

**BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VLADA**

N A C R T

ZAKON O PREMJERU I REGISTRACIJI NEKRETNINA

Sarajevo, februar 2014. godine

ZAKON O PREMJERU I REGISTRACIJI NEKRETNINA

DIO PRVI - OPĆE ODREDBE

Član 1.

Predmet ovog zakona

Ovim zakonom uređuju se upravni i stručni poslovi koji se odnose na premjer 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.

Član 2.

Značenje izraza

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- 1) "osnovni geodetski radovi" su uspostavljanje i održavanje polja stalnih tačaka geodetske osnove koja čine osnovu geodetskog referentnog sistema jednoznačno određenog u odnosu na evropske i svjetske referentne sisteme i povezanih s njima;
- 2) "geodetski referentni sistem" je sistem u kojem se vrši horizontalno i vertikalno pozicioniranje parcela, objekata, vodova, terena kao i određivanje zemljinog gravitacijskog polja;
- 3) "privredno društvo za geodetske radove" je privredno društvo registrirano u skladu sa Zakonom o privrednim društvima koje ima odobrenje Uprave za obavljanje određenih radova iz područja geodezije u skladu sa ovim zakonom;
- 4) "licenca za rad" je odobrenje za obavljanje geodetskih radova koje se izdaje privrednom društvu za geodetske radove u skladu sa odredbama ovog zakona;
- 5) "geodetska licenca" je odobrenje za obavljanje geodetskih poslova koja se izdaje osobama geodetske struke u skladu sa 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 tačaka određene u službenom koordinatnom sistemu;

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

Član 3. Opći interes

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

Član 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 stava 1. ovog člana utvrđuju se vrsta i obim radova, kao i izvori i obim sredstava za njihovu realizaciju.
- (4) Realizacija programa i plana radova finansira se u skladu sa posebnim zakonom.
- (5) Srednjoročni program radova i godišnji plan radova objavljuju se u „Službenim novinama Federacije”.

Član 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.

Član 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.

Član 7.
Obaveza korištenja podataka

- (1) Organi uprave, ustanove, privredna društva i druge organizacije, građani i njihova udruženja u poslovima urbanizma, projektiranja, prostornog planiranja, izrade prostornih informacijskih sistema, 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 upotrebu 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.

Član 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

Član 9.
Organizacija vršenja upravnih poslova i geodetskih radova

- (1) Upravne i stručne geodetske poslove u okviru ovog zakona obavljaju organi uprave u skladu sa čl. 10., 11. i 12. ovog zakona.
- (2) Stručne geodetske radove definirane ovim zakonom obavljaju privredna društva za geodetske radove u skladu sa odredbama člana 13. ovog zakona.

Član 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) katastarski, komasacijski i topografski premjer,
 - 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 privrednih društava za geodetske radove,
- 10) pripremanje srednjoročnih programa i godišnjih planova izmjere i osnivanja registra nekretnina na federalnom nivou, kao i izvještaja o njihovom izvršenju,
- 11) ostvarivanje saradnje sa privatnim sektorom u okviru poslova opisanih ovim zakonom.

Član 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 kantonalnom nivou, kao i izvještaja o njihovom izvršenju,
 - 4) ostale poslova u skladu sa odredbama stava 2. člana 12. ovog zakona.
- (3) Kantonalna uprava je dužna osnovati područnu jedinice u svakoj jedinici lokalne samouprave na teritoriju kantona.

Član 12.

Jedinica lokalne samouprave

- (1) Jedinica lokalne samouprave je nadležna za:
 - 1) osnivanje i održavanje katastra vodova na svom području,
 - 2) osnivanje i održavanje adresnog registra na svom području,
 - 3) stručne poslove u skladu sa stavom 4. člana 14. ovog zakona.
- (2) Jedinica lokalne samouprave poslove iz svoje nadležnosti može povjeriti: kantonalnoj upravi, drugoj jedinici lokalne samouprave ili privrednom društvu za geodetske radove.

POGLAVLJE II GEODETSKI RADOVI

Član 13.

Obavljanje geodetskih radova

Pod geodetskim radovima koje obavlja privredno 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 .

Član 14.

Licenca za rad i uslovi za izdavanje

- (1) Privredno društvo za geodetske radove može da izvodi geodetske radove iz člana 13. ovog zakona, na cijeloj teritoriji Federacije, ako posjeduje licencu za rad.
- (2) Licencu iz stava 1. ovog člana izdaje Federalna uprava rješenjem u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva.
- (3) Licenca se izdaje privrednom 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 preduzeću i javnoj ustanovi, može se izdati licenca za rad samo za radove iz člana 13. tačka 3) ovog zakona koji su u funkciji obavljanja djelatnosti za koju je registrirano.
- (5) Privredno društvo za geodetske radove registrirano u inozemstvu može u Federaciji izvoditi samo geodetske radove iz člana 13. tač. 2) i 3) ovog zakona, ako je na međunarodnom tenderu izabrano za izvođača radova, a po ispunjenosti uslova propisanih odredbama ovog zakona.

Član 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 u skladu sa pravilnikom koji donosi Federalna uprava.
- (6) Osoba sa geodetskom licencom može koristiti pečat, ako je u radnom odnosu u privrednom društvu za geodetske radove.

Član 16.

Uslovi za izdavanje geodetske licence

- (1) Geodetsku licencu prvog reda stiče osoba geodetske struke ako ima VSS - diplomirani inženjer geodezije ili najmanje II stepen 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 stepen 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 stava 2. ovog člana, 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.

Član 17.

Uslovi 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, privredno 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, privredno 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 privredno društvo za geodetske radove, općinska služba, javno preduzeće i druga pravna osoba koja se finansira iz budžeta 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, privredno društvo za geodetske radove mora ispunjavati uslove iz stava 2. ovog člana i posjedovati ovlaštenje Federalne uprave.

Član 18.
Dužnosti privrednog društva za geodetske radove

(1) Privredno 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, u skladu sa posebnim propisom;
- 8) osobi koja vrši stručni ili inspekcijski nadzor nad radom privrednog 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 stava 1. tačka 4) ovog člana ili promjene za koju Federalna uprava ima saznanje, a koja je od uticaja na ispunjenost uslova za rad privrednog društva za geodetske radove, odnosno za izvođenje određene vrste geodetskih radova, Federalna uprava donosi rješenje o promjeni.

Član 19.
Dužnosti privrednog društva za geodetske radove u održavanju katastra

(1) Pored dužnosti iz prethodnog člana, privredno 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 stava 1. tačka 2) ovog člana, smatra se bolest ili druga spriječenost za rad zaposlenika i odsutnost sa posla zaposlenika u privrednom društvu za geodetske radove u skladu sa zakonom.
- (3) Za štetu koju zaposlenik u privrednom društvu za geodetske radove prouzroči trećoj osobi prilikom obavljanja geodetskih radova odgovara privredno društvo za geodetske radove skladno zakonu.

Član 20.

Dužnosti osobe s geodetskom licencom i oduzimanje geodetske licence

- (1) Za geodetske radove koje izvodi privredno društvo za geodetske radove odgovorna je osoba sa geodetskom licencom.
- (2) Osoba sa geodetskom licencom dužna je:
 - 1) geodetske radove izvoditi u skladu sa ovim zakonom, 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 u skladu sa ovim zakonom, 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.

Član 21.

Prestanak važenja licence za rad

- (1) Licenca za rad prestaje važiti odlukom Federalne uprave, na zahtjev privrednog društva za geodetske radove ili oduzimanjem.
- (2) O prestanku važenja licence iz stava 1. ovog člana odlučuje Federalna uprava rješenjem.
- (3) Federalna uprava će oduzeti licencu privrednom društvu za geodetske radove, ako:
 - 1) bude brisano iz registra nadležnog organa;
 - 2) ne ispunjava propisane uslove za rad u skladu sa ovim zakonom;
 - 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.

Član 22.
Osporavanje rješenja o licencama

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

Član 23.
Registar licenci

O izdanim licencama za rad privrednih 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

Član 24.
Vrste tehničke dokumentacije

Tehnička dokumentacija obuhvaća idejni projekt i glavni projekt.

Član 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 privredno društvo za geodetske radove po zahtjevu investitora, na osnovu projektnog zadatka, u oblastima za koje se izrađuje glavni projekt.

Član 26.
Glavni projekt

- (1) Glavni projekt se izrađuje za potrebe izvođenja geodetskih radova naročito u sljedećim oblastima:
 - 1) osnovnih geodetskih radova;
 - 2) katastarskog premjera, osnivanja i obnove katastra nekretnina;
 - 3) izmjere vodova i osnivanja katastra vodova;
 - 4) topografskog izmjere i topografsko-kartografske djelatnosti;
 - 5) komasacijskog premjera i uređenja zemljišne teritorije komasacijom;

- 6) izrade geodetske dokumentacije za potrebe raznih vrsta projekata u inženjersko-tehničkim oblastima.
- (2) Glavni projekt izrađuje privredno društvo za geodetske radove na osnovu projektnog zadatka koji osigurava i ovjerava investitor.

Član 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.

Član 28. **Stručna i tehnička kontrola projekata**

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

Član 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, katastarskom premjeru, osnivanju i obnovi katastra nekretnina, premjeru vodova i osnivanju katastra vodova i topografskom premjeru i topografsko-kartografskoj djelatnosti vrše Federalna i kantonalne uprave, u skladu sa 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 privredno društvo za geodetske radove.
 - (4) Privredno društvo za geodetske radove ne može vršiti stručni nadzor nad radovima koje ono izvodi.

DIO TREĆI - OSNOVNI GEODETSKI RADOVI

Član 30. Osnovni geodetski radovi

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

Član 31. Geodetski referentni sistem

- (1) Geodetski referentni sistem 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.

Član 32. Baza podataka osnovnih geodetskih radova

- (1) Rezultat osnovnih geodetskih radova su položajne koordinate, visine, ubrzanje sile teže i magnetska deklinacija stalnih tačaka geodetske osnove na koje se oslanjaju sve ostalog premjera i radovi.
- (2) Podaci dobiveni u osnovnim geodetskim radovima vode se u bazi podataka osnovnih geodetskih radova, koju vodi Federalna uprava.

DIO ČETVRTI - PREMJER

POGLAVLJE I KATASTARSKI PREMJER

Član 33.

Katastarski premjer

- (1) Katastarski premjer je geodetsko mjerenje i prikupljanje podataka o nekretninama i nosiocima prava na nekretninama.
- (2) Geodetsko mjerenje vrši se geodetskim metodama za horizontalno i vertikalno pozicioniranje granica nekretnina u geodetskom referentnom sistemu.
- (3) Podaci dobiveni geodetskim mjerenjem i prikupljanjem podataka iz stava 1. ovog člana čine elaborat katastarskog premjera.
- (4) Katastarski premjer 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.

Član 34.

Vrste katastarskih teritorijalnih jedinica

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

Član 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 tačkama koje su određene koordinatama propisane klase tačnosti i označene graničnim oznakama na terenu.

Član 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 premjer 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 na osnovu 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 u skladu sa Ustavom i zakonom.
- (5) Odluka o promjeni granice katastarske općine objavljuje se u „Službenim novinama Federacije BiH”.
- (6) Označavanje granica katastarske općine vrši se postavljanjem geodetskih oznaka.

Član 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”.

Član 38. **Obuhvat katastarskog premjera**

- (1) Katastarski premjer vrši se za cijelu katastarsku općinu ili za njezin dio.
- (2) Katastarski premjer obuhvaća:
 - 1) identifikaciju i označavanje granice katastarske općine;
 - 2) označavanje granica parcele;
 - 3) geodetsko mjerenje i prikupljanje podataka o nekretninama;
 - 4) prikupljanje podataka o nosiocu prava na nekretninama;
- (3) U postupku katastarskog premjera može se vršiti i katastarsko klasiranje zemljišta, koje se vrši u saradnji s organima nadležnim za poljoprivredu.
- (4) Prije početka katastarskog premjera 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 katastarskom premjeru propisuje Federalna uprava.

Član 39.

Pristup nekretninama

- (1) Osobe koje su ovlaštene za obavljanje poslova utvrđenih ovim zakonom mogu pristupiti na parcele i u građevinske objekte, postaviti oznake premjera i granične oznake, prikupiti neophodne podatke o nekretninama i obaviti ostale neophodne radnje. Prilikom katastarskog premjera oni mogu uključiti i osobe koje su pravno zainteresirane za rezultat ovog rada.
- (2) Vlasnik parcele ili građevinskog objekta i upravnik 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.

Član 40.

Naknadna obavijest

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

Član 41.

Obaveze vlasnika nekretnina

- (1) Vlasnici, odnosno, korisnici zemljišta ili objekata dužni su bez naknade dopustiti postavljanje geodetskih oznaka.
- (2) Tko ošteti, uništi ili umanju upotrebljivost geodetskih oznaka, snosi troškove njihovog ponovnog postavljanja, uključujući i neophodne radove na premjeru.
- (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.

Član 42.

Geodetske referentne tačke

- (1) Geodetske referentne tačke za horizontalno i vertikalno pozicioniranje granica nekretnina su tačke mreže permanentnih stanica i referentne mreže.

(2) U postupku katastarskog premjera može se vršiti dopuna referentne mreže.

Član 43.

Identifikacija i označavanja granice katastarske općine

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

Član 44.

Označavanje granica parcele

- (1) Vlasnik, odnosno korisnik dužan je na propisan način i o svom trošku označiti graničnim oznakama granične tačke parcele najkasnije sedam dana prije početka katastarskog premjera.
- (2) Ako vlasnik, odnosno korisnik na parceli ne označi granične tačke 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.

Član 45.

Geodetsko mjerenje i prikupljanje podataka o nekretninama

- (1) Geodetsko mjerenje granice katastarske općine i granica parcela vrši se u skladu sa propisanim klasama tačnosti.
- (2) U postupku katastarskog premjera 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.

Član 46.

Prikupljanje podataka o nosiocu prava na nekretninama

- (1) U postupku katastarskog premjera i prikupljanja podataka o nosiocu prava na nekretninama, koriste se podaci iz katastra zemljišta, zemljišne knjige i katastra nekretnina.
- (2) Ako se podaci o nosiocu prava na nekretninama ne nalaze u evidencijama iz stava 1) ovog člana ti podaci će se prikupiti prema faktičkom stanju.

Član 47.
Katastarsko klasiranje zemljišta

- (1) Katastarsko klasiranje zemljišta vrši se na osnovu prirodnih i ekonomskih uslova 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.

Član 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 osnovu službenih dokumenata kojima su određena područja pod posebnim pravnim režimom.

POGLAVLJE II KOMASACIJSKI PREMJer, PREMJer VODOVA I TOPOGRAFSKI PREMJer

Član 49.
Komasacijski premjer

- (1) Komascijski premjer obuhvata geodetske radove koji se izvode u postupku uređenja zemljišne teritorije komasacijom.
- (2) Geodetski radovi iz stava 1. ovog člana izvode se u skladu odredbama ovog zakona koje se odnose na katastarski premjer i posebnog zakona kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.
- (3) Podaci komascijskog premjera čine elaborat katastarskog premjera i koriste se za osnivanje, odnosno obnovu katastra nepokretnosti.

Član 50.
Premjer vodova

- (1) Premjer 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) Premjer vodova finansiraju nosioci 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.

Član 51.

Topografski premjer

- (1) Topografski premjer obuhvaća geodetsko mjerenje topografskih objekata i terena propisanom klasom tačnosti, prikupljanje podataka o njihovim kvalitativnim i kvantitativnim osobinama i podataka o geografskim i drugim imenima.
- (2) Elaborat topografskog premjera je skup izrađenih dokumenata i prikupljenih podataka nastalih u postupku projektiranja i izvršenja topografskog premjera.
- (3) Na osnovu elaborata topografskog premjera 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

Član 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.

Član 53.

Sadržaj registra nekretnina

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

Član 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.

Član 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) Sistem 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 računanim putem imaju snagu javne isprave, uz uslov da su potpisani i ovjereni od strane područne jedinice kantonalne uprave.

Član 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 računanim putem potpisana i ovjerena od strane područne jedinice kantonalne uprave ima dokaznu snagu izvornika.

Član 57.
Jezik upisa u registar nekretnina

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

Član 58.
Osnovna načela

Osnovna načela registra nekretnina su:

- 1) načelo upisa,
- 2) načelo obaveznosti,
- 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.

Član 59. **Načelo upisa**

- (1) Vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama stiču 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, sticalac može zahtijevati upis toga prava u zemljišnu knjigu, ako uz zahtjev za upis priloži ispravu podobnu za upis.

Član 60. **Načelo obaveznosti**

- (1) Nosilac 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, u skladu sa zakonom.

Član 61. **Načelo javnosti**

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

Član 62. **Načelo javnog povjerenja**

- (1) Upisano pravo u zemljišnoj knjizi smatra se tačnim.
- (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 tačnim, ukoliko ispravnost zemljišne knjige nije osporena putem upisa prigovora

ili ukoliko je trećoj osobi poznata netačnost zemljišne knjige ili zbog grube nepažnje nije poznata.

- (4) Ako je nosilac 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 sticanja prava na nekretnini mjerodavno je vrijeme podnošenja zahtjeva za upis.

Član 63. **Načelo zakonitosti**

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

Član 64. **Načelo legaliteta**

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

Član 65. **Načelo prvenstva**

- (1) Upis prava u zemljišnu knjigu vrši se prema vremenskom redoslijedu 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.

Član 66. **Načelo formalnosti postupka**

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

Član 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 osnovu kojih je upis izvršen.

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

POGLAVLJE II KATASTAR NEKRETNINA

Član 68. Sadržaj katastra nekretnina

Katastar nekretnina sastoji se od:

- 1) elaborata katastarskog premjera;
- 2) zbirke isprava;
- 3) baze podataka katastra nekretnina.

Član 69. Elaborat katastarskog premjera

- (1) Elaborat katastarskog premjera je skup izrađenih dokumenata i prikupljenih podataka nastalih u postupku projektiranja i realizacije katastarske, komasacijske ili postojećeg premjera, na osnovu kojih se osniva ili obnavlja katastar nekretnina.
- (2) Elaborat katastarskog premjera čuva se trajno.

Član 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.

Član 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.

Član 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.

Član 73. Osnivanje katastra nekretnina

- (1) Osnivanje katastra nekretnina vrši se na područjima na kojima nije osnovan katastar zemljišta po podacima aerofotogrametrijskog premjera.
- (2) Osnivanje katastra nekretnina obuhvaća:
 - 1) pripreme 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.

Član 74. Pripremni radovi

Pripremni radovi obuhvaćaju:

- 1) reviziju sadržaja katastarskih planova katastarskog premjera i usuglašavanje sa stanjem na terenu,
- 2) pripremu postojećih katastarskih planova i elaborata katastarskog premjera za izlaganje podataka o nekretninama na javni uvid i

3) identifikaciju nekretnina iz elaborata katastarskog premjera i važećih katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka.

Član 75.

Komisija za izlaganje podataka

- (1) Izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i pravima na nekretninama provodi komisija za izlaganje (u daljnjem tekstu: komisija), koju imenuje rukovodilac kantonalne uprave na prijedlog rukovodioca područne jedinice.
- (2) Komisija se sastoji od predsjednika i dva člana i njihovih zamjenika.
- (3) Predsjednik komisije i njegov zamjenik su zemljišnoknjižni referenti, prvi član komisije i njegov zamjenik su geodetski stručnjaci koji posjeduju najmanje geodetsku licencu drugog reda, a drugi član komisije i njegov zamjenik su građani s područja katastarske općine u kojoj se vrši izlaganje podataka na javni uvid.
- (4) Na osnovu podataka obavljene identifikacije nekretnina iz elaborata katastarskog premjera i važećih katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka i druge raspoložive dokumentacije komisija 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 komisija najkasnije 15 dana prije početka izlaganja.
- (6) Javni oglas iz stava 5. ovog člana 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.

Član 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 na osnovu 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 stava 1. ovog člana, koji se odnose na katastar nekretnina (A - list privremenog zemljišnoknjižnog uložka) u roku od 15 dana od dana kada su mu ti podaci dostavljeni. Ako u ostavljenom roku korisnik ne podnese prigovor smatra se da je saglasan sa stanjem nekretnina upisanim u privremeni zk uložak.
- (3) U postupku izlaganja na javni uvid mogu sudjelovati i osobe koje imaju pravni interes u vezi nekretnina za koje se izlažu podaci (u daljnjem tekstu: imalac pravnog interesa).
- (4) O postupku izlaganja na javni uvid vodi se zapisnik kojeg potpisuju sudionici u postupku i komisija. Zapisnik sadrži naročito: podatke o osobi koja je upisana u privremenu bazu

podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige, odnosno imaocu pravnog interesa, sadržaj izjave nosioca prava, odnosno imaoca 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 stava 1. ovog člana, odnosno kojoj ti podaci nisu dostavljeni u smislu spomenutih odredaba može na te podatke podnijeti prigovor u roku od 15 dana od dana kada su joj ti podaci usmeno saopćeni.
- (6) Prigovor u smislu stava 5. ovog člana može podnijeti i imalac pravnog interesa u roku od 15 dana od dana saznanja za podatke, a najkasnije do dana određenog za završetak izlaganja.
- (7) Komisija je dužna razmotriti prigovor iz st. 2. 5. i 6. ovog člana, te rješenje po prigovoru donijeti u roku od 15 dana od dana podnošenja prigovora.
- (8) U slučaju da komisija utvrdi da je greška u elaboratu katastarskog premjera na koju je podnesen prigovor nastala zbog nemara podnosioca zahtjeva, isti je dužan snositi troškove koje će izazvati ispravljanje greške.
- (9) Rješenje iz stava 7. ovog člana dostavlja se osobi koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige i imaocu pravnog interesa. U slučaju kad ne postoji imalac pravnog interesa, a komisija utvrdi da je prigovor osobe koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige osnovan, umjesto da donosi rješenje, komisija će o prihvaćanju prigovora pisanom obaviješću obavijestiti tu osobu.
- (10) Na rješenje iz stava 7. ovog člana može se podnijeti žalba. Žalba se podnosi, putem komisije, Federalnoj upravi u roku od 15 dana po prijemu rješenja.

Član 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.

Član 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 upotrebu u „Službenim novinama Federacije BiH“
- (2) Stupanjem na snagu katastra nekretnina, za to područje podaci katastra zemljišta ili popisnog katastra stavljaju se van snage.

Član 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 novom premjeru.
- (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.

Član 80.

Poslovi katastarskog premjera u procesu održavanja katastra nekretnina

- (1) Katastarski premjer 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) Privredna društva za geodetske radove izvode katastarski premjer, na zahtjev stranke ili na zahtjev organa nadležnog za registraciju nekretnina, u skladu sa odredbama ovog zakona.

Član 81.

Provođenje promjena u BPKN

- (1) Provođenje promjena u BPKN vrši se na osnovu zahtjeva stranke ili po službenoj dužnosti.
- (2) Kantonalna uprava dužna je, kada utvrdi da su za to ispunjeni uslovi 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 podnosilac zahtjeva za provođenje promjena.
- (5) Pogreške nastale tokom katastarskog premjera provedene u svrhu osnivanja katastra ispravlja kantonalna uprava po službenoj dužnosti.
- (6) Pogreške nastale u fazi katastarskog premjera u procesu održavanja katastra nekretnina ispravljaju privredna društva za geodetske radove o vlastitom trošku i nakon preuzimanja u katastar nekretnina na zahtjev kantonalne uprave.
- (7) Odobrenje za upotrebu 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 upotrebu, koje je po njegovoj pravomoćnosti investitor dužan dostaviti kantonalnoj upravi.
- (9) Izgrađeni objekt bez odobrenja za upotrebu evidentira se u katastru nekretnina, a činjenica neposjedovanja odobrenja za upotrebu na odgovarajući način će se zabilježiti u katastru nekretnina.
- (10) Izgrađenim objektom u smislu stava 9. ovog člana smatra se građevinski objekt koji je stavljen pod krov ili je stavljen u funkciju za koju je namijenjen.

Član 82.

Prelazak na koordinatni katastar

- (1) Prelazak na koordinatni katastar vrši se u procesu katastarskog premjera.
- (2) Privredno 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 stava 2. ovog člana, za parcele površine veće od jednog hektara, privredno društvo za geodetske radove dužno je obavijestiti samo korisnike ili vlasnike susjednih nekretnina, koje su obuhvaćene promjenom.
- (4) Tokom terenskog uviđaja privredno 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 tačke nisu propisno označene privredno društvo za geodetske radove dužno je izvršiti označavanje tih tačaka trajnim oznakama.
- (5) Privredno društvo za geodetske radove dužno je odrediti položajne koordinate označenih graničnih tačaka u važećem referentnom sistemu.

- (6) Tokom terenskog uviđaja vodi se zapisnik kojeg potpisuju svi nazočni vlasnici ili korisnici nekretnina. Sastavni dio zapisnika je izjava kojom se potvrđuje da su saglasni s označenim graničnim tačkama, što predstavlja pravni osnov za prelazak na koordinatni katastar.
- (7) Ako neki od vlasnika ili korisnika nisu saglasni sa položajem označenih graničnih tačaka na granici njihovih parcela, privredno društvo za geodetske radove će, predmetnu granicu proglasiti spornom, a stranke uputiti da granicu parcele uredе sudskim putem.
- (8) U pozivu koji dostavlja zainteresiranim vlasnicima ili korisnicima privredno 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 privrednom društvu za geodetske radove ukoliko nisu saglasni s označenim graničnim tačkama.
- (9) Ako u roku iz stava 8. ovog člana zainteresirani vlasnik ili korisnik, koji nije bio nazočan terenskom uviđaju, ne podnese prigovor privrednom društvu za geodetske radove, smatra se da je saglasan s označenim granicama.
- (10) U slučaju da zainteresirani vlasnik ili korisnik podnese prigovor iz stava 8. ovog člana privredno 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 usaglasiti o položaju graničnih tačaka, privredno društvo za geodetske radove će, predmetnu granicu proglasiti spornom, a stranke uputiti da granicu parcele uredе sudskim putem.
- (11) Kada se za položaj označenih graničnih tačaka parcele dobije saglasnost vlasnika ili korisnika parcela u smislu stavova 6. i 9. ovog člana, stiču se uslovi za prevođenje te parcele u koordinatni katastar, što se u procesu provođenja promjene na odgovarajući način evidentira u BPKN.
- (12) Položajne koordinate graničnih tačaka utvrđene u smislu stava 5. ovog člana su konačne i ne mogu se više mijenjati, te se koriste kao osnova za buduće katastarskog premjera.

POGLAVLJE III ZEMLJIŠNA KNJIGA

Odjeljak A. Osnovne odredbe

Član 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.

Član 84.
Zemljišnoknjižni referent

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

Odjeljak B. Sadržaj zemljišne knjige

Član 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.

Član 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.

Član 87.
Natpis zk uloška

U natpisu zk uloška se navodi:

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

Član 88.
Prvi odjeljak zk uložka

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

Član 89.
Drugi odjeljak zk uložka

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

- 1) broj i datum upisa,
- 2) pravni osnov upisa
- 3) naziv vlasnika ili naziv nosioca prava, njegov jedinstveni matični broj odnosno identifikacioni broj i adresa,
- 4) u slučaju vlasništva više osoba podaci vlasnika u smislu tačke 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

Član 90.
Treći odjeljak zk uložka

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

- 1) pravni osnov upisa,
- 2) prava koja opterećuju zemljišnoknjižno tijelo i zabilježbe koje se odnose na ta opterećenja, kao i podaci o nosiocu, odnosno nosiocima prava. U skladu se primjenjuje odredba iz člana 89. tačka 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 izdato.

Član 91.
Numeracija

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

Član 92.
Pomoćni registri

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

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

Član 93.
Registar vlasnika ili nosilaca prava

- (1) Za fizičke osobe u registar vlasnika i nosilaca 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 nosioca drugog prava, kao i katastarska općina i broj zk uloška u koji su upisane nekretnine koje pripadaju vlasniku, odnosno druga prava koja pripadaju njegovom nosiocu.
- (2) Za pravnu osobu upisuju se, u smislu stava 1. ovog člana naziv, registrirano sjedište i identifikacioni broj.

Član 94.
Dnevnik

- (1) U Dnevnik se registriraju zahtjevi za upis i dodjeljuju registarske oznake.
- (2) Kod svakog upisa se obavezno 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 stava 1. ovog člana uredit će Federalna uprava posebnim propisom.

Odjeljak C. Zemljišnoknjižni upisi

Član 95.
Vrste upisa u zemljišnu knjigu

- (1) Vrste upisa u zemljišnu knjigu su: predbilježba, zabilježba i uknjižba.
- (2) Predbilježba je uslovni, privremeni upis prava na nekretninama kojim se sticanje, prijenos, ograničenje ili prestanak prava postiže naknadnim opravdanjem.
- (3) Zabilježba je upis određenih okolnosti i činjenica koje su od uticaja na raspolaganje nekretninama. Zabilježba se može odnositi na lične odnose kao što su maloljetnost, stavljanje pod starateljstvo, produžetak 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 bezuslovno stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju prava na nekretninama.

Član 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 lične 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 stava 3. ovog člana bude promijenjeno ili ukinuto, tada će organ nadležan za registraciju nekretnina na zahtjev izvršiti ispravku upisa.

Član 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 ulošku u kome je upisano zemljište odjeljak „C“ u slučaju primjene odredaba člana 96. ovog zakona.
- (7) U ostalim slučajevima važe odredbe koje se odnose na zemljište i suvlasnički dio.

Član 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 ulošku 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 privredno 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

Član 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 zasniva. To mogu biti:
 - 1) isprava koja je osnova za sticanje 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.

Član 100.

Upis promjene vlasništva

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

Član 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 u skladu sa članom 99. ovog zakona.

Član 102.

Preuzimanje zahtjeva za upis

- (1) Zahtjev se smatra zaprimljenim kada je dostavljen organu nadležnom za registraciju nekretnina i kada ispunjava uslove navedene u članu 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.

Član 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 osnovu vremena prispjeća zahtjeva. U upisu se navodi podnosilac zahtjeva.
- (2) Postupak prijema i registracije zahtjeva za upis propisuje Federalna uprava.

Član 104.

Potvrda o prijemu zahtjeva za upis

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

Član 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 stava 1. ovog člana se ne primjenjuje ako prije podneseni zahtjev bude odbijen ili povučen, odnosno određen drugačiji redoslijed obrade od strane podnosioca zahtjeva.

Član 106.

Zahtjev pod uslovom

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

Član 107.

Dopuna zahtjeva

Podnosilac 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.

Član 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 podnosilac 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 stava 1. ovog člana, u skladu sa članom 111. stav 1. ovog zakona. Zabilježba se briše donošenjem rješenja o tom zahtjevu.

Član 109.
Zainteresirane osobe

- (1) Upis u zemljišnu knjigu je dozvoljen samo uz saglasnost osobe koja je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisana u zemljišnu knjigu kao nosilac prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava koje se prenosi, mijenja, ograničava ili briše.
- (2) Odobrenje prema stavu 1. ovog člana, mora biti notarski ovjereno, osim ako se za ugovor na osnovu kojeg se vrši promjena prava ne zahtijeva notarska obrada.
- (3) Odobrenje iz stava 1. ovog člana, može biti zamijenjeno odlukom suda ili drugog nadležnog organa.
- (4) Za ispravku zemljišne knjige nije potrebno odobrenje iz stava 1. ovog člana ako se dokaže netačnost. Ovo posebno važi za upis ili brisanje ograničenja raspolaganja.
- (5) Pravo koje je ograničeno na životni vijek nosioca 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 nosioca 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 stavu 5. ovog člana nije potrebno ukoliko je u zemljišnoj knjizi upisano da je za brisanje prava dovoljan dokaz o smrti nosioca prava.

Član 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 člana 109. stav 1. ovog zakona.

Član 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.

Član 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.

Član 113.

Upis u zemljišnu knjigu

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

Član 114.

Dostavljanje rješenja o upisu

- (1) Rješenje o upisu dostavlja se podnosiocu 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 provođenja u zemljišnoj knjizi.

Član 115.

Vraćanje dokumenata

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

Odjeljak E. Upisi u zk uložak

Član 116.

Sadržaj upisa

Upis u zk uložak nekretnine sadrži:

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

Član 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 nosioca prava i ostale podatke o osobi nosioca prava koje predviđa zakon;
- 3) uputu na rang u slučaju da je istog dana u istom zk uložku izvršeno više upisa.

Član 118. Numeriranje upisa u zk uložak

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

Član 119. Forma upisa

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

Član 120. Upis predbilježbe

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

Član 121. Rang upisa i njegovo označavanje

- (1) Ukoliko se u jedan odjeljak zk uložka vrši više upisa, oni imaju rang redoslijeda 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 redoslijed. Takav drugačiji redoslijed se upisuje u zemljišnu knjigu.

Član 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.

Član 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 stavu 1. ovog člana u odnosu na jedno zemljišnoknjižno tijelo izbriše, to se navodi i u drugim zk ulošcima.

Odjeljak F. Dioba, otpis i pripis u zemljišnoj knjizi

Član 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.

Član 125.

Opterećenje dijela zemljišnoknjižnog tijela

- (1) Ukoliko se dio zemljišnoknjižnog tijela želi opteretiti jednim stvarnim pravom, taj se dio otpisuje od zemljišnoknjižnog tijela u skladu sa članom 124. ovog zakona.
- (2) Izuzetno od odredbi stava 1. ovog člana, otpis se ne vrši, ako se dio zemljišnoknjižnog tijela opterećuje služnošću.

Član 126.
Prijenos prava prilikom otpisa

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

Član 127.
Prijenos zabilježbe

- (1) Kod diobe zemljišnoknjižnog tijela zabilježba ostaje u dotadašnjem zk ulošku, 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 tačnošću i ispravkom upisa u zemljišnoj knjizi

Član 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 ulošku neispravan iz drugih razloga osim navedenih u stavu 1. ovog člana, 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 stava 2. ovog člana, zainteresirana osoba može podići tužbu za davanje odobrenja.
- (4) Ispravaka zemljišne knjige se vrši na osnovu odobrenja upisane osobe ili sudske odluke.

Član 129.
Način ispravke upisa

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

Član 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

Član 131.

Osnivanje i zamjena zemljišnih knjiga

- (1) U procesima osnivanja i zamjene zemljišne knjige podaci 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 na osnovu katastra nekretnina.
- (4) Osnivanje i zamjenu zemljišne knjige vrši organ nadležan za registraciju nekretnina putem zemljišnoknjižnog referenta ili komisije iz člana 75. ovog zakona, u skladu sa odredbama ovog zakona.
- (5) Utvrđivanje vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretnini u procesu osnivanja i zamjene zemljišne knjige vrši se rješenjem.

Član 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 katastarskog premjera,
 - 3) bazu podataka zemljišne knjige ako ona postoji,
 - 4) podatke kojima se dokumentira veza nekretnina po starom i novom premjeru,
 - 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 Komisije 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.

Član 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 tač. 1. do 3. stava 1. ovog člana utvrđivanje prava na nekretninama može se izvršiti na osnovu drugih provedenih dokaza (saslušanja svjedoka, posljednje stanje posjeda i dr.).

Član 134.

Osnivanje zemljišnih knjiga

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

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

Član 135.

Zamjena zemljišnih knjiga

(1) Zamjena zemljišnih knjiga na područjima na kojima postoji katastar zemljišta osnovan na osnovu novog premjera vrši se po službenoj dužnosti za cijelu katastarsku općinu (organizirana zamjena), odnosno na osnovu zahtjeva stranke za dio katastarske općine (pojedinačna zamjena.)

- (2) Zamjena zemljišnih knjiga na područjima na kojima ne postoji katastar zemljišta osnovan na osnovu novog premjera vrši se za cijelu katastarsku općinu paralelno s osnivanjem katastra nekretnina (organizirana zamjena).

Član 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.

Član 137.

Nadležnost za organizirano osnivanje i zamjenu zemljišnih knjiga

Organizirano osnivanje i zamjenu zemljišnih knjiga na područjima na kojima postoji katastar zemljišta osnovan na osnovu novog premjera provodi kantonalna uprava u skladu sa planovima rada.

Član 138.

Sadržaj oglasa za organizirano osnivanje ili zamjenu zemljišne knjige

Oglas iz člana 136. stav 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.

Član 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 člana 136. stav 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 člana 136. stav 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.

Član 140. Rješenje o upisu

- (1) Za nekretnine za koje je izvršena prijava po isteku rokova iz člana 139. st. 1. i 2. ovog zakona, donosi se rješenje o upisu prava na osnovu postojećih dokaza u skladu sa članom 133. ovog zakona,
- (2) Za nekretnine za koje do isteka roka iz člana 139. stav 3. ovog zakona nije bilo prijave za upis prava, po isteku tog roka donijet će se rješenje o upisu prava u korist najvjerojatnijeg vlasnika u skladu sa članom 133. ovog zakona.
- (3) Rješenjem iz stava 2. ovog člana 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 člana 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.

Član 141. Žalba na rješenje

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

Član 142. Pravni put nakon isteka roka

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

Član 143.

Postavljanje privremenog zastupnika

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

Član 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 na osnovu novog premjera, a na tom području ne postoji zemljišna knjiga.
- (2) Uz zahtjev iz stava 1. ovog člana zainteresirana osoba je dužna priložiti izvod iz BPKN i ostalu dokumentaciju na osnovu 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 na osnovu novog premjera i zemljišna knjiga.
- (4) Uz zahtjev iz stava 3. ovog člana zainteresirana osoba dužna je priložiti dokumentaciju na osnovu koje dokazuje pravo na nekretnine koje su predmet zahtjeva.
- (5) Ukoliko se zahtjev iz stava 3. za zamjenu zk uložka odnosi na nekretnine za koje podaci zemljišne knjige vođene po austrougarskom premjeru u A listu odgovaraju podacima katastra zemljišta u pogledu površine, u granicama tačnosti, oblika i načina korištenja, a ista osoba je upisana u B listu i katastru zemljišta, podaci o nekretnini katastra zemljišta se preuzimaju u katastar nekretnina, a podaci o vlasniku iz B lista u zemljišnu knjigu, podaci 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 člana 145. odnosno danom upisa nekretnine u katastar nekretnina u skladu sa stavom 5. ovog člana, nekretnina se briše iz zk uložka zemljišne knjige vođene po austrougarskom premjeru.

Član 145.

Sadržaj oglasa za pojedinačno osnivanje ili zamjenu zk uložka

- (1) Oglas iz člana 136. stav 2. ovog zakona mora sadržavati:
 - 1) najavu predstojećeg uspostavljanja zk uložka;
 - 2) oznaku nekretnine, njen položaj, opis i površinu u skladu sa 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 uložka.

- (2) O objavljivanju oglasa iz stava 1. ovog člana, 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.

Član 146. Prijave na oglas

- (1) Osobe koje polažu prava na nekretnine opisane u oglasu iz člana 145. stav 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 člana 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.

Član 147. Rješenje o upisu

- (1) Po isteku rokova iz člana 146. ovog zakona, donosi se rješenje o upisu prava na osnovu postojećih dokaza u skladu sa članom 133. ovog zakona.
- (2) Prigodom donošenja rješenja iz stava 1. ovog člana 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.

Član 148. Žalba na rješenje

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

Član 149.
Pravni put nakon isteka roka

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

Član 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 na osnovu novog premjera provodi se paralelno sa osnivanjem katastra nekretnina.
- (2) Osnivanje ili zamjenu zemljišne knjige u slučajevima iz stava 1. ovog člana provodi komisija za izlaganje zasnovano u skladu sa članom 75. ovog zakona.

Član 151.
Pripreme radnje i objava oglasa za izlaganje podataka

Komisija za izlaganje provodi pripreme aktivnosti i objavljuje oglas o izlaganju podataka u skladu sa članom 75. ovog zakona.

Član 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 na osnovu 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 stava 1. ovog člana, koji se odnose na zemljišnu knjigu (B i C List privremenog zk uložka) u roku od 15 dana od dana kada su mu ti podaci dostavljeni.
- (3) Ako osoba iz stava 2. ovog člana u ostavljenom roku ne podnese prigovor smatra se da je saglasna sa stanjem prava upisanih u privremeni zk uložak.
- (4) U postupku izlaganja na javni uvid mogu sudjelovati i osobe koje imaju pravni interes u vezi nekretnina za koje se izlažu podaci (u daljnjem tekstu: imalac pravnog interesa).
- (5) O postupku izlaganja na javni uvid vodi se zapisnik kojeg potpisuju sudionici u postupku i Komisija. Zapisnik sadrži naročito: podatke o osobi koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige, odnosno imaocu pravnog interesa, sadržaj izjave osobe koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige, odnosno imaoca 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 stava 1. ovog člana, odnosno kojoj ti podaci nisu dostavljeni u smislu spomenutih odredaba može na te podatke podnijeti prigovor u roku od osam dana od dana kada su joj ti podaci usmeno saopćeni.
- (7) Prigovor u smislu stava 6. ovog člana može podnijeti i imalac pravnog interesa u roku od osam dana od dana saznanja za podatke, a najkasnije do dana određenog za završetak izlaganja.
- (8) Komisija je dužna razmotriti prigovor iz stavova 2. 6. i 7. ovog člana, te rješenje po prigovoru donijeti u roku od 15 dana od dana podnošenja prigovora.
- (9) Rješenje iz stava 8. ovog člana dostavlja se osobi koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige i imaocu pravnog interesa. U slučaju kad ne postoji imalac pravnog interesa, a Komisija utvrdi da je prigovor osobe koja je upisana u privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige osnovan, Komisija će o prihvaćanju istog obavijestiti tu osobu.
- (10) Na rješenje iz stava 8. ovog člana može se podnijeti žalba. Žalba se podnosi, putem Komisije, Federalnoj upravi, u roku od 15 dana po prijemu rješenja.

Član 153.

Završetak izlaganja na javni uvid

- (1) Danom isteka roka ostavljenog za javno izlaganje privremeni zk uložci 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 upotrebu u „Službenim novinama Federacije BiH“ , koje se objavljuje zajedno s rješenjem iz stava 1. člana 78. ovog Zakona.

Član 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 redovnom sudskom postupku.

Član 155.

Postavljanje privremenog zastupnika

U slučaju neuspješnog pokušaja dostave privremenog zk uložka u skladu sa članom 152. stav 1. ovog zakona osobi upisanoj u privremeni zk uložak po službenoj dužnosti se postavlja privremeni zastupnik.

Odjeljak I. Zatvaranje zemljišnoknjižnog uložka

Član 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.

Član 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 osnovu izjave o poništenju ili na osnovu 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 ujediniju u jednoj osobi.
- (2) Ukoliko je vlasništvo na stanu samostalno opterećeno pravom treće osobe za poništenje posebnog vlasništva potrebna je saglasnost 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.

Član 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

Član 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 prijem odluke ili saznanja o radnji koja je predmet žalbe.

Odjeljak K. Prevođenje Knjige položenih ugovora u zemljišnu knjigu

Član 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) Uslov 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.

Član 161.

Pripreme 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 članom 98. stav 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 stava 3. ovog člana plan podjele na posebne dijelove sadrži i tabelarni prikaz svih etažnih jedinica koje se nalaze u predmetnim zgradama, u kojem su prikazani svi podaci o etažnoj jedinici, osobito: broj etažne jedinice unutar zgrade, namjena etažne jedinice, površina, odnos površine etažne jedinice u odnosu na ukupnu površinu zgrade, te podaci o nosiocima prava na etažnoj jedinici preuzeti iz KPU.

Član 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 stava 2. ovog člana ne ispuni obavezu dostave podataka nadležnom organu, sam će snositi troškove svih eventualnih ispravci vezanih za predmetnu etažnu jedinicu u postupku osnivanja 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 stava 2. ovog člana, nadležni organ će podatke prikupiti iz raspoloživih izvora (projektne dokumentacije, usporedbom sa drugim etažnim jedinicama i sl.).

Član 163.
Ovjera diobenih planova

Izrađeni plan podjele na posebne dijelove u skladu sa članom 98. ovog zakona ovjerava organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građenja.

Član 164.
Način prijenosa podataka KPU u zemljišnu knjigu

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

Član 165.
Registar prostornih jedinica

Registar prostornih jedinica je osnovni i javni registar o granicama prostornih jedinica, nazivima i matičnim brojevima prostornih jedinica utvrđenih u skladu sa zakonom.

Član 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 stava 1. ovog člana 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

Član 167. Katastar vodova

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

Član 168. Sastav katastra vodova

Katastar vodova sastoji se od:

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

Član 169. Elaborat izmjere vodova

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

Član 170. Zbirka isprava

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

Član 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.

Član 172. Osnivanje katastra vodova

- (1) Katastar vodova osniva jedinica lokalne samouprave na osnovu:

- 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) Podaci katastra vodova mogu se koristiti nakon ovjere od strane organa nadležnog za vođenje katastra vodova.
- (4) Vlasnici ili korisnici vodova obavezni su voditi i održavati evidenciju o vlastitim vodovima.

Član 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 premjer 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 stava 2. ovog člana, na trošak vlasnika voda, angažirati privredno društvo za geodetske radove da izvrši neophodni premjer.
- (6) Organ nadležan za izdavanje odobrenja za upotrebu voda ne može izdati isto dok investitor ne dostavi dokaz od organa nadležnog za održavanje katastra vodova da je izvršeni premjer.

Član 174.

Obaveza korištenja podataka

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

Član 175.

Katastarski plan vodova

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

POGLAVLJE III PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Član 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 u skladu sa odredbama ovog zakona.

Član 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.

Član 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 stava 1. ovog člana najmanje svakih pet godina.
- (3) Prije određivanja konačnog modela iz stava 1. ovog člana, 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 podaci modela procjene vrijednosti iz stava 2. ovog člana objavljuju se i na Internet stranici Federalne uprave.
- (5) Podatak o određenoj vrijednosti pojedinačnih nekretnina, sa datumom određivanja, kantonalna uprava upisuje u BPKN.

Član 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 stava 1. ovog člana za period od dvije godine do dana stupanja na snagu ovog zakona.

POGLAVLJE IV TOPOGRAFSKO-KARTOGRAFSKA DJELATNOST

Član 180.

Topografsko-kartografska baza podataka

- (1) Podaci topografsko-kartografske obrade geodetskih planova, topografskog premjera i podaci iz drugih izvora vode se u topografsko-kartografskoj bazi podataka, koja naročito sadrži sljedeće tematske cjeline:
- 1) objekti;
 - 2) saobraćajna 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 stava 1. ovog člana, 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.

Član 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 stava 1. ovog člana, 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 člana prikazuju se u digitalnom i analognom obliku u sistemu neprekidnog niza listova karata za teritoriju Federacije, odnosno za izabrano područje.

Član 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.

Član 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

Član 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 preduzeća,
- 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 preduzeća i pravne osobe iz stava 1. ovog člana su subjekti IPP FBiH.

Član 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 stava 1. tač. 1) i 2) ovog člana i osiguranje funkcioniranja servisa i tehnologija iz stava 1. t. 3) i 4) ovog člana.

(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 u skladu sa Direktivom Evropske unije – Infrastructure for Spatial Information in the European Community – INSPIRE i drugim standardima.

Član 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 saobraćajnim i telekomunikacionim 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 osnovu skupova prostornih podataka iz stava 1. ovog člana formiraju se teme IPP FBiH.

Član 187. Metapodaci

- (1) Metapodaci su informacije o:
 - 1) skupovima i servisima prostornih podataka,
 - 2) usklađenosti prostornih podataka sa propisanim normama,
 - 3) uslovima pristupa i korištenja skupova i servisa prostornih podataka,
 - 4) kvalitetu i ažurnosti skupova prostornih podataka,

- 5) organima, organizacijama, javnim preduzećima 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.

Član 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 u skladu sa pravima pristupa i propisanim naknadama.

Član 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.

Član 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 ličnih 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.

Član 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 nauku,
- 5) federalnog ministarstva nadležnog za promet i komunikacije,
- 6) federalnog ministarstva nadležnog za unutrašnje poslove,
- 7) federalnog ministarstva nadležnog za industriju, energetiku i rudarstvo,
- 8) federalnog ministarstva nadležnog za vodoprivredu, poljoprivredu i šumarstvo,
- 9) federalnog ministarstva nadležnog za finansije i
- 10) federalnog organa uprave nadležnog za statistiku.

(4) Članovi Vijeća IPP FBiH imenuju se na rok od pet godina.

Član 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 finansiranja 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

Član 193.

Inženjersko-tehničke oblasti

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

Član 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 saglasno 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 upotrebe.

Član 195.

Geodetska dokumentacija

- (1) Geodetska dokumentacija iz člana 194. stav 3. tačka 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 stava 1. ovog člana, 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).

Član 196. Obavljanje radova

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

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

Član 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 svako iz svoje nadležnosti.
- (2) Način čuvanja podataka iz stava 1. ovog člana propisuje Vlada na prijedlog Federalne uprave .

Član 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 podaci, uvjerenja, potvrde, izvještaji i isprave u formi koju će propisati Federalna uprava posebnim propisima.
- (3) Izvodi iz registra nekretnina iz člana 54. ovog zakona koji sadrže podatke iz zemljišne knjige izdaju se nosiocu 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, privrednim društvima za geodetske radove i sudskim vještacima.
- (5) O izdavanju podataka iz stava 4. ovog člana odlučuje nadležni organ.

Član 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 stava 1. ovog člana utvrđuje Vlada na prijedlog Federalne uprave.
- (3) Pod uslugama organa iz stava 1. ovog člana smatraju se terenski i uredski poslovi iz njihove nadležnosti.
- (4) Sredstva od naknada iz stava 1. ovog člana su namjenska sredstva i koriste se u skladu sa posebnim zakonom.

Član 200.

Obveznik naknade za korištenje podataka i pružanje usluga

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

DIO OSMI - INSPEKCIJSKI NADZOR

Član 201.

Nadležnost i ovlaštenje

- (1) Inspekcijski nadzor je nadzor nad radom privrednog 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) privredno društvo za geodetske radove, koje izvodi geodetske radove, odnosno izrađuje tehničku dokumentaciju, ispunjava propisane uslove;
 - 2) osoba koja izvodi radove, ispunjava propisane uslove;
 - 3) su izvršeni radovi u skladu sa zakonom i propisanim standardima, tehničkim normativima;
 - 4) privredno društvo za geodetske radove vodi evidencije radova na propisan način;
 - 5) je privredno društvo za geodetske radove otklonilo utvrđene nedostatke u određenom roku;
 - 6) organ nadležan za vođenje registra nekretnina postupa u skladu sa ovim zakonom.

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

Član 202. Ovlaštenja inspektora

(1) U vršenju nadzora inspektor je ovlašten:

- 1) narediti otklanjanje utvrđene nepravilnosti i odrediti rok zaotklanjanje iste , ako utvrdi da privredno društvo za geodetske radove ne ispunjava propisane uslove 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 uslove;
- 3) naložiti preduzimanje 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 preduzmu, obustaviti radove;
- 4) naložiti preduzimanje mjera za otklanjanje uočenih nedostataka u organu nadležnom za vođenje registra nekretnina;
- 5) preduzeti druge mjere utvrđene zakonom.

(2) O naloženim mjerama iz stava 1. ovog člana 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.

Član 203. Dužnosti inspektora

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

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

Član 204. Osoba koja vrši inspekcijski nadzor

Poslove inspektora u inspekcijskom nadzoru može obavljati osoba geodetske struke ako ima VSS - diplomirani inženjer geodezije ili najmanje II stepen 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

Član 205. Upravni spor

- (1) Protiv prvostepenih rješenja Federalne uprave i drugostepenih rješenja donesenih u skladu sa odredbama ovog zakona može se voditi upravni spor.
- (2) Kada se upravni spor vodi protiv drugostepenog 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

Član 206.

- (1) Novčanom kaznom od 1.000 do 15.000 KM kaznit će se za prekršaj privredno društvo za geodetske radove, ako:
 - 1) izvodi geodetske radove, a ne ispunjava propisane uslove za rad (član 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 (član 18., stav 1.);
 - 3) ne izvodi geodetske radove u skladu sa ovim zakonom, drugim propisima, standardima i tehničkim normativima (član 18., stav 2.);
 - 4) ne otkloni u određenom roku utvrđene nepravilnosti u postupku pregleda i prijema radova i u postupku vršenja nadzora (član 18. stav 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 (član 18. stav 4.);
 - 6) ne dostavi elaborat geodetskih radova i zapisnik o izvršenom uviđaju, u roku utvrđenom ovim zakonom, odnosno ugovorenom roku (Član 18. stav 5.);
 - 7) ne istakne raspored radnog vremena i vremena predviđenog za rad sa strankama i ne pridržava ga se (član 18. stav 6.);
 - 8) koristi geodetski instrument za izvođenje geodetskih radova bez dokumenta o njegovoj ispravnosti (član 18. stav 7.);
 - 9) ne vodi evidenciju primljenih zahtjeva stranaka (član 19., stav 1., tačka 1.);
 - 10) odbije zahtjev stranke bez opravdanog razloga (član 19., stav 1., tačka 2.);
 - 11) naknadu za pružanje usluga ne naplaćuje u skladu sa propisanom (član 19., stav 1., tačka 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 (član 19., stav 1., tačka 4.);

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

Član 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 sistema, 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 (član 7., stav 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 (član 39., stav 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 (član 41., stav 3.);

4) ne prijavi u propisanom roku nastalu promjenu na nekretnini (član 41., stav 4.);

5) ne obilježi na propisan način i o svom trošku graničnim oznakama granične tačke parcele najkasnije sedam dana prije početka katastarskog premjera (član 44., stav 1.);

6) ne omogući korištenje dokumentacije o vodovima kojom raspolaže (član 171., stav 2.);

7) vlasnik ili korisnik vodova ne vodi evidenciju o svojim vodovima (član 171. stav 4.),

8) ne prijavi organu nadležnom za vođenje katastra vodova početak radova, 15 dana prije početka radova (član 172., stav 2.);

9) vlasnik ili korisnik komunalnih uređaja nadležnom organu ne dostavi elaborat izmjere vodova u propisanom roku (član 172., stav 3.);

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

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

Član 208.

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

DIO JEDANAESTI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 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) uslove, način čuvanja i zaštitu podataka baza osnovnih geodetskih radova, registra nekretnina, katastra vodova i topografsko-kartografske baze (član 197.);
- 2) visinu i način plaćanja naknade za korištenje podataka izmjere, registra nekretnina ,
- 3) službene geodetske datume i ravninske kartografske projekcije Federacije (član 31.) i
- 4) način preuzimanja zemljišne knjige iz nadležnosti sudova (član 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 privrednog društva za geodetske radove, geodetske licence, vođenje evidencije o licencama, sadržaj i oblik pečata geodetske licence (član, 14. i 15.);
- 2) tehničke normative, metode i način rada kod izvođenja osnovnih geodetskih radova (član 31.);
- 3) tehničke normative, metode i način rada koji se primjenjuju pri katastarskom premjeru (član 39.);
- 4) sadržaj, način izrade, održavanja, čuvanja i distribucije baze podataka registra nekretnina (član 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 (član 73., 79., 81. 134. i 135.);
- 6) način i postupak osnivanja i održavanja registra prostornih jedinica i adresnog registra (član 165. i 166.);
- 7) tehničke normative, metode i način rada kod izmjere, osnivanja i održavanja katastra vodova (član 171.);

- 8) bliže kriterije, postupak, način i metodologiju za procjenu vrijednosti nekretnina (član 176.);
 - 9) tehničke normative, metode i način rada kod topografskog premjera, sadržaj, oblik i mjerilo topografsko-kartografskih proizvoda i postupak izdavanja kartografskih publikacija (član 180.);
 - 10) Uslove za polaganje, način polaganja i sadržaj stručnog ispita za obavljanje geodetskih radova (član 210.)
- (3) Do donošenja podzakonskih akata iz stava 1. i 2. ovog člana, primjenjivat će se podzakonski akti koji su važili na dan stupanja na snagu ovog zakona, a koji nisu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Član 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.

Član 211.

Završetak započetih postupaka

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

Član 212.

Prestanak važenja katastra zemljišta i zemljišne knjige

- (1) U katastarskoj općini za koju je osnovana zemljišna knjiga u skladu sa odredbama ovog zakona, danom početka njene primjene, prestaje da važi katastar zemljišta i zemljišna knjiga osnovana po podacima austrougarskog premjera.
- (2) Kada se u katastarskoj općini završi proces prevođenja svih nekretnina iz katastra zemljišta u katastar nekretnina u skladu sa članom 79. ovog zakona, zk uloži u zemljišnoj knjizi vođenoj po austrougarskom premjeru, koji nisu zatvoreni u procesu zamjene zemljišne knjige zatvaraju se po službenoj dužnosti.

Član 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 u skladu sa Zakonom 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 u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru nekretnina („Službeni list SRBiH“ br. 22/84, 12/87 i 26/90 i „Službeni list R BiH“ 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 u skladu sa Privremenim uputstvom 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).

Član 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.

Član 215.

Osnivanje kantonalnih uprava

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

Član 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, katastar iz nadležnosti jedinica lokalne samouprave, kao i svu opremu i djelatnike koji su zatečeni u radnom odnosu na neodređeno vrijeme.
- (2) Prije preuzimanja djelatnika iz stava 1. ovog člana, a najkasnije u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, Federalna uprava i kantonalne uprave će donijeti pravilnike o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta.
- (3) Preuzimanje zemljišnih knjiga, katastra i prateće dokumentacije vrši se prema mjesnoj nadležnosti područnih organizacionih jedinica kantonalne uprave u odnosu na odgovarajuću katastarsku općinu za koju se vodi zemljišna knjiga i katastar, u skladu sa planom i programom koji će donijeti rukovodilac kantonalne uprave.
- (4) Primopredaju zemljišnih knjiga, katastra i prateće dokumentacije obavljaju šefovi područnih organizacionih jedinica kantonalne uprave i predsjednici općinskih sudova, odnosno općinski načelnici o čemu se sačinjavaju posebni zapisnici koje potpisuju i ovjeravaju službenim pečatima.

Član 217.

Prestanak održavanja zemljišne knjige vođene po austrougarskom premjeru

Po osnivanju ili zamjeni zemljišne knjige po podacima novog premjera za odgovarajuću katastarsku općinu odnosno dio katastarske općine ili jednu parcelu, ne može se vršiti održavanje zemljišnih knjiga vođenih po austrougarskom premjeru za to područje. Zemljišne

knjige vođene po austrougarskom premjeru i ostala prateća dokumentacija se arhiviraju i trajno čuvaju u skladu sa posebnim propisom.

Član 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 R BiH“ 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 člana 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.

Član 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 u skladu sa članom 216. ovog zakona.

O B R A Z L O Ž E N J E

ZAKONA O PREMJERU I REGISTRACIJI NEKRETNINA

I USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 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 privredne politike, uključujući planiranje i obnovu, te politika korištenja zemljišta na federalnom nivou, 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 premjeru 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 novom premjeru 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 Predstavničkog doma Parlamenta Federacije održane 28. 05. 2008. godine. Ovaj zaključak je obavezao 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 marta 2014. godine.

Činjenica je da su u periodu od 2002. do 2008. godine izostale aktivnosti oko zamjene zemljišnih knjiga (prelazak na novi premjer) 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 periodu 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 uslove 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 Evropska komisija je 2006. finansirala izradu studije „Razvoj tehničkih standarda za stvaranje podataka zemljišnog informacijskog sistema“. Ova studija je na osnovu postojeća četiri tipa katastra (popisni, austrougarski, zemljišta i nekretnina), te postojanja, odnosno nepostojanja zemljišne knjige, kao i dodatnih tehničkih kriterija: da li postoji novi premjer, 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.

Tabela 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 novom premjeru, a također na tom teritoriju postoji zemljišna knjiga koja se vodi po podacima austrougarskog premjera. 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 novom premjeru (katastar) i austrougarskom premjeru (zemljišna knjiga), a zatim i pravna dvojnost: u katastru se vode posjednici, a u zemljišnoj knjizi vlasnici i nosioci 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 provodeive.
- Osnivanje i zamjenu zemljišne knjige u značajnoj mjeri usporava nedovoljna posvećenost sudskih organa samom procesu.

Sama procedura je uspješno provođena. Svim zainteresiranim nosiocima prava omogućava učestvovanje u procesu osnivanja i zamjene zemljišnih knjiga, a također daje rješenja u slučajevima kada izostaje interes nosioca 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 sistemu općinskih sudova, te izostanak podrške izvršnih organa ovim procesima. Djelatnici koji rade u ZK uredima jednostavno slijede stogodišnju praksu da se upis prava u zemljišnu knjigu vrši na osnovu 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 obaveze, 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 nivo potreba ZK ureda za radnim prostorom, opremom, potrošnim materijalom. Nažalost tu potrebu zbog teškog finansijskog 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 Evropi, 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 privrednog aspekta.

II.2. Pravni aspekt

Iz uvodnih napomena jasno se pokazuje hitnu potrebu usvajanja Zakona o premjeru i registraciji nekretnina (ZIRN) koji objedinjuje materiju dosadašnjih ZIKN-a i ZZK-a. U pravnom sistemu Federacije osjeća se velika praznina zbog ne donošenja ovog zakona. Reforma sektora stvarnih prava, koja je neophodna zbog tranzicije vlasništva i koja je uslov 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 osnovnih zakona u ovoj oblasti predstavlja imperativ. Smatramo da će se donošenjem ovog zakona, uz uslov da se usvoji ZSP, stvoriti moderan i kvalitetan okvir za razvitak zemljišne administracije usklađen sa evropskim standardima.

Predloženim zakonom katastar i zemljišna knjiga povjeravaju se na vođenje jednom organu, vode se u jedinstvenoj bazi podataka, a zadržavaju sve svoje dosadašnje osnovne odrednice kad su u pitanju njihov sadržaj i procedure vođenja. Ovakvo rješenje predstavlja dobru osnovu za tranziciju u novu organizacionu 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. Osnovna razlika u odnosu na postojeći sistem katastra u Federaciji, koji je u svojoj biti katastar poreznog tipa je što katastar mijenja svoju osnovnu 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 vijeka 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 Evropske 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 osnovnoj zadaći održavanju i razvoju sistema 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, u skladu sa evropskom praksom. 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 evaluiira 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. Privredni aspekt

Pravna sigurnost podataka o nekretninama i pravima na nekretninama preduslov 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 preduslov 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 nivoa 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 nivoa usluga u geodetskom sektoru, što će se neminovno pozitivno odraziti na povezane sektore, u prvom redu građevinarstvo i sektor nekretnina.

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

III OBRAZLOŽENJE POJEDINAČNIH ZAKONSKIH ODREDBI

DIO PRVI - OPĆE ODREDBE

Općim odredbama, **čl. 1. - 8.** Nacrta ZIRN-a (u daljnjem tekstu obrazloženja: Nacrt), 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 obaveza 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 organizacionih 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 člana 3. propisano je da su premjer 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 obavezu 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 člana 4.**

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

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

Odredbama člana 7. propisana je obaveza svih pravnih subjekata da, kada su im potrebni geometrijski i opisni podaci o nekretninama, koriste isključivo podatke iz službenih topografsko-kartografskih baza, te podatke registra nekretnina i katastra vodova, dok je odredbama **člana 8.** definirano da se u registar nekretnina upisuju sve nekretnine (zemljište, zgrade, stanovi, poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrade i drugi građevinski objekti), u skladu sa općim propisima o stvarnim pravima.

DIO DRUGI - UPRAVNI I STRUČNI POSLOVI

POGLAVLJE I UPRAVNA STRUKTURA

Odredbama čl. 9. - 12. Nacrta 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 sistemom 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 premjer, osnivanje i održavanje registra nekretnina zahtijevaju nove koncepte i nova organizaciona rješenja.

Stoga je Nacrtom ovoga zakona, a u skladu sa načelima decentralizacije i supsidijarnosti, predviđena podjela nadležnosti i odgovornosti na federalnoj, kantonalnoj i lokalnom nivou. Cilj predložene organizacije je izgradnja zaokruženog, efikasnog, funkcionalnog i finansijski održivog sistema koji će kao cjelina biti u stanju osnovati valjane registre, održavati i distribuirati tačne i ažurne informacije o prostoru, a posebno podatke o nekretninama i pravima na nekretninama. Preduslov za takvo što jeste koncentracija sredstava i resursa (posebno kadrovskih i tehnoloških), te planski raspored i racionalno upravljanje raspoloživim resursima. Tako su odredbama člana 10. tačno 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), (Član 11.) i jedinica lokalne samouprave (Član 12.).

Članom 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, drugostepenu 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 saradnje sa srodnim institucijama u partnerskim državama i relevantnim internacionalnim organizacijama i agencijama (Evropska unija, Svjetska banka). U okviru federalnog organa svakako bi se moglo i trebalo razvijati kapacitete za edukaciju i obuku kadrova angažiranih unutar sistema.

Član 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 tačne, pouzdane i ažurne podatke o nekretninama i pravima na nekretninama. Stav je obrađivača ovoga zakonskog teksta da je situiranje operativnih poslova na kantonalnom nivou, uz uvažavanje složene ustavne strukture i u tom kontekstu podijeljene nadležnosti kantona i Federacije, sa stručnog i organizacionog 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 finansiraju iz kantonalnih budžeta pa bi zadržavanje tih poslova na kantonalnom nivou, uz preuzimanje katastra iz nadležnosti općina zahtijevalo minimalne intervencije u strukturi raspodjele općinskih i kantonalnih prihoda. obaveza 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 potreban nivo 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 vjerovatno 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 uticaje na vođenje registra nekretnina.

Član 12. definira nadležnost jedinica lokalne samouprave. U ovako postavljenom sistemu 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 privrednom društvu za geodetske radove. Jedinice lokalne samouprave putem svojih službi mogu u skladu sa članom 14. stav 4. Nacrta 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 lokalnom nivou.

POGLAVLJE II GEODETSKI RADOVI

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

Član 13. propisuje geodetske radove koje obavljaju privredna društva za geodetske radove.

Član 14. propisuje ko može izvoditi geodetske radove u Federaciji, a to su privredna društva za geodetske radove ako posjeduju licencu za rad. Također je propisano da licencu za rad izdaje Federalna uprava, te uslovi koje privredno društvo treba da ispunjava da bi dobilo licencu. Osim privrednih društava za geodetske radove registriranih u skladu sa Zakonom o privrednim društvima, pojedine geodetske radove mogu izvoditi i općinske službe, javna preduzeća i druge pravne osobe koje se finansiraju iz budžeta kao i privredna društva iz inozemstva ali pod određenim uslovima što je propisano stavom (4) i stavom (5) ovog člana.

Član 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 u skladu sa zakonom.

Član 16. propisuje uslove koje trebaju ispunjavati osobe geodetske struke da bi dobile geodetsku licencu prvog ili drugog reda, kao i izuzetke od navedenih uslova propisane stavom (3). Uslovi navedeni u stavovima (1) i (2) su veoma jasni, a izuzetci su propisani prije svega zbog nedostatka osoba geodetske struke koje ispunjavaju ove uslove u Federaciji.

Član 17. propisuje uslove koje trebaju ispunjavati privredna 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 privrednih društava za geodetske radove kojima su izdate licence za rad.

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

Član 21. propisuje prestanak važenja i oduzimanje licence za rad privrednom društvu.

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

Član 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. Nacrta 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.
Član 28. propisuje ko i kako vrši stručnu i tehničku kontrolu projekata i ko snosi troškove te kontrole.
Član 29. regulira ko i kako vrši stručni nadzor nad izvođenjem geodetskih radova.

DIO TREĆI - OSNOVNI GEODETSKI RADOVI

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

DIO ČETVRTI – PREMJer

POGLAVLJE I KATASTARSKI PREMJer

Poglavlje I. u okviru četvrtog dijela Nacrta regulira poslove vezane za katastarski premjer, vrste katastarskih teritorijalnih jedinica, obuhvat katastarskog premjera kao i način prikupljanja podataka.

Član 33. propisuje što se podrazumijeva pod pojmom katastarski premjer.

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

Član 38. propisuje obuhvat katastarskog premjera i regulira da se katastarski premjer može vršiti za cijelu katastarsku općinu ili za njezin dio, što znači da se katastarski premjer može vršiti za jednu ili više katastarskih parcela.

Član 39. regulira pristup nekretninama kod obavljanja poslova katastarskog premjera, a

Član 40. naknadnu obavijest vlasniku nekretnine kao izuzetak.

Član 41. propisuje obaveze vlasnika nekretnina kod geodetskih radova katastarskog premjera.

Član 42. regulira referentne tačke koje nam služe za katastarski premjer, kao i mogućnost dopune referentne mreže.

Član 43. propisuje identifikaciju i označavanje granica katastarske općine, a **član 44.** označavanje granica parcele.

Član 45. propisuje koji se podaci prikupljaju o nekretninama, kao i izvore prikupljanja tih podataka.

Član 46. propisuje prikupljanje podataka o nosiocima prava na nekretninama kao i izvore prikupljanja tih podataka.

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

Član 48. propisuje obavezu prikupljanja podataka o posebnim pravnim režimima na nekretninama koje se evidentiraju.

POGLAVLJE II KOMASACIJSKI PREMJer, PREMJer VODOVA I TOPOGRAFSKI PREMJer

Poglavlje II Nacrta daje definicije i svrhu, odnosno čemu služe komasacijski premjer, premjer vodova i topografski premjer.

Član 49. se odnosi na komasacijski premjer koji se provodi kod procesa komasacije, **član 50.** na premjer vodova, koji se provodi u svrhu osnivanja i održavanja katastra vodova, a

Član 51. na topografski premjer koji se provodi u svrhu prikupljanja podataka za izradu kartografsko-topografskih baza podataka.

DIO PETI – REGISTAR NEKRETNINA

Petim dijelom Nacrta 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 evropskoj 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

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

Članom 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.

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

Članom 55. propisano je da se registar nekretnina vodi u digitalnom obliku, da je direktor Federalne uprave nadležan urediti precizno način i uslove 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.

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

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

Članom 58. pobrojana su načela registra nekretnina.

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

POGLAVLJE II KATASTAR NEKRETNINA

Članom 68. propisan je sadržaj katastra nekretnina koji se sastoji od: elaborata katastarskog premjera, zbirke isprava i Baze podataka katastra nekretnina (BPKN).

Članom 69. definiran je elaborat katastarskog premjera, kao zbirka sve dokumentacije prikupljene u procesu katastarskog premjera, isti se čuva trajno.

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

Članom 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 podaci o pravima čime je on faktički definiran kao vlasnički katastar. BPKN se može proširiti podacima o adresama i prostornim jedinicama čime se dodatno može osnažiti njegova kvaliteta.

Članom 72. uređuje se katastarski plan kao osnovni 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.

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

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

Članom 75. propisano je osnivanje tročlane komisije koja vrši osnivanje katastra nekretnina. Definirani su uslovi za pojedine članove komisije. Komisija je dužna na osnovu postojeće dokumentacije katastra i zemljišnih knjiga izraditi privremenu bazu podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige. Pri izradi ove baze koriste se podaci postojećeg katastra i zemljišne knjige, te podaci prikupljeni katastarskom izmjerom. Kad se izradi privremena baza podataka komisija ima obavezu 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.

Članom 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.

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

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

Član 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.

Članom 80. definirani su poslovi katastarskog premjera u procesu održavanja katastra nekretnina. Katastarski premjer vrše privredna društva za geodetske radove u skladu sa odredbama ovog zakona.

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

Član 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 tačka stalna i nepromjenjiva, faktički se garantira njen položaj u granicama tačnosti snimanja, što je u biti osnovna karakteristika katastra 21. vijeka.

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 Nacrta Stručna grupa, 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 niko 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 vijeka 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. Tokom 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 austrougarskog premjera 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 novom premjeru i na osnovama tog premjera uspostavi nove evidencije o zemljištu. Primjenom suvremenih, aerofotogrametrijskih metoda, posao premjera 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 dijelom 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: premjer 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 evropskim zemljama u kojima je, također, klasični vid evropskog parcelarnog katastra zemljišta organiziran na osnovu prethodnog detaljnog premjera 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 evropske, a i mnoge van evropske zemlje tokom XIX i XX vijeka.

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 lični zahtjev urede svoje zemljišnoknjižno stanje na određenoj nekretnini, odnosno usaglase zemljišnoknjižne i katastarske podatke. Razloge ovakvog stanja stručna grupa nalazi u organizaciji zemljišnoknjižne administracije i prenošenju nadležnosti izlaganja podataka sa upravnih organa na općinske sudove, odnosno njihove ZK urede. 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 grupa 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 evropskim 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 grupa 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 grupa opredijelila da sačini tabelarni prikaz (Tabela 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.

Tabela 2. Poređenje 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 ispravkom upisa u zemljišnoj knjizi	G (7)	Zabilježba u vezi s tačnošću i ispravkom 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 uloška
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 datog komparativnog prikaza svih dijelova ZZK-a i odgovarajućih odjeljaka trećeg poglavlja iz petog dijela Prednacrtu je očigledno da je postojeći zakon o ZZK manje-više u cijelosti inkorporiran u Nacrt ZIRN-a.

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

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

Član 84. propisuje nadležnost zemljišnoknjižnog referenta za postupanje u zemljišnoknjižnim stvarima kao i uslove koje mora posjedovati osoba za sticanje zvanja „zemljišnoknjižni referent“.

Odjeljak B. Sastav i sadržaj zemljišne knjige

Odjeljak B. sadrži odredbe koje se uglavnom odnose na organizaciju 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 uloška, 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 nosioca prava i dnevnik.

Član 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.

Član 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.

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

Član 88. propisuje sadržaj prvog odjeljka (A) zemljišnoknjižnog uloška.

Član 89. propisuje sadržaj drugog odjeljka (B) zemljišnoknjižnog uloška.

Član 90. propisuje sadržaj trećeg odjeljka (C) zemljišnoknjižnog uloška.

Član 91. propisuje način numeriranja zemljišnoknjižnog uloška.

Član 92. propisuje vrstu pomoćnih registara.

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

Član 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 lične služnosti; plodouživanje; stvarni tereti i pravo korištenja) te prava na etažnoj jedinici.

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

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

Član 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 član propisuje da se može opteretiti samo cijelo zemljište, a ne i dio parcele, kao i tehniku upisivanja prava korištenja, kao prava koje opterećuje zemljište.

Član 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 podnosioca po pravomoćnosti rješenja u slučaju povlačenja ili odbacivanja zahtjeva.

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

Član 100. propisuje uslov za upis promjene vlasništva.

Član 101. propisuje obavezu donošenja rješenja o upisu, kao osnove za upis u zemljišnu knjigu.

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

Član 103. propisuje obavezu registriranja zahtjeva za upis u dnevnik i njegovu numeraciju.

Član 104. propisuje obavezu izdavanja potvrde podnosiocu o prijemu zahtjeva, na njegov zahtjev.

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

Član 106. propisuje način upisa zahtjeva pod uslovom.

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

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

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

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

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

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

Član 113. propisuje osnove za upis u zemljišnu knjigu, odnosno donošenje rješenja o upisu kao uslovu za upis, te rangu upisa prema redosljedu zahtjeva upisanih u Dnevnik.

Član 114. utvrđuje subjekte kojima se dostavlja rješenje o upisu, nakon provođenja u zemljišnoj knjizi.

Član 115. propisuje obavezu vraćanja dokumenata podnosiocu, 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

Član 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.

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

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

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

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

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

Član 129. propisuje način ispravke upisa.

Član 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 novog premjera. Zbog toga je ovo jedan od najvažnijih dijelova Nacrta. Osnivanje zemljišne knjige podrazumijeva uspostavu zemljišne knjige po podacima novog premjera na područjima na kojima zemljišna knjiga trenutno ne postoji. Zamjena zemljišne knjige predstavlja uspostavu zemljišne knjige po podacima novog premjera 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 novom premjeru, čime se stvaraju pretpostavke za deblokadu mnogih nekretnina, koje su sada blokirane zbog neažurnosti postojeće zemljišne knjige.

Članom 131. zakona se u prvom redu definira da se u procesima zamjene i osnivanja zemljišne knjige podaci 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 osnovu rješenja koje donosi nadležni organ.

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

Odredbama **člana 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 osnovu stanja upisanih u postojeću zemljišnu knjigu, pravovaljanih odluka nadležnih organa, ugovora i drugih isprava koje su podobne za utvrđivanje prava, kao i na osnovu stanja upisanog u katastar zemljišta. Samo u slučajevima da ne postoje navedeni podaci, 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 premjeru 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.

Članom 134. uređeno je osnivanje zemljišnih knjiga ovisno od toga dali na nekom području postoji katastar zemljišta osnovan na osnovu novog premjera 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 na osnovu zahtjeva stranke osnivanje zemljišne knjige za dio katastarske općine – pojedinačno osnivanje. Na područjima na kojima ne postoji katastar zemljišta osnovan na osnovu novog premjera osnivanje zemljišne knjige vrši se paralelno s osnivanjem katastra nekretnina za cijelu katastarsku općinu, pa ovdje imamo samo organizirani pristup.

Članom 135. uređena je zamjena zemljišnih knjiga ovisno od toga da li na nekom području postoji katastar zemljišta osnovan na osnovu novog premjera 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 na osnovu zahtjeva stranke zamjena zemljišne knjige za dio katastarske općine – pojedinačna zamjena. Na područjima na kojima ne postoji katastar zemljišta osnovan na osnovu novog premjera zamjena zemljišne knjige vrši se paralelno s osnivanjem katastra nekretnina za cijelu katastarsku općinu, pa ovdje imamo samo organizirani pristup.

Članom 136. propisana je obaveza 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 obima.

Odredbama **člana 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 na osnovu novog premjera.

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

Članom 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 produžetak roka u svrhu prikupljanja potrebne dokumentacije. Krajnji rok u kojem je moguće prijaviti prava, uz uslov da podnosilac prijave nije mogao saznati za proces osnivanja i zamjene u ostavljenom roku (90 dana) je 12 mjeseci od dana objave oglasa.

Odredbama člana 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 na osnovu zahtjeva stranke, o upisu prava se odlučuje na osnovu pristigle dokumentacije. Ako u roku od 12 mjeseci niko ne podnese prijavu za upis prava, rješenje se donosi na osnovu postojeće dokumentacije kojom raspolaže organ nadležan za registraciju nekretnina. U oba slučaja rješenja se donose u skladu sa odredbama člana 133. koji propisuje na osnovu čega se vrši utvrđivanje prava. S obzirom da se u slučajevima kada niko nije prijavio prava u ostavljenim rokovima rješenje o upisu prava donosi na osnovu raspoložive dokumentacije (u prvom redu zemljišna knjiga i katastar) stavom 3. ovog člana 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 redovnom sudskom postupku u skladu sa članom 142.

Članom 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 **člana 142.** propisano je da po isteku rokova za žalbu, odnosno rokova za ispravku upisa, zainteresirane stranke svoja prava mogu ostvariti u redovnom sudskom postupku.

Članom 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 **člana 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 na osnovu novog premjera, a ne postoji zemljišna knjiga. Pojedinačna zamjena zemljišne knjige provodi se na područjima na kojima je na snazi katastar zemljišta osnovan na osnovu novog premjera, a također postoji zemljišna knjiga. Pojedinačni postupci osnivanja i zamjene zemljišne knjige omogućavaju uspostavu zemljišne knjige zasnovane na novom premjeru (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 uslovi 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 **člana 150.** propisana je nadležnost za organizirano osnivanje ili zamjenu zemljišne knjige, koja se na područjima na kojima nije osnovan katastar zemljišta na osnovu novog premjera provodi paralelno s osnivanjem katastra nekretnina.

Članom 151. propisano je da komisija za osnivanje katastra nekretnina i osnivanje odnosno zamjenu zemljišnih knjiga provodi pripremne radnje za navedene postupke, te objavljuje oglas o izlaganju podataka u skladu sa članom 75. zakona.

Članom 152. propisan je postupak izlaganja podataka. Ovaj član je faktički identičan članu 76. zakona, s jasnom razlikom da se u članu 76. izlažu podaci o nekretninama, a u članu 152. podaci 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 podaci 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 saglasne sa stanjem upisanim u privremeni zemljišnoknjižni uložak. Komisija je dužna 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 komisija na osnovu obima 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 **članom 153.**

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

Članom 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 uslovi za zatvaranje zemljišnoknjižnih uložaka kao i forma koja se mora ispoštovati pri postupku zatvaranja zemljišnoknjižnih uložaka.

Odjeljak J. Žalbe

Članom 159. je propisan postupak podnošenja žalbi protiv odluka prvostepenog 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 opis 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 periodu testirane su procedure, koje su bile osnova za izradu ovog dijela Nacrta.

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

Članom 161. Propisan je osnovni uslov 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 članom 98. stavom 4.

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

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

Članom 164. propisan je način prijenosa podataka iz KPU u zemljišnu knjigu i to za etažne jedinice koje su bile upisane u KPU na osnovu 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 podaci 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 obavezu korištenja podataka katastra vodova.

Članom 167. definira se katastar vodova.

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

Član 172. propisuje ko i kako osniva katastar vodova, kao i obaveze vlasnika o vođenju evidencija o vlastitim vodovima.

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

Član 174. propisuje obavezu korištenja podataka katastra vodova prilikom izgradnje odnosno rekonstrukcije građevinskih objekata.

Član 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 evropske i trendove iz okruženja ispostavilo se da je postojanje evidencije o vrijednosti nekretnina veoma bitno za privredni razvitak. Sistemno prikupljanje i obrada podataka o transakcijama nekretninama uslov su za procjenu vrijednosti nekretnina. Na osnovu obavljene procjene u BPKN se trebaju voditi podaci 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.

Član 179. propisuje obavezu vođenja evidencija o procjeni vrijednosti nekretnina kao i obaveze 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 topografskog premjera 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 u skladu sa modernim rješenjima primijenjenim u zemljama okruženja i šire.

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

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

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

Član 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 preduzeća i svih drugih subjekata koji upravljaju prostornim podacima ili ih koriste, u skladu sa Direktivom, Evropske unije - Infrastructure for Spatial Information in the European Community – INSPIRE. Izgradnja IPP-a FBiH je od ključnog značaja u procesu pridruživanja Bosne i Hercegovine Evropskoj 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.

Član 184. propisuje subjekte IPP FBiH.

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

Član 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, građevinarstva, arhitekture, saobraćaja, rudarstva, energetike, poljoprivrede, vodoprivrede, šumarstva, mašinstva, 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 **člana 197.** Zakona o premjeru i registraciji nekretnina propisana je obaveza 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 uslove 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 **člana 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 član 54.

Prednacrtu) koji se odnose na katastarski plan i zk izvadak, samo osobi – nosiocu prava ili onoj osobi koja ima pravni interes, kao i na zahtjev državnih i drugih organa.

Članom 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).

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

DIO OSMI - INSPEKCIJSKI NADZOR

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

Član 201. propisuje da nadzor nad radom privrednih 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 u skladu sa odredbama istog inspektor će, u prostorijama privrednog 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 preduzeti druge mjere u skladu sa svojim ovlastima. (**član 202.**)

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

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

DIO DEVETI - SUDSKA ZAŠTITA

Sudska zaštita (**Član 205.**) kao poseban dio u Nacrtu predviđa mogućnost pokretanja upravnog spora protiv drugostepenih 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 provođenje 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

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

Članom 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 (**član 211.**), iz razloga efikasnog provođenja istih.

Članom 212. propisano je da uspostavom zemljišne knjige po odredbama ovog zakona, katastar zemljišta i zemljišna knjiga vođena po austrougarskom premjeru prestaju da važe.

Članom 213. omogućava se održavanje postojećih katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka, na osnovu 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 Evropskoj uniji, **članom 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 (**član 215.**).

Članom 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 unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta. Direktor 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.

Članom 217. zabranjuje se daljnje održavanje zemljišne knjige vođene po austrougarskom premjeru nakon što se uspostavi zemljišne knjige po novom premjeru. Ova odredba se zasniva na iskustvima iz ranijeg perioda kad je bilo slučajeva da se po inerciji ista održava.

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

Članom 219. uređuje se stupanje na snagu zakona, uz odloženu primjenu pojedinih odredbi, do uspostave tijela potrebnih za njihovo efikasno provođenje.