

Šta su nekretnine i sistem registracije nekretnina?

Nekretnine su zemljišta, zgrade, stanovi, poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrade i drugi građevinski objekti. U pravnom prometu nekretnina se označava prema podacima iz katastra i zemljišne knjige. Sistem registracije nekretnina i prava na nekretninama se u Federaciji Bosne i Hercegovine zasniva na dva registra – katastru i zemljišnoj knjizi. Sistem registracije nekretnina i prava na njima ima višestruke zadaće, od kojih su najvažnije uspostava sigurnosti u pravnom prometu nekretnina i zaštita prava upisanih u registre.

Šta je zemljišna knjiga?

Pravno stanje nekretnina mjerodavno za pravni promet se vodi u zemljišnim knjigama. Zemljišna knjiga, poznata i kao grunt, je javna knjiga i javni registar prava vlasništva na nekretninama i drugih prava koja su zakonom predviđena za upis, kao i ostalih zakonom predviđenih činjenica od značaja za pravni promet. Zemljišne knjige u stvarno i mjesno nadležnim općinskim sudovima vode zemljišnoknjižni uredi. Za vođenje zemljišnih knjiga mjesno nadležan je onaj općinski sud na čijem se području nalazi nekretnina.

Šta je katastar?

Katastar je javni registar o nekretninama u kojem se nekretnine pojedinačno određuju i opisuju prema njihovim tehničkim karakteristikama. Katastarski podaci o nekretninama su temelj za uspostavu, obnovu, vođenje i održavanje zemljišnih knjiga kao i za uspostavu drugih evidencija o prostornim podacima. Katastarska evidencija, u izvornom obliku, se sastoji od katastarskih planova, katastarskog operata i zbirke isprava koje vode i održavaju službe nadležne za katastar jedinica lokalne samouprave.

U posljednjih nekoliko godina došlo je do značajne digitalizacije katastarskih podataka. Rezultat digitalizacije je Baza podataka katastra nekretnina (BPKN). U BPKN su objedinjeni podaci katastarskih planova i katastarskog operata, a planira se i skeniranje zbirke isprava, kako bi svi podaci katastra bili dostupni u jednoj bazi podataka.

U Federaciji Bosne i Hercegovine službe odgovorne za održavanje katastarskih podataka su sastavni dio jedinica lokalne samouprave. One rade pod stručnim nadzorom Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Ove Službe su nadležne za održavanje premjera i katastra nekretnina što između ostalog obuhvaća praćenje, utvrđivanje i snimanje nastalih promjena na zemljištu, zgradama i drugim objektima koji su od uticaja na podatke premjera i katastra nekretnina, provođenje utvrđenih promjena u BPKN, u kojoj se, kao što je već rečeno vode svi katastarski podaci.

Važno je znati:

Ukoliko stanje katastarskih podataka ne odgovara stvarnom stanju na terenu, to se stanje može promijeniti izradom odgovarajućeg geodetskog elaborata u skladu sa zahtjevom zainteresovane stranke!

Kako izvršiti uvid u katastarske podatke?

Katastarski podaci su javni i uvid u katastarske podatke je slobodan uz prisustvo službene osobe iz službe nadležne za katastar jedinice lokalne samouprave, ako posebnim zakonom za pojedine podatke nije drugačije određeno. Uposlenici službe nadležne za katastar jedinice lokalne samouprave će predočiti katastarske planove i posjedovne listove, a po potrebi i druge katastarske podatke. Pregled katastarskih podataka moguć je putem web preglednika na adresi www.katastar.ba.

Koje su najvažnije vrste usluga koje službe nadležne za katastar pružaju korisnicima?

Poslovi odnosno usluge koje službe nadležne za katastar jedinica lokalne samouprave pružaju zainteresovanim osobama su propisani Zakonom o premjeru i katastru nekretnina i odgovarajućim pravilnicima. Osim izdavanja kopija katastarskih planova, prepisa posjedovnih listova i izdavanja različitih potvrda i uvjerenja službe nadležne za katastar izrađuju parcelacijske i druge geodetske elaborate koji se provode u BPKN i dostavljaju u formi prijavnih listova zemljišno-knjižnom uredu na provođenje odnosno upis u A list zemljišne knjige.

Važno je znati:

Službe nadležne za katastar pružaju građanima različite vrste usluga od kojih su najvažnije snimanje promjena na terenu, izdavanje kopija katastarskih planova, izdavanje prepisa posjedovnih listova i izdavanje različitih potvrda i uvjerenja koja se temelje na evidentiranim katastarskim podacima.

Šta je kopija katastarskog plana?

Kopija katastarskog plana je javna isprava kojom se dokazuje postojanje katastarske čestice i njen položaj u prostoru, izdaje se od strane službe nadležne za katastar na zahtjev zainteresirane stranke.

Šta je prepis posjedovnog lista?

U posjedovne listove se upisuju posjednici katastarskih čestica i unose pisani podaci o katastarskim česticama kao što su broj, naziv, način upotrebe, površina, izgrađenost čestice. Pisani podaci o katastarskim česticama su, između ostalog, osnov za uspostavu, obnovu, vođenje i održavanje zemljišnih knjiga. Prepis posjedovnog

lista je javna isprava kojom se dokazuje kako je pisanim podacima opisana neka katastarska čestica i ko je u katastru upisan kao posjednik te čestice.

Šta su potvrde i uvjerenja?

Potvrde i uvjerenja su javne isprave koje se izdaju na temelju podataka koje vodi služba nadležna za katastar, a građanima trebaju u cilju dokazivanja određenih činjenica pred drugim administrativnim tijelima.

Pomoć pri ostvarivanju prava

Za sve zainteresirane strane zagarantirana su sva prava u redovnim postupcima kod nadležnih jedinica lokalne samouprave, mjesno nadležnih zemljišnoknjižnih ureda i drugih sudionika u Projektu registracije nekretnina.

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, kao institucija koja implementira Projekat registracije nekretnina, osigurala je zainteresiranim stranama dodatne kanale informiranja radi ostvarivanja prava, kroz pružanje detaljnih informacija o Projektu i omogućavanje pristupa informacijama. U okviru Projekta angažiran je konsultant za socijalna pitanja, dostupan putem telefona: +387(0)33586064 i e-mail adrese: rerp_fbih@fgu.com.ba.

Dodatni sadržaj je osiguran na web portalu www.fgu.com.ba sa informacijama o mogućnostima pristupa besplatnoj pravnoj pomoći i Instituciji ombudsmana za ljudska prava za sve zainteresirane strane, sa posebnim naglaskom na potencijalno ranjive skupine, odnosno osobe koje bi mogle imati potrebu za dodatnom pomoći u ostvarivanju svojih prava na nekretninama.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

FEDERALNA UPRAVA ZA GEODETSKE I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE | FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE

JEDINICA ZA IMPLEMENTACIJU
PROJEKTA REGISTRACIJE NEKRETNINA

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 96, 71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387(0)33 586 064, Fax: +387(0)33 586 067, e-mail: rerp_fbih@fgu.com.ba
www.fgu.com.ba, www.katastar.ba, www.e-grunt.ba



Da li je vaša nekretnina registrirana?

Provjerite stvarno stanje u
katastru i zemljišnoj knjizi!



Projekt registracije nekretnina

o katastru