

**FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VLADA FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE**

P R E D N A C R T

hrvatski jezik

ZAKON O IZMJERI I REGISTRACIJI NEKRETNINA

Sarajevo, lipanj 2013. godine

ZAKON O IZMJERI I REGISTRACIJI NEKRETNINA

DIO PRVI - OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Predmet ovog zakona

Ovim zakonom uređuju se upravni i stručni poslovi koji se odnose na izmjeru Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Federacija), registraciju nekretnina, osnovne geodetske radove, topografsko-kartografsku djelatnost, registar prostornih jedinica, procjenu vrijednosti nekretnina, katastar vodova, adresni registar, infrastrukturu prostornih podataka Federacije i geodetske radove u inženjersko-tehničkim oblastima.

Članak 2.

Značenje izraza

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- 1) "osnovni geodetski radovi" su uspostavljanje i održavanje polja stalnih točaka geodetske osnove koja čine osnovu geodetskog referentnog sustava jednoznačno određenog u odnosu na europske i svjetske referentne sustave i povezanih s njima;
- 2) "geodetski referentni sustav" je sustav u kojem se vrši horizontalno i vertikalno pozicioniranje parcela, objekata, vodova, terena kao i određivanje zemljinog gravitacijskog polja;
- 3) "gospodarsko društvo za geodetske radove" je gospodarsko društvo registrirano sukladno Zakonu o gospodarskim društvima koje ima odobrenje Uprave za obavljanje određenih radova iz područja geodezije sukladno ovom zakonu;
- 4) "licenca za rad" je odobrenje za obavljanje geodetskih radova koje se izdaje gospodarskom društvu za geodetske radove sukladno odredbama ovog zakona;
- 5) "geodetska licenca" je odobrenje za obavljanje geodetskih poslova koja se izdaje osobama geodetske struke sukladno odredbama ovog zakona;
- 6) "nekretnine" su čestice zemljišne površine, zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno;
- 7) "BPKN" - Baza podataka katastra nekretnina je skup prostornih i drugih podataka o nekretninama;
- 8) "zemljišnoknjižni uložak" je dio zemljišne knjige u koji se upisuje jedno zemljišno - knjižno tijelo;
- 9) "katastarsko klasiranje zemljišta" je utvrđivanje katastarske kulture i klase zemljišta za svaku parcelu u okviru jedne katastarske općine;

10) "koordinatni katastar" je skup parcela za koje su položajne koordinate međnih točaka određene u službenom koordinatnom sustavu;

11) "IPP FBiH – infrastruktura prostornih podataka Federacije Bosne i Hercegovine" je obrada, čuvanje, pristup, razmjena i optimalno korištenje prostornih podataka Federacije Bosne i Hercegovine.

Članak 3. Opći interes

Izmjera Federacije, registar nekretnina, osnovni geodetski radovi, registar prostornih jedinica, topografsko-kartografska djelatnost, IPP FBiH su od općeg interesa za Federaciju.

Članak 4. Plan i program radova

- (1) Poslovi od općeg interesa za Federaciju obavljaju se na osnovu srednjoročnih programa i godišnjeg plana radova.
- (2) Srednjoročni program radova donosi Parlament Federacije Bosne i Hercegovine na prijedlog Vlade Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Vlada), a godišnji plan radova donosi Vlada na prijedlog Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (u daljnjem tekstu: Federalna uprava).
- (3) Programom i planom iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se vrsta i obim radova, kao i izvori i obim sredstava za njihovu realizaciju.
- (4) Realizacija programa i plana radova financira se u skladu sa posebnim zakonom.
- (5) Srednjoročni program radova i godišnji plan radova objavljuju se u „Službenim novinama Federacije”.

Članak 5. Javnost podataka registra nekretnina

- (1) Registar nekretnina je javni registar.
- (2) Uvid u podatke registra nekretnina je slobodan, ukoliko za pojedine podatke nije zakonom ili drugim propisom drugačije određeno.

Članak 6. Primjena propisa kod upisa stvarnih prava

- (1) Za rješavanje pojedinih pitanja upisa stvarnih prava koja nisu uređena ovim zakonom primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju stvarna prava.
- (2) Postupak upisa u registar nekretnina provodi se po odredbama zakona kojim se uređuje upravni postupak.

Članak 7.
Obveza korištenja podataka

- (1) Organi uprave, ustanove, gospodarska društva i druge organizacije, građani i njihova udruženja u poslovima urbanizma, projektiranja, prostornog planiranja, izrade prostornih informacijskih sustava, izvođenja građevinskih radova, obavljanja komunalnih djelatnosti i drugim poslovima, za koje su potrebni geometrijski i opisni podaci o nekretninama i vodovima, dužni su koristiti isključivo podatke iz službenih kartografsko-topografskih baza kao i podatke iz registra nekretnina i katastra vodova.
- (2) U procesu izdavanja odobrenja za uporabu za građevinske objekte investitor je dužan nadležnom organu dostaviti geodetski snimak izvedenog stanja objekta i geodetski snimak objekata komunalne infrastrukture koji su izgrađeni pri izgradnji objekata.
- (3) Sudovi i organi uprave, koji odlučuju o pravima na nekretninama, dužni su u odlukama označavati nekretnine podacima iz katastra nekretnina, kao i pravomoćne odluke dostavljati nadležnim organima radi provođenja promjena u registru nekretnina.

Članak 8.
Nekretnine koje se upisuju u registar nekretnina

U registar nekretnina upisuju se nekretnine definirane odredbama zakona kojim se uređuju stvarna prava.

DIO DRUGI - UPRAVNI I STRUČNI POSLOVI

POGLAVLJE I UPRAVNA STRUKTURA

Članak 9.
Ustroj vršenja upravnih poslova i geodetskih radova

- (1) Upravne i stručne geodetske poslove u okviru ovog zakona obavljaju organi uprave sukladno čl. 10., 11. i 12. ovog zakona.
- (2) Stručne geodetske radove definirane ovim zakonom obavljaju gospodarska društva za geodetske radove sukladno odredbama članka 13. ovog zakona i nadležnim katastarskim jedinicama lokalne samouprave.

Članak 10.
Federalni organ

- (1) Federalni organ uprave nadležan za geodetske poslove i registraciju nekretnina je samostalni organ uprave.
- (2) Federalna uprava je nadležna za:
 - 1) osnovne geodetske radova,
 - 2) katastarsku, komasacijsku i topografsku izmjeru,

- 3) koordinaciju i nadzor osnivanja registra nekretnina,
- 4) topografsko-kartografske poslove,
- 5) uspostavu i održavanje registra prostornih jedinica,
- 6) procjenu vrijednosti nekretnina,
- 7) uspostavu i održavanje IPP FBiH,
- 8) nadzor i koordinaciju rada kantonalnih organa nadležnih za geodetske poslove i registraciju nekretnina,
- 9) licenciranja osoba geodetske struke i gospodarskih društava za geodetske radove,
- 10) pripremanje srednjoročnih programa i godišnjih planova izmjere i osnivanja registra nekretnina na federalnoj razini, kao i izvješća o njihovom izvršenju,
- 11) ostvarivanje suradnje sa privatnim sektorom u okviru poslova opisanih ovim zakonom.

Članak 11. **Kantonalni organ uprave**

- (1) Kantonalni organ uprave nadležan za geodetske poslove i registraciju nekretnina osniva se kao samostalna upravna organizacija - Kantonalna uprava za geodetske poslove i registraciju nekretnina (u daljnjem tekstu: Kantonalna uprava).
- (2) Kantonalna uprava je nadležna za:
 - 1) neposredno osnivanje i održavanje registra nekretnina,
 - 2) rješavanje upravnih stvari u prvom stupnju iz svoje nadležnosti,
 - 3) pripremanje srednjoročnih programa i godišnjih planova osnivanja registra nekretnina na kantonalnoj razini, kao i izvješća o njihovom izvršenju,
 - 4) ostale poslova sukladno odredbama stavka 2. članka 12. ovog zakona.
- (3) Kantonalna uprava je dužna osnovati područnu jedinice u svakoj jedinici lokalne samouprave na teritoriju kantona.

Članak 12. **Jedinica lokalne samouprave**

- (1) Jedinica lokalne samouprave nadležna je za:
 - 1) osnovne geodetske radove,
 - 2) neposredno osnivanje i održavanje registra nekretnina,
 - 3) rješavanje upravnih stvari u prvom stupnju iz svoje nadležnosti,
 - 4) osnivanje i održavanje katastra vodova na svom području,
 - 5) osnivanje i održavanje adresnog registra na svom području,
 - 6) obavljanje stručnih poslova sukladno članku 14. stavak 4. ovog zakona.

(2) Jedinica lokalne samouprave poslove iz svoje nadležnosti može povjeriti: kantonalnoj upravi, drugoj jedinici lokalne samouprave ili gospodarskom društvu za geodetske radove.

POGLAVLJE II GEODETSKI RADovi

Članak 13.

Obavljanje geodetskih radova

Pod geodetskim radovima koje obavlja gospodarsko društvo za geodetske radove podrazumijevaju se:

- 1) izrada tehničke dokumentacije i stručni nadzor nad izvođenjem geodetskih radova za koje je predviđena izrada glavnog projekta;
- 2) geodetski radovi za koje je predviđena izrada glavnog projekta;
- 3) geodetski radovi na održavanju katastra nekretnina i održavanju katastra vodova, kao i geodetski radovi i izrada geodetske dokumentacije u inženjersko-tehničkim oblastima za koje se ne izrađuje glavni projekt .

Članak 14.

Licenca za rad i uvjeti za izdavanje

- (1) Gospodarsko društvo za geodetske radove može da izvodi geodetske radove iz članka 13. ovog zakona, na cijeloj teritoriji Federacije, ako posjeduje licencu za rad.
- (2) Licencu iz stavka 1. ovog članka izdaje Federalna uprava rješenjem u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva.
- (3) Licenca se izdaje gospodarskom društvu za geodetske radove, ako:
 - 1) je registrirano kod nadležnog organa za izvođenje geodetskih radova;
 - 2) ima ovim zakonom propisani broj djelatnika geodetske struke sa odgovarajućim geodetskim licencama u radnom odnosu;
 - 3) posjeduje radne prostorije i odgovarajuće mjerne instrumente i opremu.
- (4) Općinskoj službi, javnom poduzeću i javnoj ustanovi, može se izdati licenca za rad samo za radove iz članka 13. točka 3) ovog zakona koji su u funkciji obavljanja djelatnosti za koju je registrirano.
- (5) Gospodarsko društvo za geodetske radove registrirano u inozemstvu može u Federaciji izvoditi samo geodetske radove iz članka 13. toč. 2) i 3) ovog zakona, ako je na međunarodnom tenderu izabrano za izvođača radova, a po ispunjenosti uvjeta propisanih odredbama ovog zakona.

Članak 15. **Geodetska licenca**

- (1) Geodetska licenca prvog reda omogućava obavljanje poslova odgovornog projektanta, rukovođenje i stručni nadzor nad izvođenjem geodetskih radova za koje je ovim zakonom predviđena izrada glavnog projekta, kao i izvođenje tih radova,
- (2) Geodetska licenca drugog reda omogućava obavljanje geodetskih radova u postupku održavanja katastra nekretnina i katastra vodova kao i izvođenje geodetskih radova i izradu geodetske dokumentacije u inženjersko-tehničkim oblastima za koje se ne izrađuje glavni projekt.
- (3) Osoba sa geodetskom licencom prvog reda može obavljati poslove za koje je ovim zakonom predviđena geodetska licenca drugog reda.
- (4) Geodetsku licencu prvog i drugog reda izdaje Federalna uprava rešenjem u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva.
- (5) Osoba kojoj je izdana geodetska licenca dužna je izraditi pečat sukladno pravilniku koji donosi Federalna uprava.
- (6) Osoba sa geodetskom licencom može koristiti pečat, ako je u radnom odnosu u gospodarskom društvu za geodetske radove.

Članak 16. **Uvjeti za izdavanje geodetske licence**

- (1) Geodetsku licencu prvog reda stiče osoba geodetske struke ako ima VSS - diplomirani inženjer geodezije ili najmanje II stupanj visokog obrazovanja geodetskog smjera – sa najmanje 300 ECTS bodova, položen stručni ispit za obavljanje geodetskih radova i najmanje četiri godine radnog iskustva u struci.
- (2) Geodetsku licencu drugog reda stiče osoba geodetske struke ako ima VŠS - inženjer geodezije ili najmanje I stupanj visokog obrazovanja geodetskog smjera – sa najmanje 180 ECTS bodova, položen stručni ispit za obavljanje geodetskih radova i najmanje četiri godine radnog iskustva u struci.
- (3) Izuzetno od odredaba stavka 2. ovog članka, ukoliko smatra potrebnim, Federalna uprava može putem raspisivanja javnog poziva, izdati licencu drugog reda i osobi koja ima SSS - geodetskog smjera, položen stručni ispit za obavljanje geodetskih radova i najmanje 15 godina radnog iskustva u struci na poslovima katastra.

Članak 17. **Uvjeti za izvođenje geodetskih radova**

- (1) Za izradu tehničke dokumentacije za izvođenje geodetskih radova i stručni nadzor nad izvođenjem geodetskih radova, za koje je ovim zakonom predviđena izrada glavnog projekta, gospodarsko društvo za geodetske radove mora imati najmanje dvije osobe u radnom odnosu, od kojih je najmanje jedna sa geodetskom licencom prvog reda.
- (2) Za izvođenje geodetskih radova za koje je ovim zakonom predviđena izrada glavnog projekta, gospodarsko društvo za geodetske radove mora imati najmanje pet osoba

geodetske struke u radnom odnosu, od kojih najmanje dvije sa geodetskom licencom prvog reda.

- (3) Za izvođenje geodetskih radova u postupku održavanja katastra nekretnina i katastra vodova, kao i izvođenje geodetskih radova i izradu geodetske dokumentacije u inženjersko-tehničkim oblastima za koje se ne izrađuje glavni projekt gospodarsko društvo za geodetske radove, općinska služba, javno poduzeće i druga pravna osoba koja se financira iz proračuna mora imati najmanje dvije osobe geodetske struke u radnom odnosu, od kojih je najmanje jedna sa geodetskom licencom drugog reda.
- (4) Za izvođenje geodetskih radova koji zahtijevaju snimanje iz zračnog prostora teritorije Federacije, gospodarsko društvo za geodetske radove mora ispunjavati uvjete iz stavka 2. ovog članka i posjedovati ovlaštenje Federalne uprave.

Članak 18.

Dužnosti gospodarskog društva za geodetske radove

- (1) Gospodarsko društvo za geodetske radove kome je izdana licenca za rad, dužno je da:
 - 1) geodetske radove izvodi na osnovu podataka preuzetih iz službenih baza podataka Federalne uprave i drugih organa nadležnih za održavanje baza podataka propisanih ovim zakonom;
 - 2) geodetske radove izvodi u skladu sa ovim zakonom, drugim propisima, standardima i tehničkim normativima;
 - 3) otkloni nepravilnosti utvrđene u postupku pregleda i prijema radova i u postupku vršenja inspekcijskog nadzora;
 - 4) Federalnoj upravi prijavi promjenu sjedišta, naziva i svaku drugu promjenu koja je od značaja za njegov rad, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene;
 - 5) Federalnoj upravi, organu nadležnom za registraciju nekretnina ili drugom nadležnom organu dostavi elaborat geodetskih radova i zapisnik o izvršenom uviđaju, u roku utvrđenom ovim zakonom, odnosno ugovorenom roku;
 - 6) istakne raspored radnog vremena i vremena predviđenog za rad sa strankama, koji su usuglašeni sa zakonom, i da ga se pridržava;
 - 7) pribavi odgovarajući dokument nadležnog organa o ispravnosti geodetskih instrumenata kojim izvodi geodetske radove, sukladno posebnom propisu;
 - 8) osobi koja vrši stručni ili inspekcijski nadzor nad radom gospodarskog društva za geodetske radove ili pregled i prijem radova, stavi na uvid tehničku i drugu dokumentaciju i omogući nesmetano vršenje nadzora i pregleda radova.
- (2) U slučaju promjene iz stavka 1. točka 4) ovog članka ili promjene za koju Federalna uprava ima saznanje, a koja je od utjecaja na ispunjenost uvjeta za rad gospodarskog društva za geodetske radove, odnosno za izvođenje određene vrste geodetskih radova, Federalna uprava donosi rješenje o promjeni.

Članak 19.

Dužnosti gospodarskog društva za geodetske radove u održavanju katastra

- (1) Pored dužnosti iz prethodnog članka, gospodarsko društvo za geodetske radove kome je izdana licenca za izvođenje geodetskih radova u održavanju katastra nekretnina i održavanju katastra vodova dužno je:

- 1) voditi evidenciju primljenih zahtjeva stranaka;
 - 2) u postupku održavanja katastra nekretnina prihvatiti zahtjev stranke za obavljanje geodetskih radova na teritoriji jedinice lokalne samouprave gdje ima sjedište, odnosno ne smije odbiti zahtjev bez opravdanog razloga;
 - 3) za pruženu uslugu naplatiti propisanu naknadu;
 - 4) obavijestiti Federalnu upravu o spriječenosti za izvođenje radova koja će trajati duže od jednog mjeseca i to u roku od tri dana od dana nastanka razloga spriječenosti za rad;
 - 5) o svom trošku izvršiti ponovni uviđaj na terenu i utvrditi činjenično stanje u slučaju kad se u postupku po pravnom lijeku ocijeni da te činjenice nisu pravilno utvrđene.
- (2) Opravdanim razlogom, u smislu stavka 1. točka 2) ovog članka, smatra se bolest ili druga spriječenost za rad uposlenika i odsutnost sa posla uposlenika u gospodarskom društvu za geodetske radove sukladno zakonu.
 - (3) Za štetu koju uposlenik u gospodarskom društvu za geodetske radove prouzroči trećoj osobi prilikom obavljanja geodetskih radova odgovara gospodarsko društvo za geodetske radove skladno zakonu.

Članak 20.

Dužnosti osobe s geodetskom licencom i oduzimanje geodetske licence

- (1) Za geodetske radove koje izvodi gospodarsko društvo za geodetske radove odgovorna je osoba sa geodetskom licencom.
- (2) Osoba sa geodetskom licencom dužna je:
 - 1) geodetske radove izvoditi sukladno ovom zakonu, drugim propisima, standardima i tehničkim normativima;
 - 2) ovjeriti svojim pečatom elaborat o izvršenim geodetskim radovima i zapisnik o izvršenom uviđaju;
- (3) Osobi s geodetskom licencom koja ne izvodi geodetske radove sukladno ovom zakonu, drugim propisima, standardima i tehničkim normativima ili ovjeri svojim pečatom elaborat o izvršenim geodetskim radovima i zapisnik o izvršenom uviđaju o nepostojećim promjenama ili neistinitim podacima, Federalna uprava će privremeno ili trajno oduzeti geodetsku licencu, što će se urediti posebnim propisom.

Članak 21.

Prestanak važenja licence za rad

- (1) Licenca za rad prestaje važiti odlukom Federalne uprave, na zahtjev gospodarskog društva za geodetske radove ili oduzimanjem.
- (2) O prestanku važenja licence iz stavka 1. ovog članka odlučuje Federalna uprava rješenjem.
- (3) Federalna uprava će oduzeti licencu gospodarskom društvu za geodetske radove, ako:
 - 1) bude brisano iz registra nadležnog organa;

- 2) ne ispunjava propisane uvjete za rad sukladno ovom zakonu;
- 3) bez opravdanog razloga ne obavlja geodetske radove na održavanju katastra nekretnina i katastra vodova duže od 60 dana na teritoriji jedinice lokalne samouprave gdje ima sjedište;
- 4) poslije naloženih mjera od strane inspektora, nastavlja s kršenjem propisa, odnosno, ako poslije zabrane izvođenja radova nastavi sa radom.

Članak 22. Osporavanje rješenja o licencama

Protiv rješenja o licencama za rad gospodarskih društava za geodetske radove i geodetskim licencama donesenih sukladno odredbama ovog zakona, ne može se izjaviti žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

Članak 23. Registar licenci

O izdanim licencama za rad gospodarskih društava za geodetske radove i geodetskim licencama Federalna uprava vodi evidenciju koja je javno dostupna na Internet stranici Federalne uprave.

POGLAVLJE III TEHNIČKA DOKUMENTACIJA (PROJEKTIRANJE), IZVOĐENJE I STRUČNI NADZOR NAD IZVOĐENJEM GEODETSKIH RADOVA

Članak 24. Vrste tehničke dokumentacije

Tehnička dokumentacija obuhvaća idejni projekt i glavni projekt.

Članak 25. Idejni projekt

- (1) Idejni projekt je projekt kojim se određuje lokacija geodetskih radova, tehničko-tehnološka koncepcija izvođenja radova, obim, dinamika i orijentacijska vrijednost radova.
- (2) Idejni projekt izrađuje Federalna uprava ili gospodarsko društvo za geodetske radove po zahtjevu investitora, na osnovu projektnog zadatka, u oblastima za koje se izrađuje glavni projekt.

Članak 26. Glavni projekt

- (1) Glavni projekt se izrađuje za potrebe izvođenja geodetskih radova naročito u sljedećim oblastima:
 - 1) osnovnih geodetskih radova;

- 2) katastarske izmjere, osnivanja i obnove katastra nekretnina;
 - 3) izmjere vodova i osnivanja katastra vodova;
 - 4) topografskog izmjere i topografsko-kartografske djelatnosti;
 - 5) komasacijske izmjere i uređenja zemljišne teritorije komasacijom;
 - 6) izrade geodetske dokumentacije za potrebe raznih vrsta projekata u inženjersko-tehničkim oblastima.
- (2) Glavni projekt izrađuje gospodarsko društvo za geodetske radove na osnovu projektnog zadatka koji osigurava i ovjerava investitor.

Članak 27. Sadržaj glavnog projekta

Glavni projekt za izvođenje geodetskih radova naročito sadrži:

- 1) opće podatke o predmetu projekta i pratećoj dokumentaciji;
- 2) projektni zadatak;
- 3) osnove za izradu projekta;
- 4) tehnički izvještaj o izvršenim prethodnim radovima;
- 5) projektno rješenje geodetskih radova;
- 6) organizaciju radova;
- 7) predmjer i predračun radova;
- 8) grafičke priloge i tabele.

Članak 28. Stručna i tehnička kontrola projekata

- (1) Idejni projekt podliježe stručnoj kontroli revizijskog povjerenstva koje obrazuje Federalna uprava, ukoliko ocijeni da je potrebno.
- (2) Glavni projekt podliježe tehničkoj kontroli.
- (3) Tehničku kontrolu glavnog projekta za izvođenje geodetskih radova iz članka 26. ovog zakona, vrši Federalna uprava ili gospodarsko društvo za geodetske radove koje odredi investitor i koja ispunjava uvjete iz članka 17. stavak 1. ovog zakona.
- (4) Tehničku kontrolu glavnog projekta ne može vršiti gospodarsko društvo za geodetske radove koje je izradilo ili sudjelovalo u izradi glavnog projekta.
- (5) Troškove stručne i tehničke kontrole snosi investitor.

Članak 29. **Stručni nadzor**

- (1) Stručni nadzor je nadzor nad izvođenjem radova za koje je ovim zakonom predviđena izrada glavnog projekta i obuhvaća:
 - 1) kontrolu da li se izvođenje radova vrši prema tehničkoj dokumentaciji;
 - 2) kontrolu i provjeru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova;
 - 3) primjenu propisa, standarda i tehničkih normativa.
- (2) Stručni nadzor nad izvođenjem geodetskih radova u osnovnim geodetskim radovima, katastarskoj izmjeri, osnivanju i obnovi katastra nekretnina, izmjeri vodova i osnivanju katastra vodova i topografskoj izmjeri i topografsko-kartografskoj djelatnosti vrše Federalna i kantonalne uprave, sukladno nadležnostima propisanim ovim zakonom.
- (3) Stručni nadzor nad radovima u oblasti uređenja zemljišne teritorije komasacijom određuje investitor, a može ga vršiti Federalna uprava, kantonalne uprave ili gospodarsko društvo za geodetske radove.
- (4) Gospodarsko društvo za geodetske radove ne može vršiti stručni nadzor nad radovima koje ono izvodi.

DIO TREĆI - OSNOVNI GEODETSKI RADOVI

Članak 30. **Osnovni geodetski radovi**

Osnovni geodetski radovi temelj su za uspostavu, održavanje i praćenje geodetskog referentnog sustava Federacije i nadzor nad njim.

Članak 31. **Geodetski referentni sustav**

- (1) Geodetski referentni sustav Federacije određen je službenim geodetskim datumima (prostornim, visinskim i gravimetrijskim) i ravninskim kartografskim projekcijama.
- (2) Odluku o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i ravninskih kartografskih projekcija Federacije donosi Vlada na prijedlog Federalne uprave.
- (3) Tehničke normative, metode i način rada kod izvođenja osnovnih geodetskih radova propisuje Federalna uprava.

Članak 32. **Baza podataka osnovnih geodetskih radova**

- (1) Rezultat osnovnih geodetskih radova su položajne koordinate, visine, ubrzanje sile teže i magnetska deklinacija stalnih točaka geodetske osnove na koje se oslanjaju sve ostale izmjere i radovi.

- (2) Podaci dobiveni u osnovnim geodetskim radovima vode se u bazi podataka osnovnih geodetskih radova, koju vodi Federalna uprava.

DIO ČETVRTI - IZMJERA

POGLAVLJE I KATASTARSKA IZMJERA

Članak 33. Katastarska izmjera

- (1) Katastarski izmjera je geodetsko mjerenje i prikupljanje podataka o nekretninama i nositeljima prava na nekretninama.
- (2) Geodetsko mjerenje vrši se geodetskim metodama za horizontalno i vertikalno pozicioniranje granica nekretnina u geodetskom referentnom sustavu.
- (3) Podaci dobiveni geodetskim mjerenjem i prikupljanjem podataka iz stavka 1. ovog članka čine elaborat katastarske izmjere.
- (4) Katastarska izmjera vrši se u cilju osnivanja ili obnove katastra nekretnina
- (5) Katastarskom izmjerom smatra se i geodetsko mjerenje i prikupljanje podataka o nekretninama u procesu održavanja katastra nekretnina.

Članak 34. Vrste katastarskih teritorijalnih jedinica

Katastarske teritorijalne jedinice su katastarska parcela, katastarska općina i katastarski srez.

Članak 35. Katastarska parcela

- (1) Katastarska parcela (u daljem tekstu: parcela) je osnovna katastarska teritorijalna jedinica i predstavlja dio zemljišta u katastarskoj općini određen granicom i označen jedinstvenim brojem.
- (2) Granica parcele se definira graničnim točkama koje su određene koordinatama propisane klase točnosti i označene graničnim oznakama na terenu.

Članak 36. Katastarska općina

- (1) Katastarska općina je teritorijalna jedinica koja, po pravilu, obuhvaća područje jednog naseljenog mjesta, koja predstavlja osnovnu jedinicu za koju se vrši katastarski izmjera i osniva, obnavlja i održava katastar nekretnina.
- (2) Odluku o područjima i nazivima katastarskih općina donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave po prethodno pribavljenom stručnom mišljenju kantonalne uprave.

- (3) Promjena granica katastarskih općina vrši se temeljem odluke predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave, koja se donosi po prethodno pribavljenom stručnom mišljenju kantonalne uprave.
- (4) U slučaju kad se promjenom granice katastarske općine istovremeno mijenja i granica jedinice lokalne samouprave, promjena granice katastarske općine vrši se sukladno Ustavu i zakonu.
- (5) Odluka o promjeni granice katastarske općine objavljuje se u „Službenim novinama Federacije BiH”.
- (6) Označavanje granica katastarske općine vrši se postavljanjem geodetskih oznaka.

Članak 37. Katastarski srez

- (1) Katastarski srez je teritorijalna jedinica unutar koje se vrši katastarsko klasiranje zemljišta.
- (2) Katastarski srez osniva, ukida, mijenja i njegov naziv utvrđuje Federalna uprava.
- (3) Odluka o osnivanju, ukidanju, promijeni granice i naziva katastarskog sreza objavljuje se u „Službenim novinama Federacije BiH”.

Članak 38. Obuhvat katastarske izmjere

- (1) Katastarska izmjera vrši se za cijelu katastarsku općinu ili za njezin dio.
- (2) Katastarska izmjera obuhvaća:
 - 1) identifikaciju i označavanje granice katastarske općine;
 - 2) označavanje granica parcele;
 - 3) geodetsko mjerenje i prikupljanje podataka o nekretninama;
 - 4) prikupljanje podataka o nositelju prava na nekretninama;
- (3) U postupku katastarske izmjere može se vršiti i katastarsko klasiranje zemljišta, koje se vrši u suradnji s organima nadležnim za poljoprivredu.
- (4) Prije početka katastarske izmjere Federalna uprava je dužna:
 - 1) objaviti oglas o početku katastarske izmjere u Službenom glasniku BiH, Službenim novinama Federacije, službenim glasilima kantona i općine, web stranicama općine, kantonalne i Federalne uprave, najmanje u dvama dnevnim novinama koje su dostupne u cijeloj Bosni i Hercegovini, na oglasnim pločama općine, područne jedinice kantonalne uprave, lokalnim elektronskim medijima i na mjestima uobičajenim za oglašavanje u predmetnoj katastarskoj općini.
 - 2) pozvati sve posjednike upisane u postojeći katastarski operat da izvrše označavanje granica svojih parcela.

- (5) Tehničke normative, metode i način rada koji se primjenjuju pri katastarskoj izmjeri propisuje Federalna uprava.

Članak 39. Pristup nekretninama

- (1) Osobe koje su ovlaštene za obavljanje poslova utvrđenih ovim zakonom mogu pristupiti na parcele i u građevinske objekte, postaviti oznake izmjere i granične oznake, prikupiti neophodne podatke o nekretninama i obaviti ostale neophodne radnje. Prilikom katastarske izmjere oni mogu uključiti i osobe koje su pravno zainteresirane za rezultat ovog rada.
- (2) Vlasnik parcele ili građevinskog objekta i upravitelj zgrade moraju biti obaviješteni o namjeri ulaska na parcelu ili u zgradu, minimalno pet dana prije početka radova. Vlasnik, odnosno korisnik nekretnine, dužan je osobama koje rade na poslovima izmjere, katastra nekretnina i katastra komunalnih uređaja dozvoliti pristup zemljištu, objektima, stanovima i komunalnim uređajima.

Članak 40. Naknadna obavijest

Izuzetno od odredaba članka 39. stavak 2., a u slučaju da se tek za vrijeme geodetskih radova pokaže potreba za ulazak na parcelu ili u zgradu, vlasnik ili upravitelj zgrade mogu se obavijestiti naknadno, tj. odmah po završetku radova. Najava, obavještenje ili informacije nisu potrebite ukoliko su parcele dobra od općeg interesa.

Članak 41. Obveze vlasnika nekretnina

- (1) Vlasnici, odnosno, korisnici zemljišta ili objekata dužni su bez naknade dopustiti postavljanje geodetskih oznaka.
- (2) Tko ošteti, uništi ili umanjí upotrebljivost geodetskih oznaka, snosi troškove njihovog ponovnog postavljanja, uključujući i neophodne radove na izmjeri.
- (3) Tko namjerava izvoditi određene radove, a da pri tome postoji opasnost od promjene, oštećenja ili uklanjanja geodetskih oznaka, dužan je tu namjeru prijaviti područnoj jedinici kantonalne uprave u roku od 15 dana, radi izmještanja geodetskih oznaka i snositi troškove izmještanja.
- (4) Vlasnik ili korisnik nekretnine dužan je, u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, prijaviti područnoj jedinici kantonalne uprave nastalu promjenu na nekretnini i snositi troškove utvrđivanja i provođenja promjene.

Članak 42.
Geodetske referentne točke

- (1) Geodetske referentne točke za horizontalno i vertikalno pozicioniranje granica nekretnina su točke mreže permanentnih stanica i referentne mreže.
- (2) U postupku katastarske izmjere može se vršiti dopuna referentne mreže.

Članak 43.
Identifikacija i označavanja granice katastarske općine

U postupku katastarske izmjere vrši se identifikacija i označavanje granica katastarske općine na osnovu podataka postojeće izmjere.

Članak 44.
Označavanje granica parcele

- (1) Vlasnik, odnosno korisnik dužan je na propisan način i o svom trošku označiti graničnim oznakama granične točke parcele najkasnije sedam dana prije početka katastarske izmjere.
- (2) Ako vlasnik, odnosno korisnik na parceli ne označi granične točke parcele ili je granica sporna, označavanje će se izvršiti o njegovom trošku, na osnovu podataka katastra zemljišta, odnosno katastra nekretnina ili raspoloživih isprava.
- (3) U postupku označavanja granica parcele izrađuje se zapisnik.

Članak 45.
Geodetsko mjerenje i prikupljanje podataka o nekretninama

- (1) Geodetsko mjerenje granice katastarske općine i granica parcela vrši se sukladno propisanim klasama točnosti.
- (2) U postupku katastarske izmjere prikupljaju se, odnosno preuzimaju podaci o:
 - 1) prostornim jedinicama;
 - 2) parcelama;
 - 3) objektima;
 - 4) posebnim dijelovima objekta.
- (3) Podaci o objektu i posebnom dijelu objekta prikupljaju se prema faktičkom stanju ili preuzimaju iz postojećih evidencija i tehničke dokumentacije.

Članak 46.

Prikupljanje podataka o nositelju prava na nekretninama

- (1) U postupku katastarske izmjere i prikupljanja podataka o nositelju prava na nekretninama, koriste se podaci iz katastra zemljišta, zemljišne knjige i katastra nekretnina.
- (2) Ako se podaci o nositelju prava na nekretninama ne nalaze u evidencijama iz stavka 1) ovog članka ti podaci će se prikupiti prema faktičkom stanju.

Članak 47.

Katastarsko klasiranje zemljišta

- (1) Katastarsko klasiranje zemljišta vrši se na osnovu prirodnih i ekonomskih uvjeta proizvodnje postojeće kulture na zemljištu i služi za utvrđivanje vrijednosti nekretnina.
- (2) Parcele poljoprivrednog i šumskog zemljišta svrstavaju se u sljedeće katastarske kulture: njiva, vrt, voćnjak, vinograd, livada, ribnjak, pašnjak, šuma, trstik i močvara.

Članak 48.

Posebni pravni režimi

Podaci o posebnim pravnim režimima koji su uspostavljeni na parceli iskazuju se pridruživanjem podatka o posebnome pravnom režimu toj parceli. Posebni pravni režimi na zemljinoj površini iskazuju se i evidentiranjem područja posebnoga pravnog režima. Podaci o području posebnoga pravnog režima evidentiraju se kao poseban sloj podataka na temelju službenih dokumenata kojima su određena područja pod posebnim pravnim režimom.

POGLAVLJE II KOMASACIJSKA IZMJERA, IZMJERA VODOVA I TOPOGRAFSKA IZMJERA

Članak 49.

Komasacijska izmjera

- (1) Komascijska izmjera obuhvata geodetske radove koji se izvode u postupku uređenja zemljišne teritorije komasacijom.
- (2) Geodetski radovi iz stavka 1. ovog članka izvode se sukladno odredbama ovog zakona koje se odnose na katastarsku izmjeru i posebnog zakona kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.
- (3) Podaci komascijske izmjere čine elaborat katastarske izmjere i koriste se za osnivanje, odnosno obnovu katastra nepokretnosti.

Članak 50.

Izmjera vodova

- (1) Izmjera vodova, nadzemnih i podzemnih, jeste geodetsko mjerenje i prikupljanje podataka o vodovima i stvarnim pravima na njima.

- (2) Vodovi, u smislu ovog zakona, su: vodovod, kanalizacija, drenaža, toplovod, naftovod, plinovod, elektrovodovi, telekomunikacije i drugi vodovi, sa pripadajućim uređajima i postrojenjima.
- (3) U pripadajuće uređaje i postrojenja spadaju uređaji koji su izgrađeni na vodovima, a koji omogućavaju funkcionalno i svrsishodno korištenje vodova.
- (4) Izmjeru vodova financiraju nositelji prava na vodovima, jedinice lokalne samouprave ili druge zainteresirane pravne i fizičke osobe.
- (5) Podaci prikupljeni u postupku izmjere čine elaborat izmjere vodova i služe za osnivanje katastra vodova.

Članak 51. Topografska izmjera

- (1) Topografska izmjera obuhvaća geodetsko mjerenje topografskih objekata i terena propisanom klasom točnosti, prikupljanje podataka o njihovim kvalitativnim i kvantitativnim osobinama i podataka o geografskim i drugim imenima.
- (2) Elaborat topografske izmjere je skup izrađenih dokumenata i prikupljenih podataka nastalih u postupku projektiranja i izvršenja topografske izmjere.
- (3) Na osnovu elaborata topografske izmjere i podataka iz drugih izvora izrađuje se topografsko-kartografska baza podataka Federacije, a na osnovu nje izrađuje osnovna državna karta i ostale karte, digitalni ortofoto i digitalni model terena prostora Federacije.

DIO PETI – REGISTAR NEKRETNINA

POGLAVLJE I OPĆE ODREDBE

Članak 52. Registar nekretnina

- (1) Registar nekretnina je zbirni registar o nekretninama koji se sastoji od katastra nekretnina i zemljišne knjige.
- (2) Registar nekretnina se vodi u formi jedinstvene baze podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige.

Članak 53. Sadržaj registra nekretnina

- (1) Katastar nekretnina je dio registra nekretnina u koji se vrši upis nekretnina sukladno odredbama ovog zakona.
- (2) Zemljišna knjiga je dio registra nekretnina u koji se upisuju prava na nekretninama upisanim u katastar nekretnina sukladno odredbama ovog zakona.

Članak 54.
Dokumenti kojima se dokazuje stanje registra nekretnina

- (1) Potvrda o stanju nekretnine u katastru nekretnina izdaje se u formi katastarskog plana.
- (2) Potvrda o upisanim pravima na nekretninama izdaje se u formi zemljišnoknjižnog izvotka.

Članak 55.
Digitalno vođenje registra nekretnina

- (1) Registar nekretnina vodi se u digitalnom obliku.
- (2) Digitalno vođenje registra nekretnina uređuje se posebnim pravilnikom koji donosi Federalna uprava.
- (3) Sustav za digitalno vođenje registra nekretnina mora biti kreiran na način da njegove funkcionalnosti omogućavaju potpunu primjenu odredbi ovog zakona, kao i potpunu zaštitu podataka registra nekretnina.
- (4) Upis podataka u digitalnu bazu podataka registra nekretnina vrši se po pravosnažnosti rješenja o upisu.
- (5) Izvodi iz digitalne baze podataka registra nekretnina izrađeni računalnim putem imaju snagu javne isprave, uz uvjet da su potpisani i ovjereni od strane područne jedinice kantonalne uprave.

Članak 56.
Digitalni arhiv

- (1) U svrhu čuvanja dokumentacije registra nekretnina uspostavlja se digitalni arhiv.
- (2) Način uspostave i održavanja digitalnog arhiva uređuje se posebnim propisom koji donosi Federalna uprava.
- (3) Digitalni arhiv sadrži dokumentaciju koja se izrađuje u procesima osnivanja i održavanja registra nekretnina u odgovarajućem digitalnom formatu zapisa.
- (4) Kopija dokumenata izdana iz digitalnog arhiva računalnim putem potpisana i ovjerena od strane područne jedinice kantonalne uprave ima dokaznu snagu izvornika.

Članak 57.
Jezik upisa u registar nekretnina

Registar nekretnina se vodi na jednom od službenih jezika u Bosni i Hercegovini.

Članak 58.
Temeljna načela

Temeljna načela registra nekretnina su:

- 1) načelo upisa,
- 2) načelo obveznosti,
- 3) načelo javnosti,
- 4) načelo javnog povjerenja,
- 5) načelo zakonitosti,
- 6) načelo legaliteta,
- 7) načelo prvenstva,
- 8) načelo formalnosti postupka i
- 9) načelo određenosti i označavanja.

Članak 59.
Načelo upisa

- (1) Vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama stječu se, prenose i ograničavaju upisom u zemljišnu knjigu (konstitutivnost upisa), a prestaju brisanjem upisa.
- (2) U slučajevima određenim zakonom, vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama mogu se steći i prije upisa u zemljišnu knjigu, a upisom proizvode pravno djelovanje prema trećim osobama (deklarativnost upisa).
- (3) U zemljišnu knjigu mogu se upisati i određena obligacijska prava koja se od trenutka upisa mogu suprotstaviti trećim osobama.
- (4) U slučaju da se na osnovu odluke suda, odluke drugog državnog organa, nasljeđivanjem ili na osnovu zakona steklo neko pravo bez upisa u zemljišnu knjigu, stjecatelj može zahtijevati upis toga prava u zemljišnu knjigu, ako uz zahtjev za upis priloži ispravu podobnu za upis.

Članak 60.
Načelo obveznosti

- (1) Nositelj prava na nekretnini obavezan je da podnese zahtjev za upis prava u zemljišnu knjigu.
- (2) Upis prava vrši se u zemljišnu knjigu i po službenoj dužnosti, sukladno zakonu.

Članak 61.
Načelo javnosti

Svatko ima pravo da izvrši uvid u podatke koje sadrži registar nekretnina.

Članak 62.
Načelo javnog povjerenja

- (1) Upisano pravo u zemljišnoj knjizi smatra se točnim.
- (2) Smatra se da brisano prvo iz zemljišne knjige ne postoji.
- (3) Za treće osobe, koje u dobroj vjeri u postojanje neke nekretnine ili prava na nekoj nekretnini, putem pravnog posla steknu jedno takvo pravo, sadržaj zemljišne knjige se smatra točnim, ukoliko ispravnost zemljišne knjige nije osporena putem upisa prigovora ili ukoliko je trećoj osobi poznata netočnost zemljišne knjige ili zbog grube nepažnje nije poznata.
- (4) Ako je nositelj prava upisanog u zemljišne knjige ograničen u pravu raspolaganja u korist neke osobe, tada ograničenje djeluje prema trećoj osobi samo onda kada je to ograničenje upisano u zemljišnu knjigu ili poznato trećoj osobi.
- (5) Za savjesnost treće osobe kod stjecanja prava na nekretnini mjerodavno je vrijeme podnošenja zahtjeva za upis.

Članak 63.
Načelo zakonitosti

Upis u registar nekretnina vrši se na osnovu ovog zakona i drugih propisa.

Članak 64.
Načelo legaliteta

Organ nadležan za registraciju nekretnina ispituje po službenoj dužnosti da li su ispunjeni zakonom propisani uvjeti za upis.

Članak 65.
Načelo prvenstva

- (1) Upis prava u zemljišnu knjigu vrši se prema vremenskom redosljedu podnošenja zahtjeva za upis.
- (2) Pravni učinak upisa prema trećim osobama počinje od trenutka podnošenja zahtjeva za upis organu nadležnom za registraciju nekretnina.
- (3) Organ nadležan za registraciju nekretnina upisuje broj zahtjeva i vrijeme podnošenja zahtjeva u zemljišnoknjižni uložak (u daljnjem tekstu: zk uložak) odmah nakon prijema zahtjeva za upis.
- (4) Ustupanjem prvenstvenog reda zahtjeva za uknjižbu ili predbilježbu mogu se zamijeniti mjesta koja prvenstveno imaju ti zahtjevi.

Članak 66.
Načelo formalnosti postupka

U postupku upisa u registar nekretnina organ nadležan za registraciju nekretnina odlučuje o upisu na temelju isprava podobnih za upis i upisanog stanja u registru nekretnina.

Članak 67.
Načelo određenosti i označavanja

(1) Sadržaj svakog upisa u zemljišnu knjigu mora biti potpuno određen u pogledu nekretnine na koju se upis odnosi, vrste upisa, prava i drugih činjenica koje se upisuju, kao i u pogledu subjekta upisa, redoslijeda prvenstva upisa i isprava na temelju kojih je upis izvršen.

(2) U pravnom prometu nekretnine se označavaju prema podacima iz katastra nekretnina.

POGLAVLJE II KATASTAR NEKRETNINA

Članak 68.
Sadržaj katastra nekretnina

Katastar nekretnina sastoji se od:

- 1) elaborata katastarske izmjere;
- 2) zbirke isprava;
- 3) baze podataka katastra nekretnina.

Članak 69.
Elaborat katastarske izmjere

(1) Elaborat katastarske izmjere je skup izrađenih dokumenata i prikupljenih podataka nastalih u postupku projektiranja i realizacije katastarske, komasacijske ili postojeće izmjere, na osnovu kojih se osniva ili obnavlja katastar nekretnina.

(2) Elaborat katastarske izmjere čuva se trajno.

Članak 70.
Zbirka isprava

(1) Zbirka isprava je skup isprava na osnovu kojih je izvršen upis ili brisanje upisa podataka o nekretninama.

(2) Zbirka isprava čuva se trajno.

Članak 71.
Baza podataka katastra nekretnina

- (1) Baza podataka katastra nekretnina (u daljnjem tekstu: BPKN) je skup prostornih i drugih podataka o nekretninama i naročito sadrži podatke o:
- 1) Geodetskom referentnom okviru (geodetskoj osnovi)
 - 2) Parcelama;
 - 3) Dijelovima parcela prema načinu korištenja zemljišta
 - 4) Zgradama;
 - 5) Posebnim dijelovima zgrada;
 - 6) Granicama administrativnih i katastarskih teritorijalnih jedinica;
 - 7) Posebnim pravnim režimima na nekretninama.
- (2) U BPKN-a mogu se voditi podaci adresnog registra i registra prostornih jedinica.

Članak 72.
Katastarski plan

- (1) Katastarski plan je grafički prikaz nekretnina iz BPKN-a koji se izrađuje u propisanom formatu, obliku i mjerilu.
- (2) Katastarski plan izdaje se u digitalnom ili analognom obliku, za jednu ili više parcela.
- (3) Katastarski plan može sadržavati i opisne podatke o nekretninama i podatke o vlasniku odnosno korisniku u tekstualnoj formi.

Članak 73.
Osnivanje katastra nekretnina

- (1) Osnivanje katastra nekretnina vrši se na područjima na kojima nije osnovan katastar zemljišta po podacima aerofotogrametrijske izmjere.
- (2) Osnivanje katastra nekretnina obuhvaća:
- 1) pripremne radove,
 - 2) izlaganje podataka o nekretninama prikupljenih katastarskom izmjerom i katastarskim klasiranjem na javni uvid i
 - 3) izradu BPKN.
- (3) Katastar nekretnina se, po pravilu, osniva po katastarskim općinama ili po dijelovima katastarskih općina.

- (4) Paralelno sa osnivanjem katastra nekretnina vrši se osnivanje ili zamjena zemljišnih knjiga.

Članak 74. Pripremni radovi

Pripremni radovi obuhvaćaju:

- 1) reviziju sadržaja katastarskih planova katastarske izmjere i usuglašavanje sa stanjem na terenu,
- 2) pripremu postojećih katastarskih planova i elaborata katastarske izmjere za izlaganje podataka o nekretninama na javni uvid i
- 3) identifikaciju nekretnina iz elaborata katastarske izmjere i važećih katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka.

Članak 75. Povjerenstvo za izlaganje podataka

- (1) Izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i pravima na nekretninama provodi povjerenstvo za izlaganje (u daljnjem tekstu: povjerenstvo), koje imenuje rukovoditelj kantonalne uprave na prijedlog rukovoditelja područne jedinice.
- (2) Povjerenstvo se sastoji od predsjedatelja i dva člana i njihovih zamjenika.
- (3) Predsjedatelj povjerenstva i njegov zamjenik su zemljišnoknjižni referenti, prvi član povjerenstva i njegov zamjenik su geodetski stručnjaci koji posjeduju najmanje geodetsku licencu drugog reda, a drugi član povjerenstva i njegov zamjenik su građani s područja katastarske općine u kojoj se vrši izlaganje podataka na javni uvid.
- (4) Na temelju podataka obavljene identifikacije nekretnina iz elaborata katastarske izmjere i važećih katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka i druge raspoložive dokumentacije povjerenstvo formira privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige.
- (5) Vrijeme trajanja izlaganja i mjesto javnog izlaganja podataka o nekretninama i pravima na nekretninama, javnim oglasom, određuje povjerenstvo najkasnije 15 dana prije početka izlaganja.
- (6) Javni oglas iz stavka 5. ovog članka objavljuje se u Službenom glasniku BiH, Službenim novinama Federacije, službenim glasilima kantona i općine, web stranicama općine, kantonalne i Federalne uprave, najmanje u dvama dnevnim novinama koje su dostupne u cijeloj Bosni i Hercegovini, na oglasnim pločama općine, područne jedinice kantonalne uprave, lokalnim elektronskim medijima i na mjestima uobičajenim za oglašavanje u predmetnoj katastarskoj općini.

Članak 76. Postupak izlaganja podataka

- (1) U postupku izlaganja podataka osobi koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige dostavlja se privremeni zemljišnoknjižni izvadak

koji se izrađuje temeljem privremene baze podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige i obavijest o izlaganju podataka.

- (2) Osoba koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige može podnijeti prigovor na podatke dostavljene u smislu stavka 1. ovog članka, koji se odnose na katastar nekretnina (A - list privremenog zemljišnoknjižnog uložka) u roku od 15 dana od dana kada su mu ti podatci dostavljeni. Ako u ostavljenom roku korisnik ne podnese prigovor smatra se da je suglasan sa stanjem nekretnina upisanim u privremeni zk uložak.
- (3) U postupku izlaganja na javni uvid mogu sudjelovati i osobe koje imaju pravni interes u svezi nekretnina za koje se izlažu podatci (u daljnjem tekstu: imatelj pravnog interesa).
- (4) O postupku izlaganja na javni uvid vodi se zapisnik kojeg potpisuju sudionici u postupku i povjerenstvo. Zapisnik sadrži naročito: podatke o osobi koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige, odnosno imatelju pravnog interesa, sadržaj izjave nositelja prava, odnosno imatelja pravnog interesa, u vezi sa izloženim podacima o nekretninama i pravima na nekretninama i podatke o vremenu i mjestu sastavljanja zapisnika.
- (5) Osoba koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige kojoj su na njen zahtjev usmeno saopćeni podaci o nekretninama, prije dostavljanja podataka u smislu stavka 1. ovog članka, odnosno kojoj ti podatci nisu dostavljeni u smislu spomenutih odredaba može na te podatke podnijeti prigovor u roku od 15 dana od dana kada su joj ti podatci usmeno saopćeni.
- (6) Prigovor u smislu stavka 5. ovog članka može podnijeti i imatelj pravnog interesa u roku od 15 dana od dana saznanja za podatke, a najkasnije do dana određenog za završetak izlaganja.
- (7) Povjerenstvo je dužno razmotriti prigovor iz st. 2. 5. i 6. ovog članka, te rješenje po prigovoru donijeti u roku od 15 dana od dana podnošenja prigovora.
- (8) U slučaju da povjerenstvo utvrdi da je greška u elaboratu katastarske izmjere na koju je podnesen prigovor nastala zbog nemara podnositelja zahtjeva, isti je dužan snositi troškove koje će izazvati ispravljanje greške.
- (9) Rješenje iz stavka 7. ovog članka dostavlja se osobi koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige i imatelju pravnog interesa. U slučaju kad ne postoji imatelj pravnog interesa, a povjerenstvo utvrdi da je prigovor osobe koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige osnovan, umjesto da donosi rješenje, povjerenstvo će o prihvaćanju prigovora pisanom obaviješću obavijestiti tu osobu.
- (10) Na rješenje iz stavka 7. ovog članka može se podnijeti žalba. Žalba se podnosi, putem povjerenstva, Federalnoj upravi u roku od 15 dana po prijemu rješenja.

Članak 77.

Izrada baze podataka katastra nekretnina

- (1) BPKN se izrađuje za cijelu ili dio katastarske općine, na osnovu izloženih i utvrđenih podataka izmjere i katastarskog klasiranja zemljišta.
- (2) Federalna uprava donosi rješenje o stavljanju BPKN u službenu upotrebu.

Članak 78.

Stupanje na snagu katastra nekretnina

- (1) Katastar nekretnina za cijelu ili dio katastarske općine stupa na snagu objavljivanjem rješenja Federalne uprave o stavljanju BPKN u službenu uporabu u „Službenim novinama Federacije BiH“
- (2) Stupanjem na snagu katastra nekretnina, za to područje podatci katastra zemljišta ili popisnog katastra stave se van snage.

Članak 79.

Prevođenje katastra zemljišta u katastar nekretnina

- (1) Prevođenje katastra zemljišta u katastar nekretnina vrši se na područjima na kojima je osnovan katastar zemljišta po novoj izmjeri.
- (2) Prevođenje katastra zemljišta u katastar nekretnina provodi se za cijelu katastarsku općinu (organizirani pristup) ili za jedan njeni dio (pojedinačni pristup).
- (3) Katastar zemljišta u katastar nekretnina prevodi se kod organiziranog pristupa 15 dana od dana završetka osnivanja ili zamjene zemljišne knjige za cijelu katastarsku općinu, brisanjem podataka o posjednicima iz BPKN.
- (4) Katastar zemljišta u katastar nekretnina prevodi se kod pojedinačnog pristupa 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o osnivanju ili zamjeni zemljišne knjige za dio katastarske općine koji je obuhvaćen osnivanjem ili zamjenom, brisanjem podataka o posjednicima iz BPKN za obuhvaćeni dio.
- (5) Na područjima na kojima ne postoji zemljišna knjiga osnova za osnivanje zemljišne knjige su postojeći posjedovni listovi.
- (6) U svrhu zamjene zemljišne knjige izrađuju se prijavni listovi iz kojih je vidljiva veza nekretnina po katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi.

Članak 80.

Poslovi katastarske izmjere u procesu održavanja katastra nekretnina

- (1) Katastarska izmjera u procesu održavanja katastra nekretnina obuhvata terenska mjerenja i izradu odgovarajućih elaborata u svrhu:
 - 1) obnavljanja granica parcela na terenu,
 - 2) snimanja novih granica parcela na terenu prilikom cijepanja parcela,
 - 3) brisanja postojećih granica parcela radi spajanja parcela u jednu,
 - 4) snimanja promjena načina korištenja,
 - 5) snimanja novih ili promijenjenih objekata kao i srušenih objekata.

- (2) Gospodarska društva za geodetske radove izvode katastarsku izmjeru, na zahtjev stranke ili na zahtjev organa nadležnog za registraciju nekretnina, sukladno odredbama ovog zakona.

Članak 81.

Provođenje promjena u BPKN

- (1) Provođenje promjena u BPKN vrši se temeljem zahtjeva stranke ili po službenoj dužnosti.
- (2) Kantonalna uprava dužna je, kada utvrdi da su za to ispunjeni uvjeti propisani ovim zakonom, izvršiti provođenje promjena i donijeti rješenje o provedenoj promjeni u roku od 15 dana od dana prijema elaborata terenskih radova, odnosno drugog odgovarajućeg dokumenta.
- (3) U postupku provođenja promjene stranke uključene u postupak mogu pisanom izjavom odustati od prava na podnošenje žalbe. U slučaju da to ne učine mogu podnijeti žalbu Federalnoj upravi u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.
- (4) Troškove održavanja katastra nekretnina snosi podnositelj zahtjeva za provođenje promjena.
- (5) Pogreške nastale tijekom katastarske izmjere provedene u svrhu osnivanja katastra ispravlja kantonalna uprava po službenoj dužnosti.
- (6) Pogreške nastale u fazi katastarske izmjere u procesu održavanja katastra nekretnina ispravljaju gospodarska društva za geodetske radove o vlastitom trošku i nakon preuzimanja u katastar nekretnina na zahtjev kantonalne uprave.
- (7) Odobrenje za uporabu građevinskog objekta ne može se izdati dok investitor ne dostavi potvrdu kantonalne uprave o izvršenom snimanju građevinskog objekta i prateće komunalne infrastrukture.
- (8) Upis građevinskog objekta u katastar nekretnina izvršit će se po pribavljanju odobrenja za uporabu, koje je po njegovoj pravomoćnosti investitor dužan dostaviti kantonalnoj upravi.
- (9) Izgrađeni objekt bez odobrenja za uporabu evidentira se u katastru nekretnina, a činjenica neposjedovanja odobrenja za uporabu na odgovarajući način će se zabilježiti u katastru nekretnina.
- (10) Izgrađenim objektom u smislu stavka 9. ovog članka smatra se građevinski objekt koji je stavljen pod krov ili je stavljen u funkciju za koju je namijenjen.

Članak 82.

Prelazak na koordinatni katastar

- (1) Prelazak na koordinatni katastar vrši se u procesu katastarske izmjere.
- (2) Gospodarsko društvo za geodetske radove dužno je pismenim putem obavijestiti vlasnika ili korisnika nekretnine na kojoj se dogodila promjena i sve vlasnike ili korisnike nekretnina koje s njom graniče, o vremenu (datum i sat) obavljanja terenskog uviđaja najmanje 8 dana ranije.

- (3) Iznimno od odredbi stavka 2. ovog članka, za parcele površine veće od jednog hektara, gospodarsko društvo za geodetske radove dužno je obavijestiti samo korisnike ili vlasnike susjednih nekretnina, koje su obuhvaćene promjenom.
- (4) Tijekom terenskog uviđaja gospodarsko društvo za geodetske radove dužno je izvršiti obnovu granica predmetne parcele u nazočnosti vlasnika ili korisnika nekretnina koji su se odazvali na poziv za terenski uviđaj. Ukoliko granične točke nisu propisno označene gospodarsko društvo za geodetske radove dužno je izvršiti označavanje tih točaka trajnim oznakama.
- (5) Gospodarsko društvo za geodetske radove dužno je odrediti položajne koordinate označenih graničnih točaka u važećem referentnom sustavu.
- (6) Tijekom terenskog uviđaja vodi se zapisnik kojeg potpisuju svi nazočni vlasnici ili korisnici nekretnina. Sastavni dio zapisnika je izjava kojom se potvrđuje da su suglasni s označenim graničnim točkama, što predstavlja pravni temelj za prelazak na koordinatni katastar.
- (7) Ako neki od vlasnika ili korisnika nisu suglasni sa položajem označenih graničnih točaka na granici njihovih parcela, gospodarsko društvo za geodetske radove će, predmetnu granicu proglasiti spornom, a stranke uputiti da granicu parcele uredi sudskim putem.
- (8) U pozivu koji dostavlja zainteresiranim vlasnicima ili korisnicima gospodarsko društvo za geodetske radove ih je dužno upoznati, da ako iz bilo kojeg razloga ne mogu biti nazočni terenskom uviđaju, mogu u roku od 15 dana od dana terenskog uviđaja, podnijeti prigovor gospodarskom društvu za geodetske radove ukoliko nisu suglasni s označenim graničnim točkama.
- (9) Ako u roku iz stavka 8. ovog članka zainteresirani vlasnik ili korisnik, koji nije bio nazočan terenskom uviđaju, ne podnese prigovor gospodarskom društvu za geodetske radove, smatra se da je suglasan s označenim granicama.
- (10) U slučaju da zainteresirani vlasnik ili korisnik podnese prigovor iz stavka 8. ovog članka gospodarsko društvo za geodetske radove dužno je zakazati novi terenski uviđaj, za koji će poslati pozive samo onim vlasnicima ili korisnicima parcela za čije je granice podnesen prigovor. Ako se u ponovljenom očevidu stranke ne mogu suglasiti o položaju graničnih točaka, gospodarsko društvo za geodetske radove će, predmetnu granicu proglasiti spornom, a stranke uputiti da granicu parcele uredi sudskim putem.
- (11) Kada se za položaj označenih graničnih točaka parcele dobije suglasnost vlasnika ili korisnika parcela u smislu stavaka 6. i 9. ovog članka, stječu se uvjeti za prevođenje te parcele u koordinatni katastar, što se u procesu provođenja promjene na odgovarajući način evidentira u BPKN.
- (12) Položajne koordinate graničnih točaka utvrđene u smislu stavka 5. ovog članka su konačne i ne mogu se više mijenjati, te se koriste kao osnova za buduće katastarske izmjere.

POGLAVLJE III ZEMLJIŠNA KNJIGA

Odjeljak A. Osnovne odredbe

Članak 83.
Zemljišna knjiga

Zemljišna knjiga, u smislu ovog zakona, predstavlja dio Registra nekretnina u koju se upisuju stvarna i druga prava na nekretninama, a čiji je upis propisan zakonom, kao i ostalih zakonom predviđenih činjenica od značaja za pravni promet nekretnina.

Članak 84.
Zemljišnoknjižni referent

- (1) Zemljišnoknjižni referent je službena osoba koja sudjeluje u osnivanju, zamjeni i provedbi promjena u zemljišnoj knjizi kao dijelu registra nekretnina.
- (2) Zemljišnoknjižni referent mora imati završeno stručno obrazovanje i položen stručni ispit. Pravilnike o uvjetima za zemljišnoknjižnog referenta, načinu polaganja i sadržaju stručnog ispita donosi Federalni ministar pravde.

Odjeljak B. Sadržaj zemljišne knjige

Članak 85.
Sastav zemljišne knjige

Zemljišna knjiga se sastoji od glavne zemljišne knjige, zbirke isprava i pomoćnih registara. Glavna zemljišna knjiga se sastoji od zk uložaka. Glavna knjiga se vodi za jednu katastarsku općinu.

Članak 86.
Zemljišnoknjižni uložak

- (1) Upisi se vrše u zk uložak.
- (2) U zk uložak se upisuje jedno zemljišnoknjižno tijelo.
- (3) Zemljišnoknjižno tijelo se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela koje se nalaze u istoj katastarskoj općini i na kojima postoje isti pravni odnosi.
- (4) Jedna katastarska općina može obuhvaćati samo one nekretnine koje se nalaze na području nadležnosti jednog organa nadležnog za registraciju nekretnina.
- (5) Zk uložak se sastoji iz natpisa (naslova) i tri odjeljka.

Članak 87.
Natpis zk uloška

U natpisu zk uloška se navodi:

- 1) Organ nadležan za registraciju nekretnina,
- 2) Katastarska općina,
- 3) Broj zk uloška.

Članak 88.
Prvi odjeljak zk uloška

U prvi odjeljak (A) zk uloška „Popisni list“ se preuzimaju podaci o nekretninama iz katastra nekretnina.

Članak 89.
Drugi odjeljak zk uloška

U drugi odjeljak (B) zk uloška „Vlasnički list“ se unosi:

- 1) broj i datum upisa,
- 2) pravni temelj upisa
- 3) naziv vlasnika ili naziv nositelja prava, njegov jedinstveni matični broj odnosno identifikacijski broj i adresa,
- 4) u slučaju vlasništva više osoba podaci vlasnika u smislu točke 2. i to da li im zemljišnoknjižno tijelo pripada kao zajedničko vlasništvo ili suvlasništvo, s tim što se kod suvlasništva upisuju međusobni odnos suvlasnika i visina suvlasničkog dijela,
- 5) ograničenja prava raspolaganja vlasnika zemljišnoknjižnog tijela kao i zabilježbe koje se tiču vlasništva

Članak 90.
Treći odjeljak zk uloška

(1) U treći odjeljak (C) zk uloška „Tereti“ se unosi:

- 1) pravni temelj upisa,
- 2) prava koja opterećuju zemljišnoknjižno tijelo i zabilježbe koje se odnose na ta opterećenja, kao i podaci o nositelju, odnosno nositeljima prava. Sukladno se primjenjuje odredba iz članka 89. točka 4. ovoga zakona.

(2) Kod hipoteka i zemljišnih dugova se još dodatno unosi:

- 1) hipoteka odnosno zemljišni dug u novčanom iznosu (visina hipoteke odnosno zemljišnog duga),

- 2) kamatna stopa,
- 3) iznos ostalih sporednih potraživanja u novcu,
- 4) zabilježbe koje se odnose na hipoteku odnosno zemljišni dug,
- 5) podaci o pristajanju na neposredno izvršenje,
- 6) izdavanje pisma zemljišnog duga, ukoliko je ono izdano.

Članak 91. Numeracija

U okviru glavne zemljišne knjige se zk uloži numeriraju neprekidnim rednim brojevima.

Članak 92. Pomoćni registri

Pored glavne zemljišne knjige, vode se također i pomoćni registri:

- 1) Registar vlasnika i nositelja drugih prava
- 2) Dnevnik

Članak 93. Registar vlasnika ili nositelja prava

- (1) Za fizičke osobe u registar vlasnika i nositelja drugih prava na nekretninama se upisuje ime (prezime, ime, rođeno prezime, ime jednog od roditelja), jedinstveni matični broj građanina i adresa prebivališta odnosno boravišta vlasnika, odnosno nositelja drugog prava, kao i katastarska općina i broj zk uložka u koji su upisane nekretnine koje pripadaju vlasniku, odnosno druga prava koja pripadaju njegovom nositelju.
- (2) Za pravnu osobu upisuju se, u smislu stavka 1. ovog članka naziv, registrirano sjedište i identifikacijski broj.

Članak 94. Dnevnik

- (1) U Dnevnik se registriraju zahtjevi za upis i dodjeljuju registarske oznake.
- (2) Kod svakog upisa se obvezno navodi registarska oznaka upisa. To važi i za upise u sve odjeljke.
- (3) Završetak obrade zahtjeva donošenjem rješenja o odobrenju ili odbijanju zahtjeva upisa potrebno je ubilježiti u Dnevnik sa naznakom datuma donošenja rješenja.
- (4) Oblik, sadržaj i način vođenja Dnevnika iz stavka 1. ovog članka uredit će Federalna uprava posebnim propisom.

Odjeljak C. Zemljišnoknjižni upisi

Članak 95.
Vrste upisa u zemljišnu knjigu

- (1) Vrste upisa u zemljišnu knjigu su: predbilježba, zabilježba i uknjižba.
- (2) Predbilježba je uvjetni, privremeni upis prava na nekretninama kojim se stjecanje, prijenos, ograničenje ili prestanak prava postiže naknadnim opravdanjem.
- (3) Zabilježba je upis određenih okolnosti i činjenica koje su od utjecaja na raspolaganje nekretninama. Zabilježba se može odnositi na osobne odnose kao što su maloljetnost, stavljanje pod starateljstvo, produljenje roditeljskog prava, ali i na druge činjenice kao što su otvaranje stečaja, postojanje spora, postupak eksproprijacije, prvenstveni red, prinudna uprava i slično.
- (4) Uknjižba je konačan upis prava na nekretninama, kojim se bezuvjetno stječu, prenose, ograničavaju ili prestaju prava na nekretninama.

Članak 96.
Prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu

- (1) U zemljišnu knjigu se upisuju slijedeća prava:
 - 1) Vlasništvo, suvlasništvo i zajedničko vlasništvo,
 - 2) hipoteka i zemljišni dug,
 - 3) sudsko založno pravo,
 - 4) pravo dugoročnog najma i zakupa, pravo preče kupovine i pravo otkupa,
 - 5) pravo stvarne i osobne služnosti,
 - 6) plodouživanje,
 - 7) stvarni tereti,
 - 8) pravo korištenja.
- (2) Svi upisi prava s izuzetkom vlasništva vrše se u zk uložak zemljišta koje se opterećuje.
- (3) Stvarna prava na tuđoj stvari, koja pripadaju svakom pojedinom vlasniku zemljišnoknjižnog tijela se na zahtjev vlasnika zemljišnoknjižnog tijela upisuju i u zemljišnoknjižnom ulošku njegovog zemljišnoknjižnog tijela.
- (4) Ukoliko stvarno pravo iz stavka 3. ovog članka bude promijenjeno ili ukinuto, tada će organ nadležan za registraciju nekretnina na zahtjev izvršiti ispravku upisa.

Članak 97.
Prava korištenja koja se upisuju u zemljišnu knjigu

- (1) Zemljište može biti opterećeno na taj način da onome u čiju se korist vrši opterećenje pripada pravo da na ili ispod površine zemljišta ima građevinu, a to pravo se može otuđiti ili naslijediti (pravo korištenja).

- (2) Zgrada ili postrojenje izgrađeni na osnovu prava korištenja čine bitni sastavni dio prava korištenja (vlasništvo na zgradi, odnosno vlasništvo na postrojenju).
- (3) Ograničenje prava korištenja na pojedini dio zgrade, posebno na pojedine prostorije, je nedopušteno ukoliko se takva prava ne odnose na cijelu zgradu.
- (4) Opteretiti se može samo cijelo zemljište ali ne i dio parcele.
- (5) Kod upisivanja prava korištenja, kao prava koje opterećuje zemljište, po službenoj dužnosti se uspostavlja zk uložak zgrada. U odjeljku „A“ potrebno je pored opisa opterećenog zemljišta prema podacima katastra, ukazati na opterećeni zk uložak i na pravo korištenja. Zgradu je potrebno bliže opisati.
- (6) Ukoliko u trenutku stupanja na snagu ovog zakona postoji samostalno pravo vlasništva na zgradi, potrebno je unijeti pravo korištenja zemljišta kao teret u zk uložku u kome je upisano zemljište odjeljak „C“ u slučaju primjene odredaba članka 96. ovog zakona.
- (7) U ostalim slučajevima važe odredbe koje se odnose na zemljište i suvlasnički dio.

Članak 98.

Vlasništvo na etažnoj jedinici

- (1) Za svako vlasništvo na etažnoj jedinici (stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto) koje u smislu ovog zakona predstavlja cjelovitu jedinicu uspostavlja se poseban zk uložak, s tim da se zk uložak zemljišta po službenoj dužnosti zatvara. U zk uložku etažne jedinice se upisuje posebno vlasništvo koje pripada suvlasničkom dijelu i kao ograničenje suvlasništva priznavanje prava posebnog vlasništva koja pripadaju drugim suvlasničkim dijelovima. Potrebno je ukazati na ostale zk uloške stanova, odnosno poslovnih prostora koji pripadaju ovoj zajednici vlasništva na stanovima odnosno poslovnim prostorima.
- (2) Bliži opis suvlasničkog dijela i vlasništava na stanu, odnosno poslovnom prostoru se vrši u odjeljku A.
- (3) Radi bližeg označavanja predmeta i sadržaja posebnog vlasništva može se uputiti na izjavu o diobi, dogovor o diobi i plan podjele.
- (4) Uz zahtjev za upis potrebno je priložiti sljedeće dokaze:
 - 1) Plan podjele na posebne dijelove, kojeg izrađuje gospodarsko društvo za geodetske radove, sudski vještak geodetske, građevinske ili arhitektonske struke, iz kojeg je vidljiva podjela zgrade, kao i položaj i veličina dijelova zgrade koji se nalaze u posebnom vlasništvu i zajedničkih dijelova zgrade ovjeren od općinskog organa uprave nadležnog za poslove građenja. Sve pojedinačne prostorije koje pripadaju vlasništvu na istom stanu, ili poslovnom prostoru, označavaju se odgovarajućom istom oznakom, koja treba da se podudara sa brojem navedenim u odobrenju upisa.
 - 2) Uvjerenje općinskog organa uprave nadležnog za poslove građenja da se radi o cjelovitoj građevinskoj jedinici (uvjerenje o cjelovitosti).

Odjeljak D. Postupak upisa u zemljišnu knjigu

Članak 99.
Pretpostavke za upis

- (1) Postupak upisa u zemljišnu knjigu pokreće se podnošenjem zahtjeva za upis. Zahtjev se odnosi na propisani tekst upisa. Normirane tekstove propisuje Federalna uprava.
- (2) Uz zahtjev za upis treba priložiti i dokaznu dokumentaciju na kojoj se zahtjev temelji. To mogu biti:
 - 1) isprava koja je osnova za stjecanje stvarnog prava;
 - 2) dokument na osnovu kojeg se dokazuje stvarno pravo;
 - 3) ovjerena kopija sudske odluke koja je osnova za upis;
 - 4) dokument kojim se potvrđuje stvarno pravo osigurano predbilježbom;
 - 5) drugi dokumenti potrebni za upis određeni zakonom.
- (3) Pretpostavka za upis je i dokaz o plaćanju upravne takse.
- (4) Ukoliko se isprava nalazi kod organa koji provodi upis, ista se ne mora ponovo podnositi. U zahtjevu za upis organ koji obrađuje zahtjev treba da zabilježi gdje se isprava nalazi.

Članak 100.
Upis promjene vlasništva

- (1) Ako se radi o upisu promjene vlasništva potrebno je priložiti ugovor ili drugu ispravu o otuđenju, prijenosu odnosno stjecanju prava vlasništva.

Članak 101.
Rješenje o upisu

- (1) Upis u zemljišnu knjigu se vrši na osnovu rješenja o upisu, koje donosi organ nadležan za registraciju nekretnine.
- (2) Rješenje o upisu se donosi na zahtjev za upis, koji je podnesen sukladno članku 99. ovog zakona.

Članak 102.
Preuzimanje zahtjeva za upis

- (1) Zahtjev se smatra zaprimljenim kada je dostavljen organu nadležnom za registraciju nekretnina i kada ispunjava uvjete navedene u članku 99. ovog zakona.
- (2) Na podneseni zahtjev stavlja se zabilješka o datumu i vremenu njegovog prijema.
- (3) Samo preuzimanje zahtjeva ne podrazumijeva dodjelu redoslijeda.
- (4) Za zahtjeve koji su pristigli poštom istog dana smatra se da su pristigli istovremeno i bit će upisani u Dnevnik kao posljednji pristigli tog dana. Kao vrijeme prijema se uzima

vrijeme prestanka prijema zahtjeva za upis propisanog internim aktom organa nadležnog za registraciju nekretnina.

Članak 103.

Registriranje zahtjeva za upis

- (1) Zahtjev za upis koji je pristigao organu nadležnom za registraciju nekretnina se neodložno registrira u Dnevnik i numerira na temelju vremena prispjeća zahtjeva. U upisu se navodi podnositelj zahtjeva.
- (2) Postupak prijema i registracije zahtjeva za upis propisuje Federalna uprava.

Članak 104.

Potvrda o prijemu zahtjeva za upis

Organ nadležan za registraciju nekretnina će na traženje podnositelja zahtjeva izdati potvrdu o prijemu zahtjeva.

Članak 105.

Obrada zahtjeva za upis

- (1) Ako je podneseno više zahtjeva koji se odnose na isto pravo, tada se ne smije izvršiti upis na osnovu kasnije podnesenog zahtjeva prije nego što se izvrši upis na osnovu ranije podnesenog zahtjeva.
- (2) Odredba iz stavka 1. ovog članka se ne primjenjuje ako prije podneseni zahtjev bude odbijen ili povučen, odnosno određen drugačiji redoslijed obrade od strane podnositelja zahtjeva.

Članak 106.

Zahtjev pod uvjetom

- (1) Zahtjev za upis čije rješavanje je vezano uz neki uvjet, a uz koji nije podnesen dokaz o ispunjavanju tog uvjeta će se odbiti.
- (2) Ukoliko se jednim zahtjevom traži više upisa, podnositelj zahtjeva može, suprotno odredbama stavka 1. ovog članka, postaviti uvjet da se jedan upis ne smije izvršiti bez drugog upisa.

Članak 107.

Dopuna zahtjeva

Podnositelj zahtjeva može organu nadležnom za registraciju nekretnina podnositi isprave, kojima dopunjava zahtjev, sve do okončanja obrade zahtjeva. Isprave kojim se dopunjava zahtjev se primaju i registriraju redom određenim ovim zakonom.

Članak 108.
Otklanjanje nedostataka

- (1) Ako zahtjev za upis ima neki nedostatak koji se može otkloniti, nadležni zemljišnoknjižni referent određuje rok za otklanjanje nedostataka, koji ne može biti kraći od 15 dana. Ako po isteku spomenutog roka podnositelj zahtjeva nije otklonio nedostatak, donosi se rješenje o odbacivanju zahtjeva.
- (2) Određivanje roka za otklanjanje nedostataka se upisuje u zk ulošku. Zabilježba važi do donošenja rješenja o zahtjevu iz stavka 1. ovog članka, sukladno članku 111. stavak 1. ovog zakona. Zabilježba se briše donošenjem rješenja o tom zahtjevu.

Članak 109.
Zainteresirane osobe

- (1) Upis u zemljišnu knjigu je dozvoljen samo uz suglasnost osobe koja je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisana u zemljišnu knjigu kao nositelj prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava koje se prenosi, mijenja, ograničava ili briše.
- (2) Odobrenje prema stavku 1. ovog članka, mora biti notarski ovjereno, osim ako se za ugovor na osnovu kojeg se vrši promjena prava ne zahtijeva notarska obrada.
- (3) Odobrenje iz stavka 1. ovog članka, može biti zamijenjeno odlukom suda ili drugog nadležnog organa.
- (4) Za ispravku zemljišne knjige nije potrebno odobrenje iz stavka 1. ovog članka ako se dokaže netočnost. Ovo posebno važi za upis ili brisanje ograničenja raspolaganja.
- (5) Pravo koje je ograničeno na životni vijek nositelja prava smije nakon njegove smrti, ukoliko nisu isključeni zaostaci činidbi, biti brisano samo uz odobrenje pravnog nasljednika, ako brisanje treba uslijediti prije isteka jedne godine od smrti nositelja prava ili ako je pravni nasljednik organu nadležnom za registraciju nekretnina podnio prigovor protiv brisanja. Prigovor se po službenoj dužnosti upisuje u zemljišnu knjigu. Ukoliko je nosilac prava proglašen umrlim, rok od godinu dana počinje teći od dana pravosnažnosti rješenja kojim se vrši proglašenje nestale osobe umrlom ili rješenja o dokazivanju smrti.
- (6) Odobrenje pravnog nasljednika predviđeno u stavku 5. ovog članka nije potrebno ukoliko je u zemljišnoj knjizi upisano da je za brisanje prava dovoljan dokaz o smrti nositelja prava.

Članak 110.
Provjera zahtjeva za upis

Kod provjere zahtjeva za upis nadležni zemljišnoknjižni referent ispituje:

- 1) da li su podneseni potrebni dokumenti u propisanoj formi,
- 2) da li su dokumenti (isprave) identični sa stanjem u zemljišnoj knjizi,
- 3) da li postoji odobrenje iz članka 109. stavak 1. ovog zakona.

Članak 111.
Odlučivanje o upisu

- (1) Nakon provjere zahtjeva za upis, donosi se rješenje o potpunom ili djelomičnom prihvaćanju zahtjeva.
- (2) Rješenje o odbijanju zahtjeva se donosi ako:
 - 1) se zemljišnoknjižno tijelo ne nalazi u zemljišnoknjižnom području organa nadležnog za registraciju nekretnina;
 - 2) osoba nije ovlaštena da zahtijeva upis;
 - 3) pravna osnova upisa nije vidljiva iz predloženih dokumenata;
 - 4) postoji neka druga smetnja koja sprječava upis.

Članak 112.
Sadržaj rješenja o upisu, odnosno odbacivanju upisa

Rješenje o upisu, odnosno odbacivanju, sadrži:

- 1) Naziv organa nadležnog za registraciju nekretnina kod kojeg se vodi zemljišna knjiga;
- 2) broj rješenja, mjesto i datum donošenja rješenja;
- 3) tekst upisa, kao i uputu na zk uložak, na odjeljak i kolonu gdje se upis obavlja,
- 4) razlog i pravnu osnovu rješenja;
- 5) pouku o pravnom lijeku;
- 6) potpis ovlaštene osobe.

Članak 113.
Upis u zemljišnu knjigu

- (1) Upis u zemljišnu knjigu vrši se na osnovu rješenja o upisu.
- (2) Rang upisa se ravna prema redoslijedu zahtjeva upisanih u Dnevnik, ukoliko nije upisan neki drugi redoslijed ranga u zemljišnoj knjizi.

Članak 114.
Dostavljanje rješenja o upisu

- (1) Rješenje o upisu dostavlja se podnositelju zahtjeva ili njegovom zastupniku, osobi na čijoj se nekretnini neko pravo prenosi, opterećuje, ograničava ili ukida, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba.
- (2) Rješenje o upisu se dostavlja tek nakon provedbe u zemljišnoj knjizi.

Članak 115.
Vraćanje dokumenata

Dokumenti koje je podnio podnositelj zahtjeva vraćaju se na njegov zahtjev po pravosnažnosti rješenja u slučaju povlačenja ili odbacivanja zahtjeva.

Odjeljak E. Upisi u zk uložak

Članak 116.
Sadržaj upisa

Upis u zk uložak nekretnine sadrži:

- 1) datum upisa;
- 2) tekst upisa;
- 3) potpis zemljišnoknjižnog referenta.

Članak 117.
Tekst upisa

Tekst upisa sadrži:

- 1) uputu na isprave i dokumenta na osnovu kojih se sadržaj stvarnog prava preciznije dokazuje;
- 2) sadržaj upisanog stvarnog prava, ime nositelja prava i ostale podatke o osobi nositelja prava koje predviđa zakon;
- 3) uputu na rang u slučaju da je istog dana u istom zk ulošku izvršeno više upisa.

Članak 118.
Numeriranje upisa u zk uložak

Upisi u zk uložak numeriraju se po redosljedju njihovog provođenja. Izmjene i brisanje upisa dobivaju vlastite brojeve upisa sa uputom jednih na druge u zabilježbama.

Članak 119.
Forma upisa

- (1) Upisi treba da budu jasni i bez skraćenica, izuzimajući skraćenice koje se uobičajeno koriste.
- (2) Prepravljjanje izvršenog upisa nije dozvoljeno.

Članak 120.
Upis predbilježbe

Upis predbilježbe vrši se tamo gdje treba da se izvrši i konačni upis predbilježenog prava.

Članak 121.
Rang upisa i njegovo označavanje

- (1) Ukoliko se u jedan odjeljak zk uložka vrši više upisa, oni imaju rang redosljeda upisivanja.
- (2) Ukoliko se vrši više upisa u različite odjeljke u različito vrijeme istog dana, oni imaju isti rang, ukoliko se ne vrši upis koji se tome suprotstavlja.
- (3) Zainteresirane osobe mogu odrediti drugačiji redosljed. Takav drugačiji redosljed se upisuje u zemljišnu knjigu.

Članak 122.
Upis suvlasništva i zajedničkog vlasništva

- (1) Suvlasništvo se upisuje po udjelima određenim s obzirom na cjelinu, izraženim razlomkom.
- (2) Ukoliko isprave na osnovu kojih se vrši upis ne pokazuju koji udio u pravu pripada svakoj osobi, smatra se da pravo pripada osobama u jednakim dijelovima.
- (3) Zajedničko vlasništvo upisuje se u korist i na ime svih zajedničkih vlasnika, s naznakom da se radi o zajedničkom vlasništvu.

Članak 123.
Upis opterećenja koja se odnose na više zk uložaka

- (1) Ukoliko je više zemljišnoknjižnih tijela opterećeno istim stvarnim pravom, u svakom zk uložku će se naznačiti opterećena zemljišnoknjižna tijela. Isto vrijedi kada se s pravom koje već postoji na jednom zemljišnoknjižnom tijelu naknadno optereti drugo zemljišnoknjižno tijelo ili kada se pri prijenosu jednog dijela zemljišnoknjižnog tijela u drugi dio zemljišne knjige sa njim prenosi stvarno pravo koje ga opterećuje.
- (2) Kada se jedno od opterećenja navedenih u stavku 1. ovog članka u odnosu na jedno zemljišnoknjižno tijelo izbriše, to se navodi i u drugim zk ulošcima.

Odjeljak F. Dioba, otpis i pripis u zemljišnoj knjizi

Članak 124.
Promjena sastava zemljišnoknjižnog tijela

- (1) Sastav zemljišnoknjižnog tijela mijenja se zemljišnoknjižnom diobom, otpisom i pripisom.

- (2) Prilikom otpisa uspostavlja se novi zk uložak, ukoliko pripis nije izvršen u neki već postojeći zk uložak. U dosadašnjem zk uložku ostaju upisane dotadašnje parcele, a upisuje se i broj novo uspostavljenog zk uložka.
- (3) Kod pripisa se u zk ulošcima upućuje na dosadašnji zk uložak.

Članak 125.
Opterećenje dijela zemljišnoknjižnog tijela

- (1) Ukoliko se dio zemljišnoknjižnog tijela želi opteretiti jednim stvarnim pravom, taj se dio otpisuje od zemljišnoknjižnog tijela sukladno članku 124. ovog zakona.
- (2) Izuzetno od odredbi stavka 1. ovog članka, otpis se ne vrši, ako se dio zemljišnoknjižnog tijela opterećuje služnošću.

Članak 126.
Prijenos prava prilikom otpisa

- (1) Ukoliko se vrši podjela zemljišnoknjižnih tijela, upisi stvarnih prava koja opterećuju tuđe zemljište ostaju u zk uložku koji se i dalje vodi i istovremeno se prenose u nove zk uloške.
- (2) Odredbe stavka 1. ovog članka se ne primjenjuju u slučaju da notarski obrađena sporazum između vlasnika zemljišnoknjižnog tijela i zainteresirane osobe određuje nešto drugo.

Članak 127.
Prijenos zabilježbe

- (1) Kod diobe zemljišnoknjižnog tijela zabilježba ostaje u dotadašnjem zk uložku, a prenosi se i u novi zk uložak.
- (2) Ukoliko se zabilježba odnosi na jedan dio zemljišnoknjižnog tijela, onda će ista kod diobe zemljišnoknjižnog tijela biti upisana u odgovarajući zk uložak.

Odjeljak G. Zabilježba u vezi sa točnošću i ispravkom upisa u zemljišnoj knjizi

Članak 128.
Neispravan upis

- (1) Ukoliko se ispostavi da je upis u zk uložak neispravan, zbog odgovornosti organa nadležnog za registraciju nekretnina tada će organ nadležan za registraciju nekretnina donijeti rješenje o ispravci greške kojim je pogrešni upis dozvoljen s uputom upisanom licu na pravo žalbe Federalnoj upravi.
- (2) Ukoliko se uspostavi da je upis u zk uložku neispravan iz drugih razloga osim navedenih u stavku 1. ovog članka, tada će organ nadležan za registraciju nekretnina po odobrenju upisane osobe upisati zabilježbu pored pogrešnog upisa.
- (3) Ukoliko upisana osoba nije dala odobrenje na spomenuti upis iz stavka 2. ovog članka, zainteresirana osoba može podići tužbu za davanje odobrenja.

(4) Ispravaka zemljišne knjige se vrši na osnovu odobrenja upisane osobe ili sudske odluke.

Članak 129.
Način ispravke upisa

- (1) Prilikom ispravke upisa neispravni dio upisa se podvlači crvenom linijom, a upis o ispravci se vrši u obliku zabilješke.
- (2) U novom upisu bit će naznačeno da on dopunjuje odnosno zamjenjuje raniji upis.
- (3) Ispravka na drugi način je zabranjena.

Članak 130.
Brisanje stvarnih prava zbog gubljenja pravnog značaja

Ukoliko je upis zbog prestanka stvarnog prava izgubio svaki pravni značaj donosi se rješenje o brisanju upisa na osnovu zahtjeva vlasnika opterećene nekretnine i pravno valjane isprave, koja dokazuje prestanak stvarnog prava na tuđoj stvari.

Odjeljak H. Osnivanje i zamjena zemljišnih knjiga

Članak 131.
Osnivanje i zamjena zemljišnih knjiga

- (1) U procesima osnivanja i zamjene zemljišne knjige podatci u A-listu zk uložka preuzimaju se iz katastra nekretnina.
- (2) Osnivanje zemljišne knjige provodi se u slučajevima kada za neku katastarsku općinu, ili za jedan njezin dio ne postoji zemljišna knjiga.
- (3) Zamjena zemljišne knjige provodi se za cijelu katastarsku općinu ili za jedan njezin dio u svrhu vođenja zemljišne knjige temeljem katastra nekretnina.
- (4) Osnivanje i zamjenu zemljišne knjige vrši organ nadležan za registraciju nekretnina putem zemljišnoknjižnog referenta ili povjerenstva iz članka 75. ovog zakona, sukladno odredbama ovog zakona.
- (5) Utvrđivanje vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretnini u procesu osnivanja i zamjene zemljišne knjige vrši se rješenjem.

Članak 132.
Načelo službene provjere i istraživanja činjenica

- (1) U svrhu utvrđivanja vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretninama nadležni organ po službenoj dužnosti može pribaviti slijedeće podatke potrebne za utvrđivanje tih prava i ograničenja:
 - 1) BPKN, odnosno izvod iz BPKN ako ona postoji,
 - 2) elaborat katastarske izmjere,

- 3) bazu podataka zemljišne knjige ako ona postoji,
 - 4) podatke kojima se dokumentira veza nekretnina po staroj i novoj izmjeri,
 - 5) stare katastarske planove i operate,
 - 6) sudske odluke i odluke drugih organa o pravima na nekretninama,
 - 7) neizvršene odluke agrarnih komisija koje za predmet imaju nekretnine,
 - 8) podatke o pravima utvrđenim u postupku komasacije,
 - 9) pravosnažne odluke nadležnih organa,
 - 10) zaključene ugovore i druge isprave koje mogu poslužiti kao osnova za upis,
 - 11) odluke Povjerenstva za imovinske zahtjeve izbjeglica i raseljenih osoba (CRPC) i sve druge dokazi koji su dostupni CRPC- u i
 - 12) druge isprave i dokaze.
- (2) Sudovi, organi uprave i drugi organi i organizacije, dužni su bez odlaganja dostaviti nadležnom organu, na njegov zahtjev, podatke i isprave koji će poslužiti za utvrđivanje prava i ograničenja na nekretninama.

Članak 133.

Utvrđivanje prava i ograničenja na nekretninama

- (1) Utvrđivanje prava na nekretninama vrši se na osnovu:
- 1) stanja upisanog prava u zemljišnoj knjizi ako se ustanovi da taj upis odgovara stvarnom stanju;
 - 2) pravomoćnih odluka nadležnog organa, zaključenih ugovora i drugih isprava, koje su osnova za upis prava u zemljišnu knjigu;
 - 3) podataka iz BPKN koji odgovaraju stvarnom stanju.
- (2) Smatra se da ne odgovara stvarnom stanju i neće se preuzeti u procesima osnivanja i zamjene zemljišne knjige hipoteka čiji je upis u zemljišnoj knjizi stariji od 30 godina računajući unazad od dana početka izlaganja podataka na javni uvid.
- (3) Ako ne postoje dokazi o pravu na nekretninama iz toč. 1. do 3. stavka 1. ovog članka utvrđivanje prava na nekretninama može se izvršiti na osnovu drugih provedenih dokaza (saslušanja svjedoka, posljednje stanje posjeda i dr.).

Članak 134.

Osnivanje zemljišnih knjiga

- (1) Osnivanje zemljišnih knjiga na područjima na kojima postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere vrši se po službenoj dužnosti za cijelu katastarsku općinu (organizirano osnivanje), odnosno temeljem zahtjeva stranke za dio katastarske općine (pojedinačno osnivanje.)

- (2) Osnivanje zemljišnih knjiga na područjima na kojima ne postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere vrši se paralelno s osnivanjem katastra nekretnina za cijelu katastarsku općinu (organizirano osnivanje).

Članak 135. Zamjena zemljišnih knjiga

- (1) Zamjena zemljišnih knjiga na područjima na kojima postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere vrši se po službenoj dužnosti za cijelu katastarsku općinu (organizirana zamjena), odnosno temeljem zahtjeva stranke za dio katastarske općine (pojedinačna zamjena.)
- (2) Zamjena zemljišnih knjiga na područjima na kojima ne postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere vrši se za cijelu katastarsku općinu paralelno s osnivanjem katastra nekretnina (organizirana zamjena).

Članak 136. Najava postupka osnivanja i zamjene zemljišnih knjiga

- (1) Oglas o organiziranom osnivanju ili zamjeni zemljišne knjige objavljuje se u Službenom glasniku BiH, Službenim novinama Federacije BiH, službenim glasilima kantona i općine, web stranicama općine, kantonalne i Federalne uprave, najmanje u dvama dnevnim novinama koje su dostupne u cijeloj Bosni i Hercegovini, na oglasnim pločama općine, područne jedinice kantonalne uprave, lokalnim elektronskim medijima i na mjestima uobičajenim za oglašavanje u predmetnoj katastarskoj općini.
- (2) Oglas o pojedinačnom osnivanju ili zamjeni zemljišne knjige objavljuje se na oglasnoj tabli i web stranici organa nadležnog za registraciju nekretnina, u mjesnoj zajednici i najmanje u jednim dnevnim novinama koje su dostupne u cijeloj Bosni i Hercegovini.

Članak 137. Nadležnost za organizirano osnivanje i zamjenu zemljišnih knjiga

Organizirano osnivanje i zamjenu zemljišnih knjiga na područjima na kojima postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere provodi kantonalna uprava sukladno planovima rada.

Članak 138. Sadržaj oglasa za organizirano osnivanje ili zamjenu zemljišne knjige

Oglas iz članka 136. stavak 1. ovog zakona mora sadržavati:

- 1) najavu predstojećeg osnivanja ili zamjene zemljišne knjige;
- 2) naziv katastarske općine;
- 3) poziv osobama koje polažu pravo na priznavanje vlasništva ili drugog prava na nekretninama da to svoje pravo prijave u roku od 90 dana od dana objave oglasa podneskom u dva primjerka i to pravo dokažu, u protivnom njihovo pravo neće biti uzeto u obzir prilikom osnivanja ili zamjene zemljišnih knjiga.

Članak 139.

Prijave na oglas

- (1) Osobe koje polažu prava na nekretnine u predmetnoj katastarskoj općini dužne su to svoje pravo prijaviti nadležnom organu u roku od 90 dana od dana objave oglasa iz članka 136. stavak 1. ovog zakona podneskom u dva primjerka. Uz podnesak su dužni priložiti sve dokaze koji mogu poslužiti u svrhu upisa prava u njihovu korist.
- (2) Osobi koja iz objektivnih razloga podnese prijavu bez dokaza, koji mogu poslužiti u svrhu upisa prava, ostavlja se rok od 60 dana za dostavu istih od dana podnošenja prijave.
- (3) Osobe koje nisu bile u mogućnosti saznati za oglas o uspostavi iz članka 136. stavak 1. ovog zakona imaju pravo u roku od 30 dana od dana saznanja za postupak uspostavljanja, ali najduže godinu dana od početka postupka uspostavljanja, prijaviti svoje vlasništvo ili neko drugo pravo na nekretnini.

Članak 140.

Rješenje o upisu

- (1) Za nekretnine za koje je izvršena prijava po isteku rokova iz članka 139. st. 1. i 2. ovog zakona, donosi se rješenje o upisu prava na temelju postojećih dokaza sukladno članku 133. ovog zakona,
- (2) Za nekretnine za koje do isteka roka iz članka 139. stavak 3. ovog zakona nije bilo prijave za upis prava, po isteku tog roka donijet će se rješenje o upisu prava u korist najvjerojatnijeg vlasnika sukladno članku 133. ovog zakona.
- (3) Rješenjem iz stavka 2. ovog članka određuje se i upis zabilježbe kojom se zainteresirane obavještava da u roku od tri godine od dana početka uspostavljanja mogu podnijeti zahtjev radi eventualne ispravke upisa.
- (4) Prigodom donošenja rješenja iz st. 1. i 3. ovog članka nalaže se upis ograničenja vlasništva i stvarnih prava na tuđoj stvari:
 - 1) ako su prijavljena zemljišnoknjižnom uredu,
 - 2) ako su dokazana javnom ispravom ili javno ovjerenom privatnom ispravom.
- (5) Postupak uspostavljanja zemljišne knjige se upisuje u Dnevnik.

Članak 141.

Žalba na rješenje

- (1) Osobe, sudionici u postupku osnivanja ili zamjene zemljišne knjige, mogu podnijeti žalbu Federalnoj upravi na rješenja iz članka 140. ovog zakona u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.
- (2) Činjenica postojanja žalbe evidentira se zabilježbom u zemljišnoj knjizi

Članak 142.
Pravni put nakon isteka roka

Protekom rokova iz članka 139. ovog zakona i članka 140. stavak 3. osobe koje iz objektivnih razloga nisu sudjelovale u navedenom postupku svoja prava mogu ostvariti u redovitom sudskom postupku

Članak 143.
Postavljanje privremenog zastupnika

U slučaju neuspješnog pokušaja dostave rješenja iz članka 140. ovog zakona, osobi u čiju korist je doneseno rješenje o upisu prava, po službenoj dužnosti se postavlja privremeni zastupnik.

Članak 144.
Pojedinačno osnivanje i zamjena zk uložaka

- (1) Zahtjev za pojedinačno osnivanje zk uložka može podnijeti zainteresirana osoba u slučaju kada na nekom području postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere, a na tom području ne postoji zemljišna knjiga.
- (2) Uz zahtjev iz stavka 1. ovog članka zainteresirana osoba je dužna priložiti izvod iz BPKN i ostalu dokumentaciju temeljem koje dokazuju pravo na nekretnine koje su predmet zahtjeva.
- (3) Zahtjev za pojedinačnu zamjenu zk uložka može podnijeti zainteresirana osoba u slučaju kada na nekom području postoje katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere i zemljišna knjiga.
- (4) Uz zahtjev iz stavka 3. ovog članka zainteresirana osoba dužna je priložiti dokumentaciju temeljem koje dokazuje pravo na nekretnine koje su predmet zahtjeva.
- (5) Ukoliko se zahtjev iz stavka 3. za zamjenu zk uložka odnosi na nekretnine za koje podatci zemljišne knjige vođene po austrougarskoj izmjeri u A listu odgovaraju podacima katastra zemljišta u pogledu površine, u granicama točnosti, oblika i načina korištenja, a ista osoba je upisana u B listu i katastru zemljišta, podatci o nekretnini katastra zemljišta se preuzimaju u katastar nekretnina, a podatci o vlasniku iz B lista u zemljišnu knjigu, podatci iz C lista koji se odnose na predmetnu nekretninu dosadašnjeg zk uložka se također preuzimaju u zemljišnu knjigu, čime se zk uložak smatra osnovanim.
- (6) Danom objave oglasa iz članka 145. odnosno danom upisa nekretnine u katastar nekretnina sukladno stavku 5. ovog članka, nekretnina se briše iz zk uložka zemljišne knjige vođene po austrougarskoj izmjeri.

Članak 145.
Sadržaj oglasa za pojedinačno osnivanje ili zamjenu zk uložka

- (1) Oglas iz članka 136. stavak 2. ovog zakona mora sadržavati:
 - 1) najavu predstojećeg uspostavljanja zk uložka;

- 2) oznaku nekretnine, njen položaj, opis i površinu sukladno BPKN,
 - 3) oznaku (ime) pretpostavljenog vlasnika, ukoliko se može utvrditi ili je to poznato zemljišnoknjižnom uredu;
 - 4) poziv osobama koje polažu pravo na priznavanje vlasništva ili drugog prava na predmetnoj nekretnini da to svoje pravo prijave u roku od 30 dana od dana objave oglasa podneskom u dva primjerka i to pravo dokažu, u protivnom njihovo pravo neće biti uzeto u obzir prilikom uspostavljanja zk uloška.
- (2) O objavljivanju oglasa iz stavka 1. ovog članka, zk referent koji vrši osnivanje ili zamjenu zemljišne knjige, može u svrhu ekonomičnosti i ubrzanja dokaznog postupka, obavijestiti pisanom obaviješću osobe za koje ima saznanja da bi mogle imati pravo ili pravni interes na predmetnim nekretninama.

Članak 146. Prijave na oglas

- (1) Osobe koje polažu prava na nekretnine opisane u oglasu iz članka 145. stavak 1. ovog zakona dužne su to svoje pravo prijaviti nadležnom organu u roku od 30 dana od dana objave oglasa podneskom u dva primjerka. Uz podnesak su dužni priložiti sve dokaze koji mogu poslužiti u svrhu upisa prava u njihovu korist.
- (2) Osobi koja iz objektivnih razloga podnese prijavu bez dokaza, koji mogu poslužiti u svrhu upisa prava, ostavlja se rok od 60 dana za dostavu istih od dana podnošenja prijave.
- (3) Osobe koje nisu bile u mogućnosti saznati za oglas o uspostavi iz članka 145. ovog zakona imaju pravo u roku od 30 dana od dana saznanja za postupak uspostavljanja, ali najduže šest mjeseci od početka postupka uspostavljanja, prijaviti svoje vlasništvo ili neko drugo pravo na nekretnini.

Članak 147. Rješenje o upisu

- (1) Po isteku rokova iz članka 146. ovog zakona, donosi se rješenje o upisu prava na temelju postojećih dokaza sukladno članku 133. ovog zakona.
- (2) Prigodom donošenja rješenja iz stavka 1. ovog članka nalaže se upis ograničenja vlasništva i stvarnih prava na tuđoj stvari:
 - 1) ako su prijavljena zemljišnoknjižnom uredu,
 - 2) ako su dokazana javnom ispravom ili javno ovjerenom privatnom ispravom.
- (3) Postupak uspostavljanja zemljišne knjige se upisuje u Dnevnik.

Članak 148.
Žalba na rješenje

- (1) Osobe, sudionici u postupku uspostave ili zamjene zemljišne knjige, mogu podnijeti žalbu Federalnoj upravi na rješenje iz članka 147. ovog zakona u roku od 30 dana od dana prijema rješenja .
- (2) Činjenica postojanja žalbe evidentira se zabilježbom u zemljišnoj knjizi.

Članak 149.
Pravni put nakon isteka roka

Protekom rokova iz članka 146. ovog zakona osobe koje iz objektivnih razloga nisu sudjelovale u navedenom postupku svoja prava mogu ostvariti u redovitom sudskom postupku

Članak 150.
Nadležnost za organizirano osnivanje ili zamjenu zemljišne knjige

- (1) Organizirano osnivanje ili zamjena zemljišne knjige na područjima na kojima ne postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere provodi se paralelno sa osnivanjem katastra nekretnina.
- (2) Osnivanje ili zamjenu zemljišne knjige u slučajevima iz stavka 1. ovog članka provodi povjerenstvo za izlaganje utemeljeno sukladno članku 75. ovog zakona.

Članak 151.
Pripreme radnje i objava oglasa za izlaganje podataka

Povjerenstvo za izlaganje provodi pripreme aktivnosti i objavljuje oglas o izlaganju podataka sukladno članku 75. ovog zakona.

Članak 152.
Postupak izlaganja podataka

- (1) U postupku izlaganja podataka osobi koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige dostavlja se privremeni zemljišnoknjižni izvadak koji se izrađuje temeljem privremene baze podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige i obavijest o izlaganju podataka.
- (2) Osoba koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige može podnijeti prigovor na podatke dostavljene u smislu stavka 1. ovog članka, koji se odnose na zemljišnu knjigu (B i C List privremenog zk uložka) u roku od 15 dana od dana kada su mu ti podatci dostavljeni.
- (3) Ako osoba iz stavka 2. ovog članka u ostavljenom roku ne podnese prigovor smatra se da je suglasna sa stanjem prava upisanih u privremeni zk uložak.

- (4) U postupku izlaganja na javni uvid mogu sudjelovati i osobe koje imaju pravni interes u svezi nekretnina za koje se izlažu podatci (u daljnjem tekstu: imatelj pravnog interesa).
- (5) O postupku izlaganja na javni uvid vodi se zapisnik kojeg potpisuju sudionici u postupku i Povjerenstvo. Zapisnik sadrži naročito: podatke o osobi koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige, odnosno imatelju pravnog interesa, sadržaj izjave osobe koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige, odnosno imatelja pravnog interesa, u vezi sa izloženim podacima o nekretninama i pravima na nekretninama i podatke o vremenu i mjestu sastavljanja zapisnika.
- (6) Osobi koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige kojoj su na njen zahtjev usmeno saopćeni podaci o pravima, prije dostavljanja podataka u smislu stavka 1. ovog članka, odnosno kojoj ti podatci nisu dostavljeni u smislu spomenutih odredaba može na te podatke podnijeti prigovor u roku od osam dana od dana kada su joj ti podatci usmeno saopćeni.
- (7) Prigovor u smislu stavka 6. ovog članka može podnijeti i imatelj pravnog interesa u roku od osam dana od dana saznanja za podatke, a najkasnije do dana određenog za završetak izlaganja.
- (8) Povjerenstvo je dužno razmotriti prigovor iz stavaka 2. 6. i 7. ovog članka, te rješenje po prigovoru donijeti u roku od 15 dana od dana podnošenja prigovora.
- (9) Rješenje iz stavka 8. ovog članka dostavlja se osobi koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige i imatelju pravnog interesa. U slučaju kad ne postoji imatelj pravnog interesa, a Povjerenstvo utvrdi da je prigovor osobe koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige osnovan, Povjerenstvo će o prihvaćanju istog obavijestiti tu osobu.
- (10) Na rješenje iz stavka 8. ovog članka može se podnijeti žalba. Žalba se podnosi, putem Povjerenstva, Federalnoj upravi, u roku od 15 dana po prijemu rješenja.

Članak 153.

Završetak izlaganja na javni uvid

- (1) Danom isteka roka ostavljenog za javno izlaganje privremeni zk ulošci prenose se u bazu podataka zemljišne knjige (u daljnjem tekstu: BPZK).
- (2) Zemljišna knjiga za cijelu ili dio katastarske općine stupa na snagu objavljivanjem rješenja Federalne uprave o stavljanju BPZK u službenu uporabu u „Službenim novinama Federacije BiH“ , koje se objavljuje zajedno s rješenjem iz stavka 1. članka 78. ovog Zakona.

Članak 154.

Pravni put nakon isteka roka

Po okončanju postupka javnog izlaganja, osobe koje iz objektivnih razloga nisu sudjelovale u navedenom postupku svoja prava mogu ostvariti u redovitom sudskom postupku.

Članak 155.
Postavljanje privremenog zastupnika

U slučaju neuspješnog pokušaja dostave privremenog zk uložka sukladno članku 152. stavak 1. ovog zakona osobi upisanoj u privremeni zk uložak po službenoj dužnosti se postavlja privremeni zastupnik.

Odjeljak I. Zatvaranje zemljišnoknjižnog uložka

Članak 156.
Osnovi za zatvaranje zemljišnoknjižnog uložka

(1) Zemljišnoknjižni uložak se zatvara:

- 1) kod pripisa zemljišnoknjižnog tijela drugom zemljišnoknjižnom tijelu;
- 2) kod promjene katastarske općine;
- 3) u drugim zakonom određenim slučajevima.

Članak 157.
Zatvaranje zk uložaka etažnih jedinica

(1) Zk uložci etažnih jedinica se zatvaraju:

- 1) po službenoj dužnosti, kad je vlasništvo na etažnoj jedinici ukinuto na temelju izjave o poništenju ili na temelju ugovora o poništenju;
 - 2) na zahtjev svih vlasnika etažnih jedinica, ukoliko su sve cjelovite etažne jedinice zgrade potpuno uništene i ukoliko je to dokazano uvjerenjem nadležnog organa vlasti;
 - 3) na zahtjev vlasnika, ukoliko se sva prava vlasništva na etažnim jedinicama ujedinjuju u jednoj osobi.
- (2) Ukoliko je vlasništvo na stanu samostalno opterećeno pravom treće osobe za poništenje posebnog vlasništva potrebna je suglasnost treće osobe.
- (3) U slučaju da se zk uložci stanova zatvore, onda se za zemljište uspostavlja novi zk uložak prema općim propisima; uspostavljanjem zk uložka gase se prava posebnog vlasništva, ukoliko prethodno nisu ukinuta.

Članak 158.
Forma zatvaranja

Kod zatvaranja zk uložaka isti se križaju crvenom bojom i u natpisu se stavlja napomena o poništenju u kojoj se navodi razlog i datum zatvaranja. Zabilješku o zatvaranju potpisuje zemljišnoknjižni referent.

Odjeljak J. Žalbe

Članak 159.

Žalbe protiv odluke ili radnje organa nadležnog za registraciju nekretnina

Protiv odluke organa nadležnog za registraciju nekretnina zainteresirana osoba može uložiti žalbu Federalnoj upravi u roku od 15 dana od dana prijema odluke ili saznanja o radnji koja je predmet žalbe.

Odjeljak K. Prevođenje Knjige položenih ugovora u zemljišnu knjigu

Članak 160.

Prijenos podataka KPU u zemljišnu knjigu

- (1) Prijenos podataka knjige položenih ugovora (u daljnjem tekstu: KPU) u zemljišnu knjigu izvršit će se najkasnije u procesu organiziranog osnivanja ili zamjene zemljišne knjige.
- (2) Uvjet za prijenos podataka KPU u zemljišnu knjigu je postojanje nesporne parcela na kojoj je izgrađena zgrada u kojoj se nalaze etažne jedinice upisane u KPU.

Članak 161.

Pripremne radnje za prijenos podataka KPU u zemljišnu knjigu

- (1) U svrhu prijenosa podataka KPU u zemljišnu knjigu izrađuje se pojednostavljeni plan podjele na posebne dijelove definiran člankom 98. stavak 4. ovog zakona.
- (2) Pojednostavljeni plan podjele na posebne dijelove se izrađuje za zgradu ukoliko je minimalno jedna etažna jedinica koja se u njoj nalazi upisana u KPU.
- (3) Pojednostavljeni plan podjele na posebne dijelove sadrži skicirane tlocrte svih etaža zgrade, iz kojih je vidljiva podjela na etažne jedinice i njihova numeracija. Pored prikaza podjele etažnih jedinica na istom listu se prikazuje popis etažnih jedinica sa brojem, vrstom i površinom etažne jedinice.
- (4) Pored grafičkih priloga iz stavka 3. ovog članka plan podjele na posebne dijelove sadrži i tabelarni prikaz svih etažnih jedinica koje se nalaze u predmetnim zgradama, u kojem su prikazani svi podatci o etažnoj jedinici, osobito: broj etažne jedinice unutar zgrade, namjena etažne jedinice, površina, odnos površine etažne jedinice u odnosu na ukupnu površinu zgrade, te podatci o nositeljima prava na etažnoj jedinici preuzeti iz KPU.

Članak 162.

Postupanje sa etažnim jedinicama koje nisu upisane u KPU

- (1) Plan podjele na posebne dijelove, pored podataka o etažnim jedinicama upisanim u KPU, sadrži i podatke o etažnim jedinicama koje se nalaze u zgradi, a nisu upisane u KPU.

- (2) Korisnici etažnih jedinica koje nisu upisane u KPU dužni su u roku od 8 dana od dana prijema obavijesti od strane nadležnog organa istom dostaviti podatke o etažnoj jedinici koji su potrebni za izradu plana podjele na posebne dijelove.
- (3) Korisnik etažne jedinice koji u ostavljenom roku iz stavka 2. ovog članka ne ispuni obvezu dostave podataka nadležnom organu, sam će snositi troškove svih eventualnih ispravci vezanih za predmetnu etažnu jedinicu u postupku osnivanje zemljišne knjige.
- (4) O prikupljanju podataka za izradu plana podjele na posebne dijelove za etažne jedinice koje nisu upisane u KPU vodi se zapisnik, kojeg potpisuju ovlaštena osoba i korisnik etažne jedinice.
- (5) U slučaju da korisnik ne dostavi podatke potrebne za izradu plana podjele na posebne dijelove u roku iz stavka 2. ovog članka, nadležni organ će podatke prikupiti iz raspoloživih izvora (projektne dokumentacije, usporedbom sa drugim etažnim jedinicama i sl.).

Članak 163. **Ovjera diobenih planova**

Izrađeni plan podjele na posebne dijelove sukladno članku 98. ovog zakona ovjerava organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građenja.

Članak 164. **Način prijenosa podataka KPU u zemljišnu knjigu**

- (1) Za etažne jedinice koje su bile upisane u KPU, temeljem planova podjele na posebne dijelove, vrši se prijenos podataka iz KPU u zemljišnu knjigu, na način da se u A – List zemljišnoknjižnog uloška koji se otvara za takvu etažnu jedinicu upisuju podatci iz diobenog plana, a u B i C list se prenose podatci iz B i C Lista uloška KPU.
- (2) Za etažne jedinice koje nisu upisane u KPU, a nalaze se u zgradi u kojoj je minimalno jedan stan upisan u KPU, temeljem planova podjele na posebne dijelove, upisuju se u zemljišnu knjigu na način da se u A – List zemljišnoknjižnog uloška koji se otvara za takvu etažnu jedinicu upisuju podatci iz diobenog plana, dok B i C list ostaju prazni.
- (3) Upis prava na etažnim jedinicama iz stavka 2. ovog članka vrši se u postupku osnivanja ili zamjene zemljišne knjige.

DIO ŠESTI – OSTALE ODREDBE O GEODEZIJI I KARTOGRAFIJI

POGLAVLJE I REGISTAR PROSTORNIH JEDINICA I ADRESNI REGISTAR

Članak 165. **Registar prostornih jedinica**

Registar prostornih jedinica je osnovni i javni registar o granicama prostornih jedinica, nazivima i matičnim brojevima prostornih jedinica utvrđenih sukladno zakonu.

Članak 166.
Adresni registar

- (1) Adresni registar je osnovni i javni registar o kućnim brojevima i nazivima naselja, ulica i trgova u naseljenom mjestu.
- (2) Adresni registar iz stavka 1. ovog članka vodi jedinica lokalne samouprave.
- (3) U svrhu osnivanja Adresnog registra provodi se utvrđivanje kućnih brojeva za stambene i poslovne zgrade, kao i za građevinske parcele.

POGLAVLJE II KATASTAR VODOVA

Članak 167.
Katastar vodova

Katastar vodova je zbirna tehnička evidencija o nadzemnim i podzemnim vodovima.

Članak 168.
Sastav katastra vodova

Katastar vodova sastoji se od:

- 1) elaborata izmjere vodova;
- 2) zbirke isprava;
- 3) baze podataka katastra vodova.

Članak 169.
Elaborat izmjere vodova

- (1) Elaborat izmjere vodova je skup dokumenata i podataka nastalih u postupku projektiranja i realizacije izmjere vodova i dokumentacije o vodovima kojom raspolažu državni organi, gospodarska društva i druge pravne osobe, na temelju kojih se osniva katastar vodova.
- (2) Elaborat izmjere vodova čuva se trajno.

Članak 170.
Zbirka isprava

- (1) Zbirka isprava je skup isprava na temelju kojih je izvršen upis ili brisanje upisa vodova.
- (2) Zbirka isprava čuva se trajno.

Članak 171.
Baza podataka katastra vodova

- (1) Baza podataka katastra vodova je skup prostornih i drugih podataka o vodovima.
- (2) Sadržaj, način izrade, održavanja, čuvanja, distribucije, razmjene i zaštite podataka katastra vodova propisuje Federalna uprava.

Članak 172.
Osnivanje katastra vodova

- (1) Katastar vodova osniva jedinica lokalne samouprave na temelju:
 - 1) prikupljenih podataka o postojećim vodovima i
 - 2) podataka izmjere novih vodova.
- (2) Vlasnici ili korisnici vodova dužni su u postupku uspostavljanja katastra vodova organu nadležnom za održavanje katastra vodova, bez naknade, staviti na raspolaganje neophodnu raspoloživu dokumentaciju o vodovima.
- (3) Podatci katastra vodova mogu se koristiti nakon ovjere od strane organa nadležnog za vođenje katastra vodova.
- (4) Vlasnici ili korisnici vodova obvezni su voditi i održavati evidenciju o vlastitim vodovima.

Članak 173.
Održavanje katastra vodova

- (1) Održavanje katastra vodova obuhvaća:
 - 1) preuzimanje snimljenih promjena na vodovima i
 - 2) usuglašavanje baze podataka vodova sa stanjem na terenu.
- (2) Korisnici vodova dužni su prijaviti organu nadležnom za održavanje katastra vodova početak radova na postavljanju, izmještanju ili uklanjanju vodova najmanje 15 dana prije početka radova.
- (3) Korisnici vodova su dužni izvršiti izmjeru nastalih promjena na vodovima i elaborat izmjere vodova dostaviti organu nadležnom za održavanje katastra vodova na provođenje u roku od 90 dana od dana prijave početka izvođenja radova.
- (4) Promjene u katastru vodova provode se po prijavi vlasnika ili korisnika o trošku istog.
- (5) Organ nadležan za održavanje katastra vodova može u slučaju neispunjavanja roka iz stavka 2. ovog članka, na trošak vlasnika voda, angažirati gospodarsko društvo za geodetske radove da izvrši neophodnu izmjeru.
- (6) Organ nadležan za izdavanje odobrenja za uporabu voda ne može izdati isto dok investitor ne dostavi dokaz od organa nadležnog za održavanje katastra vodova da je izvršena izmjera.

Članak 174.
Obveza korištenja podataka

- (1) Sve fizičke i pravne osobe u svojstvu investitora odnosno graditelja, prilikom izgradnje odnosno rekonstrukcije građevinskih objekata, dužne su koristiti podatke katastra vodova.
- (2) U slučaju nepostupanja sukladno stavku 1. ovog članka, fizičke i pravne osobe dužne su nadoknaditi eventualnu štetu nastalu takvim postupanjem.

Članak 175.
Katastarski plan vodova

- (1) Katastarski plan vodova je dvodimenzionalni prikaz vodova, a izdaje se na temelju baze podataka katastra vodova i katastra nekretnina u digitalnom ili analognom obliku.
- (2) Katastarski plan iz stavka 1. ovog članka izdaje se u propisanom formatu, obliku i mjerilu.

POGLAVLJE III PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Članak 176.
Procjena vrijednosti nekretnina

- (1) Procjena vrijednosti nekretnina je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u katastar nekretnina.
- (2) Tržišna vrijednost nekretnina, u smislu ovog zakona, je vrijednost određena postupcima i metodama masovne procjene vrijednosti nekretnina.
- (3) Procjenu i vođenje podataka o vrijednostima nekretnina obavljaju Federalna uprava i kantonalne uprave sukladno odredbama ovog zakona.

Članak 177.
Masovna procjena vrijednosti nekretnina

Masovna procjena vrijednosti nekretnina obuhvaća generalnu procjenu vrijednosti nekretnina i određivanje vrijednosti pojedinačne nekretnine na osnovu podataka iz generalne procjene vrijednosti.

Članak 178.
Generalna procjena i određivanje vrijednosti pojedinačne nekretnine

- (1) Generalna procjena vrijednosti je određivanje modela procjene vrijednosti za različite vrste nekretnina.
- (2) Federalna uprava određuje model procjene vrijednosti iz stavka 1. ovog članka najmanje svakih pet godina.
- (3) Prije određivanja konačnog modela iz stavka 1. ovog članka, privremene podatke generalne procjene vrijednosti Federalna uprava dostavlja jedinici lokalne samouprave za to područje na mišljenje, koja je dužna da se o tome izjasni u roku od 30 dana.
- (4) Privremeni podatci modela procjene vrijednosti iz stavka 2. ovog članka objavljuju se i na Internet stranici Federalne uprave.
- (5) Podatak o određenoj vrijednosti pojedinačnih nekretnina, sa datumom određivanja, kantonalna uprava upisuje u BPKN.

Članak 179.

Evidencija tržišnih cijena nekretnina

- (1) Za potrebe masovne procjene vrijednosti nekretnina, organ nadležan za registraciju nekretnina vodi evidenciju tržišnih cijena nekretnina, koja sadrži podatke iz kupoprodajnih ugovora i ugovora o zakupu nekretnina.
- (2) Organ nadležan za ovjeru ugovora dužan je organu nadležnom za registraciju nekretnina dostaviti kopije ovjerenih kupoprodajnih ugovora i ugovora o zakupu.
- (3) Za potrebe formiranja evidencije tržišnih cijena nekretnina organ nadležan za utvrđivanje i naplatu poreza, dužan je dostaviti podatke iz ugovora iz stavka 1. ovog članka za razdoblje od dvije godine do dana stupanja na snagu ovog zakona.

POGLAVLJE IV TOPOGRAFSKO-KARTOGRAFSKA DJELATNOST

Članak 180.

Topografsko-kartografska baza podataka

- (1) Podaci topografsko-kartografske obrade geodetskih planova, topografske izmjere i podatci iz drugih izvora vode se u topografsko-kartografskoj bazi podataka, koja naročito sadrži sljedeće tematske cjeline:
 - 1) objekti;
 - 2) prometna mreža;
 - 3) hidrografija;
 - 4) način korištenja zemljišta;
 - 5) geografska i druga imena;
 - 6) digitalni model terena;
 - 7) digitalni ortofoto.
- (2) Za potrebe ažuriranja topografsko-kartografske baze podataka iz stavka 1. ovog članka, vrši se topografsko-kartografska obrada geodetskih planova, snimanje iz zraka teritorije Federacije i prikupljanje podataka drugim metodama i postupcima.
- (3) Sadržaj, način izrade, održavanja, čuvanja, distribucije, razmjene i zaštite podataka topografsko-kartografske baze podataka, propisuje Federalna uprava.

Članak 181.

Osnovna karta Federacije i ostale karte

- (1) Na osnovu podataka topografsko-kartografske baze podataka Federalna uprava izrađuje osnovnu kartu Federacije mjerila 1:10000.
- (2) Pored karte iz stavka 1. ovog članka, Federalna uprava izrađuje i topografske, tematske i pregledne karte u sitnijim mjerilima i ortofoto karte kao osnovu za planiranje, tematsku obradu, grafičko prikazivanje, vođenje statistike i za druge potrebe.

- (3) Karte iz st. 1. i 2. ovog članka prikazuju se u digitalnom i analognom obliku u sustavu neprekidnog niza listova karata za teritoriju Federacije, odnosno za izabrano područje.

Članak 182.

Digitalni ortofoto i digitalni model terena

Digitalni ortofoto i digitalni model terena izrađuju se za potrebe izrade topografsko-kartografske baze podataka i izrade osnovne karte Federacije i ostalih karata.

Članak 183.

Izdavanje kartografskih publikacija

Kartografske publikacije, u smislu ovog zakona su: osnovna karta Federacije, digitalni ortofoto, digitalni model terena, snimci iz zraka, topografske, pregledne, tematske i druge karte i planovi teritorije Federacije ili njenog dijela, atlasi, albumi i katalozi karata svih vrsta i izdanja, pregledni listovi karata i planova, digitalni podaci i baze podataka o prostoru koje izdaje Federalna uprava.

POGLAVLJE V INFRASTRUKTURA PROSTORNIH PODATAKA FEDERACIJE BiH

Članak 184.

Infrastruktura prostornih podataka Federacije BiH

- (1) Infrastruktura prostornih podataka Federacije (u daljnjem tekstu: IPP FBiH) odnosi se na digitalne prostorne podatke i odgovarajuće servise prostornih podataka za teritoriju Federacije koji su u nadležnosti:

- 1) organa i organizacija federalne uprave,
- 2) organa i organizacije kantonalne uprave
- 3) organa lokalne samouprave,
- 4) javnih poduzeća,
- 5) pravnih osoba kojima je povjereno upravljanje prostornim podacima i
- 6) pravnih osoba koja koriste podatke i servise obuhvaćene IPP FBiH i koja pružaju usluge javnih servisa na osnovu tih prostornih podataka.

- (2) Organi, javna poduzeća i pravne osobe iz stavka 1. ovog članka su subjekti IPP FBiH.

Članak 185.

Osnivanje i održavanje IPP FBiH

- (1) Osnivanje IPP FBiH obuhvata:

- 1) formiranje metapodataka za skupove i servise prostornih podataka,

- 2) formiranje skupova prostornih podataka i baza prostornih podataka,
 - 3) formiranje servisa prostornih podataka i
 - 4) tehnologiju umrežavanja.
- (2) Održavanje IPP FBiH podrazumijeva ažuriranje podataka iz stavka 1. toč. 1) i 2) ovog članka i osiguranje funkcioniranja servisa i tehnologija iz stavka 1. t. 3) i 4) ovog članka.
- (3) Osnivanje i održavanje prostornih podataka IPP FBiH u nadležnosti je subjekata IPP FBiH.
- (4) Za korištenje prostornih podataka zaključuju se sporazumi o razmjeni, pristupu i korištenju prostornih podataka između subjekata IPP FBiH, a za njegovo funkcioniranje utvrđuju se mehanizmi koordinacije i nadzora nad procesima i procedurama osnivanja i korištenja prostornih podataka.
- (5) IPP FBiH se osniva i održava sukladno Direktivi Europske unije – Infrastructure for Spatial Information in the European Community – INSPIRE i drugim standardima.

Članak 186. **Sadržaj IPP FBiH**

- (1) IPP FBiH sadrži metapodatke, servise i skupove prostornih podataka:
- 1) Registra nekretnina i drugih podataka iz nadležnosti Federalne uprave,
 - 2) o zaštiti životne sredine,
 - 3) o prostorno-planskim dokumentima,
 - 4) o prometnim i telekomunikacijskim i drugim infrastrukturnim mrežama,
 - 5) o mineralnim sirovinama i energetske izvorišta,
 - 6) o režimu voda,
 - 7) o zaštićenim nepokretnim kulturnim dobrima,
 - 8) o prostorima od značaja za razvoj turizma i turističkim mjestima,
 - 9) o geologiji, geofizici, meteorologiji, poljoprivredi i pedologiji,
 - 10) o demografiji i zdravlju i
 - 11) o industrijskim i proizvodnim kapacitetima.
- (2) Na temelju skupova prostornih podataka iz stavka 1. ovog članka formiraju se teme IPP FBiH.

Članak 187. Metapodatci

(1) Metapodatci su informacije o:

- 1) skupovima i servisima prostornih podataka,
- 2) usklađenosti prostornih podataka sa propisanim normama,
- 3) uvjetima pristupa i korištenja skupova i servisa prostornih podataka,
- 4) kvalitetu i ažurnosti skupova prostornih podataka,
- 5) organima, organizacijama, javnim poduzećima ili pravnim osobama odgovornim za osnivanje, održavanje, pristup, razmjenu i korištenje skupova i servisa prostornih podataka i
- 6) skupovima prostornih podataka kojima je pristup ograničen i razloge ograničenja.

(2) Subjekti IPP FBiH dužni su da osiguraju opise skupova prostornih podataka i servisa u obliku metapodataka.

Članak 188. Servisi prostornih podataka

- (1) Skupovi i servisi prostornih podataka obuhvaćeni IPP FBiH formiraju se tako da su usklađeni s normama i protokolima za razmjenu prostornih podataka.
- (2) Servisi prostornih podataka trebaju omogućiti pronalaženje, pristup i preuzimanje podataka, kao i povezivanje sa drugim servisima prostornih podataka.
- (3) Korištenje skupova i servisa prostornih podataka od strane subjekata i korisnika vrši se sukladno pravima pristupa i propisanim naknadama.

Članak 189. Geoportal

- (1) Federalna uprava osniva, održava i upravlja geoportalom IPP FBiH.
- (2) Preko geoportala IPP FBiH Federalna uprava održava javni servis metapodataka i osigurava subjektima i korisnicima povezivanje sa drugim servisima uključenim u IPP FBiH, kao i pronalaženje, pristup i korištenje prostornih podataka IPP FBiH.

Članak 190. Ograničenja javnog pristupa prostornim podacima

Javni pristup skupovima i servisima prostornih podataka može biti ograničen ako bi takav pristup nepovoljno utjecao na:

- 1) povjerljivost postupaka javnih institucija, ako je povjerljivost propisana zakonom,

- 2) međunarodne odnose, javnu sigurnost i obranu,
- 3) vođenje sudskih postupaka, sposobnost pojedinca da ima pravičan postupak ili sposobnost nadležnog organa da sprovede istragu kaznene ili prekršajne prirode,
- 4) povjerljivost komercijalnih, industrijskih, statističkih i poreskih informacija, ako je takva povjerljivost propisana zakonom,
- 5) prava intelektualnog vlasništva,
- 6) povjerljivost osobnih podataka ili dosjea koji se odnose na fizičku osobu, ako ta osoba nije dala pristanak za otkrivanje informacija, a takav pristanak je propisan zakonom i
- 7) zaštitu životne sredine na koju se informacije odnose.

Članak 191. **Organi IPP FBiH**

- (1) Organi IPP FBiH su Vijeće IPP FBiH i radne grupe IPP FBiH.
- (2) Vijeće IPP FBiH čini deset članova od kojih je jedan predsjednik Vijeća, a imenuje ih i razrješava Vlada.
- (3) U Vijeće IPP FBiH Vlada imenuje po jednog predstavnika:
 - 1) Federalne uprave, koji je istovremeno predsjednik Vijeća,
 - 2) federalnog ministarstva nadležnog za prostorno uređenje,
 - 3) federalnog ministarstva nadležnog za poslove uprave i lokalne samouprave,
 - 4) federalnog ministarstva nadležnog za znanost,
 - 5) federalnog ministarstva nadležnog za promet i veze,
 - 6) federalnog ministarstva nadležnog za unutarnje poslove,
 - 7) federalnog ministarstva nadležnog za industriju, energetiku i rudarstvo,
 - 8) federalnog ministarstva nadležnog za vodoprivredu, poljoprivredu i šumarstvo,
 - 9) federalnog ministarstva nadležnog za financije i
 - 10) federalnog organa uprave nadležnog za statistiku.
- (4) Članovi Vijeća IPP FBiH imenuju se na rok od pet godina.

Članak 192.
Vijeće IPP FBiH

Vijeće IPP FBiH:

- 1) predlaže Vladi subjekte, kriterije i norme za osnivanje i održavanje IPP FBiH, srednjoročni program radova, izvore i način financiranja IPP FBiH,
- 2) određuje subjekt odgovoran za određenu temu IPP FBiH,
- 3) usklađuje aktivnosti subjekata IPP FBiH,
- 4) vrši kontrolu osnivanja i funkcioniranja IPP FBiH,
- 5) donosi poslovnik kojim uređuje svoj rad,
- 6) formira radne grupe IPP FBiH za obavljanje određenih stručnih poslova i
- 7) izvještava Vladu, subjekte IPP FBiH i javnost o aktivnostima vezanim za osnivanje i funkcioniranje IPP FBiH.

POGLAVLJE VI GEODETSKI RADOVI U INŽENJERSKO-TEHNIČKIM OBLASTIMA

Članak 193.
Inženjersko-tehničke oblasti

Inženjersko-tehničke oblasti u smislu ovog zakona su: prostorno planiranje, urbanizam, graditeljstvo, arhitektura, promet, rudarstvo, energetika, poljoprivreda, vodoprivreda, šumarstvo, strojarstvo, geologija i druge oblasti.

Članak 194.
Geodetski radovi u inženjersko-tehničkim oblastima

- (1) Geodetski radovi u inženjersko-tehničkim oblastima u smislu ovog zakona su izrada tehničke dokumentacije, izvođenje i tehnička kontrola nad izvođenjem geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima za koje je predviđena izrada tehničke dokumentacije.
- (2) Tehnička dokumentacija za izvođenje geodetskih radova izrađuje se suglasno vrsti tehničke dokumentacije u inženjersko-tehničkoj oblasti.
- (3) Izvođenje geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima podrazumijeva:
 - 1) izradu geodetske dokumentacije za potrebe raznih vrsta projekata u inženjersko-tehničkim oblastima,
 - 2) geodetsko mjerenje u toku realizacije projekta,
 - 3) geodetsko mjerenje izvedenog stanja i
 - 4) geodetsko mjerenje u cilju praćenja tla, iskolčenja i praćenja objekata u toku gradnje i uporabe.

Članak 195.
Geodetska dokumentacija

- (1) Geodetska dokumentacija iz članka 194. stavak 3. točka 1) ovog zakona obuhvaća:
- 1) digitalne topografske planove,
 - 2) digitalni ortofoto,
 - 3) digitalne modele terena i
 - 4) digitalne planove zahtijevanog sadržaja.
- (2) Pored geodetske dokumentacije iz stavka 1. ovog članka, za potrebe raznih vrsta projekata u inženjersko-tehničkim oblastima koriste se i izvodi iz baze podataka registra nekretnina i drugih baza podataka iz nadležnosti Federalne uprave, kantonalnih uprava i jedinica lokalne samouprave (katastarski plan, katastarski plan vodova, osnovna karta Federacije, ostale karte i drugi izvodi).

Članak 196.
Obavljanje radova

Izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova iz članka 194. ovog zakona obavlja gospodarsko društvo za geodetske radove.

DIO SEDMI - ČUVANJE, UVID, IZDAVANJE I NAKNADA ZA KORIŠTENJE PODATAKA I PRUŽANJE USLUGA

Članak 197.
Čuvanje podataka

- (1) Originalne i periodične kopije baza podataka osnovnih geodetskih radova, registra nekretnina, katastra vodova, topografsko-kartografske baze, kao i dokumentaciju u analognom obliku, čuvaju Federalna uprava, kantonalne uprave i jedinice lokalne samouprave svatko iz svoje nadležnosti.
- (2) Način čuvanja podataka iz stavka 1. ovog članka propisuje Vlada na prijedlog Federalne uprave .

Članak 198.
Uvid i izdavanje podataka

- (1) Uvid u podatke registra nekretnina i drugih baza podataka iz nadležnosti Federalne uprave, kantonalnih uprava i jedinica lokalne samouprave može se izvršiti neposredno u službenim prostorijama tih organa ili putem Interneta.
- (2) Iz registra nekretnina i drugih baza podataka iz nadležnosti Federalne uprave, kantonalnih uprava i jedinica lokalne samouprave izdaju se podatci, uvjerenja, potvrde, izvješća i isprave u formi koju će propisati Federalna uprava posebnim propisima.

- (3) Izvodi iz registra nekretnina iz članka 54. ovog zakona koji sadrže podatke iz zemljišne knjige izdaju se nositelju prava, odnosno osobi koja dokaže pravni interes, državnom i drugom organu za vođenje postupka pokrenutog po službenoj dužnosti iz njegove nadležnosti.
- (4) Prijepisi i kopije originalnih podataka izmjere mogu se izdavati državnim organima i organizacijama, jedinicama lokalne samouprave, gospodarskim društvima za geodetske radove i sudskim vještacima.
- (5) O izdavanju podataka iz stavka 4. ovog članka odlučuje nadležni organ.

Članak 199.

Naknada za korištenje podataka i pružanje usluga

- (1) Za korištenje podataka i za usluge koje pružaju Federalna uprava, kantonalne uprave i jedinice lokalne samouprave plaća se naknada.
- (2) Visinu naknade za korištenje podataka i pružanja usluga iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Vlada na prijedlog Federalne uprave.
- (3) Pod uslugama organa iz stavka 1. ovog članka smatraju se terenski i uredski poslovi iz njihove nadležnosti.
- (4) Sredstva od naknada iz stavka 1. ovog članka su namjenska sredstva i koriste se sukladno posebnom zakonu.

Članak 200.

Obveznik naknade za korištenje podataka i pružanje usluga

- (1) Obveznik naknade za korištenje podataka je podnositelj zahtjeva.
- (2) Obveznik naknade za pružanje usluga (po zahtjevu ili po službenoj dužnosti) je podnositelj zahtjeva, odnosno osoba u čiju se korist provodi promjena.

DIO OSMI - INSPEKCIJSKI NADZOR

Članak 201.

Nadležnost i ovlaštenje

- (1) Inspekcijski nadzor je nadzor nad radom gospodarskog društva za geodetske radove i organa nadležnog za vođenje registra nekretnina.
- (2) Inspekcijski nadzor vrši Federalna uprava putem inspektora za geodetske poslove.
- (3) U vršenju inspekcijskog nadzora inspektor provjerava da li:
 - 1) gospodarsko društvo za geodetske radove, koje izvodi geodetske radove, odnosno izrađuje tehničku dokumentaciju, ispunjava propisane uvjete;
 - 2) osoba koja izvodi radove, ispunjava propisane uvjete;
 - 3) su izvršeni radovi sukladno zakonu i propisanim standardima, tehničkim normativima;

- 4) gospodarsko društvo za geodetske radove vodi evidencije radova na propisan način;
- 5) je gospodarsko društvo za geodetske radove otklonilo utvrđene nedostatke u određenom roku;
- 6) organ nadležan za vođenje registra nekretnina postupa sukladno ovom zakonu.

(4) Nadzor se obavlja u prostorijama gospodarskog društva za geodetske radove, prostorijama organa nadležnog za vođenje registra nekretnina ili na terenu tijekom izvođenja geodetskih radova.

Članak 202. Ovlaštenja inspektora

(1) U vršenju nadzora inspektor je ovlašten:

- 1) narediti otklanjanje utvrđene nepravilnosti i odrediti rok zaotklanjanje iste , ako utvrdi da gospodarsko društvo za geodetske radove ne ispunjava propisane uvjete za izvođenje geodetskih radova ili izradu tehničke dokumentacije, a ako se nepravilnost u ostavljenom roku ne otkloni zabraniti daljnje izvođenje radova;
- 2) zabraniti daljnje izvođenje radova, ako utvrdi da osoba koja izvodi radove ne ispunjava propisane uvjete;
- 3) naložiti poduzimanje mjera za otklanjanje uočenih nedostataka, ako utvrdi da izvršeni radovi ne odgovaraju propisima, standardima, tehničkim normativima, a ako se ove mjere u utvrđenom roku ne poduzmu, obustaviti radove;
- 4) naložiti poduzimanje mjera za otklanjanje uočenih nedostataka u organu nadležnom za vođenje registra nekretnina;
- 5) poduzeti druge mjere utvrđene zakonom.

(2) O naloženim mjerama iz stavka 1. ovog članka inspektor donosi rješenje.

(3) Protiv rješenja inspektora može se izjaviti žalba Federalnoj upravi, u roku od osam dana od dana prijema rješenja.

(4) Žalba izjavljena protiv rješenja inspektora ne zadržava izvršenje rješenja.

Članak 203. Dužnosti inspektora

(1) Kad u postupku vršenja nadzora inspektor utvrdi da su se stekli uvjeti za oduzimanje licence gospodarskom društvu za geodetske radove, dužan je Federalnoj upravi predložiti oduzimanje licence za rad istom, sukladno članku 21. i geodetske licence odgovornoj osobi, sukladno članku 20. ovog zakona.

(2) Inspektor pokreće prekršajni postupak za radnje koje su ovim zakonom propisane kao prekršaj.

Članak 204.
Osoba koje vrši inspekcijski nadzor

Poslove inspektora u inspekcijskom nadzoru može obavljati osoba geodetske struke ako ima VSS - diplomirani inženjer geodezije ili najmanje II stupanj visokog obrazovanja geodetskog smjera – min 300 ECTS bodova, položen stručni upravni ispit i stručni ispit za obavljanje geodetskih radova i najmanje 3 godina iskustva u struci.

DIO DEVETI - SUDSKA ZAŠTITA

Članak 205.
Upravni spor

- (1) Protiv prvostupanjskih rješenja Federalne uprave i drugostupanjskih rješenja donesenih sukladno odredbama ovog zakona može se voditi upravni spor.
- (2) Kada se upravni spor vodi protiv drugostupanjskog rješenja donesenog u postupku osnivanja ili obnove katastra nekretnina ili zemljišne knjige, kao i njihovog održavanja, organ nadležan za vođenje registra nekretnina, o toj činjenici, po službenoj dužnosti upisuje zabilježbu.

DIO DESETI - KAZNE NE ODREDBE

Članak 206.

- (1) Novčanom kaznom od 1.000 do 15.000 KM kaznit će se za prekršaj gospodarsko društvo za geodetske radove, ako:
 - 1) izvodi geodetske radove, a ne ispunjava propisane uvjete za rad (članak 14.);
 - 2) ne obavlja geodetske radove na osnovu podataka preuzetih iz službenih baza podataka Federalne uprave i drugih organa nadležnih za vođenje baza podataka propisanih ovim zakonom (članak 18., stavak 1.);
 - 3) ne izvodi geodetske radove sukladno ovom zakonu, drugim propisima, standardima i tehničkim normativima (članak 18., stavak 2.);
 - 4) ne otkloni u određenom roku utvrđene nepravilnosti u postupku pregleda i prijema radova i u postupku vršenja nadzora (članak 18. stavak 3.);
 - 5) ne prijavi Federalnoj upravi promjenu sjedišta, naziva i svaku drugu promjenu koja je od značaja za njen rad, u roku od 15 dana od dana nastale promjene (članak 18. stavak 4.);
 - 6) ne dostavi elaborat geodetskih radova i zapisnik o izvršenom uviđaju, u roku utvrđenom ovim zakonom, odnosno ugovorenom roku (članak 18. stavak 5.);
 - 7) ne istakne raspored radnog vremena i vremena predviđenog za rad sa strankama i ne pridržava ga se (članak 18. stavak 6.);
 - 8) koristi geodetski instrument za izvođenje geodetskih radova bez dokumenta o njegovoj ispravnosti (članak 18. stavak 7.);

- 9) ne vodi evidenciju primljenih zahtjeva stranaka (članak 19., stavak 1., točka 1.);
- 10) odbije zahtjev stranke bez opravdanog razloga (članak 19., stavak 1., točka 2.);
- 11) naknadu za pružanje usluga ne naplaćuje u skladu sa propisanom (članak 19., stavak 1., točka 3.);
- 12) ne obavijesti Federalnu upravu o spriječenosti obavljanja poslova koja traje duže od jednog mjeseca, u roku od tri dana od dana nastanka razloga spriječenosti (članak 19., stavak 1., točka 4.);

(2) Za prekršaj iz stavka 1. ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u gospodarskom društvu za geodetske radove, novčanom kaznom od 500 do 3.000 KM.

Članak 207.

(1) Novčanom kaznom od 1.000 do 15.000 KM kaznit će se za prekršaj pravna osoba, ako:

- 1) u poslovima urbanizma, projektiranja, prostornog planiranja, izrade prostornih informacijskih sustava, izvođenja građevnih radova, obavljanja komunalnih djelatnosti i drugim poslovima, za koje su potrebni geometrijski i opisni podaci o nekretninama i komunalnim uređajima, ne koristiti službene karte kao i podatke iz registra nekretnina i katastra vodova (članak 7., stavak 1.);
- 2) ne dozvoli pristup nekretninama osobama koje rade na poslovima izmjere, katastra nekretnina i katastra komunalnih uređaja, pristup zemljištu, objektima, stanovima i komunalnim uređajima (članak 39., stavak 2.);
- 3) ne obavijesti u propisanom roku organ nadležan za registraciju nekretnina o izvođenju građevnih ili drugih radova koji mogu oštetiti ili uništiti geodetsku biljevu ili smanjiti mogućnost njenog korištenja (članak 41., stavak 3.);
- 4) ne prijavi u propisanom roku nastalu promjenu na nekretnini (članak 41., stavak 4.);
- 5) ne obilježi na propisan način i o svom trošku graničnim oznakama granične točke parcele najkasnije sedam dana prije početka katastarske izmjere (članak 44., stavak 1.);
- 6) ne omogući korištenje dokumentacije o vodovima kojom raspolaže (članak 171., stavak 2.);
- 7) vlasnik ili korisnik vodova ne vodi evidenciju o svojim vodovima (članak 171. stavak 4.),
- 8) ne prijavi organu nadležnom za vođenje katastra vodova početak radova, 15 dana prije početka radova (članak 172., stavak 2.);
- 9) vlasnik ili korisnik komunalnih uređaja nadležnom organu ne dostavi elaborat izmjere vodova u propisanom roku (članak 172., stavak 3.);

(2) Za prekršaj iz stavka 1. ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi, novčanom kaznom od 500 do 3.000 KM.

- (3) Za prekršaj iz stavka 1. ovog članka kaznit će se fizička osoba, novčanom kaznom od 200 do 1.500 KM, izuzev za prekršaje iz toč. 6., 7., 8. i 9.

Članak 208.

Fizička osoba kaznit će se za prekršaj novčanom kaznom od 500 do 1.500 KM, ako za potrebe gospodarskog društva za geodetske radove obavlja geodetske radove, a nije zaposleno u gospodarskom društvu za geodetske radove.

DIO JEDANAESTI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 209.

Podzakonski akti

- (1) Vlada Federacije, na prijedlog Federalne uprave, u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijet će propise za provođenje ovog zakona koji se odnose na:

- 1) uvjete, način čuvanja i zaštitu podataka baza osnovnih geodetskih radova, registra nekretnina, katastra vodova i topografsko-kartografske baze (članak 197.);
- 2) visinu i način plaćanja naknade za korištenje podataka izmjere, registra nekretnina ,
- 3) službene geodetske datume i ravninske kartografske projekcije Federacije (članak 31.) i
- 4) način preuzimanja zemljišne knjige iz nadležnosti sudova (članak 215.).

- (2) Federalna uprava će, u roku od 12 mjeseci, donijeti propise za provođenje ovog zakona koji se odnose na:

- 1) izdavanje i prestanak važenja licence za rad gospodarskog društva za geodetske radove, geodetske licence, vođenje evidencije o licencama, sadržaj i oblik pečata geodetske licence (članak, 14. i 15.);
- 2) tehničke normative, metode i način rada kod izvođenja osnovnih geodetskih radova (članak 31.);
- 3) tehničke normative, metode i način rada koji se primjenjuju pri katastarskoj izmjeri (članak 39.);
- 4) sadržaj, način izrade, održavanja, čuvanja i distribucije baze podataka registra nekretnina (članak 55. i 56.);
- 5) metode i način rada kod: osnivanja katastra nekretnina, prevođenja katastra zemljišta u katastar nekretnina i provođenja promjena u katastru nekretnina, te osnivanja, zamjene i vođenja zemljišne knjige (članak 73., 79., 81. 134. i 135.);
- 6) način i postupak osnivanja i održavanja registra prostornih jedinica i adresnog registra (članak 165. i 166.);

- 7) tehničke normative, metode i način rada kod izmjere, osnivanja i održavanja katastra vodova (članak 171.);
 - 8) bliže kriterije, postupak, način i metodologiju za procjenu vrijednosti nekretnina (članak 176.);
 - 9) tehničke normative, metode i način rada kod topografske izmjere, sadržaj, oblik i mjerilo topografsko-kartografskih proizvoda i postupak izdavanja kartografskih publikacija (članak 180.);
 - 10) Uvjete za polaganje, način polaganja i sadržaj stručnog ispita za obavljanje geodetskih radova (članak 210.)
- (3) Do donošenja podzakonskih akata iz stavka 1. i 2. ovog članka, primjenjivat će se podzakonski akti koji su važili na dan stupanja na snagu ovog zakona, a koji nisu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Članak 210.

Stručni ispit za obavljanje geodetskih radova

Osobe geodetske struke koje rade na poslovima izmjere, osnivanja i održavanja katastra nekretnina, katastra vodova i na kartografsko – topografskim poslovima, polažu stručni ispit za obavljanje geodetskih radova na način i po programu koji posebnim propisom utvrđuje Federalna uprava.

Članak 211.

Završetak započelih postupaka

- (1) Postupak izrade katastra nekretnina koji je započeo za dio ili za cijelu katastarsku općinu, a nije završen do dana stupanja na snagu ovog zakona završit će se po odredbama ovog zakona.
- (2) Postupak osnivanja ili zamjene zemljišne knjige koji je započeo za dio ili za cijelu katastarsku općinu, a nije završen do dana stupanja na snagu ovog zakona završit će se po odredbama ovog zakona.

Članak 212.

Prestanak važenja katastra zemljišta i zemljišne knjige

- (1) U katastarskoj općini za koju je osnovana zemljišna knjiga sukladno odredbama ovog zakona, danom početka njene primjene, prestaje da važi katastar zemljišta i zemljišna knjiga osnovana po podacima austrougarske izmjere.
- (2) Kada se u katastarskoj općini završi proces prevođenja svih nekretnina iz katastra zemljišta u katastar nekretnina sukladno članku 79. ovog zakona, zku ulošci u zemljišnoj knjizi vođenoj po austrougarskoj izmjeri, koji nisu zatvoreni u procesu zamjene zemljišne knjige zatvaraju se po službenoj dužnosti.

Članak 213.

Korištenje postojećeg katastra zemljišta, katastra nekretnina i zemljišne knjige

Do dana osnivanja zemljišne knjige po ovom zakonu koristit će se i održavati postojeći katastar zemljišta sukladno Zakonu o premjeru i katastru zemljišta („Službeni list SRBiH”, br. 14/78, 12/87 i 26/90 i „Službeni list R BiH”, br. 4/93 i 13/94), katastar nekretnina sukladno Zakonu o premjeru i katastru nekretnina („Službeni list SRBiH” br. 22/84, 12/87 i 26/90 i „Službeni list RBiH” br. 4/93 i 13/94) i zemljišna knjiga po Zakonu o zemljišnim knjigama („Službene novine Federacije BiH” br. 58/02, 19/03 i 54/04) kao i popisni katastar sukladno Privremenom uputstvu o razgraničenju katastarskih općina, premjeru i popisu zemljišta u nepremjerenim krajevima, kao i krajevima gdje je katastarski operat uništen (Savezna geodetska uprava broj 330/52).

Članak 214.

Rok za imenovanje članova Upravnog vijeća IPP-a FBiH i osnivanje IPP-a FBiH

- (1) Članove Upravnog vijeća IPP-a FBiH Vlada će imenovati najkasnije u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (2) Osnivanje IPP-a FBiH početak će najkasnije u roku od šest mjeseci od dana imenovanja članova Upravnog vijeća IPP-a FBiH.

Članak 215.

Osnivanje kantonalnih uprava

Kantoni su dužni osnovati kantonalne uprave za geodetske poslove i registraciju nekretnina sukladno odredbama članka 11. ovog zakona najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Članak 216.

Preuzimanje zemljišne knjige i katastra

- (1) Najkasnije u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona kantonalne uprave će preuzeti u nadležnost zemljišnu knjigu iz nadležnosti sudova na području kantona.
- (2) Prije preuzimanja djelatnika iz stavka 1. ovog članka, a najkasnije u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, Federalna uprava i kantonalne uprave će donijeti Pravilnik o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta.
- (3) Preuzimanje zemljišne knjige i prateće dokumentacije vrši se prema mjesnoj nadležnosti područnih organizacijskih jedinica, kantonalne uprave u odnosu na odgovarajuću katastarsku općinu za koju se vodi zemljišna knjiga i katastar, sukladno planu i programu kojeg će donijeti rukovoditelj kantonalne uprave.
- (4) Primopredaju zemljišnih knjiga i prateće dokumentacije obavljaju šefovi područnih organizacijskih jedinica, kantonalne uprave i predsjednici općinskih sudova, odnosno općinski načelnik o čemu se sačinjavaju posebni zapisnici koje potpisuju i ovjeravaju službenim pečatima.

Članak 217.

Prestanak održavanja zemljišne knjige vođene po austrougarskoj izmjeri

Po osnivanju ili zamjeni zemljišne knjige po podacima nove izmjere za odgovarajuću katastarsku općinu odnosno dio katastarske općine ili jednu parcelu, ne može se vršiti održavanje zemljišnih knjiga vođenih po austrougarskoj izmjeri za to područje. Zemljišne knjige vođene po austrougarskoj izmjeri i ostala prateća dokumentacija se arhiviraju i trajno čuvaju sukladno posebnom propisu.

Članak 218.

Prestanak važenja zakona, podzakonskih akata, odložena primjena pojedinih odredaba i usklađivanje drugih zakona

- (1) Danom početka primjene ovog zakona prestaje da važi Zakon o premjeru i katastru zemljišta („Službeni list SRBiH“, br. 14/78, 12/87 i 26/90 i „Službeni list R BiH“, br. 4/93 i 13/94), Zakon o premjeru i katastru nekretnina („Službeni list SRBiH“ br. 22/84, 12/87 i 26/90 i „Službeni list RBiH“ br. 4/93 i 13/94), Zakon o zemljišnim knjigama („Službene novine Federacije BiH“ br. 58/02, 19/03 i 54/04) i Privremeno uputstvo o razgraničenju katastarskih općina, premjeru i popisu zemljišta u nepremjerenim krajevima, kao i krajevima gdje je katastarski operat uništen (Savezna geodetska uprava broj 330/52) osim odredaba tih zakona koje se odnose na korištenje i održavanje evidencija iz članka 213. ovog zakona.
- (2) Odredbe Zakona o federalnim ministarstvima i drugim tijelima federalne uprave («Službene novine Federacije BiH», br. 58/02, 19/03, 38/05, 2/06, 8/06, 61/06, 52/09 i 48/11) kojima je propisana nadležnost Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove uskladit će se s odredbama ovog zakona u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Članak 219.

Stupanje na snagu zakona

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Federacije BiH“ a početak će se primjenjivati od dana preuzimanja zemljišnih knjiga sukladno članku 216. ovog zakona.

O B R A Z L O Ž E N J E

ZAKONA O IZMJERI I REGISTRACIJI NEKRETNINA

I USTAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni temelj za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi članka IV.A.20.(1)d) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine.

Prema tim odredbama u isključivoj ovlasti Federacije Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu obrazloženja: Federacija) je utvrđivanje gospodarske politike, uključujući planiranje i obnovu, te politika korištenja zemljišta na federalnoj razini, a parlament Federacije, uz ostale ovlasti predviđene Ustavom, odgovoran je za donošenje zakona o obnašanju federalne vlasti.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

II.1. Opis postojećeg stanja

Potreba za usklađivanjem Zakona o izmjeri i katastru nekretnina (ZIKN) i Zakona o zemljišnim knjigama (ZZK) datira iz 2002. godine kada je tadašnji visoki predstavnik nametnuo ZZK. Tim zakonom su van snage stavljene odredbe postojećeg ZIKN-a o upisu prava na nekretninama. Zahvaljujući toj činjenici onemogućen je i upis nekretnina zato što je po odredbama ZIKN-a to bio jedinstven proces. Faktički je uveden novi model zemljišne administracije, koji je bio zakonski pokriven sa nekih 50% od stvarnih realnih potreba zemljišne administracije u BiH. Dakle, imali smo odredbe koje su omogućavale vođenje zemljišne knjige, uspostavu iste u pojedinačnim slučajevima, zamjenu u slučajevima gdje postoji uspostavljen katastar zemljišta po novoj izmjeri i zemljišna knjiga, a izostale su odredbe o organiziranoj uspostavi zemljišne knjige, a također je nedostajala procedura za upis nekretnina u katastar nekretnina.

Proteklih 10 godina ulagani su naponi da se ZIKN i ZZK usklade. Ti naponi su posebno intenzivirani poslije Zaključka s 13. sjednice Zastupničkog doma Parlamenta Federacije održane 28. 05. 2008. godine. Ovaj zaključak je obvezao Vladu „da u roku od 90 dana uputi u parlamentarnu proceduru sva tri zakona o zemljišnoj administraciji“. Mislilo se na ZIKN, ZZK i Zakon o stvarnim pravima (ZSP). Nacrta ZIKN-a i ZSP-a, te nacrt Zakona o izmjenama

i dopunama ZZK-a su izrađeni. Nakon što je Vlada usvojila nacrt ZIKN-a i nacrt Zakona o izmjenama i dopunama ZZK-a, isti nisu usvojeni u Parlamentu, te se procedura vratila na početak. Prijedlog ZSP-a je naknadno upućen u proceduru, te je usvojen, a pri mjenjivati se počinje od ožujka 2014.

Činjenica je da su u razdoblju od 2002. do 2008. godine izostale aktivnosti oko zamjene zemljišnih knjiga (prelazak na novu izmjeru) iako je to ZZK omogućavao. Razlog tomu leži u malobrojnosti i lošoj motiviranosti djelatnika u ZK uredima, kao i u izostanku opće društvenog pritiska da se ovo važno pitanje počne rješavati. U tom razdoblju došlo je do značajnih promjena kada je zemljišna knjiga u pitanju (digitalizacija podataka zemljišne knjige i obnova ZK ureda kroz projekt Svjetske banke). Od 2009. započeti su kroz isti projekt pilot projekti usklađivanja podataka katastra zemljišta i zemljišnih knjiga. Kroz realizaciju tih projekata stečena su iskustva potrebna za poboljšanje zakonski definiranih procedura, kao i iskustva vezana za opće uvjete potrebne za realizaciju ovakvih projekata.

Prije detaljnijeg opisa stečenih iskustava koja su značajno utjecala na sadržaj predmetnog zakona i u velikoj mjeri ga definirala ukratko ćemo opisati trenutačnu situaciju kada su evidencije katastra i zemljišne knjige u pitanju.

U svrhu utvrđivanja stanja Europska komisija je 2006. financirala izradu studije „Razvoj tehničkih standarda za stvaranje podataka zemljišnog informacijskog sustava“. Ova studija je na temelju postojeća četiri tipa katastra (popisni, austrougarski, zemljišta i nekretnina), te postojanja, odnosno nepostojanja zemljišne knjige, kao i dodatnih tehničkih kriterija: da li postoji nova izmjera, da li je započeto izlaganje za katastar nekretnina, te da li postoji digitalni katastarski plan (DKP) prepoznala 20 polaznih situacija koje su prikazane u slijedećoj tablici.

Tablica 1. Katalog polaznih situacija

Ozn.	Polazna situacija	Zastuplj.
1.1	AU katastar sa zemljišnom knjigom	145 KO
1.2	AU katastar sa zemljišnom knjigom i sa izvršenim novim premjerom	205 KO
1.3	AU katastar sa zemljišnom knjigom, sa izvršenim novim premjerom i sa započetim izlaganjem katastra nekretnina	173 KO
2.1	Popisni katastar sa zemljišnom knjigom	16 KO
2.2	Popisni katastar sa zemljišnom knjigom i sa izvršenim novim premjerom	43 KO
2.3	Popisni katastar sa zemljišnom knjigom, sa izvršenim novim premjerom i sa započetim izlaganjem katastra nekretnina	6 KO

3.1	Katastar zemljišta zasnovan na novom premjeru sa zemljišnom knjigom, sa DKP	387 KO
3.2	Katastar zemljišta zasnovan na novom premjeru sa zemljišnom knjigom, bez DKP	1375 KO
4.1	Katastar nekretnina sa zemljišnom knjigom, sa DKP	126 KO
4.2	Katastar nekretnina sa zemljišnom knjigom, bez DKP	200 KO
5.1	AU katastar bez zemljišne knjige	10 KO
5.2	AU katastar bez zemljišne knjige sa izvršenim novim premjerom	36 KO
5.3	AU katastar bez ZK, sa izvršenim novim premjerom i sa započetim izlaganjem katastra nekretnina	21 KO
6.1	Popisni katastar bez zemljišne knjige	24 KO
6.2	Popisni katastar bez zemljišne knjige sa novim premjerom	159 KO
6.3	Popisni katastar bez zemljišne knjige, sa izvršenim novim premjerom i sa započetim izlaganjem katastra nekretnina	79 KO
7.1	Katastar zemljišta bez zemljišne knjige, sa DKP	27 KO
7.2	Katastar zemljišta bez zemljišne knjige, bez DKP	346 KO
8.1	Katastar nekretnina bez zemljišne knjige, sa DKP	36 KO
8.2	Katastar nekretnina bez zemljišne knjige, bez DKP	47 KO
Ukupno:		3465 KO

Svaka od ovih polaznih situacija ima svoje tehničke i pravne specifičnosti koje je potrebno uvažavati pri nastojanju da se stanje popravi. Za ilustraciju stanja u kojem se nalazimo nešto detaljnije ćemo opisati situacije 3.1 i 3.2. na koje otpada preko 50% katastarskih općina u BiH. Razlika između njih je postojanje ili nepostojanje DKP, što je čisto tehnički kriterij koji ćemo ovdje zanemariti. Ovo je dakle polazna situacija u kojoj imamo uspostavljen katastar zemljišta po novoj izmjeri, a također na tom teritoriju postoji zemljišna knjiga koja se vodi po podacima austrougarske izmjere. Ovu situaciju kada je u pitanju evidencija nekretnina i prava na nekretninama karakterizira dvostruka dvojnost. U prvom redu tehnička, imamo oznaku i opis nekretnina po novoj izmjeri (katastar) i austrougarskoj izmjeri (zemljišna knjiga), a zatim i pravna dvojnost: u katastru se vode posjednici, a u zemljišnoj knjizi vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava. Iz naprijed navedenog vidljiva je kompleksnost stanja katastra i zemljišnih knjiga u Federaciji.

Kroz realizaciju pilot projekata na usklađivanju podataka katastra zemljišta i zemljišnih knjiga stečena su iskustva koje najbolje karakteriziraju dva zaključka:

- Procedure osnivanja i zamjene zemljišne knjige kod ove polazne situacije propisane ZZK-om su dobre i u praksi provedive.
- Osnivanje i zamjenu zemljišne knjige u značajnoj mjeri usporava nedovoljna posvećenost sudskih organa samom procesu.

Sama procedura je uspješno provođena. Svim zainteresiranim nositeljima prava omogućava sudjelovanje u procesu osnivanja i zamjene zemljišnih knjiga, a također daje rješenja u slučajevima kada izostaje interes nositelja prava za upis tih prava u zemljišne knjige. Odnos sudskih organa prema osnivanju i zamjeni zemljišnih knjiga karakterizira opterećenost postojećom praksom, položaj ZK ureda u sustavu općinskih sudova, te izostanak potpore izvršnih organa ovim procesima. Djelatnici koji rade u ZK uredima jednostavno slijede stogodišnju praksu da se upis prava u zemljišnu knjigu vrši na temelju valjanih isprava. Veliki trud koji je uložen u edukaciju istih kako bi se u praksu uvela rješenja vezana za zamjenu i osnivanje zemljišnih knjiga propisana ZZK-om, nije dao rezultata. Uvođenje nove prakse izaziva nove obveze, koje se moraju dodatno honorirati po mišljenju najvećeg broja djelatnika u ZK uredima, zbog čega izostaje njihov angažman na uvođenju te prakse. Istovremeno ZK uredi se nalaze na repu događanja u većini sudova, te su kao takvi prepušteni svakodnevnoj rutini. Predsjednici sudova, djelom i opravdano zbog angažmana na cjelokupnoj reformi pravosuđa, nemaju vremena ni prostora da se značajnije posvete upravljanju ZK uredima. Projekti usklađivanja katastra i zemljišnih knjiga povećavaju razinu potreba ZK ureda za radnim prostorom, opremom, potrošnim materijalom. Nažalost tu potrebu zbog teškog financijskog stanja ne prepoznaju nadležna kantonalna ministarstva pa nisu bile rijetke situacije da u ZK uredima nema papira i tonera potrebnih za izradu rješenja u postupku osnivanja i zamjene zemljišne knjige. U najkraćem pilot projekti su pokazali da se uz postojeći način organizacije projekti usklađivanja katastra i zemljišnih knjiga jednostavno ne mogu kvalitetno provoditi.

Kada je organizacija službe u pitanju slično stanje je i u području katastra. Po postojećem zakonskom rješenju, neposredno vođenje katastra je u nadležnosti jedinica lokalne samouprave. Pored Federacije ovakvo rješenje, u Europi, zastupljeno je još jedino u jednoj pokrajini u Njemačkoj. U proteklih dvadesetak godina općinski organi nadležni za katastar evoluirali su od samostalnih općinskih uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, koje su bile propisane Zakonom o premjeru i katastru nekretnina iz 1984. godine, do odjela u glomaznim općinskim službama, gdje je katastar na zadnjem mjestu u nazivu službe, što najčešće definira položaj katastra u službama jedinica lokalne samouprave. Ovakvo stanje također predstavlja veliku kočnicu realizaciji projekata na sređivanju katastra i zemljišnih knjiga.

Naprijed navedeno u značajnoj mjeri opisuje potrebu da se područje geodetskih poslova, katastra nekretnina i zemljišnih knjiga uredi na kvalitetan i jedinstven način. U narednom tekstu slijedi osvrt na tu potrebu s pravnog i gospodarskog aspekta.

II.2. Pravni aspekt

Iz uvodnih napomena jasno se pokazuje hitnu potrebu usvajanja Zakona o izmjeri i registraciji nekretnina (ZIRN) koji objedinjuje materiju dosadašnjih ZIKN-a i ZZK-a. U pravnom sustavu Federacije osjeća se velika praznina zbog ne donošenja ovog zakona. Reforma sektora stvarnih prava, koja je neophodna zbog tranzicije vlasništva i koja je uvjet za reguliranje stvarno-pravnih odnosa u okolnostima tržišnog gospodarstva davno je trebala biti završena. S obzirom na tu činjenicu donošenje ZIRN-a kao jednog od temeljnih zakona u ovoj oblasti predstavlja imperativ. Smatramo da će se donošenjem ovog zakona, uz uvjet da se usvoji ZSP, stvoriti moderan i kvalitetan okvir za razvitak zemljišne administracije usklađen sa europskim standardima.

Predloženim zakonom katastar i zemljišna knjiga povjeravaju se na vođenje jednom organu, vode se u jedinstvenoj bazi podataka, a zadržavaju sve svoje dosadašnje temeljne odrednice kad su u pitanju njihov sadržaj i procedure vođenja. Ovakvo rješenje predstavlja dobru osnovu za tranziciju u novu organizacijsku shemu.

Predloženim tekstom ZIRN-a se oblast izmjere i katastra nekretnina također usklađuje i s novim tehničko-tehnološkim rješenjima (GIS, GPS), a katastar nekretnina se definira kao moderni vlasnički katastar, što je tendencija katastra širom svijeta. Temeljna razlika u odnosu na postojeći sustav katastra u Federaciji, koji je u svojoj biti katastar poreznog tipa je što katastar mijenja svoju temeljnu svrhu. Umjesto porezne svrhe to je sada svrha osiguranja granica vlasništva i drugih stvarnih prava, čime se daje dodatna kvaliteta sigurnosti vlasništva i drugih stvarnih prava.

Osamdesetih godina prošlog stoljeća započela je velika kampanja izmjere. Do početka rata ti poslovi su uglavnom privedeni kraju. U poratnim okolnostima nije bilo mogućnosti da se ti poslovi kapitaliziraju kroz uspostavu katastra nekretnina. Donošenjem ZZK 2003. godine uspostava katastra nekretnina postala je i zakonski nemoguća. Ova blokada će biti ukinuta donošenjem ovog zakona. Na taj način će se konačno početi završavati poslovi započeti prije 25 godina.

Prijedlogom zakona se uređuju i područje katastra vodova, te po prvi put u Federaciji, područja: kartografsko-topografske djelatnosti, registra prostornih jedinica i adresnog registra, procjene vrijednosti nekretnina, te posebno važno područje infrastrukture prostornih podataka, koje je usklađeno s INSPIRE direktivom Europske komisije. Uređenje ovih područja predstavlja značajan iskorak u zakonodavnom okviru Federacije.

Novim zakonom se privatnom sektoru daje više prostora pri izvođenju poslova izmjere i katastra nekretnina. Ovo je posebno bitno s aspekta smanjena državne uprave, a u konkretnom slučaju i zbog mogućnosti da se državna uprava u ovoj oblasti više posveti svojoj temeljnoj zadaći održavanju i razvoju sustava izmjere, katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. To je moguće u okolnostima u kojima se uglavnom svi terenski poslovi izmjere i katastra u potpunosti prebacuju na privatni sektor, sukladno europskoj praksi. Na taj način privatni sektor se pretvara u proizvođače podataka, koji se na terenu prikupljaju po jasno definiranim procedurama, a državna uprava je tu da te podatke evaluira i na adekvatan način prenese u svoje službene registre.

Slijedeći bitan aspekt je usuglašavanje zakonodavstva iz oblasti zemljišne administracije u oba entiteta, što doprinosi unapređenju i jačanju zemljišne administracije, kao i povećanju stupnja pravne sigurnosti u prometu nekretnina u Bosni i Hercegovini.

II.3. Gospodarski aspekt

Pravna sigurnost podataka o nekretninama i pravima na nekretninama preduvjet je za ekonomski razvitak. Činjenica je da postojeće stanje službenih registara katastra i zemljišnih

knjiga predstavlja veliku kočnicu ekonomskom razvitku u prvom redu zbog njihove neažurnosti, iz čega naravno proizlazi pravna nesigurnost. Donošenje ovog zakona osigurat će pravni okvir za rješavanje problema neažurnosti, čime će se povećati pravna sigurnost.

Sigurno vlasništvo je preduvjet za upisivanje hipoteka na nekretninama kod banaka. Poznata je činjenica da su upravo hipotekarni krediti osnova za razvitak gospodarstva. Može se zaključiti da će donošenje ovih zakona imati gotovo direktan učinak na podizanje razine investicija u Federaciji.

Donošenjem ZIRN-a također će doći do razvoja privatnog sektora u geodetskoj djelatnosti, što u kvantitativnom smislu i ne donosi velike rezultate, ali kvalitativno će dovesti do povećanja razine usluga u geodetskom sektoru, što će se neminovno pozitivno odraziti na povezane sektore, u prvom redu graditeljstvo i sektor nekretnina.

Kada je gospodarski aspekt u pitanju treba istaći ulogu registra nekretnina kao temeljne podatkovne osnove za naplatu različitih naknada i poreza iz domena lokalne samouprave. Sređena evidencija registra nekretnina će na taj način također doprinijeti povećanju razine gospodarskih aktivnosti.

III OBRAZLOŽENJE POJEDINAČNIH ZAKONSKIH ODREDBI

DIO PRVI - OPĆE ODREDBE

Općim odredbama, **čl. 1. - 8.** Prednacrta ZIRN-a (u daljnjem tekstu obrazloženja: Prednactr), definiran je predmet odnosno područje koje se regulira ovim zakonom, dana objašnjenja pojedinih izraza i korištene stručne terminologije, propisana neka opća načela na kojima se zasnivaju poslovi izmjere i registracije nekretnina, te je utvrđena obveza donošenja odgovarajućih planova i programa radova u oblasti izmjere i registracije nekretnina.

Ključni moment i sama suština ovoga zakona, ne zanemarujući važnost drugih djelatnosti i poslova koji se reguliraju predloženim zakonskim odredbama, jeste promoviranje i implementacija novih organizacijskih i tehnoloških rješenja u oblast zemljišne administracije. Osnovni cilj i svrha predloženih rješenja je osiguranje pravnog okvira za izgradnju i stvaranje integrirane baze podataka o nekretninama i pravima na nekretninama, tj. koncept katastra i zemljišne knjige kao jedinstvene baze podataka.

Odredbama članka 3. propisano je da su izmjera Federacije, registar nekretnina, osnovni geodetski radovi, registar prostornih jedinica, topografsko-kartografska djelatnost i infrastruktura prostornih podataka od općeg interesa za Federaciju BiH, što naravno znači i obvezu da se poslovi od općeg interesa obavljaju na osnovu srednjoročnih programa i godišnjih planova rada, imajući u vidu da su za obavljanje tih poslova potrebna i značajna sredstva, što je propisano **odredbama članka 4.**

Odredbama članka 5. propisano je da su podatci registra nekretnina slobodno dostupni, uz određena ograničenja, te da je sam registar nekretnina javni registar.

Člankom 6. predviđa se supsidijarna primjena propisa o stvarnim pravima i Zakona o upravnom postupku odnosno Zakona o upravnom sporu.

Odredbama članka 7. propisana je obveza svih pravnih subjekata da, kada su im potrebni geometrijski i opisni podatci o nekretninama, koriste isključivo podatke iz službenih topografsko-kartografskih baza, te podatke registra nekretnina i katastra vodova, dok je

odredbama **članka 8.** definirano da se u registar nekretnina upisuju sve nekretnine (zemljište, zgrade, stanovi, poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrade i drugi građevinski objekti), sukladno općim propisima o stvarnim pravima.

DIO DRUGI - UPRAVNI I STRUČNI POSLOVI

POGLAVLJE I UPRAVNA STRUKTURA

Odredbama čl. 9. - 12. Prednacrtu propisana je upravna struktura i utvrđeni organi koji će preuzeti upravne i stručne poslove u oblasti izmjere i registracije nekretnina. S obzirom na podijeljene ustavne nadležnosti Federacije i kantona u oblasti upravljanja zemljištem, gdje se može situirati i registracija nekretnina, te dosadašnja prilično loša iskustva sa rascjepkanim i nedovoljno koordiniranim sustavom zemljišne administracije, različitim nadležnostima općina, zemljišno-knjižnih ureda općinskih sudova, kantonalnih i Federalnog ministarstva pravde, Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, asimetričnom situacijom u pogledu postojanja i nadležnosti geodetskih uprava u pojedinim kantonima, zaključeno je da geodetska djelatnost uopće, a posebno izmjera, osnivanje i održavanje registra nekretnina zahtijevaju nove koncepte i nova organizacijska rješenja.

Stoga je Prednacrtom ovoga zakona, a sukladno načelima decentralizacije i supsidijarnosti, predviđena podjela nadležnosti i odgovornosti na federalnoj, kantonalnoj i lokalnoj razini. Cilj predložene organizacije je izgradnja zaokruženog, efikasnog, funkcionalnog i financijski održivog sustava koji će kao cjelina biti u stanju osnovati valjane registre, održavati i distribuirati točne i ažurne informacije o prostoru, a posebno podatke o nekretninama i pravima na nekretninama. Preduvjet za takvo što jeste koncentracija sredstava i resursa (posebno kadrovskih i tehnoloških), te planski raspored i racionalno upravljanje raspoloživim resursima. Tako su odredbama članka 10. točno definirane nadležnosti buduće Federalne uprave za geodetske, imovinsko-pravne poslove i registraciju nekretnina (u daljnjem tekstu obrazloženja: Federalna uprava). U tu svrhu bit će potrebno kapacitete postojeće Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove znatno povećati i kontinuirano razvijati. Definirane su također i nadležnosti kantonalnih uprava za geodetske poslove i registraciju nekretnina (u daljnjem tekstu obrazloženja: kantonalne uprave), (članak 11.) i jedinica lokalne samouprave (članak 12.).

Člankom 10. u osnovi je predviđeno da federalni organ bude "krovna" institucija u oblasti geodezije i registracije nekretnina, koja bi imala ključne ovlasti i odgovornosti u oblasti geodezije, osiguravala kvalitetne podloge za razvoj infrastrukture prostornih podataka, vršila nadzor i koordinaciju rada kantonalnih organa. Federalni organ bi također imao zadaće pripremanja zakona i provedbenih propisa, drugostupanjsku nadležnost u upravnim stvarima iz imovinsko-pravne oblasti i postupku registracije nekretnina, a u koordinaciji sa nadležnim organima BiH obavljao bi i najvažnije funkcije u ostvarivanju suradnje sa srodnim institucijama u partnerskim državama i relevantnim internacionalnim organizacijama i

agencijama (Europska unija, Svjetska banka). U okviru federalnog organa svakako bi se moglo i trebalo razvijati kapacitete za edukaciju i obuku kadrova angažiranih unutar sustava.

Članak 11. definira nadležnosti kantonalnih uprava za geodetske poslove i registraciju nekretnina koje bi trebale preuzeti operativne poslove osnivanja i vođenja registra nekretnina, starati se o neposrednoj primjeni zakona i drugih propisa, stalno biti na usluzi građanima i drugim pravnim subjektima, te osiguravati maksimalno točne, pouzdane i ažurne podatke o nekretninama i pravima na nekretninama. Stav je obrađivača ovoga zakonskog teksta da je situiranje operativnih poslova na kantonalnoj razini, uz uvažavanje složene ustavne strukture i u tom kontekstu podijeljene nadležnosti kantona i Federacije, sa stručnog i organizacijskog aspekta najbolje i najprihvatljivije rješenje. Naime, u kantonalnim središtima bilo bi lakše koncentrirati kadrove ključnih specijalnosti koji su potrebni za efikasan rad na terenu i neposredno izvršavanje složenih poslova u vrlo specifičnoj oblasti, omogućila bi se fleksibilnija organizacija i prilagodba osobitostima postojećih registara u različitim područjima Federacije, a osim toga poslovi održavanja zemljišne knjige se već financiraju iz kantonalnih proračuna pa bi zadržavanje tih poslova na kantonalnoj razini, uz preuzimanje katastra iz nadležnosti općina zahtijevalo minimalne intervencije u strukturi raspodjele općinskih i kantonalnih prihoda. Obveza kantonalnih uprava da u svakoj jedinici lokalne samouprave na svome području osnuje područnu jedinicu uz maksimalnu dostupnost institucije i podataka registra nekretnina građanima i drugim pravnim subjektima osigurava potrebnu razinu nezavisnosti i nepristranosti u radu institucije. Osnivanjem područne jedinice u svakoj jedinici lokalne samouprave ispravili bi se negativni učinci smještaja zemljišno-knjižnih ureda samo u većim općinskim središtima (vrlo vjerojatno da je i to jedan od razloga velike neažurnosti, bolje reći zastarjelosti podataka zemljišne knjige), a izdvajanjem katastra iz nadležnosti općina svakako će se smanjiti prostor za neprincipijelne i nedozvoljene lokalne utjecaje na vođenje registra nekretnina.

Članak 12. definira nadležnost jedinica lokalne samouprave. U ovako postavljenom sustavu jedinice lokalne samouprave bi se mogle fokusirati na dio poslova koji po logici stvari pripadaju u njihovu nadležnost, ažurno vođenje katastra vodova i adresnog registra, a predviđena je i mogućnost da pojedine jedinice lokalne samouprave (sa manje ljudskih i tehnoloških resursa) poslove iz svoje nadležnosti mogu povjeriti kantonalnoj upravi za geodetske poslove i registraciju nekretnina, drugoj jedinici lokalne samouprave ili ovlaštenom gospodarskom društvu za geodetske radove. Jedinice lokalne samouprave putem svojih službi mogu sukladno članku 14. stavak 4. Prednacrta obavljati geodetske radove za svoje potrebe u oblasti održavanja katastra nekretnina i katastra vodova, te izrade geodetsko – tehničke dokumentacije za projekte koji se realiziraju na lokalnoj razini.

POGLAVLJE II GEODETSKI RADOVI

Poglavlje II. Prednacrta propisuje što se podrazumijeva pod geodetskim radovima i tko može izvoditi i na koji način geodetske radove kao i licenciranje. U ovom poglavlju je također propisano tko i pod kojim uvjetima može dobiti licencu za rad i geodetsku licencu, kao i tko i pod kojim uvjetima izdaje licence za rad i geodetske licence.

Članak 13. propisuje geodetske radove koje obavljaju gospodarska društva za geodetske radove.

Članak 14. propisuje tko može izvoditi geodetske radove u Federaciji, a to su gospodarska društva za geodetske radove ako posjeduju licencu za rad. Također je propisano da licencu za rad izdaje Federalna uprava, te uvjeti koje gospodarsko društvo treba da ispunjava da bi dobilo licencu. Osim gospodarskih društava za geodetske radove registriranih sukladno

Zakonu o gospodarskim društvima, pojedine geodetske radove mogu izvoditi i općinske službe, javna poduzeća i druge pravne osobe koje se financiraju iz proračuna kao i gospodarska društva iz inozemstva ali pod određenim uvjetima što je propisano stavkom (4) i stavkom (5) ovog članka.

Članak 15. propisuje geodetsku licencu koja se izdaje osobama geodetske struke, koji su radovi koje osobe sa geodetskom licencom mogu obavljati, nadležnost Federalna uprave za njihovo izdavanje, dužnost osoba sa geodetskom licencom da izrade pečat i da ga koriste sukladno zakonu.

Članak 16. propisuje uvjete koje trebaju ispunjavati osobe geodetske struke da bi dobile geodetsku licencu prvog ili drugog reda, kao i izuzetke od navedenih uvjeta propisane stavkom (3). Uvjeti navedeni u stavcima (1) i (2) su veoma jasni, a izuzetci su propisani prije svega zbog nedostatka osoba geodetske struke koje ispunjavaju ove uvjete u Federaciji.

Članak 17. propisuje uvjete koje trebaju ispunjavati gospodarska društva da bi mogla obavljati geodetske radove kao i posebno ovlaštenje Federalne uprave za snimanje iz zračnog prostora teritorija Federacije.

Čl. 18. i 19. propisane su dužnosti gospodarskih društava za geodetske radove kojima su izdate licence za rad.

Člankom 20. propisane su dužnosti osoba s geodetskom licencom i mogućnost oduzimanja geodetske licence.

Članak 21. propisuje prestanak važenja i oduzimanje licence za rad gospodarskom društvu.

Članak 22. propisuje kako se može osporavati rješenje o licencama.

Članak 23. propisuje nadležnost Federalne uprave da vodi registar licenci, kao i način njegovog vođenja.

POGLAVLJE III TEHNIČKA DOKUMENTACIJA (PROJEKTIRANJE), IZVOĐENJE I STRUČNI NADZOR NAD IZVOĐENJEM GEODETSKIH RADOVA

Poglavlje III. Prednacrt opisuje tehničku dokumentaciju i regulira stručni nadzor nad izvođenjem geodetskih radova.

Čl. 24. - 27. propisuju vrste tehničke dokumentacije, kao i sadržaj idejnog i glavnog projekta.

Članak 28. propisuje tko i kako vrši stručnu i tehničku kontrolu projekata i tko snosi troškove te kontrole.

Članak 29. regulira tko i kako vrši stručni nadzor nad izvođenjem geodetskih radova.

DIO TREĆI - OSNOVNI GEODETSKI RADOVI

Treći dio (**čl. 30. - 32.**) propisuje osnovne geodetske radove kao temelj za uspostavu geodetskog referentnog sustava Federacije i bazu podataka osnovnih geodetskih radova.

DIO ČETVRTI – IZMJERA

POGLAVLJE I KATASTARSKA IZMJERA

Poglavlje I. u okviru četvrtog dijela Prednacrt regulira poslove vezane za katastarsku izmjeru, vrste katastarskih teritorijalnih jedinica, obuhvat katastarske izmjere kao i način prikupljanja podataka.

Članak 33. propisuje što se podrazumijeva pod pojmom katastarska izmjera.

Čl. 34. - 37. propisuju vrste i definicije katastarskih teritorijalnih jedinica.

Članak 38. propisuje obuhvat katastarske izmjere i regulira da se katastarska izmjera može vršiti za cijelu katastarsku općinu ili za njezin dio, što znači da se katastarska izmjera može vršiti za jednu ili više katastarskih parcela.

Članak 39. regulira pristup nekretninama kod obavljanja poslova katastarske izmjere, a

članak 40. naknadnu obavijest vlasniku nekretnine kao izuzetak.

Članak 41. propisuje obveze vlasnika nekretnina kod geodetskih radova katastarske izmjere.

Članak 42. regulira referentne točke koje nam služe za katastarsku izmjeru, kao i mogućnost dopune referentne mreže.

Članak 43. propisuje identifikaciju i označavanje granica katastarske općine, a **članak 44.** označavanje granica parcele.

Članak 45. propisuje koji se podatci prikupljaju o nekretninama, kao i izvore prikupljanja tih podataka.

Članak 46. propisuje prikupljanje podataka o nositeljima prava na nekretninama kao i izvore prikupljanja tih podataka.

Članak 47. regulira katastarsko klasiranje zemljišta i propisuje da to klasiranje služi utvrđivanju vrijednosti nekretnina.

Članak 48. propisuje obvezu prikupljanja podataka o posebnim pravnim režimima na nekretninama koje se evidentiraju.

POGLAVLJE II KOMASACIJSKA IZMJERA, IZMJERA VODOVA I TOPOGRAFSKA IZMJERA

Poglavlje II Prednacrta daje definicije i svrhu, odnosno čemu služe komasacijska izmjera, izmjera vodova i topografska izmjera.

Članak 49. se odnosi na komasacijsku izmjeru koja se provodi kod procesa komasacije, **članak 50.** na izmjeru vodova, koja se provodi u svrhu osnivanja i održavanja katastra vodova, a **članak 51.** na topografsku izmjeru koja se provodi u svrhu prikupljanja podataka za izradu kartografsko-topografskih baza podataka.

DIO PETI – REGISTAR NEKRETNINA

Petim dijelom Prednacrta uređuje se registar nekretnina koji se vodi kao jedinstvena baza podataka o nekretninama i pravima na nekretninama. On se sastoji iz dva dijela katastra nekretnina u koji se upisuju (registriraju) nekretnine i zemljišne knjige u koju se upisuju (registriraju) prava na tim nekretninama. Ovako definirani registar nekretnina sukladan je europskoj praksi, njime se katastar nekretnina uređuje kao vlasnički katastar. Rješenje koje je primijenjeno u konkretnom slučaju predstavlja skandinavski model integracije katastra i zemljišnih knjiga. Kod ovog modela integracije zadržavaju se sve uobičajene odlike i procedure katastra i zemljišne knjige, dok se njihovo vođenje dodjeljuje jednoj upravnoj strukturi. Ovakvom definicijom registra nekretnina izbjegnuta je mogućnost stvaranja ponovne dvojnosti podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige. Ovaj dio zakona sadrži sve procesne odredbe vezane za osnivanje i vođenje katastra nekretnina i zemljišne knjige, kao i ostale odredbe kojima se uređuju pitanja bitna za njihovu ažurnost i pouzdanost.

POGLAVLJE I OPĆE ODREDBE

Člankom 52. definiran je sadržaj registra nekretnina na naprijed opisani način, kao i obveza da se vodi u jedinstvenoj bazi podataka.

Člankom 53. pobliže su uređeni katastar nekretnina kao dio registra u koji se upisuju nekretnine, a zemljišna knjiga kao dio registra u koji se upisuju prava na tim nekretninama.

Člankom 54. definirani su dokumenti kojima se potvrđuje stanje upisano u katastru nekretnina – katastarski plan i stanje upisano u zemljišnu knjigu - zemljišnoknjižni izvadak.

Člankom 55. propisano je da se registar nekretnina vodi u digitalnom obliku, da je ravnatelj Federalne uprave nadležan urediti precizno način i uvjete tog digitalnog vođenja. Tu su i ostale odredbe koje definiraju način upisa u jedinstvenu bazu podataka, te definiraju način izdavanja izvadaka iz te jedinstvene baze.

Člankom 56. definiran je digitalni arhiv koji se vodi na način da u potpunosti mijenja analogni arhiv.

Članak 57. propisuje da se registar nekretnina vodi na jednom od službenih jezika u Bosni i Hercegovini.

Člankom 58. pobrojana su načela registra nekretnina.

Čl. 59. - 67. pobliže su objašnjena načela registra nekretnina.

POGLAVLJE II KATASTAR NEKRETNINA

Člankom 68. propisan je sadržaj katastra nekretnina koji se sastoji od: elaborata katastarske izmjere, zbirke isprava i Baze podataka katastra nekretnina (BPKN).

Člankom 69. definiran je elaborat katastarske izmjere, kao zbirka sve dokumentacije prikupljene u procesu katastarske izmjere, isti se čuva trajno.

Člankom 70. definirana je zbirka isprava kao zbirka svih dokumenata na temelju kojih su izvršeni upisi ili brisanje podataka o nekretninama u katastru nekretnina. Zbirka isprava se također čuva trajno.

Člankom 71. definirana je BPKN kao baza prostornih i drugih podataka o nekretninama. Propisan je njen sadržaj. Iz sadržaja je vidljivo da se u katastru nekretnina ne vode nikakvi podatci o pravima čime je on faktički definiran kao vlasnički katastar. BPKN se može proširiti podatcima o adresama i prostornim jedinicama čime se dodatno može osnažiti njegova kvaliteta.

Člankom 72. uređuje se katastarski plan kao temeljni dokument kojim se dokazuje stanje

upisano u katastar nekretnina. Katastarski plan može sadržavati podatke o upisanim pravima

na nekretninama koje su prikazane na njemu, čime se dobiva jedinstveni dokument kojim se

dokazuje postojanje nekretnine i prava upisanih na njoj.

Člankom 73. opisano je osnivanje katastra nekretnina, s kojim se vrši paralelno osnivanje ili zamjena zemljišne knjige.

Člankom 74. opisani su neophodni pripremni radovi za osnivanje katastra nekretnina.

Člankom 75. propisano je osnivanje tročlanog povjerenstva koje vrši osnivanje katastra nekretnina. Definirani su uvjeti za pojedine članove povjerenstva. Povjerenstvo je dužno na temelju postojeće dokumentacije katastra i zemljišnih knjiga izraditi privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige. Pri izradi ove baze koriste se podatci postojećeg katastra i zemljišne knjige, te podatci prikupljeni katastarskom izmjerom. Kad se izradi privremena baza podataka povjerenstvo ima obvezu objaviti mjesto i vremensko trajanje izlaganja tih podataka. Oglas o izlaganju podataka objavljuje se na velikom broju mjesta kako bi se svi zainteresirani mogli uključiti u proces izlaganja.

Člankom 76. propisana je detaljno procedura izlaganja podataka o nekretninama na javni uvid kojom se omogućava svim zainteresiranim, kako osobama evidentiranim u procesu izmjere, tako i drugim zainteresiranim da obave uvid u podatke i na kvalitetan način zaštite svoje pravne interese.

Člankom 77. propisana je izrada BPKN, te da istu stavlja u službenu uporabu Federalna uprava rješenjem.

Člankom 78. propisano je stupanje na snagu katastra nekretnina nakon njegove uspostave i stavljanje van snage podataka katastra zemljišta i popisnog katastra.

Članak 79. jasno precizira prevođenje katastra zemljišta u katastar nekretnina. Ovo prevođenje se vrši po organiziranom i pojedinačnom pristupu. Organizirani pristup podrazumijeva zamjenu ili uspostavu zemljišne knjige za cijelu, a pojedinačni za dio

katastarske općine. Definirani su i rokovi u kojima se vrši prevođenje, kao i da je katastar zemljišta osnova za uspostavu zemljišne knjige na područjima na kojima ista ne postoji.

Člankom 80. definirani su poslovi katastarske izmjere u procesu održavanja katastra nekretnina. Katastarsku izmjeru vrše gospodarska društva za geodetske radove sukladno odredbama ovog zakona.

Članak 81. stavak (1) regulira podnošenje zahtjeva za provođenje promjena u BPKN. Stavak (2) regulira brzo (u roku od 15 dana) preuzimanje rezultata geodetskih radova u katastar nekretnina, stavkom (3) regulirana je žalba na rješenje o provođenju promjene u katastru nekretnina. Stavak (4) regulira generalnu obvezu plaćanja održavanja katastra nekretnina o trošku vlasnika, osim u iznimnim slučajevima (ispravka pogrešaka nastalih prijašnjom izmjerom o trošku organa nadležnog za registraciju nekretnina ili gospodarskog društva za geodetske radove (st. 5. i 6.)). Stavak (7) regulira da se uporabna dozvola ne može izdati bez dokaza o izvršenom snimanju objekta. Stavak (8) regulira upis građevinskog objekta u katastar nekretnina, ako isti posjeduje uporabnu dozvolu. Građevinski objekt se može evidentirati u katastru nekretnina i bez uporabne dozvole, a ta se činjenica na odgovarajući način prikazuje u katastru nekretnina (stavak 9.).

Članak 82. definira prelazak na koordinatni katastar što u tehničkom pa čak i u pravnom smislu predstavlja najveću novinu u ovom zakonu. Naime koordinatni katastar podrazumijeva da je u koordinatnom katastru jednom evidentirana međna točka stalna i nepromjenjiva, faktički se garantira njen položaj u granicama točnosti snimanja, što je u biti temeljna karakteristika katastra 21. stoljeća.

POGLAVLJE III ZEMLJIŠNA KNJIGA

Zemljišna knjiga, kao dio Registra nekretnina, u ovom zakonu je regulirana odredbama čl. 83. do 165. raspoređenih u 11 odjeljaka, koje su sistematizirane u ovom poglavlju.

Pri izradi ovog Prednacrtu Stručna skupina, imenovana rješenjem Federalnog ministarstva pravde br. 01-49-3832/12, se opredijelila za koncept doslovnog preuzimanja svih zakonskih rješenja postojećeg ZZK-a, koje su se nakon desetogodišnje primjene istog, kojeg je donio (nametnuo) visoki predstavnik u BiH, pokazale „životnim“, odnosno u praksi opravdanim i ostvarivim.

Manji broj odredaba tog zakona, koji se odnosi na nadležnost vođenja zemljišnih knjiga, nažalost, spriječio je realizaciju njegovog osnovnog cilja: pojednostavljenje zemljišnoknjižne administracije u svrhu usuglašavanja zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja.

Naime, i nakon deset godina primjene ZZK-a, stanje zemljišno-knjižne administracije je ostalo manje – više isto. Ni elektronska modernizacija zemljišnu knjigu nije učinila ažurnijom, niti je došlo do njene uspostave tamo gdje je nije bilo ni prije Zakona iz 2003. godine. I dalje postoji dvostruka dvojnost u zemljišnoknjižnoj administraciji, a pravna sigurnost potencijalnih investitora, što je bio jedan od ciljeva tog zakona, niti je povećana niti je smanjena u odnosu na prethodni period. Pravna nesigurnost u pogledu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja posljedica je u najvećoj mjeri upravo te dvostruke dvojnosti, koja je opisana u uvodnom dijelu ovog obrazloženja.

Poseban doprinos nastanku ovakvog stanja dala je nacionalizacija građevinskog zemljišta 1958. godine i njegovo kasnije podruštvljenje, čime je interes za ažuriranjem upisa u zemljišnoj knjizi izgubio na značaju, tako da sada imamo situaciju da je osoba koja je evidentirana u katastarskom operatu kao jedini posjednik, u zemljišnoj knjizi najčešće evidentirana kao suvlasnik zajedno sa desetinama drugih osoba, ili uopće nije evidentirana, a pravo posjeda, odnosno nesmetanog korištenja predmetne nekretnine joj nitko nikad nije osporio.

Dakle, pojednostavljeno rečeno, dvostruka dvojnost se ogleda u dva načina numeracije iste nekretnine u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu, s jedne strane i različitosti upisa prava u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu s druge strane.

Da bi se bolje shvatila aktualna problematika i sva složenost zemljišnoknjižne administracije u našoj svakodnevnoj praksi potrebno se osvrnuti na kraći istorijat uspostave katastra zemljišta i zemljišne knjige u Bosni i Hercegovini.

U tom smislu, posebno treba imati u vidu činjenicu da je austrougarskom izmjerom krajem XIX stoljeća obuhvaćena cijela BiH, da je 1886. godine definitivno uspostavljen katastar zemljišta i na posljednjoj katastarskoj općini. Nakon toga su uslijedili radovi na uspostavi zemljišne knjige, koji su okončani 1911. godine. Zemljišna knjiga je, dakle, do 1911. godine uspostavljena u ukupno 77 katastarskih srezova. Tijekom Drugog svjetskog rata dokumentacija katastra zemljišta i zemljišne knjige uništena je u 27 srezova. Odmah poslije Drugog svjetskog rata, pristupilo se obnovi katastra zemljišta. Na osnovu kopija austrougarskih planova, za područja 20 katastarskih srezova uništenog katastra, urađen je popisni katastar.

Zbog ograničenosti austrougarske izmjere i katastra zemljišta, s jedne, i potreba projektiranja, građenja i uređenja prostora, koji su iziskivali više informacija o prostoru, s druge strane, 1953. godine se pristupilo novoj izmjeri i na osnovama te izmjere uspostavi nove evidencije o zemljištu. Primjenom suvremenih, aerofotogrametrijskih metoda, posao izmjere Bosne i Hercegovine je obavljen do kraja 1991. godine na oko 92% njenog teritorija. Na tim osnovama je uspostavljen katastar zemljišta za 50% teritorija BiH.

Imajući u vidu da je zemljišna knjiga u Drugom svjetskom ratu uništena za jednu trećinu teritorija BiH, da je ostali dio zemljišne knjige u velikoj mjeri neažuran i da ne odražava stvarno stanje vlasništva, to je Bosna i Hercegovina 1984. godine donijela Zakon o premjeru i katastru nekretnina, po kojem je trebala biti uspostavljena jedinstvena evidencija vlasništva i posjeda, obogaćena novim sadržajima i prilagođena automatskoj obradi podataka. Na osnovama tog zakona je do početka rata u Bosni i Hercegovini bio uspostavljen katastar nekretnina na 8% teritorija BiH (općine Hadžići, Visoko i Trnovo, te dijelovi općina Derventa, Orašje i Tuzla). Uspostava katastra nekretnina je prema tom zakonu imala isti postupak kao što je Austrougarska imala u postupku uspostave zemljišnih knjiga, što znači: izmjera zemljišta i objekata, izrada katastra zemljišta i utvrđivanje prava vlasništva.

Katastar nekretnina po tom zakonu, pored podataka o zemljištu i objektima sadrži i podatke o posebnim dijelovima zgrada (etažno vlasništvo).

Ono što je evidentno je činjenica, da je zemljišnoknjižna administracija u Bosni i Hercegovini sve do 1958/9. godine, odnosno do donošenja Zakona o nacionalizaciji građevinskog zemljišta i najamnih zgrada, bila sasvim korektna i primjerena vremenu u kojem je uspostavljena i da nije zaostajala za drugim europskim zemljama u kojima je, također, klasični vid europskog parcelarnog katastra zemljišta ustrojen na osnovu prethodne detaljne izmjere i klasiranja svake parcele zemljišta. Preteča ovog oblika katastra je katastar čiju je izradu naredio Napoleon 1807. godine i koga su prihvatile i uspostavile skoro sve europske, a i mnoge van europske zemlje tijekom XIX i XX stoljeća.

Donošenjem, navedenog Zakona o nacionalizaciji, jedno od osnovnih načela „povjerenja u zemljišne knjige“ je narušeno u tolikoj mjeri da se zemljišna knjiga do dana današnjeg nije oporavila. Eklatantan primjer ovog stanja odnosi se na upise u korist tzv. „ONI“ (općenarodna imovina), zatim „DS“ (društvena/državna svojina), na zemljištu na kojem je po sili zakona uspostavljeno vlasništvo u korist vlasnika objekata izgrađenih na tom zemljištu, kao i primjer u kojem stvarni vlasnik kao posjednik nesmetano koristi zemljište desetljećima, dok se kao zemljišnoknjižni vlasnici vode sasvim treća lica i to nekad i na desetine njih.

Dosadašnja praksa (poslije donošenja ZZK-a 2003. godine), nije pokazala nikakav pozitivni pomak u pogledu omogućavanja pojedincima (stvarnim vlasnicima) da u postupku izlaganja podataka iz pojedinačnih zemljišnoknjižnih uložaka, na osobni zahtjev uredi svoje zemljišnoknjižno stanje na određenoj nekretnini, odnosno usuglase zemljišnoknjižne i katastarske podatke. Razloge ovakvog stanja stručna skupina nalazi u organizaciji zemljišnoknjižne administracije i prenošenju nadležnosti izlaganja podataka sa upravnih organa na općinske sudove, odnosno njihove ZK uredi. Notorna je činjenica da općinski sudovi ni nakon 10 godina primjene Zakona koji im je stavio u nadležnost izlaganje podataka u svrhu osnivanja i zamjene zemljišnih knjiga nisu po tom pitanju skoro ništa učinili.

U cilju prevazilaženja ovakvog stanja, koje je frustrirajuće za sve subjekte involvirane na bilo koji način u ovu problematiku, stručna skupina je pripremila Prednacrt kojim se katastar i zemljišna knjiga objedinjavaju u jedinstvenu evidenciju Registar nekretnina, čija su uspostava i vođenje u nadležnosti Federalne, odnosno kantonalnih geodetskih uprava. Činjenica je da ovo nije, u potpunosti nova ideja. Približno isti koncept bio je okosnica Zakona o premjeru i katastru nekretnina iz 1984. godine, čija je primjena obustavljena 2002. godine odlukom visokog predstavnika.

Primjenom komparativne metode, odnosno usporedbe sa zakonskim rješenjima iz ove oblasti u zemljama okruženja, kao i nekim europskim zemljama dolazi se do podataka da sve više prevladava koncept jedinstvene zemljišnoknjižne administracije i to u nadležnosti upravnih organa. Koncept jedinstvene administracije primijenjen je u zakonodavstvima Norveške, Švedske, Češke, Slovačke, Srbije, Crne Gore i Makedonije. U Njemačkoj, Austriji, Švicarskoj, Hrvatskoj i Sloveniji i dalje je zadržan koncept odvojene zemljišnoknjižne administracije, katastar vode upravni, a zemljišnu knjigu sudski organi.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, a posebno uvažavajući tradiciju zemljišne knjige u BiH bez obzira na sve njene manjkavosti koje se u prvom redu odnose na njenu neažurnost, stručna skupina je ocijenila da je zbog kontinuiteta treba zadržati kao dio Registra nekretnina u koji će se upisivati prava na nekretninama. U tom smislu odredbe o zemljišnoj knjizi su najvećim dijelom preuzete iz ZZK-a iz 2003. godine, pa samim tim i obrazloženja elaborirana prilikom donošenja tog zakona, važe i u ovom slučaju.

Stoga se stručna skupina opredijelila da sačini tabelarni prikaz (Tablica 2.) dijelova Zakona iz 2003. godine i odgovarajućih poglavlja Prednacrt, iz čega se jasno vidi gdje su nastala određena odstupanja odnosno u čemu su razlike.

Tablica 2. Usporedba ZZK-a i Poglavlja ZIRN-a o zemljišnoj knjizi

SISTEMATIZACIJA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA IZ 2003		SISTEMATIZACIJA PRIJEDLOGA NOVOG ZAKONA O PREMJerU I REGISTRACIJI NEKRETNINA	
DIO		DIO PETI – Poglavlje III	
		Odjeljak	Naslov odjeljka
I	Opći propisi	A (1)	Osnovne odredbe
II	Sadržaj zemljišne knjige	B (2)	Sadržaj zemljišne knjige
III	Prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu	C (3)	Zemljišno-knjižni upisi
IV	Postupak upisa u zemljišnu knjigu	D (4)	Postupak upisa u zemljišnu knjigu
V	Upis u zemljišnoknjižni uložak	E (5)	Upisi u zk uložak
VI	Dioba, otpis i pripis u zemljišnoj knjizi	F (6)	Dioba, otpis i pripis u zemljišnoj knjizi
VII	Zabilježba u vezi sa tačnošću i spravkom upisa u zemljišnoj knjizi	G (7)	Zabilježba u vezi s tačnošću i spravkom upisa u zemljišnoj knjizi
VIII	Novo uspostavljanje, zamjena i postupak uspostavljanja zemljišnih knjiga	H (8)	Osnivanje i zamjena zemljišnih knjiga
IX	Zatvaranje zemljišne knjige	I (9)	Zatvaranje zemljišnoknjižnog uložka
X	Žalbe	J (10)	Žalbe
XI	Uvid u zemljišne knjige i izdavanje izvoda	K (11)	Prevođenje knjige položenih ugovora u zemljišnu knjigu
XII	Elektronsko vođenje zemljišne knjige	čl. 55.	Digitalno vođenje registra nekretnina, (peti dio, pogl. I)
XIII	Primjena propisa vanparničnog postupka	čl.6.	Primjena propisa kod upisa stvarnih prava (prvi dio)
XIV	Prijelazne i završne odredbe	Dio 11.	Prijelazne i završne odredbe

Iz danog komparativnog prikaza svih dijelova ZZK-a i odgovarajućih odjeljaka trećeg poglavlja iz petog dijela Prednacrt je očigledno da je postojeći zakon o ZZK manje-više u cijelosti inkorporiran u Prednacrt ZIRN-a.

Od ukupno četrnaest poglavlja važećeg zakona prvih jedanaest poglavlja sadržano je u jedanaest odjeljaka trećeg poglavlja petog dijela Prednacrta, dok su odredbe XII dijela važećeg zakona „Elektronsko vođenje zemljišne knjige“, sadržane u prvom poglavlju petog dijela Prednacrta – članak 55. „Digitalno vođenje registra nekretnina; odredbe XIII dijela važećeg zakona sadržane su u odredbama prvog dijela Prednacrta – članak 6. „Primjena propisa kod upisa stvarnih prava, a odredbe XIV dijela važećeg zakona „Prijelazne i završne odredbe“ sadržane u jedanaestom (zadnjem) dijelu Prednacrta pod istim nazivom „Prijelazne i završne odredbe“.

Odjeljak A. osnovne odredbe

S obzirom da većina osnovnih odredaba prema novom konceptu važi kako za katastar nekretnina tako i za zemljišnu knjigu, kao sastavne dijelove registra nekretnina po novom konceptu, to je odjeljkom A definiran pojam zemljišne knjige u smislu dijela jedinstvene evidencije (registra nekretnina) i potvrđena nadležnost zemljišnoknjižnog referenta za postupanje u zemljišnoknjižnim stvarima, te uvjeti za stjecanje zvanja „zemljišnoknjižni referent“.

Članak 83. definira zemljišnu knjigu kao dio registra nekretnina u koji se upisuju stvarna i druga prava na nekretninama, čiji je opis propisan zakonom.

Članak 84. propisuje nadležnost zemljišnoknjižnog referenta za postupanje u zemljišnoknjižnim stvarima kao i uvjete koje mora posjedovati osoba za stjecanje zvanja „zemljišnoknjižni referent“.

Odjeljak B. Sastav i sadržaj zemljišne knjige

Odjeljak B. sadrži odredbe koje se uglavnom odnose na ustroj i način vođenja zemljišne knjige u tehničkom smislu. Propisuje, dakle, sastav zemljišne knjige, s posebnim osvrtom na glavnu knjigu kao njen najvažniji dio, te formu i sadržaj zemljišnoknjižnog uložka, njegov natpis, numeraciju i njegove dijelove (A,B,C). U ovom odjeljku nalaze se i odredbe koje se odnose na pomoćni registar, registar vlasnika ili nositelja prava i dnevnik.

Članak 85. propisuje dijelove zemljišne knjige koja se sastoji od glavne knjige, zbirke isprava i pomoćnog registra, s tim da se glavna knjiga sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka, kao i to da se glavna knjiga vodi za jednu katastarsku općinu.

Članak 86. propisuje gdje se vrše upisi zemljišnoknjižnih tijela, kakva mogu biti zemljišnoknjižna tijela, koje nekretnine može obuhvaćati jedna katastarska općina, te od čega se sastoji zemljišnoknjižni uložak.

Članak 87. propisuje sadržaj natpisa zemljišnoknjižnog uložka (nadležni organ, katastarsku općinu i broj zk ul.)

Članak 88. propisuje sadržaj prvog odjeljka (A) zemljišnoknjižnog uložka.

Članak 89. propisuje sadržaj drugog odjeljka (B) zemljišnoknjižnog uložka.

Članak 90. propisuje sadržaj trećeg odjeljka (C) zemljišnoknjižnog uložka.

Članak 91. propisuje način numeriranja zemljišnoknjižnog uložka.

Članak 92. propisuje vrstu pomoćnih registara.

Članak 93. propisuje koji se podaci o fizičkim i pravnim osobama unose u registar vlasnika ili nositelja prava.

Članak 94. propisuje način registracije zahtjeva za upis, njegovo zavođenje u dnevnik, obavezu navođenja registarske oznake upisa, te obaveza upisa završetka obrade zahtjeva i ubilježavanja u dnevnik sa naznakom donošenja rješenja.

Odjeljak C. Zemljišnoknjižni upisi

Odjeljak C. propisuje vrste upisa koji se unose u zemljišnu knjigu, (predbilježba, zabilježba i uknjižba), zatim prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu (vlasništvo, suvlasništvo i zajedničko vlasništvo; hipoteka i zemljišni dug; sudsko založno pravo; pravo dugoročnog najma i zakupa, pravo preče kupovine i pravo otkupa; prava stvarne i osobne služnosti; plodouživanje; stvarni tereti i pravo korištenja) te prava na etažnoj jedinici.

Članak 95. propisuje vrste upisa u zemljišnu knjigu kao i definicije i sadržaj pravnih instituta predbilježbe, zabilježbe i uknjižbe.

Članak 96. taksativno nabroja prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu, u koji dio zemljišnoknjižnog uložka se upisuju pojedina prava, zatim kako se upisuju stvarna prava na tuđoj stvari, koja pripadaju svakom pojedinom vlasniku zemljišnoknjižnog tijela, te uvjet za ispravku upisa.

Članak 97. propisuje da zemljište može biti opterećeno pravom korištenja, te da zgrada ili postrojenja izgrađeni po tom osnovu čine bitni sastavni dio prava građenja (vlasništvo na zgradi, odnosno vlasništvo na postrojenju). Nadalje, ovaj članak propisuje da se može opteretiti samo cijelo zemljište, a ne i dio parcele, kao i tehniku upisivanja prava korištenja, kao prava koje opterećuje zemljište.

Članak 98. propisuje način i tehniku upisa vlasništva na etažnoj jedinici (stanu, poslovnom prostoru, garaži, garažnom mjestu), dokaze koji se prilažu uz zahtjev za upis vlasništva na etažnoj jedinici, te nadležnost općinskih organa uprave za izdavanje odgovarajućih uvjerenja o cjelovitosti etažnih jedinica koje se upisuju u katastar nekretnina, odnosno prava na ovim nekretninama koja se upisuju u zemljišnu knjigu.

Odjeljak D. Postupak upisa u zemljišnu knjigu

Odjeljak D. propisuje procedure i metodologiju postupka upisa u zemljišnu knjigu polazeći od pretpostavki za upis, do dostavljanja rješenja o upisu, odnosno eventualnog vraćanja dokumenata na zahtjev podnositelja po pravomoćnosti rješenja u slučaju povlačenja ili odbacivanja zahtjeva.

Članak 99. propisuje način pokretanja postupka upisa u zemljišnu knjigu, dokaznu dokumentaciju koju je potrebno priložiti uz zahtjev, te plaćanje upravne takse kao uvjetu za upis.

Članak 100. propisuje uvjet za upis promjene vlasništva.

Članak 101. propisuje obvezu donošenja rješenja o upisu, kao osnove za upis u zemljišnu knjigu.

Članak 102. propisuje kada se zahtjev za upis smatra zaprimljenim, njegovom datumiranju, odnosno vremenu prijema zahtjeva.

Članak 103. propisuje obvezu registriranja zahtjeva za upis u dnevnik i njegovu numeraciju.

Članak 104. propisuje obvezu izdavanja potvrde podnositelju o prijemu zahtjeva, na njegov zahtjev.

Članak 105. propisuje redosljed upisa u slučaju više podnesenih zahtjeva koji se odnose na isto pravo.

Članak 106. propisuje način upisa zahtjeva pod uvjetom.

Članak 107. propisuje period u kojem podnositelj zahtjeva može nadležnom organu za registraciju nekretnina podnosciti isprave kojim dopunjava svoj zahtjev, kao i redosljed njihovog registriranja.

Članak 108. propisuje rok za otklanjanje otklonjivih nedostataka koji se suprotstavljaju zahtijevanom upisu i upisu-zabilježbi tog roka u zk uložak, odnosno uvjetima za njegovo brisanje.

Članak 109. propisuje obvezu pribavljanja suglasnosti osobe koja je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisana u zemljišnu knjigu kao nositelj prava vlasništva ili nekog drugog prava, u slučaju, prijenosa, promjene ili ograničenja tog prava u korist druge osobe, kao i obvezu notarske obrade datog odobrenja ili njegove zamjene sudskom odlukom.

Članak 110. propisuje način provjere zahtjeva za upis, kojeg se dužan pridržavati zemljišnoknjižni referent po prijemu takvog zahtjeva.

Članak 111. propisuje postupak nakon provjere zahtjeva za upis, poslije čega slijedi donošenje rješenja o potpunom ili djelomičnom prihvaćanju zahtjeva.

Članak 112. propisuje sadržaj rješenja o upisu, odnosno odbacivanju zahtjeva.

Članak 113. propisuje osnove za upis u zemljišnu knjigu, odnosno donošenje rješenja o upisu kao uvjetu za upis, te rang u upisa prema redosljedu zahtjeva upisanih u Dnevnik.

Članak 114. utvrđuje subjekte kojima se dostavlja rješenje o upisu, nakon provedbe u zemljišnoj knjizi.

Članak 115. propisuje obvezu vraćanja dokumenata podnositelju, na njegov zahtjev, po pravomoćnosti rješenja u slučaju povlačenja ili odbacivanja zahtjeva.

Odjeljak E. Upis u zk uložak

Odjeljak E propisuje sadržaj zemljišnoknjižnog uložka, zatim tekst numeriranja i formu upisa u zemljišnoknjižni uložak. Nadalje, ovaj odjeljak propisuje i mjesto upisa predbilježbe, rang upisa i njegovo označavanje, kao i upis suvlasništva i zajedničkog vlasništva, te opterećenja koja se odnose na više zk uložaka.

Čl. 116.,117.,118.,119.,120.,121.,122 i 123. su propisani, dakle, sadržaj upisa, tekst upisa, numeriranje upisa u zk uložak, forma upisa, upis predbilježbe, rang upisa i njegovo označavanje, upis suvlasništva i zajedničkog vlasništva i upis opterećenja koja se odnose na više zk uložaka.

Odjeljak F. Dioba, otpis i pripis u zemljišnoj knjizi

Članak 124. propisuje način promjene sastava zemljišnoknjižnog tijela, diobom, otpisom i pripisom i uspostavljanju novog zk uložka za slučaj da pripis nije izvršen u neki već postojeći zk uložak.

Članak 125. propisuje način opterećivanja stvarnim pravom dijela zemljišnoknjižnog tijela i izuzetak u slučaju opterećenja služnošću.

Članak 126. propisuje način promjene upisa u slučaju podjele zemljišnoknjižnih tijela radi upisa stvarnih prava koja opterećuju tuđe zemljište.

Članak 127. propisuje prijenos zabilježbe u slučaju diobe zemljišnoknjižnog tijela.

Odjeljak G. Zabilježba u vezi s točnošću i ispravkom upisa u zemljišnoj knjizi

Članak 128. propisuje način ispravke neispravnog upisa zbog odgovornosti organa nadležnog za registraciju nekretnina, kao i način ispravke neispravnog upisa iz drugih razloga.

Članak 129. propisuje način ispravke upisa.

Članak 130. propisuje brisanje stvarnih prava zbog gubljenja svakog pravnog značaja postojećeg upisa, o čemu se donosi odgovarajuće rješenje na osnovu zahtjeva vlasnika opterećene nekretnine i pravno valjane isprave koja dokazuje prestanak stvarnog prava na tuđoj nekretnini.

Odjeljak H. Osnivanje i zamjena zemljišnih knjiga

U ovom odjeljku se definiraju osnivanje i zamjena zemljišnih knjiga, kako bi se one vodile po podacima nove izmjere. Zbog toga je ovo jedan od najvažnijih dijelova Prednacrta. Osnivanje zemljišne knjige podrazumijeva uspostavu zemljišne knjige po podacima nove izmjere na područjima na kojima zemljišna knjiga trenutno ne postoji. Zamjena zemljišne knjige predstavlja uspostavu zemljišne knjige po podacima nove izmjere na područjima na kojima zemljišna knjiga postoji. U ovom odjeljku propisane su procedure za sve polazne situacije navedene u poglavlju II. ovog obrazloženja. Provođenjem tih procedura omogućava se u razumnom vremenu uspostava zemljišne knjige po novoj izmjeri, čime se stvaraju pretpostavke za deblokadu mnogih nekretnina, koje su sada blokirane zbog neažurnosti postojeće zemljišne knjige.

Člankom 131. zakona se u prvom redu definira da se u procesima zamjene i osnivanja zemljišne knjige podatci o nekretninama preuzimaju iz katastra nekretnina. Definirano je osnivanje i zamjena zemljišnih knjiga na način kako je napisano u uvodnom dijelu obrazloženja ovog odjeljka. Također, propisani su organi koji vrše osnivanje i zamjenu zemljišne knjige, te da se osnivanje i zamjena vrši na temelju rješenja koje donosi nadležni organ.

Člankom 132. propisana je dokumentacija koja se može koristiti u procesu osnivanja i zamjene zemljišnih knjiga, kao i obveza državnih i drugih organa da istu dostave organima koji provode osnivanje i zamjenu zemljišnih knjiga.

Odredbama **članka 133.** propisan je način na koji se vrši utvrđivanje prava na nekretninama u procesu osnivanja i zamjene zemljišnih knjiga. Propisano je da se utvrđivanje prava vrši na temelju stanja upisanih u postojeću zemljišnu knjigu, pravovaljanih odluka nadležnih organa, ugovora i drugih isprava koje su podobne za utvrđivanje prava, kao i na temelju stanja upisanog u katastar zemljišta. Samo u slučajevima da ne postoje navedeni podatci, mogu se koristiti drugi dokazi: svjedoci, posljednje stanje posjeda i dr. Tu je i odredba o ne preuzimanju hipoteka starijih od 30 godina. Ove odredbe su doslovno preuzete iz Zakona o promjeru i katastru nekretnina iz 1984. godine. Ovakvim uređenjem utvrđivanja prava maksimalno se štite osoba koje su trenutno upisane u zemljišne knjige i katastar nekretnina, ali su stvorene pretpostavke da se i druge osobe koje imaju valjane dokaze za upis prava mogu upisati u zemljišne knjige.

Člankom 134. uređeno je osnivanje zemljišnih knjiga ovisno od toga dali na nekom području postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere ili ne. Ukoliko postoji takav katastar, na predmetnom području vrši se po službenoj dužnosti osnivanje zemljišne knjige za cijelu katastarsku općinu – organizirano osnivanje. Na ovim područjima moguće je temeljem zahtjeva stranke osnivanje zemljišne knjige za dio katastarske općine – pojedinačno osnivanje. Na područjima na kojima ne postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere osnivanje zemljišne knjige vrši se paralelno s osnivanjem katastra nekretnina za cijelu katastarsku općinu, pa ovdje imamo samo organizirani pristup.

Člankom 135. uređena je zamjena zemljišnih knjiga ovisno od toga da li na nekom području postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere ili ne. Ukoliko postoji takav katastar, na predmetnom području vrši se po službenoj dužnosti zamjena zemljišne knjige za cijelu katastarsku općinu – organizirana zamjena. Na ovim područjima moguća je temeljem zahtjeva stranke zamjena zemljišne knjige za dio katastarske općine – pojedinačna zamjena. Na područjima na kojima ne postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere zamjena zemljišne knjige vrši se paralelno s osnivanjem katastra nekretnina za cijelu katastarsku općinu, pa ovdje imamo samo organizirani pristup.

Člankom 136. propisana je obveza obavještanja javnosti o procesima osnivanja i zamjene zemljišne knjige. Kod organiziranog osnivanja i zamjene se, zbog velikog obuhvata teritorija, provodi masovna kampanja javnog informiranja, dok se kod pojedinačnog osnivanja i zamjene provodi kampanja javnog informiranja smanjenog opsega.

Odredbama **članka 137.** propisano je da organ nadležan za registraciju nekretnina provodi postupak organiziranog osnivanja i zamjene zemljišne knjige na područjima na kojima postoji katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere.

Članak 138. propisuje sadržaj oglasa kod organiziranog osnivanja i zamjene zemljišne knjige koje provodi organ nadležan za registraciju nekretnina.

Člankom 139. propisani su rokovi u kojima zainteresirani subjekti mogu prijaviti svoja prava organu nadležnom za registraciju nekretnina, kao i način te prijave. Ostavljen je rok od 90 dana za dostavljanje prijave, koji se može produljiti na još 60 dana, ako stranka zatraži produljenje roka u svrhu prikupljanja potrebne dokumentacije. Krajnji rok u kojem je moguće prijaviti prava, uz uvjet da podnositelj prijave nije mogao saznati za proces osnivanja i zamjene u ostavljenom roku (90 dana) je 12 mjeseci od dana objave oglasa.

Odredbama članka 140. definirana su pravila za donošenje rješenja o upisu prava. U slučajevima u kojima je izvršena prijava prava u ostavljenom roku od 90 dana, kao i u roku produljenom na daljnjih 60 dana temeljem zahtjeva stranke, o upisu prava se odlučuje na temelju pristigle dokumentacije. Ako u roku od 12 mjeseci nitko ne podnese prijavu za upis prava, rješenje se donosi na temelju postojeće dokumentacije kojom raspolaže organ nadležan za registraciju nekretnina. U oba slučaja rješenja se donose sukladno odredbama članka 133. koji propisuje na temelju čega se vrši utvrđivanje prava. S obzirom da se u slučajevima kada nitko nije prijavio prava u ostavljenim rokovima rješenje o upisu prava donosi na temelju raspoložive dokumentacije (u prvom redu zemljišna knjiga i katastar) stavkom 3. ovog članka je propisan upis zabilježbe kojom se zainteresiranim osobama ostavlja rok od 3 godine u kojem mogu pokrenuti postupak ispravke upisa. Po isteku ovog roka zainteresirane stranke svoja prava mogu ostvariti u redovitom sudskom postupku sukladno članku 142.

Člankom 141. propisna je mogućnost žalbe, koju mogu podnijeti stranke koje su sudjelovale u postupku. Žalba se podnosi Federalnoj upravi, a postojanje žalbe se zabilježbom evidentira u zemljišnoj knjizi.

Kao što je već rečeno odredbama **članka 142.** propisano je da po isteku rokova za žalbu, odnosno rokova za ispravku upisa, zainteresirane stranke svoja prava mogu ostvariti u redovitom sudskom postupku.

Člankom 143. propisana je odredba o postavljanju privremenog zastupnika osobama u čiju se korist utvrđuju prava u slučajevima kada nije bilo prijava za upis prava u roku od 12 mjeseci. Privremeni zastupnik se određuje u svrhu dostave rješenja o upisu prava u tim slučajevima.

Odredbama **članka 144.** definira se pojedinačno osnivanje i zamjena zemljišne knjige. Pojedinačno osnivanje zemljišne knjige može se provoditi na područjima na kojima je na snazi katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere, a ne postoji zemljišna knjiga. Pojedinačna zamjena zemljišne knjige provodi se na područjima na kojima je na snazi katastar zemljišta osnovan temeljem nove izmjere, a također postoji zemljišna knjiga. Pojedinačni postupci osnivanja i zamjene zemljišne knjige omogućavaju uspostavu zemljišne knjige temeljene na novoj izmjeri (katastar nekretnina) u svakom narednom postupku provođenje promjena u katastru zemljišta, tako da će se katastar zemljišta postupno prevoditi u katastar nekretnina. Značaj ove odredbe u praktičnom smislu je taj što će se u roku od šest mjeseci za svaku nekretninu moći dobiti ažuran i pouzdan zk izvadak, čime će se značajno poboljšati uvjeti na tržištu nekretnina.

Čl. 145. - 149. propisana je procedura koja se provodi kod pojedinačnog pristupa. Ona je u globalu identična proceduri kod organiziranog pristupa koja je propisana čl. 138. do 142., s tim što su rokovi za prijavu vlasništva i donošenje konačnog rješenja kraći. Rok za donošenje konačnog rješenja je šest mjeseci, što je razuman rok za osnivanje i zamjenu zemljišne knjige na pojedinačnoj nekretnini.

Odredbama **članka 150.** propisana je nadležnost za organizirano osnivanje ili zamjenu zemljišne knjige, koja se na područjima na kojima nije osnovan katastar zemljišta temeljem nove izmjere provodi paralelno s osnivanjem katastra nekretnina.

Člankom 151. propisano je da povjerenstvo za osnivanje katastra nekretnina i osnivanje odnosno zamjenu zemljišnih knjiga provodi pripreme radnje za navedene postupke, te objavljuje oglas o izlaganju podataka sukladno članku 75. zakona.

Člankom 152. propisan je postupak izlaganja podataka. Ovaj članak je faktički identičan članku 76. zakona, s jasnom razlikom da se u članku 76. izlažu podatci o nekretninama, a u članku 152. podatci o pravima na nekretninama. Procedura je postavljena tako da se osobama koje su upisane u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige dostavlja privremeni zemljišnoknjižni uložak, na kojem su vidljivi svi podatci o nekretninama i pravima na njima. Tim osobama ostavljan je rok za dostavljanje prigovora na dostavljene podatke od 15 dana. Ako se ne dostavi prigovor smatra se da su te osobe suglasne sa stanjem upisanim u privremeni zemljišnoknjižni uložak. Povjerenstvo je dužno kroz svoj rad svim zainteresiranim, kako osobama upisanim u privremene zemljišnoknjižne uloške, tako i drugim zainteresiranim osobama, prezentirati i objasniti podatke za koje postoji interes. Trajanje izlaganja određuje povjerenstvo temeljem opsega podataka koji se moraju izložiti. Definiran je jasni rok za postupanje po prigovoru, kao i pravo žalbe u slučaju da se prigovor odbije. Cijeli postupak izlaganja upisuje se u dnevnik čime se isti dokumentira.

Po isteku roka za izlaganje privremeni zemljišnoknjižni ulošci se prenose u Bazu podataka zemljišne knjige, nakon čega Federalna uprava donosi rješenje o stupanju na snagu zemljišne knjige, koje se objavljuje zajedno s rješenjem o stupanju na snagu katastra nekretnina što je propisano **člankom 153.**

Člankom 154. propisano je da osobe koje iz objektivnih razloga nisu mogle sudjelovati u postupku izlaganja podataka svoja prava mogu zaštititi u redovitom sudskom postupku.

Člankom 155. se omogućava postavljanje privremenog zastupnika osobama kojima nije bilo moguće dostaviti privremeni zemljišnoknjižni uložak.

Odjeljak I. Zatvaranje zemljišnoknjižnog uloška

Ovaj odjeljak čine **čl. 156.,157. i 158.**, a isti se odnose na zatvaranje zemljišnoknjižnog uloška. Predmetnim člancima propisani su uvjeti za zatvaranje zemljišnoknjižnih uložaka kao i forma koja se mora ispoštovati pri postupku zatvaranja zemljišnoknjižnih uložaka.

Odjeljak J. Žalbe

Člankom 159. je propisan postupak podnošenja žalbi protiv odluka prvostupanjskog organa po kojima u drugom stupnju rješava Federalna uprava.

Odjeljak K. Prevođenje knjige položenih ugovora u zemljišnu knjigu

Knjiga položenih ugovora (KPU) nastala je u procesu otkupa društvenih stanova kao dopuna za zemljišnu knjigu. Razlog za njenu uspostavu bila je neažurnost katastra i zemljišne knjige, zbog čega nije bilo moguće izvršiti upis privatiziranih stanova i prava na njima. KPU je uspostavljena kao privremeno rješenje, te je stoga potrebno izvršiti njeno prevođenje u zemljišnu knjigu. Kroz pilot projekte koji su provedeni u proteklom razdoblju testirane su procedure, koje su bile osnova za izradu ovog dijela Prednacrta.

Člankom 160. definirano je da će se KPU prevesti u zemljišnu knjigu najkasnije u postupku osnivanja ili zamjene.

Člankom 161. Propisan je temeljni uvjet za prevođenje KPU u zemljišnu knjigu, a to je postojanje nesporne parcele na kojoj je izgrađena zgrada u kojoj se nalazi minimalno jedna etažna jedinica upisana u KPU. U svrhu prijenosa podataka izrađuje se pojednostavljen plan podijele na posebne dijelove definiran člankom 98. stavkom 4.

Člankom 162. propisano je postupanje sa etažnim jedinicama koje nisu upisane u KPU, te se uvodi obveza korisnika da dostavi podatke nadležnom organu o etažnoj jedinici.

Člankom 163. propisano je da plan podjele na posebne dijelove ovjerava organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građenja.

Člankom 164. propisan je način prijenosa podataka iz KPU u zemljišnu knjigu i to za etažne jedinice koje su bile upisane u KPU temeljem planova podjele na posebne dijelove, kao i za etažne jedinice koje nisu upisane u KPU.

DIO ŠESTI – OSTALE ODREDBE O GEODEZIJI I KARTOGRAFIJI

POGLAVLJE I REGISTAR PROSTORNIH JEDINICA I ADRESNI REGISTAR

Poglavlje I (**čl. 165. i 166.**) definira Registar prostornih jedinica i Adresni registar. U Registru prostornih jedinica vode se prostorne jedinice definirane zakonom, kao i prostorne jedinice osnovane za potrebe statistike. U Adresnom registru vode se podatci o adresama zgrada, građevinskih parcela i drugih objekata.

POGLAVLJE II KATASTAR VODOVA

Poglavlje II propisuje katastar vodova kao zbirnu tehničku evidenciju o nadzemnim i podzemnim vodovima, sastav, osnivanje, održavanje katastra vodova kao i obvezu korištenja podataka katastra vodova.

Člankom 167. definira se katastar vodova.

Čl. 168.- 171. propisuju sastav katastra vodova.

Članak 172. propisuje tko i kako osniva katastar vodova, kao i obveze vlasnika o vođenju evidencija o vlastitim vodovima.

Članak 173. regulira način održavanja katastra vodova i nadležnosti i dužnosti korisnika vodova, organa nadležnih za vođenje katastra vodova. Ovdje je također propisana obveza organu nadležnom za izdavanje odobrenja za uporabu, da isto ne može izdati bez dokaza da je izvršeno snimanje vodova postavljenih pri izgradnji objekta za koji se izdaje odobrenje.

Članak 174. propisuje obvezu korištenja podataka katastra vodova prilikom izgradnje odnosno rekonstrukcije građevinskih objekata.

Članak 175. definira katastarski plan vodova kao pregledni dvodimenzionalni grafički prikaz vodova koji može biti u digitalnom ili analognom obliku u propisanom formatu, obliku i mjerilu.

POGLAVLJE III PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Poglavlje III regulira oblast procjene vrijednosti nekretnina što je novina u zakonodavstvu Federacije. Prateći europske i trendove iz okruženja ispostavilo se da je postojanje evidencije o vrijednosti nekretnina veoma bitno za gospodarski razvitak. Sustavno prikupljanje i obrada podataka o transakcijama nekretninama uvjet su za procjenu vrijednosti nekretnina. Na temelju obavljene procjene u BPKN se trebaju voditi podatci o vrijednosti, koji su osnova za oporezivanje, postupke izvlaštenja i sve druge postupke u kojim se koristi vrijednost nekretnina kao osnova za njihovo provođenje.

Čl. 176.- 178. reguliraju procjenu vrijednosti nekretnina i način na koji se ona realizira.

Članak 179. propisuje obvezu vođenja evidencija o procjeni vrijednosti nekretnina kao i obveze organa nadležnih za ovjeru ugovora i organa nadležnih za utvrđivanje i naplatu poreza o dostavljanju podataka o vrijednostima nekretnina.

POGLAVLJE IV TOPOGRAFSKO-KARTOGRAFSKA DJELATNOST

Poglavlje IV regulira topografsko-kartografsku djelatnost kao posebnu oblast u stvaranju mogućnosti korištenja podataka topografske izmjere i drugih podataka iz topografsko-kartografske baze podataka. Kartografsko-topografska baza podataka je osnovna baza podataka za praćenje stanja u prostoru i istovremeno služi kao osnova za izradu svih drugih baza podataka koje se izrađuju od strane različitih državnih organa u svrhu planiranja, praćenja stanja i zaštite objekata i pojava koje imaju prostornu dimenziju. Stoga, ovo poglavlje ima poseban značaj jer se po prvi put ovo područje u Federaciji uređuje sukladno modernim rješenjima primijenjenim u zemljama okruženja i šire.

Članak 180. definira topografsko-kartografsku bazu podataka, njen sadržaj, način izrade, održavanje, čuvanje, distribuciju, razmjenu i zaštitu.

Članak 181. propisuje izradu osnovne karte Federacije i ostalih topografskih, tematskih i preglednih karata.

Članak 182. regulira izradu digitalnog ortofota i digitalnog modela terena.

Članak 183. definira kartografske publikacije i njihovo izdavanje.

POGLAVLJE V INFRASTRUKTURA PROSTORNIH PODATAKA FEDERACIJE

Poglavlje V uspostavlja Infrastrukturu prostornih podataka Federacije (u daljnjem tekstu: IPP FBiH) koja predstavlja digitalne prostorne podatke i odgovarajuće servise prostornih podataka za teritoriju Federacije svih organa i organizacija federalne i kantonalne uprave, lokalne samouprave, javnih poduzeća i svih drugih subjekata koji upravljaju prostornim podacima ili ih koriste, sukladno Direktivi Europske unije - Infrastructure for Spatial Information in the European Community – INSPIRE. Izgradnja IPP-a FBiH je od ključnog značaja u procesu pridruživanja Bosne i Hercegovine Europskoj uniji. Ona predstavlja glavni instrument za cijeli niz procedura i postupaka koje se koriste pri povlačenju sredstava iz EU fondova. Zbog navedenog je potreba za početkom izgradnje IPP-a FBiH vrlo velika, a navedenim odredbama se stvaraju pretpostavke za taj početak.

Članak 184. propisuje subjekte IPP FBiH.

Članak 185. propisuje šta podrazumijeva osnivanje i održavanje IPP FBiH, kao i nadležnosti.

Članak 186. propisuje sadržaj metapodataka, servisa i skupova prostornih podataka IPP FBiH.

Čl. 187. i 188. reguliraju pojmove metapodataka i servisa prostornih podataka.

Čl. 189. i 190. propisuju osnivanje, održavanje i upravljanje geoportala IPP FBiH kao i ograničenja javnog pristupa prostornim podacima.

Čl. 191. i 192. propisuju organe IPP FBiH i njihove nadležnosti.

POGLAVLJE VI GEODETSKI RADOVI U INŽENJERSKO-TEHNIČKIM OBLASTIMA

Čl. 193. - 196. propisuju geodetske radove u oblasti prostornog planiranja, urbanizma, graditeljstva, arhitekture, prometa, rudarstva, energetike, poljoprivrede, vodoprivrede, šumarstva, strojarstva, geologije i drugih oblasti, način obavljanja tih radova i nadležnosti za te radove.

DIO SEDMI - ČUVANJE, UVID, IZDAVANJE I NAKNADA ZA KORIŠTENJE

PODATAKA I PRUŽANJE USLUGA

Odredbom **članka 197.** Zakona o izmjeri i registraciji nekretnina propisana je obveza Federalne uprave kao i ostalih organa nadležnih za registraciju nekretnina i druge djelatnosti propisane ovim zakonom, da na propisan način čuvaju podatke koji se vode u bazi podataka o osnovnim geodetskim radovima kao i podatke registra nekretnina, katastra vodova i topografsko-kartografske baze podataka. Istom odredbom stavlja se u zadatak Vladi Federacije BiH da, na prijedlog Federalne uprave, donese normativni akt kojim će utvrditi uvjete i način čuvanja istih. Cilj ove odredbe jeste racionalno korištenje podataka izmjere i katastra nekretnina.

Sam uvid u baze podataka čija je uspostava predviđena, odredbama **članka 198.** ovog zakona dostupan je, kako neposredno u prostorijama nadležnih organa, tako i putem Interneta.

U tom smislu nadležni organi izdaju isprave u propisanoj formi (uvjerenja, potvrde, izvještaj). Istom odredbom određuje se izdavanje izvoda iz registra nekretnina (pozivanjem na članak 54. Prednacrta) koji se odnose na katastarski plan i zk izvadak, samo osobi – nositelju prava ili onoj osobi koja ima pravni interes, kao i na zahtjev državnih i drugih organa.

Člankom 199. je za korisnika podataka, kao i za pružanje usluga propisana naknada čiju visinu će precizirati posebnim aktom Vlada Federacije na prijedlog Federalne uprave. Time bi prestala primjena privremene Odluke o naknadama za korištenje podataka izmjere i katastra, te privremene Odluke o vršenju usluga iz oblasti izmjere i katastra ("Službene novine FBiH", br. 69/05).

Člankom 200. propisani su obveznici plaćanja naknade za korištenje podataka i vršenje usluga.

DIO OSMI - INSPEKCIJSKI NADZOR

Ovim dijelom Prednacrta propisani su način vršenja nadzora nad radom gospodarskih društava za geodetske radove kao i organa nadležnih za registraciju nekretnina, ovlaštenja i dužnosti inspektora i uvjeti za obavljanje poslova inspektora.

Članak 201. propisuje da nadzor nad radom gospodarskih društava i organa nadležnih za registraciju nekretnina vrši Federalna uprava putem inspektora. Ukoliko se u vršenju nadzora, uoči da se poslovi određeni ovim zakonom ne vrše sukladno odredbama istog inspektor će, u prostorijama gospodarskog društva za geodetske radove ili organa nadležnog za vođenje registra nekretnina, kao i na terenu u toku izvođenja geodetskih radova, odrediti rok za otklanjanje utvrđene nepravilnosti, zabraniti daljnje izvođenje radova kao i poduzeti druge mjere sukladno svojim ovlastima. (**članak 202.**)

Dužnost inspektora je i da, kad utvrdi da za to postoje uvjeti, donese odgovarajuće rješenje i predloži Federalnoj upravi oduzimanje licence kako gospodarskom društvu za geodetske poslove tako i odgovornoj osobi (**članak 203.**).

Kako bi inspektor mogao obavljati navedene poslove potrebno je da ispunjava zakonom propisane uvjete, kako u pogledu zahtjeva stručne spreme, stručnog ispita, tako i u pogledu iskustva u struci (**članak 204.**).

DIO DEVETI - SUDSKA ZAŠTITA

Sudska zaštita (**članak 205.**) kao poseban dio u Prednacrta predviđa mogućnost pokretanja upravnog spora protiv drugostupanjskih rješenja. O pokretanju upravnog spora u postupcima osnivanja i zamjene katastra nekretnina i zemljišne knjige upisuje se zabilježba na tu okolnost.

DIO DESETI - KAZNENE ODREDBE

Kaznenim odredbama utvrđene su kazne za prekršajne radnje (činjenje i nečinjenje) kako pravnih tako i fizičkih osoba odgovornih za provedbu odredaba ovog zakona.

Iste su, u pogledu predviđenih visina novčanih kazni usklađene sa odredbama Zakona o prekršajima. (**čl. 206. - 209.**).

DIO JEDANAESTI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Člankom 209. ovlaštene su Vlada Federacije i Federalna uprava za donošenje podzakonskih akata potrebnih za provedbu zakona. Da bi se izbjegle pravne praznine propisano je da se postojeći podzakonski akti primjenjuju do donošenja novih.

Člankom 210. propisan je stručni ispit koje polažu djelatnici geodetske struke. Započeti postupci osnivanja katastra nekretnina i postupci osnivanja i zamjene zemljišne knjige završit će se po odredbama ovog zakona (**članak 211.**), iz razloga efikasnog provođenja istih.

Člankom 212. propisano je da uspostavom zemljišne knjige po odredbama ovog zakona, katastar zemljišta i zemljišna knjiga vođena po austrougarskoj izmjeri prestaju da važe.

Člankom 213. omogućava se održavanje postojećih katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka, temeljem ranije važećih zakona. U tom smislu koristit će se samo odredbe tih zakona koje se odnose na održavanje dok se druge odredbe neće koristiti.

S obzirom na značaj IPP-a, te potrebu njezine uspostave u procesu pridruživanja BiH Europskoj uniji, **člankom 214.** propisani su rokovi za uspostavu tijela nadležnog za IPP-a, kao i naredni rok, po uspostavi tog tijela, u kojem će započeti uspostava IPP-a.

Da bi se uspostavila efektivna upravna struktura propisana zakonom kantoni su dužni uspostaviti kantonalne uprave u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (**članak 215.**).

Člankom 216. propisani su način i rok preuzimanja zemljišne knjige i katastra iz nadležnosti općinskih sudova i jedinica lokalne samouprave u nadležnost kantonalne uprave. U tu svrhu Federalna uprava i kantonalne uprave moraju doraditi (izraditi) pravilnike o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta. Ravnatelj kantonalne uprave dužan je donijeti plan preuzimanja katastra i zemljišnih knjiga za područje svoje nadležnosti. Primopredaju vrše ovlašteni predstavnici općinskih sudova, jedinica lokalne samouprave i kantonalne uprave.

Člankom 217. zabranjuje se daljnje održavanje zemljišne knjige vođene po austrougarskoj izmjeri nakon što se uspostavi zemljišne knjige po novoj izmjeri. Ova odredba se temelji na iskustvima iz ranijeg razdoblja kad je bilo slučajeva da se po inerciji ista održava.

Prestajanje važenja postojećih propisa definirano je **člankom 218.** Ostavljene su na snazi odredbe koje se odnose na korištenje i održavanje postojećih evidencija, kako je to uređeno člankom 213. ovog zakona.

Člankom 219. uređuje se stupanje na snagu zakona, uz odloženu primjenu pojedinih odredbi, do uspostave tijela potrebnih za njihovu efikasnu provedbu.

IV FINACIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva iz Proračuna Federacije BiH.