



PROCEDURA USUGLAŠAVANJA PODATAKA KATASTRA I ZEMLJIŠNIH KNJIGA PO OKONČANJU IZLAGANJA

Ivan Lesko dipl. ing. geod.

SADRŽAJ

- Uvod – osvrt na povijesni razvitak katastra i zemljišnih knjiga i trenutno stanje
- Usklađivanje podataka katastra i zemljišne knjige
 - Članak 88. stavak 1.
 - Članak 88. stavak 2.
 - Članak 73. stavak 1.
- Priprema podataka za prijenos KPU u zemljišnu knjigu
- Realizacija projekta pripreme podataka, uspostava/zamjena zemljišnih knjiga i proglašenje katastra nekretnina

POČETAK ORGANIZIRANE DJELATNOSTI

- *Geodetska izmjera i uspostava katastra zemljišta 1880.-1884.*
- *Uspostava zemljišne knjige do 1913.*

RAZDOBLJE OD 1918. – 1945.

- *1918. – 1941. početak nesklada stvarnog stanja na terenu sa stanjem u evidencijama*
- *1931. Zemljišno knjižna pravila*
- *1941. -1945. uništenje dokumentacije zemljišne knjige i katastra*

RAZDOBLJE OD 1945. – 1953.

- *Uspostava popisnog katastra, bez zahvata u zemljišnu knjigu*

1953. - POČETAK NOVE IZMJERE

- *Uspostava katastra zemljišta bez revizije zemljišne knjige*

PODACI NOVE IZMJERE

- *Aerofotogrametrijsko snimanje*
- *Katastarsko-topografski planovi: $m=1:500$; $m=1:1000$; $m=1:2500$ i $m=1:5000$*
- *Katastarski operat po katastarskim općinama*

1978. - ZAKON O PREMJERU I KATASTRU ZEMLJIŠTA

STANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE U RAZDOBLJU OD 1953. DO 2000. GODINE

- *Daljnje povećanje neažurnosti*
 - *Neodgovornost sticatelja prava na nekretninama*
 - *Visoke stope poreza na promet nekretnina*
 - *Udaljenost zemljišno-knjižnih ureda od mjesta življenja pučanstva*
 - *Koncept društvenog vlasništva*

1972.- 1984. RASPRAVE O RJEŠAVANJU PROBLEMA NEUSKLAĐENOSTI EVIDENCIJA SA STVARNIM STANJEM NA TERENU

1984.- ZAKON O KATASTRU NEKRETNINA

- *Zasniva se na novoj izmjeri - grafički registar*
- *Utvrdjivanje prava na nekretninama vrši se putem izlaganja na javni uvid*
- *Pravne procedure vođenja i održavanja preuzete od zemljišne knjige u najvećem djelu*
- *Uvodi se evidencija etažnog vlasništva*
- *Evidencija se vodi računalom*
- *Uspostava za 10 godine*

1984. – 1990.

- *Primjena Zakona o premjeru i katastru nekretnina*
- *Veliki rezultati na polju izmjere*
- *Problemi u uspostavi katastra nekretnina*

1991.

- *Izmjene i dopune Zakona*
- *Pojednostavljenje procedura uspostave*
- *Uvođenje privatne prakse u održavanje katastra*
- *Usvojen plan poslova do 2000. godine, s definiranim izvorima financiranja*

1992. – 1996.

- *Ratna dijelovanja*
- *Uništenje dokumentacije izmjere i katastra nekretnina u malom opsegu*
- *Odlazak većeg broja stručnjaka*

1996. – 2002.

- *Nastavak poslova uspostave katastra nekretnina*
- *Problemi u poratnim prilikama*
- *Rasprave oko Zakona o zemljišnoj knjizi od 1999.*

2002.- 2008.

- *Nametanje Zakona o zemljišnoj knjizi*
- *Projekt zemljišne administracije u BiH*
 - *Preuzimanje katastra nekretnina*
 - *LARIS*
- *Izostanak bilo kakvih aktivnosti na obnovi i ažuriranju zemljišne knjige*
- *Nedonošenje novog zakona o izmjeri i katastru nekretnina*
- *Težište rada u katastarskom dijelu sustava digitlizacija kat. planova*

2008. – 2011.

- *Projekt registracije zemljišta (Svjetska Banka)*
- *Nije usvojen novi Zakon o izmjeri i katastru nekretnina*

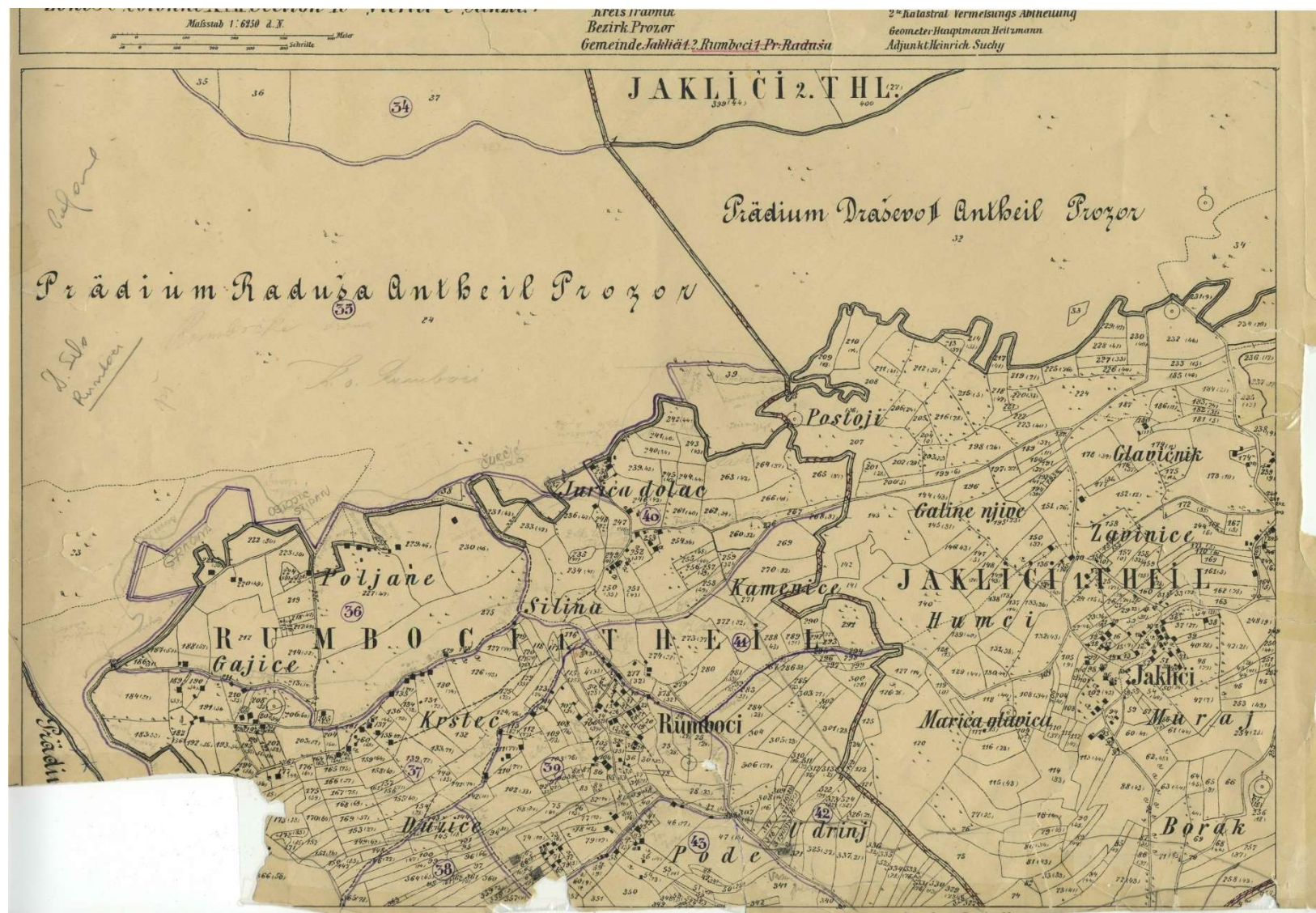
2013. - 2022.

- ***Projekt registracije nekretnina (Svjetska Banka)***
 - *Usklađivanje podataka katastra zemljišta i zemljišnih knjiga preko 300 k.o.*
 - *Prijenos KPU u zemljišnu knjigu*
 - *Izrada BPKN*
- ***Prednacrt Zakona o registraciji nekretnina (2014.)***
- ***Prednacrt Zakona o izmjeri i katastru nekretnina***

POPISNI KATASTAR - 9% (327 k.o.)

- *Nastao u razdoblju 1945. do 1953. godine*
- *Nemoguća identifikacija granica parcela*
- *Isključivo za porezne svrhe*
- *Neupotrebljiv kao osnova za zemljišne knjige*
- *Na prostorima na kojima je na snazi nema mogućnosti za provođenje bilo kakvih aktivnosti u prostoru (prostorno planiranje i građenje) u skladu s modernim standardima.*
- *Vode se podatci o posjednicima na nekretninama*

POPISNI KATASTAR (2)



Izgled “katastarskog plana” popisnog katastra

AUSTRO – UGARSKI KATASTAR - 17% (594 k.o.)

- *Nastao u razdoblju 1879. do 1884. godine (Stara izmjera)*
- *Grafička metoda izmjere (Brza, metoda niske točnosti)*
- *Izrađeni katastarski planovi u mjerilima: 1:6250, 1:3125 i 1:1562.5*
- *Katastarski planovi zbog starosti uglavnom neupotrebljivi (1953. odlučeno da se krene u novu izmjeru)*
- *Na prostorima na kojima je na snazi smanjena mogućnosti za provođenje bilo kakvih aktivnosti u prostoru (prostorno planiranje i građenje) u skladu s modernim standardima.*
- *U knjižnom dijelu vode se podaci o posjednicima na nekretninama*

AUSTRO – UGARSKI KATASTAR (2)



Izgled katastarskog plana "A-U" katastra

AUSTRO – UGARSKI KATASTAR (3)



Izgled katastarskog plana “A-U” katastra

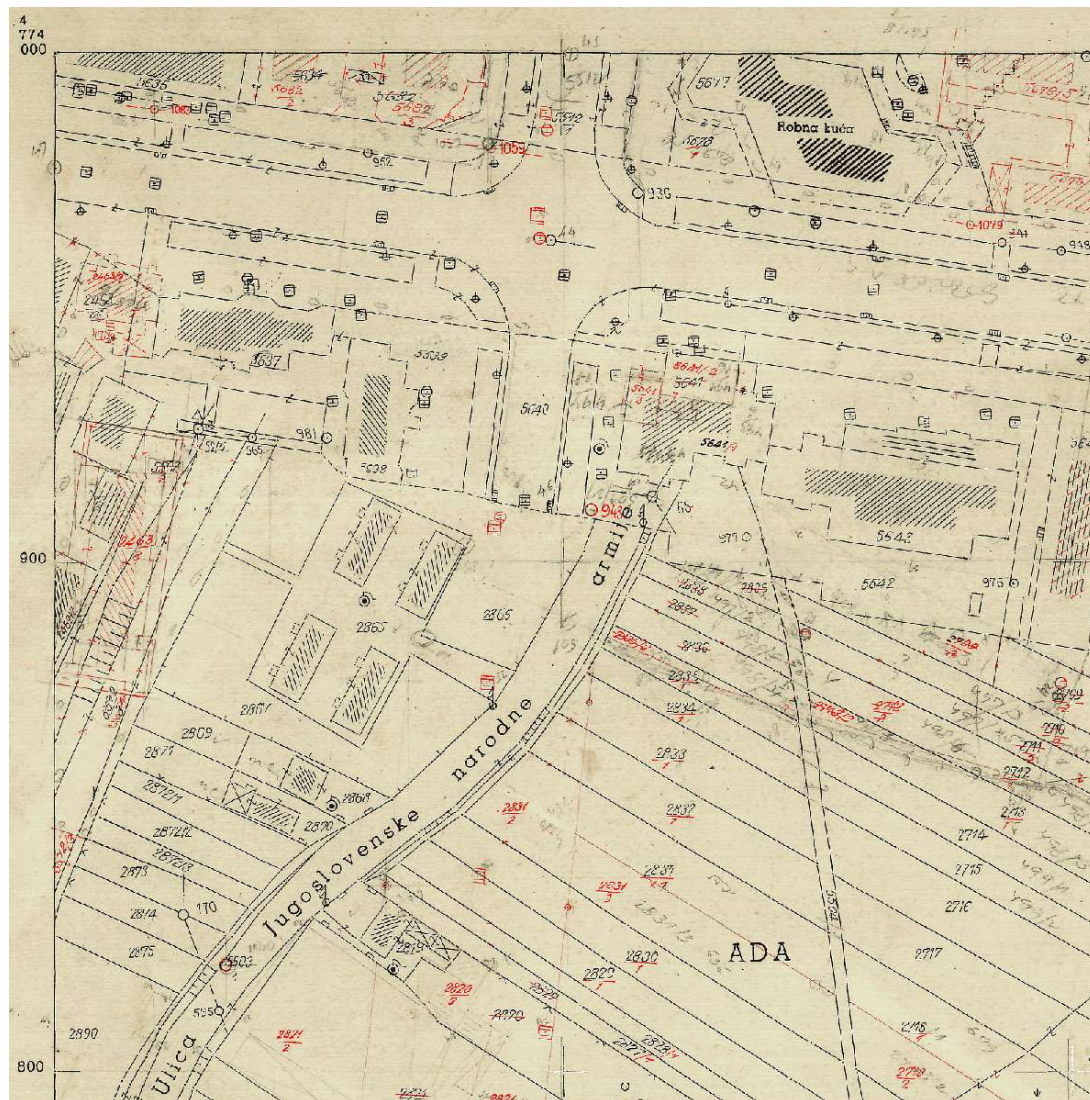
USPOSTAVA KATASTRA NEKRETNINA

- Uredba o izlaganju na javni uvid podataka i katastarskog klasiranja zemljišta (92/16, 2016. godine)
- 28 JLS, 382 katastarske općine
- Implementacija Uredbe
 - Utvrđivanje stanja dokumentacije
 - Izrada BPIKK i skeniranje dokumentacije
 - Završetak započetih postupaka izlaganja
 - Uspostava i zamjena zemljišnih knjiga

KATASTAR ZEMLJIŠTA – 62 % (2135 k.o.)

- *Nastao u razdoblju 1953. do 1984. godine (Nova izmjera)*
- *Aerofotogrametrijska metoda izmjere (Moderna numerička metoda visoke točnosti)*
- *Izrađeni katastarski planovi u mjerilima: 1:500, 1:1000, 1:2500 i 1:5000*
- *Katastarski planovi su prevedeni u digitalni oblik i služe za uspostavu i zamjenu zemljišnih knjiga*
- *Dobra osnova za za provođenje bilo kakvih aktivnosti u prostoru (prostorno planiranje i građenje)*
- *U knjižnom dijelu vode se podaci o posjednicima na nekretninama*

KATASTAR ZEMLJIŠTA (2)

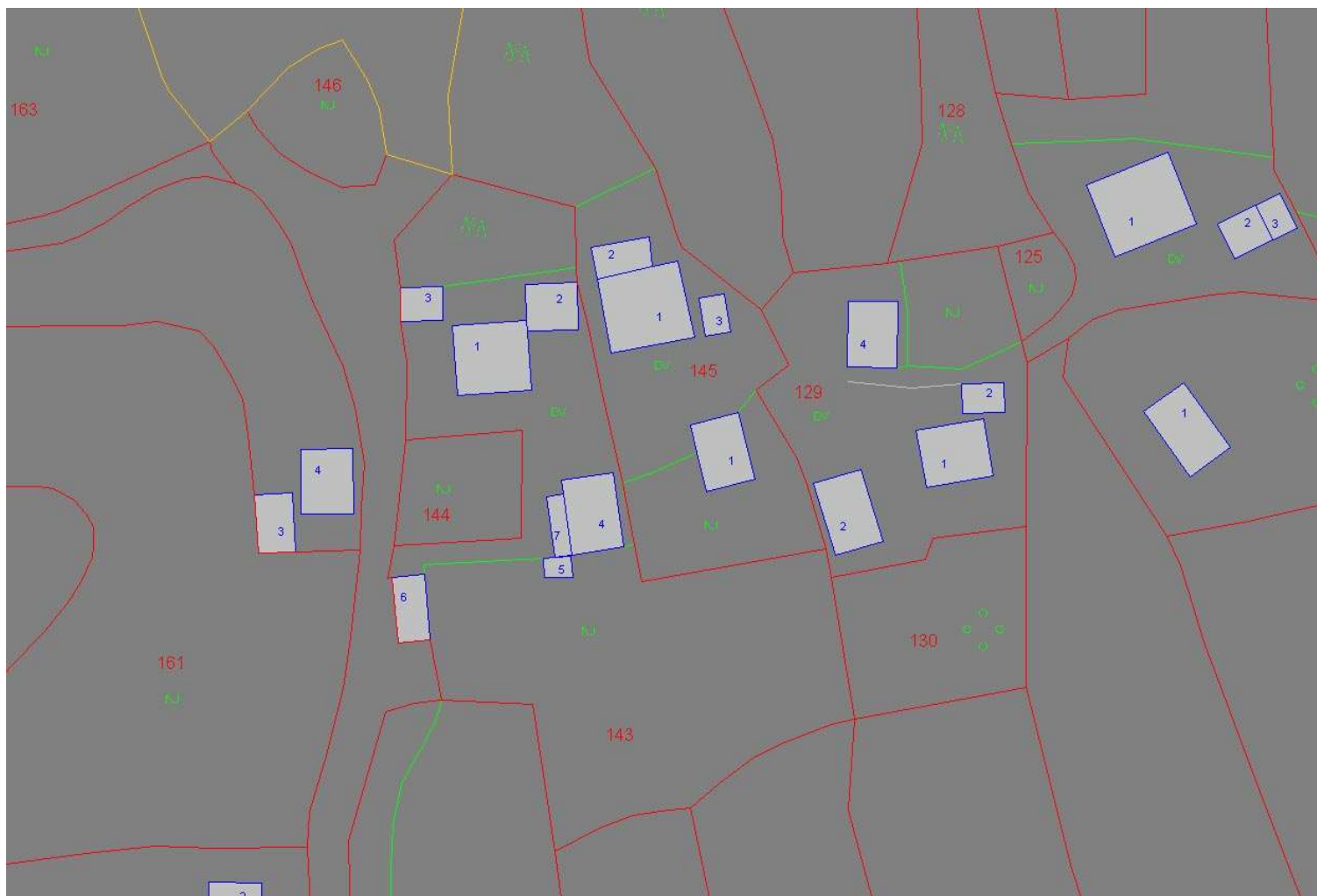


Izgled katastarskog plana katastra zemljišta

KATASTAR NEKRETNINA - 12% (409 k.o.)

- *Nastao u razdoblju 1984. do 2002. godine (Nova izmjera)*
- *Aerofotogrametrijska metoda izmjere (Moderna numerička metoda visoke točnosti)*
- *Izrađeni katastarski planovi u mjerilima: 1:500, 1:1000, 1:2500 i 1:5000*
- *Katastarski planovi su prevedeni u digitalni oblik i služe kao osnova za vođenje zemljišnih knjiga*
- *Dobra osnova za za provođenje bilo kakvih aktivnosti u prostoru (prostorno planiranje i građenje)*
- *Vode se podatci o posebnim dijelovima zgrada (stanovi i poslovni prostori) kao osnova za upis etažnog vlasništva*
- *U knjižnom dijelu vode se podaci o nositeljima prava na nekretninama*

KATASTAR NEKRETNINA (2)



Izgled katastarskog plana katastra nekretnina

PREDUVJETI ZA USPOSTAVU ZEMLJIŠNE KNJIGE PO NOVOJ IZMJERI

- **Završeno izlaganje i izrađena privremena BPKN**
- **Podatci zemljišne knjige prevedeni u digitalni oblik (E- Grunt)**
- **U sustavu E- grunt kreirane “nove” katastarske općine sukladno Pravilniku o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima**

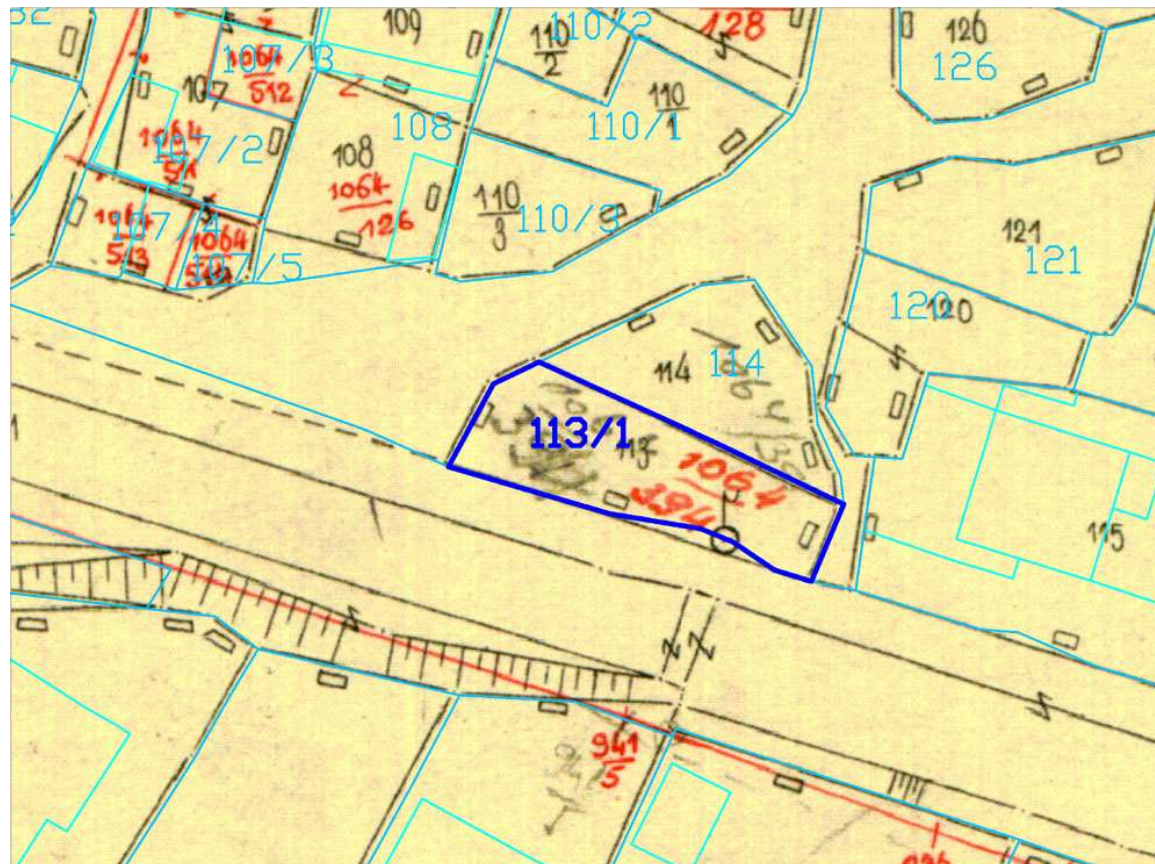
Pravni osnovi (1)

- *Moguće je ostvariti povezivanje nekretnina po staroj i novoj izmjeri (članak 88. stavak 1. ZZK)*

"Ukoliko postoji točna izmjera kao i točno određenje granica, oni se po priopćenju organa za katastarsku izmjeru, bez posebnog zahtjeva, preuzimaju u zemljišnoknjižni uložak u odjeljku A kao aktualni popisni podaci. Promjenom oznake i preuzimanjem rezultata izmjere ne mijenjaju se pravni odnosi na nekretnini."

Jedna ili više "starih" parcela odgovara jednoj ili više "novih" parcela, a nositelji prava na parceli upisani u zemljišnu knjigu odgovaraju korisnicima upisanim u privremenu BPKN

ČLANAK 88. STAVAK 1. ZZK



STARI PREMJer

K.o. STAROG PREMJerA

Čapljina

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK

1032

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Kultura	Klasa	Naziv	Površina (m ²)
1064	394	Bašca kod ceste			129
Ukupno:					129

Podaci o vlasnicima

Vlasnik	Adresa	Obim prava	
Zdravko Jakiša pok. Nikola		1	1

NOVI PREMJer

K.o. NOVOG PREMJerA

Čapljina

POSJEDOVNI LIST

445

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Kultura	Klasa	Naziv	Površina (m) ²
113	1	PASNJAK	2	VLAKA	129
Ukupno:					129

Podaci o posjednicima

Posjednik	Adresa	posjed	
JAKIŠA NIKOLE ZDRAVKO	ČAPLJINA, VRGORAC	1	1

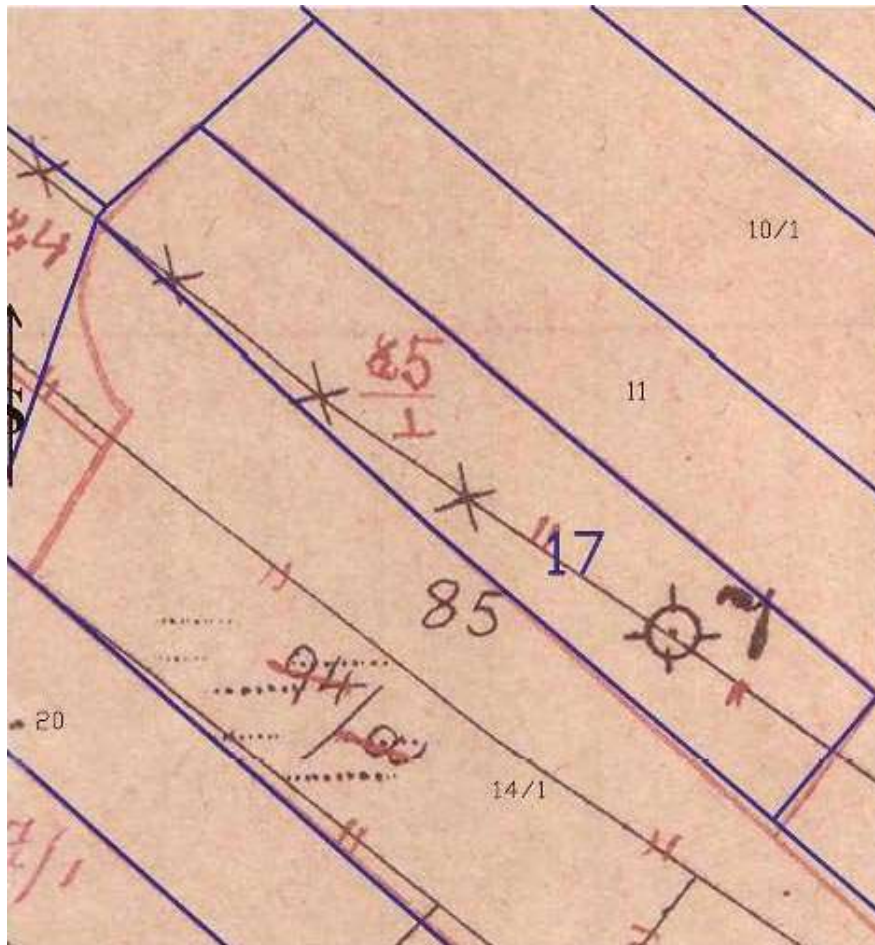
Pravni osnovi (2)

- *Nije moguće ostvariti povezivanje pravnih odnosa na nekretninama po staroj i novoj izmjeri (članak 88. stavak 2. ZZK)*

"Ukoliko na osnovu nove izmjere nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama, ovi zemljišnoknjižni ulošci će se zatvoriti i u postupku uspostave, sukladno odredbama ovog zakona, uspostaviti novi."

Jedna "stara" parcela odgovara jednoj ili više "novih" parcela, ili više "starih" parcela, koje se nalaze u istom ZK ulošku odgovaraju jednoj novoj parceli, a nositelji prava na parcelama upisani u zemljišnu knjigu ne odgovaraju posjednicima upisanim u privremenu BPKN

ČLANAK 88. STAVAK 2. ZZK .



STARI PREMJer					
ZEMlJIŠNOKNJIZNI ULOZAK		570			
Parcela					
Broj	Podbroj	Kultura	Klasa	Naziv	Površina (m ²)
85	1	Livada			4500
Vlasnik		Adresa		Obim prava	
Suljić Ramo				1	1
Ukupna površina					4500 m ²

NOVI PREMJer					
POSJEDOVNI LIST		284			
Parcela					
Broj	Podbroj	Kultura	Klasa	Naziv	Površina (m ²)
17	0	Livada	3	BARANI	4559
Posjednik		Adresa		Obim prava	
Suljić HUSEINA FATIMA		Izačić		1	5
Suljić HUSEINA HASIB		Bihać OZIMICE 11		1	5
Suljić HUSEINA IDA		Izačić		1	5
Suljić HUSEINA MEHMED		Izačić		1	5
Suljić HUSEINA MUHAMED		Izačić		1	5
Ukupna površina				4559 m ²	

Pravni osnovi (3)

- *Nije moguće dokazati zemljišno tijelo na terenu (članak 73. stavak 1. točka 3. ZZK)*

Zemljišnoknjižni uložak se zatvara:

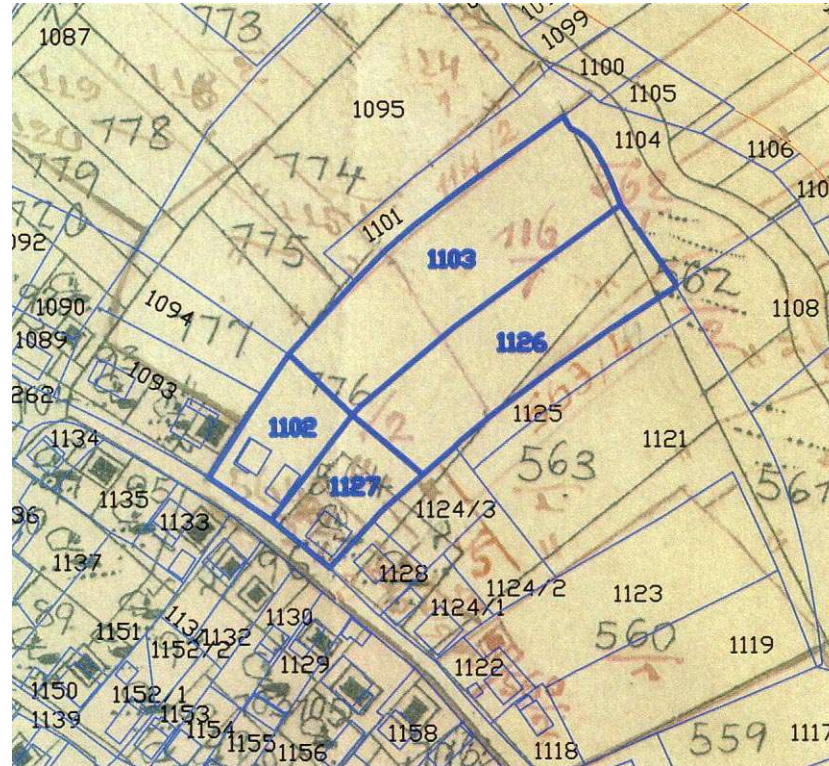
1)....

2).....

3) ako se zemljišnoknjižno tijelo na terenu ne može dokazati.

Više "starih" parcela odgovara više "novih" parcela (blok, kompleks)

ČLANAK 73. STAVAK 1. ZZK



STARI PREMJer

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK

329

Parcela					
Broj	Podbroj	Kultura	Klasa	Naziv	Površina (m ²)
116	1	Oranica			2340

Vlasnik		Adresa	Obim prava	
RAMAKIĆ HASE			1	2
RAMAKIĆ ŠERO			1	2

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK

330

Parcela					
Broj	Podbroj	Kultura	Klasa	Naziv	Površina (m ²)
564	2	Kuća, kućište i			150

Vlasnik		Adresa	Obim prava	
RAMAKIĆ HASE			1	2
RAMAKIĆ ŠERO			1	2

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK

419

Parcela					
Broj	Podbroj	Kultura	Klasa	Naziv	Površina (m ²)
116	2	Oranica			3360

Vlasnik		Adresa	Obim prava	
MUJAGIĆ ENVER			5	42
MUJAGIĆ FATA			54	126
MUJAGIĆ HASAN			1	2
MUJAGIĆ MIRSAĐ			11	42
MUJAGIĆ MUHAMED			9	126
MUJAGIĆ OMER			5	42

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK

557

Parcela					
Broj	Podbroj	Kultura	Klasa	Naziv	Površina (m ²)
564	1	Vrt			160

Vlasnik		Adresa	Obim prava	
ABDIĆ FATIMA			1	3
RAMEKIĆ JUSO			2	3

Ukupna površina **6010 m²**

NOVI PREMJer						
POSJEDOVNI LIST		262				
Parcela						
Broj	Podbroj	Kultura	Klasa	Naziv	Površina (m²)	
1126	0	Njiva	3	OGRADA	525	
1126	0	Njiva	5	OGRADA	591	
1126	0	Njiva	7	OGRADA	1055	
1127	0	Dvoriste	0	OGRADE	500	
1127	0	Kuća i zgrada	0	OGRADE	77	
1127	0	Njiva	7	OGRADE	178	
Posjednik			Adresa		Obim prava	
Ramakić HASE HASAN			Klokot 86		1	1

POSJEDOVNI LIST		404				
Parcela						
Broj	Podbroj	Kultura	Klasa	Naziv	Površina (m²)	
1102	0	Dvoršte	0	OGRADA	500	
1102	0	Kuća i zgrada	0	OGRADA	96	
1102	0	Njiva	3	OGRADA	93	
1103	0	Njiva	3	OGRADA	500	
1103	0	Njiva	5	OGRADA	1170	
1103	0	Njiva	7	OGRADA	817	
Posjednik			Adresa		Obim prava	
Mujagić MEHMEDA IRFAN			Klokot		6	7
Mujagić MEHMEDA MUHAMED			Klokot 95		1	7

Ukupna površina

6182 m

Pretežita
veza 116/1

Pretežita
veza 564/2

Pretežita
veza 116/2

Pretežita
veza 564/2

Prijenos podataka KPU U BPZK

- ▶ Knjiga položenih ugovora (KPU) privremena rješenje zamjena za zemljišnu knjigu u procesu otkupa stanova u društvenom vlasništvu
- ▶ Kroz projekt se vrši prijenos podataka KPU u BPZK, kako bi se KPU zatvorila
- ▶ Uvjet za prijenos podataka KPU postojanje parcele u BPKN na kojoj se nalazi zgrada u kojoj je minimalno jedna EJ upisana U KPU

Izrada diobenih planova

- ▶ Diobeni plan se izrađuje na zgrade (parcele) kod kojih je minimalno jedna EJ upisana u KPU
- ▶ Identifikacija EJ upisanih u KPU na terenu i njihovo evidentiranje u diobenom planu
- ▶ Identifikacija ostalih etažnih jedinica, s utvrđivanjem njihovih površina
 - Ugovori
 - Izmjera
 - Građevinska dokumentacija, odnos prema susjednim EJ i sl.

Kontrola diobenih planova

- ▶ Kontrolu kvaliteta vrše projekt menadžeri po lokacijama projekta
- ▶ Pregled i ovjeru diobenih planova (uvjerenje cjelovitosti) vrše nadležne službe JLS

Prijenos podataka o etažnom vlasništvu

- ▶ Nekretnine u etažno vlasništvu upisane u zemljišnu knjigu po staroj izmjeri
- ▶ Priprema podataka za prijenos u zemljišnu knjigu po novoj izmjeri
 - Zamjena broja parcele
 - Usklađivanje podataka za upis po ZZK (suvlasnički dio, ...)

Projekt usklađivanja podataka

- ▶ Sporazum o realizaciji Projekta
- ▶ Natječaj i izbor Izvođača
- ▶ Preuzimanje podataka privremene BPKN i BPZK i KPU
- ▶ Izrada prijavnih listova i diobenih planova
- ▶ Pregled i ovjera prijavnih listova i diobenih planova
- ▶ Unos podataka prijavnih listova i diobenih planova u BPZK
- ▶ Prijenos postojećih podataka o etažnom vlasništvu u BPZK po novoj izmjeri

USPOSTAVA I ZAMJENA ZEMLJIŠNE KNJIGE

- ▶ Pregled prijavnih listova i diobenih planova
- ▶ Objava oglasa o uspostavi/zamjeni
- ▶ Prijava prava na nekretninama (60 dana od objave oglasa)
- ▶ Utvrđivanje najvjerojatnijeg vlasnika i upis prava u zemljišnu knjigu

Izrada i proglašenje katastra nekretnina

- ▶ Dostava obavijesti o završetku uspostave/zamjene
- ▶ Obrada podataka i spajanje privremene BPKN i BPZK
- ▶ Proglašenje katastra nekretnina

Hvala na pozornosti!

(ivan.lesko@tel.net.ba)