinicama koje su već upisane u zemljišnu knjigu po starom premjeru - zgrade upisane u zemljišnu knjigu.

Opisane aktivnosti se provode u okviru tzv. katastarske faze sustavnog usuglašavanja podataka o nekretninama. Po njenom okončanju slijedi zemljišnoknjižna faza koja se provodi u zemljišnoknjižnim uredima mjesno nadležnih općinskih sudova.

Postupak zamjene i/ili uspostave zemljišne knjige započinje tako što nadležni općinski sud javnim oglasom najavi uspostavljanje zemljišne knjige za određenu katastarsku općinu. Najava postupka zamjene i/ili uspostave zemljišne knjige objavljuje se na oglasnoj ploči suda, u Službenom glasniku BiH, Službenim novinama Federacije BiH, u najmanje dva dnevna lista koja su dostupna u cijeloj BiH, te na oglasnoj ploči JLS, u lokalnim elektronskim medijima i na mjestima uobičajenim za oglašavanje u predmetnoj katastarskoj općini i mjesnoj zajednici. Najava postupka zamjene i/ili uspostave zemljišne knjige obavezno je podržana i dodatnim provođenjem kampanja javnog informiranja.

Sud oglasom poziva zainteresirane osobe da u roku od 60 dana od dana objave prijave svoja prava na nekretninama zemljišnoknjižnom uredu, i da svoju prijavu dokažu podneskom u dva primjerka. Podnesak koji se dostavlja uz prijavu je najčešće ugovor o kupoprodaji, rješenje o nasljeđivanju, odnosno isprava na osnovi koje je građanin stekao pravo vlasništva na svojoj nekretnini. Osobe koje posjeduju pravo na nekretninama mogu navedeni rok na zahtjev produžiti najmanje za 90 narednih dana, kako bi im se omogućilo pribavljanje potrebnih dokaza. Osobe koje nisu bila u mogućnosti saznati za najavu postupka uspostavljanja imaju pravo u roku od 60 dana od dana saznanja za postupak uspostavljanja, ali najduže godinu dana od početka postupka uspostavljanja, prijaviti svoje vlasništvo ili neko drugo pravo na nekretnini, u skladu sa odredbom stava 3. tačka 4. članka 67. Zakona o zemljišnim knjigama.

Ta kom (5) člana 67. Zakona o zemlji-nim knjigama propisano je da u slučaju ako se zainteresirana osoba ne prijavi u navedenom roku, zemlji-noknjižni ured vrši uspostavljanje na osnovu postojećih dokaza u skladu sa članom 64. Zakona o zemlji-nim knjigama. Navedeno isključuje bilo kakvu mogućnost upisa nekretnine na državu ako u postojećim evidencijama zemlji-ne knjige i/ili katastra država nije bila upisana kao vlasnik ili posjednik, i ako od strane zemlji-noknjižnog referenta koji vrši uspostavu zemlji-ne knjige nije utvrđena kao vlasnik u skladu sa članom 69. Zakona o zemlji-nim knjigama. Na osnovu navedenog jasno je da proceduru uspostave zemlji-ne knjige provode općinski sudovi, u sve u skladu sa Zakonom o zemlji-nim knjigama, te da su općine, županije/kantoni, entiteti i država Bosna i Hercegovina stranke u postupku kao i svi ostali nositelji prava na nekretninama.

Nakon što provede postupak kako bi utvrdio u čiju korist uspostaviti pravo vlasništva na nekretninama, zemlji-noknjižni ured donosi rješenje i dostavlja ga strankama. Pravo i obaveza nositelja prava je da kroz provođenje Projekta u nadležnom zemlji-noknjižnom uredu registriraju svoje vlasništvo i suvlasništvo, te bez plaćanja sudskih taksi riješe imovinsko-pravni status svojih nekretnina.

Bitno je istaknuti da je Ustavni sud BiH na 110. plenarnoj sjednici održanoj 31. maja 2018. godine, odlučio i utvrdio da su odredbe čl. 63, 66, 67, 70, 71, 72. i 76. Zakona o zemlji-nim knjigama FBiH u skladu sa članom II/3.e Ustava BiH, u skladu sa članom 6. Evropske konvencije, članom II/3.k Ustava BiH i članom 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju, članom 13. Evropske konvencije u vezi s pravom na pravično suđenje i pravom na imovinu i članom II/4. Ustava BiH i članom 14. Evropske konvencije u vezi s pravom na pravično suđenje i pravom na imovinu. Ovom odlukom Ustavnog suda BiH potvrđena je ustavnost i zakonitost postupaka uspostave i zamjene zemlji-nih knjiga na području FBiH koji se provode u okviru implementacije Projekta FBiH (*URL-3, 2023*).

## 5. OSTVARENI REZULTATI REFORME

Projektom su tokom svih godina implementacije postizani zavidni rezultati usprkos kompleksnom sustavu zemlji-ne administracije u kojem je provođenje, te neophodnosti da se u implementaciju uključe i veći broj aktera iz javnog i privatnog sektora, te građana i privrednih subjekata koji su direktni korisnici provedenih aktivnosti. Najvažniji postignuti projektni rezultati koji su u konačnici doprinijeli stvaranju povoljnije poslovne klime u FBiH su:

- Zaključno sa prvim kvartalom 2023. godine usuglašeni su podaci za 343 katastarske općine, čime je ostvaren i posljednji od ključnih indikatora iz Okvira rezultata i monitoringa Projekta i to više od godinu dana prije završetka Projekta;
- Preko 1,4 miliona vlasnika i suvlasnika je do kraja prvog kvartala 2023. godine uključilo svoje nekretnine i prava na njima, čime su unaprijedene pretpostavke za siguran pravni promet nekretnina i razvoj ukupnog gospodarstva;
- 60,5% od ukupnog broja zemlji-noknjižnih uložaka je zasnovano na novom katastarskom premjeru zaključno sa prvim kvartalom 2023. godine;
- Skenirane su sve zemlji-ne knjige i pomoćni registri (registri parcela i vlasnika) u FBiH i integrirani u IT sustav za upravljanje zemlji-noknjižnim podacima;
- Na području Federacije BiH vektorizirani su svi katastarski planovi i operativno izrađena je baza podataka katastra nekretnina ili baza podataka podataka izmjere i katastarskog klasiranja za sve premjerena područja (približno 99% teritorija FBiH);
- Zemlji-noknjižni i katastarski informacijski sustavi su razvijeni i doradjeni po najvišim standardima, čime je omogućena transparentnost rada, smanjena mogućnost za korupciju, omogućene statističke analize i praćenje efikasnosti rada svih službi za katastar i svih zemlji-noknjižnih ureda u FBiH;

- Internet dostupnost katastarskih podataka osigurana je za svih 79 općina i gradova (www.katastar.ba), kao i internet dostupnost zemljišnoknjižnih podataka u FBiH koja je osigurana za sve zemljišnoknjižne urede u FBiH (www.e-grunt.ba);
- Održano je preko 150 edukacija kojima je prisustvovalo 5.500 učesnika iz sektora zemljišne administracije;
- Provedene su tri nacionalne Kampanje informiranja javnosti i 488 lokalnih kampanja za sve katastarske općine koje su bile predmet sustavnog usuglašavanja 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, time je značajno poboljšana kvaliteta usluga koje se pružaju korisnicima, unaprijeđeno radno okruženje i organizacija posla;
- Rodnolanzani podaci o vlasništvu na zemljištu i nekretninama u FBiH se prate i analiziraju na tromjesečnoj osnovi. Procentualno posmatrano, od ukupnog broja fizičkih osoba upisanih u zemljišnu knjigu sa jedinstvenim matičnim brojem građana 38,7% su žene, a 61,3% su muškarci. U toku implementacije Projekta, ovi procenti su promijenjeni u korist žena što je došlo do povećanja sa 37,0% na 38,7%.

Aktivnosti projekata i institucija su prepoznate i od strane korisnika usluga zemljišne administracije. Rezultati dva provedena istraživanja, koja su bila anonimna i dobrovoljna su pokazali da su ispitanici u obje tačke mjerenja zadovoljni različitim aspektima rada zemljišnoknjižnih i katastarskih ureda.

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 upisuju u okviru sustavne zamjene/uspostave zemljišne knjige se sukladno zakonu prema pojedinačnom zahtjevu naplaćuje na teret zainteresiranih stranaka. Stoga je jednostavno utvrditi ukupne učtede koje je sustavni pristup rješavanju ove složene aktivnosti omogućio korisnicima u FBiH.

Uzimajući u obzir sve projektne troškove, zakonom regulirane i dodatne aktivnosti koje su provedene u cilju pružanja podrške uredima i informiranja i animiranja vlasnika i suvlasnika da upišu svoja prava na nekretninama, te uspoređujući i iste s iznosom redovnih taksi i naknada koje bi korisnici snosili u redovnim pojedinačnim procedurama dolazi se do konzervativne procjene da je Projekt korisnicima uštedio više od 550.000.000,00 BAM, uz očekivani rast ukupnih učteda za nekoliko stotina miliona BAM do samog kraja projekta 31.07.2024. godine. Za ukupno vrednovanje rezultata Projekta treba svakako uzeti u obzir i sve dodatne benefite, mogućnosti i vrijednosti koje nedvojbeno omogućavaju usuglašena evidencija podataka o nekretninama.

## 6. GLAVNI IZAZOVI I NAUČENE LEKCIJE

Kroz Projekt su na površinu isplivali svi problemi sustava zemljišne administracije u FBiH. U prvom redu pokazala se velika razina nebrige vlasnika nekretnina za upis nekretnina u katastar i upis prava na nekretninama u zemljišne knjige. Nebriga je bila vidljiva iz postojećeg stanja upisa u katastar i zemljišne knjige, kao i kroz vrlo loš odaziv vlasnika nekretnina za prijavu prava na nekretninama u postupcima zamjene i uspostave zemljišne knjige. Uz masovne kampanje informiranja i lobiranja za sudjelovanje odaziv je bio ispod očekivanog, što posebno zabrinjava.

U budućnosti će trebati kontinuirano raditi na daljem podizanju svijesti cjelokupne javnosti i značajnosti upisa nekretnina u katastar i prava na nekretninama u zemljišnu knjigu, te na taj način mijenjati ovu mentalitetnu odrednicu, koju karakterizira iznenađujuća nezainteresiranost. Ovo je vrlo bitno i zbog



projekata koji će se realizirati u budućnosti, kao i zbog otkrivanja rezultata postoje ih projekata i daljnjeg ažuriranja katastra i zemljišnih knjiga.

Kompliciranost sustava zemljišne administracije također je značajno utjecala na realizaciju Projekta. Uz ogromne napore na administriranju Jedinica za implementaciju Projekta i FGU uspjele su organizirati i provesti sve planirane aktivnosti. Pokazalo se da se uz dobru volju, znanje i predanost poslu ova situacija može prevladati. Međutim, kompliciranost i fragmentiranost sustava su predstavljali veliki problem na ujednačavanju standarda ponašanja sudionika u postupku zamjene i uspostave zemljišne knjige. Problem je manje bio izražen na katastarskoj strani sustava, ako se izuzmu problemi vezani za urbanističko-građevinske procedure potrebne za prijenos podataka iz KPU u zemljišnu knjigu, gdje se u JLS provodila različita praksa. Na drugoj, zemljišnoknjižnoj strani bilo je izazovno dogovoriti i provesti najbolju praksu kako bi se na kraju postupka zamjene i uspostave zemljišne knjige postigli najbolji mogući rezultati. Iako je na samom početku Projekta izražen priručnik najbolje prakse zasnovan na iskustvima s pilot lokacijama, koji je bio dostupan svim sudionicima u Projektu, i iako su održane brojne radionice, pojedini zemljišnoknjižni uredi su nastavljali raditi po svojoj praksi. Tako je bilo zemljišnoknjižnih ureda koji su u postupku utvrđivanja prava nekritički prepisivali stanje iz zemljišne knjige, iako su postojale sve zakonske pretpostavke za drukčije rješenje. Na ovakvo ponašanje u zemljišnoknjižnim uredima komentar jednog kolege je bio: "Nema veze, bar smo se riješili starih planova". Ostaje obaveza da se u budućnosti radi na unapređenju upisa prava.

Pokazalo se da obje strane sustava, i katastarska i zemljišnoknjižna, imaju problem sa kvalificiranim kadrom za rad na aktivnostima usklađivanja podataka katastra i zemljišnih knjiga. Na katastarskoj strani sustava postoji generalni nedostatak kadrova geodetske struke, koji je uz površan odnos prema nadležnim službama nositelja vlasti u velikom broju JLS, doveo do stanja da je u njima gotovo nemoguće realizirati ove aktivnosti. S druge strane, zemljišnoknjižni dio sustava je koncipiran tako da kadrovski pokriva samo štedovite poslove zemljišnoknjižnih ureda, a osoblje potrebno za poslove zamjene i/ili uspostave zemljišne knjige nije uopće angažirano niti postoje uvjeti da se ono angažira, bilo na privremenoj ili na trajnoj bazi. U takvim okolnostima problem nedostatka osoblja je riješen angažmanom privremenih zemljišnoknjižnih referenata kao konzultanata preko sredstava zajma Svjetske banke. Pokazalo se da ovo rješenje ima jedan veliki problem, a to je da privremeni zemljišnoknjižni referenti nemaju pravo potpisivanja rješenja u postupku zamjene i uspostave zemljišne knjige. Potpisivati mogu samo stalno uposleni zemljišnoknjižni referenti – to predstavlja usko grlo u proceduri koje je usporava i komplicira. Naravno da privremeni zemljišnoknjižni referenti ne mogu biti rješenje u situaciji kada se ovakve aktivnosti ne budu financirali preko sredstava zajma od Svjetske banke.

Fragmentirana organizacijska struktura, može u budućnosti, u uvjetima kada se aktivnosti usklađivanja podataka katastra i zemljišnih knjiga budu financirali iz domaćih izvora, biti veliki korak na njihovu realizaciju. Realno je da se na razini FGU kako zbog realizacije novih projekata (IPP, izlaganje podataka, katastar komunalnih uređaja), kako zbog stalne potrebe negovanja i pregovanja s ostalim sudionicima i organizacije projekta dođe do ožamora materijala i usporavanja ovih aktivnosti. Poseban izazov predstavljat će u budućnosti financiranje zemljišnoknjižne faze aktivnosti, jer postoje i sustav ne dozvoljava financiranje privremenih zemljišnoknjižnih referenata na način kako je to rađeno u Projektu. Svaki oblik okrupnjavanja sustava doveo bi do mogućnosti za lakše usklađivanje prakse. Uz naprijed navedeno to je svakako dodatni razlog za razmišljanje o okrupnjavanju sustava i na taj način njegovo daljnje jačanje.

U vrijeme izrade projektnog zadatka za usklađivanje podataka katastra i zemljišnih knjiga i definiranja procedura u zemljišnoknjižnim uredima u procesu zamjene i uspostave zemljišne knjige timu koji je obavljao ovaj posao najviše brige zadavao je način provođenja prijavnih listova usklađivanja. Kada se

uspjelo na i informati ko rje-enje za automatsko u itavanje podataka prijavnih listova u bazu podataka zemlji-nih knjiga ostvaren je ogroman iskorak. Zna ajno je smanjeno vrijeme potrebno za realizaciju aktivnosti, a mogu nost gre-ke pri unosu podataka je fakti ki isklju ena. Navodimo ovaj primjer kao potvrdu zna aja informati ke podr-ke svim procesima u realizaciji projekata. U narednom razdoblju potrebno je kontinuirano raditi na osiguranju -to kvalitetnije informati ke podr-ke jer je ona glavni preduvjet efikasnosti sustava.

## 7. ODRŽIVOST REFORMI PO OKONČANJU PROJEKTA

Aktivnosti na usugla-avanju podataka se moraju nastaviti s obzirom na broj katastarskih op ina za koje je potrebno uspostaviti zemlji-nu knjigu po novom premjeru i trebaju trajati sve dok broj katastarskih op ina u kojima se zemlji-na knjiga vodi po podacima austrougarskog premjera ili se uop e ne vodi bude jednak nuli. To je dugotrajan i mukotrpan proces koji e se u uvjetima prestanka financiranja aktivnosti iz kredita Svjetske banke vrlo izvjesno usporiti. U katastarskoj fazi aktivnosti ne bi trebalo biti problema s financiranjem jer e FGU vjerojatno osigurati potrebna sredstva. Naravno, s obzirom na iznos sredstva koji e trebati ulofiti u budu e projekte tako er e biti potrebno osigurati sufinanciranje (flupanijske/kantonalne uprave i JLS). Do usporavanja aktivnosti, pored usporavanja na razini FGU zbog ispred navedenih razloga, mofle do i i na razini JLS zbog nedostatka motivacije za realizaciju projekata, te nedostatka kapaciteta u odre enom broju JLS. Glavni razlog mogu eg usporavanja, ako se ne na e sustavno rje-enje, mofle biti nedostatak osoblja u zemlji-noknjifnim uredima i njihovo financiranje. Postoje i model koji je financiranje rije-io kroz sredstva kredita, ugovorima o djelu s privremenim zemlji-noknjifnim referentima, koji kao -to je navedeno u prethodnom poglavlju predstavlja usko grlo u realizaciji projekata zbog nemogu nosti potpisivanja rje-enja od tih privremenih zemlji-noknjifnih referenata je neprovediv u uvjetima financiranja projekata iz doma ih izvora. Potrebno je na i model koji osigurava nesmetano financiranje aktivnosti, te rje-ava problem potpisivanja rje-enja. Za definiranje ovakvog modela neophodan je zna ajni angaflman flupanijskih/kantonalnih ministarstva pravosu a, koji je do sada nafalost uglavnom izostao. Prvi korak po zavr-etku Projekta trebao bi biti upoznavanje ministarstava o rezultatima Projekta, potrebi nastavka aktivnosti i osiguranju odrflivosti aktivnosti i rezultata Projekta. Mogu i model rje-avanja gore navedenog problema mogao bi biti stalni angaflman (drflavni sluffbenici) potrebnog broja zemlji-noknjifnih referenata u sjedi-tu ministarstava, koji bi po potrebi bili deta-irani u op inske sudove u kojima se provode aktivnosti zamjene i/ili uspostave zemlji-ne knjige. Naravno da ministarstva moraju preuzeti i brigu oko osiguranja materijalno-tehni kih uvjeta za realizaciju aktivnosti i projekata, -to je do sada uglavnom osiguravano iz sredstava kredita.

U postoje em sustavu nadlefnosti potrebno je posti i vrst dogovor s jasnom podjelom nadlefnosti i uloga u realizaciji budu ih projekata. Iz dosada-njeg iskustva FGU bi trebala preuzeti odgovornost za planiranje i organizaciju aktivnosti i projekata, te za financiranje u ve em opsegu katastarske faze aktivnosti usugla-avanja podataka o nekretninama. Na razinu flupanije/kantona preko ministarstava pravosu a, kao -to je ve naprijed re eno, spada kadrovska i materijalno-tehni ka potpora zemlji-noknjifne faze aktivnosti, kroz osiguranje neophodnog osoblja i kvalitetnih uvjeta za rad u zemlji-noknjifnim uredima. U flupanijama/kantonima u kojima postoje osnovane geodetske uprave na ovoj razini potrebno je osigurati i dio financiranja katastarske faze aktivnosti kao i stru nu pomo JLS. JLS bi trebale osigurati sufinanciranje katastarske faze aktivnosti u manjem opsegu i provedbu te faze u dijelu koji se odnosi na pripremu podataka i pregled i kontrolu prijavnih listova i diobenih planova. Op inski sudovi bi u su-tini obavljali poslove koje obavljaju i do sada, postupak zamjene odnosno uspostave zemlji-ne knjige, po Zakonu o zemlji-nim knjigama.

OVAKO POSLOFLEN SUSTAV OSIGURAO BI pouzdan i efikasan okvir za o uvanje rezultata Projekta. Sustav je u tom pravcu dodatno poja an zakonskim izmjenama od pro-le godine (vi-e informacija u nastavku teksta) koje su omogu ile informati ko povezivanje katastra i zemlji-nih knjiga na na in koji osigurava da u budu nosti ne do e do njihove nove neuskla enosti. Me utim, ostaje problem

mentaliteta i odnosa vlasnika prema upisu nekretnina u katastar i prava na nekretninama u zemlji–nu knjigu. Ne smijemo zaboraviti činjenicu da kroz provedene projekte nismo aflurirali katastar i uskladili ga sa stvarnim stanjem na terenu. Naravno da će se u budućnosti morati raditi i na tom području. Kako bismo o uvali postojе u aflurnost i u dogledno vrijeme je dodatno poveali, potrebna je saradnja vlasnika nekretnina. Da bi kod njih podigli razinu svijesti i potakli ih na sudjelovanje, fakti ki bi trebali imati stalnu kampanju informiranja javnosti. Naravno da je to nemoguće, ali će ipak trebati povremeno podići razinu informacija u društvu o ovoj temi.

Skoro cijeli prethodni tekst u ovom poglavlju se bavi problemom financiranja. Da bi se utvrdili tro–kovi funkcioniranja sustava u budućnosti kao i tro–kovi završetka usklađivanja podataka katastra i zemlji–nih knjiga potrebno je izraditi studiju koja bi te tro–kove na temelju dosadašnjih iskustava i pokazatelja precizno iskazala.

Okvir nadležnosti definiran postojе im zakonima, pokazalo se u zadnjih 20 godina, teško je promijeniti. To ne znači da treba prestati razmišljati i predlagati rješenja koja bi ga promijenila i učinila jednostavnijim i praktičnijim. U svakom slučaju, objedinjeni sustav katastra nekretnina i zemlji–nih knjiga pod jednom administracijom je sustav komu treba teffiti. Kroz naprijed navedenu studiju potrebno je istraffiti i prezentirati i tu mogućnost ili čak različite varijante te mogućnosti. Nakon što se to precizno istraffi i utvrde činjenice potrebno bi bilo upoznati donosioce političkih odluka o njima i pokušati promijeniti sustav, kako bi se stvorio okvir za kvalitetniji i učinkovitiji rad u budućnosti.

Kako građani i poslovna zajednica ne bi ispaćali zbog slofenosti administrativnih i zakonodavnih procedura, 2022. godine usvojene su dopune vafle tih Zakona o premjeru i katastru nekretnina, Zakona o premjeru i katastru zemlji–ta i Zakona o zemlji–nim knjigama čime su osigurane zakonske pretpostavke za povećanje stepena integracije u procesu odrflavanja podataka katastra i zemlji–ne knjige, sa teffitima na ona područja i nekretnine koje su prošle proces usuglašavanja, kako bi se ti u svemu usuglašeni podaci kao takvi i nadalje odrflavali uz osiguranje najviše razine transparentnosti i integriteta podataka, sa minimalnim utroškom sredstava i administrativnih kapaciteta, a na dobrobit građana i poslovne zajednice. Kako bi se navedene dopune zakonskih propisa u potpunosti efikasno provodile i uvele u svakodnevnu primjenu, te kako bi se pristupilo realizaciji preporuka danih Studijom izvodljivosti nove sustavne i softverske arhitekture informacionog sustava zemlji–ne knjige i katastra u F BiH neophodno je izvršiti doradu i veće broj podzakonskih propisa, izraditi zajednički model podataka zemlji–ne knjige i katastra, te izvršiti dorade informacionog sustava za što su predviđena financijska sredstva u Projektu.

Na održivost rezultata Projekta i generalno na kvalitetu podataka upisanih u katastar nekretnina i zemlji–ne knjige negativan utjecaj mogu imati različiti zakoni koji tretiraju nekretnine i prava na nekretninama kao sporedno pitanje u sklopu temeljne materije tih zakona. Radi se o cijelom nizu zakona koji imaju reperkusije na podatke katastra nekretnina i zemlji–nih knjiga. Navest ćemo samo neke: Zakon o nasljeđivanju, Zakon o poljoprivrednom zemlji–tu, Zakon o građenju i U ovom slučaju nema prostora za preciznu elaboraciju odredbi ovih zakona koji mogu imati negativan utjecaj na podatke. Potrebno je izraditi jednu ozbiljnu studiju koja bi identificirala problematiku odredbe i ponudila prijedloge rješenja za otklanjanje negativnih utjecaja. Nasljedno bi trebalo provesti postupke izmjena i dopuna ovih zakona.

## 8. ZAKLJUČAK

U prethodnim poglavljima dat je detaljan i sveobuhvatan osvrt na ostvarene rezultate, naučene lekcije, glavne izazove, a razmotrio se i aspekt održivosti rezultata koji su postignuti pri usklađivanju podataka zemlji–nih knjiga i katastra. Imaju ih 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 koji su definirani prije samog početka, a to su:

- Povećanje broja katastarskih općina sa harmoniziranim podacima iz zemljišnih knjiga i katastra;
- Povećanje broja katastarskih općina sa podacima iz zemljišnih knjiga i katastra/katastra nekretnina koji su javno dostupni na mreži/on-line;
- Povećanje broja direktnih korisnika Projekta;
- Povećanje broja direktnih korisnika Projekta flenskog roda.

Ukupno gledajući, rezultati za sva četiri razvojna cilja Projekta 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 dva provedena istraživanja zadovoljstva korisnika uslugama institucija sektora zemljišne administracije. Rezultati su pokazali da su ispitanici zadovoljni različitim aspektima rada zemljišnoknjižnih i katastarskih ureda. Prosječna ocjena zadovoljstva fizičkih lica različitim aspektima usluga koje pružaju zemljišnoknjižni i katastarski uredi je čak i nešto veća u drugom (follow-up) mjerenju u odnosu na prvo (baseline) mjerenje. Projekt i doprinos unapređenju rada katastarskih i zemljišnoknjižnih ureda su ocijenjeni visoko u obje ta mjerenja od strane opće populacije u F BiH.

Konačni zaključak koji autori, kao direktni sudionici i akteri reformskih procesa u F BiH u prethodnih 15 godina, mogu ponuditi jeste da su projektne aktivnosti veće obima poput Projekta registracije nekretnina garant kontinuiranog napretka i pozitivne reforme u veoma složenom administrativnom okruženju. Da bi postignuti rezultati bili održivi i unaprijeđeni, te da bi se omogućili ili kontinuirani projekti u budućnosti, zasnovani na domaćim kapacitetima (budžetskim, ljudskim i tehničkim), neophodno je osigurati unaprijeđene zakonodavni i institucionalni okvir sektora zemljišne administracije, te legislative koja je indirektno vezana sa sustavom zemljišne administracije, a direktno utječe na točnost, ažurnost i pouzdanost podataka katastra i zemljišnih knjiga.

## LITERATURA

1. URL-1: Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, <https://www.fgu.com.ba/bs/905.html>, Zvanična web stranica, 19.06.2023.
2. URL-2: Svjetska Banka, <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/657101570544945390/bosnia-and-herzegovina-real-estate-registration-project>, Zvanična web stranica o Izvještaju o Projektu registracije nekretnina, Dodatno financiranje, 19.06.2023.
3. URL-3: Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, <https://www.fgu.com.ba/bs/sto-trebate-znati-o-projektu.html>, Zvanična web stranica, 19.06.2023.
4. Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (2018): Projektni zadatak za izradu strategije informacione i komunikacione tehnologije zemljišne knjige i katastra nekretnina/zemljišna F BiH za period 2018.-2028. godina, Bosna i Hercegovina
5. Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (2020): Izvještaj o kompletiranju Projekta registracije nekretnina (za Vladu F BiH), Bosna i Hercegovinu

6. Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Tromjese na izvještaja o provedbi Projekta (za Ministarstvo finansija/finansija BiH, Vladu F BiH, Svjetsku banku)

## **THE REAL ESTATE REGISTRATION PROJECT IN THE FEDERATION OF BIH ACHIEVED RESULTS AND PERSPECTIVES**

### ***Abstract***

*The Real Estate Registration project (including the Additional financing phase) has been implemented in the Federation of Bosnia and Herzegovina since 2013 based on the Financing Agreement between Bosnia and Herzegovina and the International Development Association, i.e. the International Bank for Reconstruction and Development for the additional financing phase.*

*The development goal of the Project is to support the development of a sustainable real estate registration system with harmonized land registry and cadastral records in urban areas of the Federation of Bosnia and Herzegovina.*

*The project consists of three components: Development of data for real estate registration, Development of infrastructure for real estate registration, and Development of policies, institutional development and support for project management.*

*The primary beneficiaries of the Project are the citizens of the Federation of Bosnia and Herzegovina, the business community, public institutions and municipalities/cities, as well as land administration institutions in general. Society as a whole benefits from an improved real estate registration system, supported by up-to-date and easily accessible spatial data on real estate and real estate transactions, which leads to an increase in the level of economic and economic development, taking responsibility and making decisions based on available information, as well as creating policies related to for land, real estate and natural resources.*

*The project continues to achieve enviable results in creating a favorable business and investment climate, achieved despite the fact that the Federation of Bosnia and Herzegovina has a complex dual system of land administration that was established at the end of the nineteenth century and where the cadastre and land register are the basic components of the system of registration of real estate and ownership rights and other real rights on real estate.*

*This paper provides an overview of the activities and results achieved during the implementation of the Real Estate Registration Project in the Federation of Bosnia and Herzegovina, and perspectives for the progress of the land administration sector in the future after the completion of the project are considered.*

**Key words:** cadastre, land registry, updating/harmonization, Real Estate Registration Project, World Bank