

SAOPŠTENJE ZA JAVNOST: Neovlašćeno preuzimanje i korišćenje podataka Registra cijena nepokretnosti i katastarskih podataka

23.04.2026 13:13



FGU
Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove obraća se javnosti povodom pojave koja je postala predmet ozbiljne institucionalne zabrinutosti: neovlašćenog preuzimanja, kombinovanja i komercijalnog korišćenja podataka Registra cijena nepokretnosti (RCN), kao i katastarskih podataka koji su zaštićeni posebnim zakonskim režimom, od strane pojedinih privatnih web-platfomi. Ovim saopštenjem ne nastojimo da ograničimo slobodu informisanja niti legitiman razvoj digitalnih usluga, već nastojimo da zaštitimo građane, institucije i tržište nepokretnosti od pogrešnog tumačenja pravnog statusa i namjene podataka koji su, uz jasno ograničen obim i pod strogo definisanim uslovima, dostupni putem javnog uvida.

Šta je javni uvid, a šta nije

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, zajedno sa Poreskom upravom Federacije BiH, građanima obezbeđuje javni uvid u ograničeni skup podataka RCN-a radi transparentnosti tržišta i opšte informisanosti, uz istovremenu zaštitu ličnih i poreskih podataka. Pravni okvir za to uspostavlja Uredba o bazi podataka Registra nepokretnosti FBiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 94/23), čiji član 14. propisuje da su podaci iz evidencije tržišta nepokretnosti javni – osim onih koji se smatraju ličnim podacima. U tom smislu, ista odredba izričito upućuje na Zakon o zaštiti ličnih podataka („Službeni glasnik BiH“, broj 12/25), koji je zamijenio ranije važeći zakon br. 49/06, 76/11 i 89/11), prema kojemu se s takvim podacima postupa u posebnom zakonskom režimu.

Javni uvid, međutim, ne predstavlja izdavanje podataka u bilo kakvom pravnom ili tehničkom smislu. Podaci nisu dostupni za masovno preuzimanje, redistribuciju niti komercijalnu upotrebu. Za njih nije propisan tarifnik niti režim isporuke – upravo zato što se oni, kao takvi, ne izdaju. Svako drugačije

predstavljanje njihovog statusa je obmanjujuće. Portal katastar.ba to potvrđuje nedvosmisleno: „*Prikazani podaci se ne smiju koristiti u poslovne i komercijalne svrhe niti ustupati trećim licima. Zabranjeno je nasumično i neselektivno pretraživanje i preuzimanje podataka.*“ Takođe, naglašava se da su svi podaci dostupni putem javnog uvida isključivo informativnog karaktera i da ne mogu služiti kao javna isprava.

Ugovorna cijena nije tržišna analiza

Podaci prikazani u javnom uvidu odražavaju stanje onakvo kakvo je navedeno u pojedinačnim kupoprodajnim ugovorima. To znači da se radi o prijavljenim transakcijama – bez stručne provjere, bez metodološke kontrole i bez statističke obrade. Samo službeni izvještaji Uprave predstavljaju vjerodostojan prikaz stanja tržišta nepokretnosti, jer u njima podaci prolaze kroz sve navedene faze obrade i tek potom bivaju objavljeni u formi stručnih analiza. Svaka tržišna analiza zasnovana na neovlašteno preuzetim podacima RCN-a može biti pogrešna i dovesti javnost u zabludu – bez obzira na sofisticiranost vizualizacije kojom se prezentuje.

Uprava je utvrdila da pojedine platforme ne vrše samo neovlašćeno preuzimanje podataka iz RCN javnog uvida, nego ih istovremeno kombinuju s katastarskim podacima – parcelama, koji podliježu potpuno odvojenom i strogom pravnom režimu.

Lokacije nepokretnosti prikazane na RCN mapi namjerno su približne, a ne tačne – upravo radi zaštite ličnih podataka i sprječavanja identifikacije vlasnika i poreskih obveznika. Spajanjem tih namjerno nepreciznih podataka s katastarskim parcelama i adresama, platforme umjetno rekonstruišu preciznost koju Uprava svjesno nije pružila. Rezultat je posredna identifikacija fizičkih lica – što predstavlja ozbiljno kršenje propisa o zaštiti ličnih podataka i direktan bezbjednosni rizik za građane.

Katastarski podaci koji se pri tome koriste podliježu posebnom zakonskom okviru koji je krajnje jasan. Zakon o premjeru i katastru nepokretnosti izričito propisuje da pravna i fizička lica „*ne mogu davati trećim licima niti koristiti za svoje potrebe*“ podatke premjera i katastra nepokretnosti bez posebnog odobrenja nadležnog organa, te da se ti podaci „*ne smiju ustupati drugim organima, organizacijama i građanima*“. Prema odredbama objavljenim na portalu katastar.ba, „*za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i katastra zemljišta plaća se naknada*“, u skladu sa Zakonom o naknadama za korišćenje podataka i vršenje usluga u oblasti premjera i katastra nepokretnosti te Odluci o naknadama za korišćenje podataka premjera i katastra. Geodetska dokumentacija „*može se koristiti samo za namjene za koje je izdata*“, a Uprava vodi propisanu evidenciju o svakom davanju na korišćenje - s podacima o tome kome su, kada i koji podaci dati - u skladu s Uredbom o načinu čuvanja i korišćenja podataka premjera i katastra zemljišta. Preuzimanje i redistribucija katastarskih podataka bez odobrenja, bez obzira kojim tehničkim putem su pribavljeni, predstavlja direktno kršenje svih navedenih propisa, kao i odredbi Pravilnika o bazi podataka katastra nepokretnosti (BPKN).

O granici između dozvoljenog i nedozvoljenog

Uprava ne dovodi u pitanje legitimnost digitalnih servisa na tržištu nepokretnosti. Portali za oglašavanje nepokretnosti posluju legalno, a analitika oglasa i praćenje trendova na osnovu javno objavljenih cijena predstavlja uobičajenu praksu. Blogovi i medijske analize tržišta na osnovu javno dostupnih informacija - potpuno su prihvatljivi. To je dio funkcionisanja slobodnog tržišta informacija.

Međutim, korišćenje podataka iz RCN javnog uvida kao tržišne baze za procjenu vrijednosti nepokretnosti, bankarske analize, investicione odluke ili komercijalne softverske proizvode nije standardna praksa u Bosni i Hercegovini- i nije slučajno. Nije u pitanju samo pogrešna interpretacija podataka, nego i neovlašćena sekundarna obrada u smislu Zakona o zaštiti ličnih podataka, potencijalna odštetna odgovornost za štetu nastalu zbog pogrešnih zaključaka, te direktno kršenje Uredbe o bazi podataka Registra nepokretnosti FBiH. Kada se uz to u isti proizvod integrišu i katastarski podaci - čija je

upotreba regulisana posebnim zakonskim okvirom i tarifnikom - pravna izloženost postaje višestruka i ozbiljna.

Uprava posebno upozorava da automatizovano prikupljanje podataka (scraping), kompilacija, spajanje baza i izrada komercijalnih analiza na osnovu podataka javnog uvida predstavljaju neovlašćenu sekundarnu obradu i povredu važećih propisa Bosne i Hercegovine - uključujući odredbe Zakona o zaštiti ličnih podataka, Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti, kao i Uredbe o bazi podataka Registra nepokretnosti FBiH. Ovakve aktivnosti ne mogu biti opravdane pozivanjem na javnu dostupnost podataka niti na tehnička sredstva kojima su prikupljeni.

Upozorenje i najava daljih mjera

Federalna uprava će poduzeti sve raspoložive pravne mjere, uključujući prijave nadležnim inspekcijskim i drugim organima, protiv subjekata koji neovlašćeno preuzimaju podatke, pogrešno predstavljaju njihov pravni status ili ih koriste za komercijalne i profesionalne svrhe suprotno navedenim propisima. Ovo saopštenje ujedno je i formalno upozorenje svim subjektima koji razmatraju ili već sprovode slične aktivnosti.

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Sarajevo, [22.04.2026.]