



Vinko Šutalo, Hering dd, Široki Brijeg, vinkosutalo@gmail.com
Dragan Macanović, University of Banja Luka, dragan.macanovic@aggf.unibl.org
Dragana Skorup, University of Banja Luka, dragana.skorup@aggf.unibl.org

PROCEDURE FOR PREPARATION OF TECHNICAL DOCUMENTATION FOR REGISTRATION OF CONDOMINIUM OWNERSHIP

Abstract

For efficient state development, regulated land administration is core. The biggest part of achieving this goal is the activity on organizing efficient land administration. Implementing the number of projects in Federation of Bosnia and Herzegovina and Republic of Srpska is partially managed to get the administration to another level. The activity aims are to provide unambiguous data in and land register and to connect them with the real situation on the land. Recording of condominium units improves land administration and contributes to the development of the real estate market, making planning documents and economic development.

Keywords: land administration, real estate, floor unit, land register.

ПОСТУПАК ИЗРАДЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА УПИС ЕТАЖНОГ ВЛАСНИШТВА

Сажетак

Уређена земљишна администрација је основ за ефикаснији развој државе. За остваривање тог циља од великог значаја су активности на развоју ефикасне земљишне администрације. Реализацијом низа пројеката у Федерацији Босне и Херцеговине и Републици Српској, земљишна администрација је већ дјелимично подигнута на виши ниво. Циљ активности је да се обезбједе једнозначни подаци у катастру и земљишној књизи који одговарају стању на терену. Евидентирање етажних јединица унапређује земљишну администрацију и доприноси развоју тржишта некретнина, олакшава доношење планских докумената и покретање других активности битних за развој привреде.

Кључне ријечи: земљишна администрација, катастар некретнина, етажна јединица, земљишна књига.

1. УВОД

Уређена земљишна администрација и уређени земљишно-правни односи услов су за привредни развој било које земље или њеног дијела, јер се њиховим рјешавањем повећава могућност будућих инвестиција, које су јако отежане у условима потпуне неажурности и несређености система. У циљу уређења земљишне администрације и развоја исте по узору на развијене земље Европе, у Босни и Херцеговини (БиХ) се проводио низ пројеката из ове области. У раду се представља процес израде елабората етажирања на основу ког се врши упис етажних јединица, односно упис власништва у јавне регистре (земљишне књиге, књиге положених уговора и слично) у Федерацији Босне и Херцеговине (ФБиХ) и у катастар непокретности у Републици Српској (РС). Уписом етажних јединица у јединствену евиденцију постиже се висок степен уређености земљишне администрације, неопходан за тржиште непокретности, израду планских докумената и друго.

2. ПРЕДМЕТ ИСТРАЖИВАЊА

Развој градова условљава ширење урбане средине на којој се гради велики број стамбених али и пословних објеката. Потреба за сигурним власништвом захтијева утврђивање и регистрацију права на објектима али и посебним дијеловима објеката у јавним евиденцијама (регистрима).

Етажно власништво је власништво на посебном дијелу објекта који се може користити као самостална цјелина. [1] Иако је овај поступак на нашим подручјима познат још од осамдесетих година прошлог вијека, тек задњих неколико година постао је значајан, а нарочито реализацијом Пројекат регистрације некретнина (ПРН), који је уједно покренуо и дигао на виши ниво упис етажног власништва новоизграђених стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката. Наизглед једноставан поступак отежавају многи фактори, а понајвише недостатак адекватних законских и подзаконских аката.

Предмет истраживања је израда техничке документације на основу које носиоци права на етажним јединицама стичу могућност уписа права на непокретностима у земљишну књигу у ФБиХ, односно у катастар непокретности у РС.

Конечно, уписом права на непокретностима у јавне регистре постиже се вишеструка корист за појединце, власнике етажних јединица и за читаво друштво, будући да стање земљишно-књижне политике увелико утиче на развој привреде.

У нашем окружењу, у задњих петнаест година, зачајан напредак у оснивању катастра недвижности и доступности података путем глобалне интернет мреже остварен је у Сјеверној Македонији, као и у Србији у оквиру катастра непокретности.

2.1. ПРОПИСИ

У ФБиХ, етажирање правно постоји, али не постоје довољно детаљно прописани стандарди везани за његово извођење. Углавном етажирање се врши у договору с урбанистичким службама локалних јединица. Постоје индикације да ће се у будућности и на том пољу десити неке промјене, али за сада се то своди на могућност различитог тумачења постојећих закона без одговорности.

Законска регулатива према којој се врши етажирање у ФБиХ је Закон о стварним правима ФБиХ („Службене новине Федерације БиХ“, број: 66/13); Закон о земљишним књигама („Службене новине Федерације БиХ“, број: 54/04); Закон о премјеру и катастру некретнина Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине - СР БиХ („Службени лист СР БиХ“, број: 22/84). У Херцеговачко-неретванској жупанији Закон о управљању и одржавању заједничких дијелова и уређаја зграда („Народне новине Херцеговачко-неретванске жупаније“, број: 01/06). Дуги низ година актуелан је, али није још усвојен Преднацрт закона о премјеру и регистрацији некретнина.

У РС, такође постоји пракса уписа етажних јединица у јавни регистар. У поступку одржавања и провођењу промјена у Земљишној књизи, до ступања на снагу катастра непокретности законски основ за упис права у поступку етажирања је Закон о земљишним књигама РС, а на подручју гдје се оснива катастар непокретности то је Закон о премјеру и катастру РС („Службени гласник Републике Српске“, 06/12, 110/16 и 62/18), Правилник о оснивању и одржавању катастра непокретности РС („Службени гласник Републике Српске“, 11/14, 25/14 и 31/15) чиме се дефинише оснивање и одржавање катастра непокретности, гдје спада и етажирање и упис власништва на етажним јединицама [1].

2.2. ЕТАЖИРАЊЕ

Отварањем слободног тржишта и прелазак многих некретнина из државног или друштвеног власништва у приватно појавила се потреба за евиденцијом тих некретнина као и појмом етажног власништва.

Етажирање је поступак успоставе власништва на посебном дијелу некретнине и оно остаје неодвојиво од одговарајућег сувласничког дијела на објекту на чијем дијелу је успостављено власништво. Услов је да је посебни дио некретнине уједно и самостална употребна јединица (цјелина) јасно одвојена од других. Правно посматрано то је модификација сувласништва према којој власник посебног дијела некретнине успоставом етажног власништва може извршавати сва власничка овлаштења и дужности самостално.

Данас се углавном етажирање проводи у стамбеним и стамбено-пословним зградама и то за станове, пословне просторије, гараже и подрумске просторије (опционо) као самосталне јединице.

Такође етажно власништво може се протезати и на споредне дијелове који не служе за становање или обављање пословне дјелатности, односно најчешће имају секундарну функцију, као на примјер за складиштења ствари или за одмор, као што су балкони, терасе, подруми, тавани, кућни вртови и мјеста за паркинг. Да би се етажно власништво протезало и на споредне дијелове, они морају бити разграничени од некретнине и доступни с међе некретнине или из њених заједничких дијелова. Они требају представљати самосталне јединице што се тиче коришћења, имати властити улаз, имати одређеног власника, односно да нису остављени на коришћење свим станарима зграде.

У заједничке дијелове зграде спадају конструктивни елементи зграде, заједничке просторије зграде, инсталације зграде, уређаји у згради и остали заједнички дијелови зграде. Важно је раздвојити заједничке дијелове зграде од заједничких просторија у које спадају стубишни простори с оградом, ходници и галерије, подрумски простори, терасе, поткровља - тавани, заједничка спремишта, и просторије за скупљање отпада. Подрумски простори, терасе и поткровља спадају у заједничке просторије под условом да њихово коришћење не зависи од једне употребне цјелине.

Сврха етажирања је израда документације на основу које се врши упис посебних дијелова некретнине у јавне регистре некретнина и права на њима. У ФБиХ се за упис посебних дијелова некретнине у земљишну књигу, отварају земљишно-књижни улошци посебно за сваку употребну цјелину и тим поступком се коначно стичу стварна права на етажној јединици. Власник етажне јединице стиче власништво на њој као и на одговарајућем сувласничком дијелу парцеле на којој се налази. Етажирање се изводи прикупљањем података из постојеће документације и на терену на основу чега се израђује елаборат.

На основу одлуке власника или споразумом сувласника некретнине успоставља се етажно власништво тј. сувласници некретнине се могу договорити да своје идеалне дијелове претворе у етажно власништво тако што ће сваки сувласник имати власништво на етажној јединици повезано са сувласничким дијелом у згради.

План посебних дијелова зграде мора да садржи податке о катастарској парцели на којој је објекат изграђен као и адресу и кућни број објекта те тлоцрт из кога се види положај објекта у простору [2]. Садржај елабората углавном се израђује у договору с урбанистичком службом јединице локалне самоуправе, па се стога елаборати етажирања разликују, али сви садрже текстурални (описни) дио и графичке прилоге.

Елаборат етажирања могу израдити овлаштени пројектант архитектонске струке, овлаштени геодетски стручњак и овлаштени инжењер грађевинарства. Особе које врше поступак етажирања морају имати положен стручни испит код надлежних органа.

У ФБиХ, израђени елаборат претходно мора овјерити урбанистичка служба јединице локалне самоуправе, чиме потврђује исправност садржаја елабората, те да ли су предметне етажне јединице заиста самосталне цјелине у погледу коришћења на начин како је дефинисано законом, док у РС садржај елабората (тлоцрта) контролише и овјерава надлежна подручна јединица Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове (РУГИПП).

Овјерени елаборат у ФБиХ се предаје у земљишно-књижни уред надлежног суда за катастарску општину у којој се налази некретнина заједно са захтјевом за упис власништва. У РС елаборат се предаје у надлежну подручну јединицу РУГИПП-а. Надлежни радник подручне јединице провјерава техничку исправност елабората односно, садржај елабората прописан законом или пројектним задатком код ПРН и исправност докумената на основу којих се врши упис.

Битна ставка у елаборату су тлоцрти и рекапитулација површина. Тлоцрт етажне јединице требао би бити нацртан у одговарајућој размјери са оријентацијом положаја објекта у простору и положаја етажне јединице у објекту. Наведени услови често нису испуњени, али се упркос томе такви тлоцрти, неоправдано, ипак користе у пракси. Осим техничке исправности докумената провјерава постојање правног основа за упис власништва на етажној јединици у земљишној књизи (ЗК), односно катастру непокретности (КН), а након тога приступа се упису власништва на етажној јединици, како је прописано Законом о земљишним књигама у ФБиХ, односно Законом о премјери и катастру РС.

Етажирање се у већини случајева проводи на новоизграђеним објектима на захтјев инвеститора које треба уписати права на некретнинама у јавне регистре и веома је битно да се омасовљава овај поступак етажирања новоизграђених објеката прије продаје етажних јединица. У земљишну књигу уписују се и јединице староградње, рјеђе на захтјев странака, али чешће кроз ПРН који проводи Федерална управа за геодетске и имовинско-правне послове (Федерална геодетска управа - ФГУ). Што се тиче израда елабората било за новоизграђену зграду или само једну јединицу унутар ње или етажне јединице у староградњи алгоритам израде је увијек исти и на исти начин се проводи процедура независно о старости етажне јединице. Код етажних јединица у староградњи се често јављају компликације везане за власништво или неподударање површина из уговора и стварне површине.

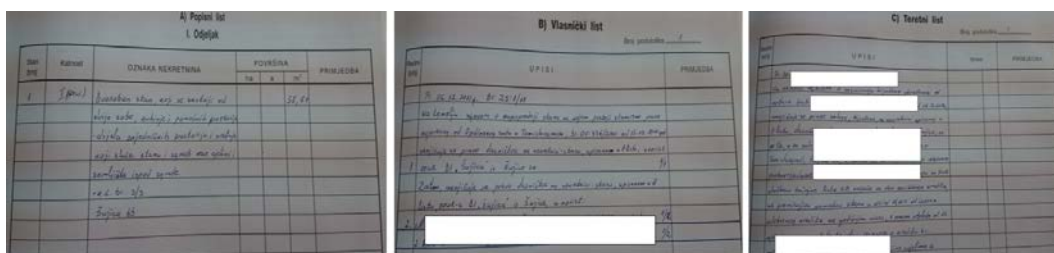
Будући да се на овим просторима врши хармонизација, односно усклађивање катастарских и грунтовних података, етажирање се може посматрати као један аспект хармонизације и да се етажне јединице уписују (региструју) у ЗК, односно КН на основу података катастарске измјере (премјера) у оквиру ПРН који реализују ФГУ и РУГИПП.

2.3. КЊИГА ПОЛОЖЕНИХ (УЛОЖЕНИХ) УГОВОРА

У Књигу положених уговора (КПУ) се уписују етажне јединице у случају када некретнина није уписана у земљишну књигу. Води се одвојено за сваку катастарску општину и то у земљишно-књижном уреду надлежног суда. Уписи у КПУ су се најчешће вршили за етажне јединице које су стечене приватизацијом, на основу станарског права или када се некретнина налазила на парцели у друштвеној својини што је био најчешће случај у бившој држави (Слика 1).

КПУ се састоји од главне књиге и збирке исправа. Поред тога још се воде и помоћне књиге као што су: именик власника станова и попис уписаних станова.

Главна књига се састоји од подуложака, а сваки подуложак се води за један стан. Подуложак се састоји од три листа и то према [3] А лист или пописни лист, Б лист или власнички лист, и Ц лист или теретни лист са истим садржајем и функцијом као и ЗК уложак.



Слика 1. Пописни А лист, Власнички Б лист и Теретни Ц лист Књиге положених уговора [3]

Специфичан, модернизовани облик евиденције права на пословним просторима је Е-књига која егзистира само за пословне просторе у свега пар општина у ФБиХ (Неум, Чапљина, Завидовићи...)[4]

Други дио Е-књиге је земљишно-књижни спис који припада одговарајућем подулошку и он представља графички опис пословног простора. У одговарајући образац уцртава се тлоцрт предметног пословног простора те уносе основни земљишно-књижни и катастарски подаци те рекапитулација просторија.

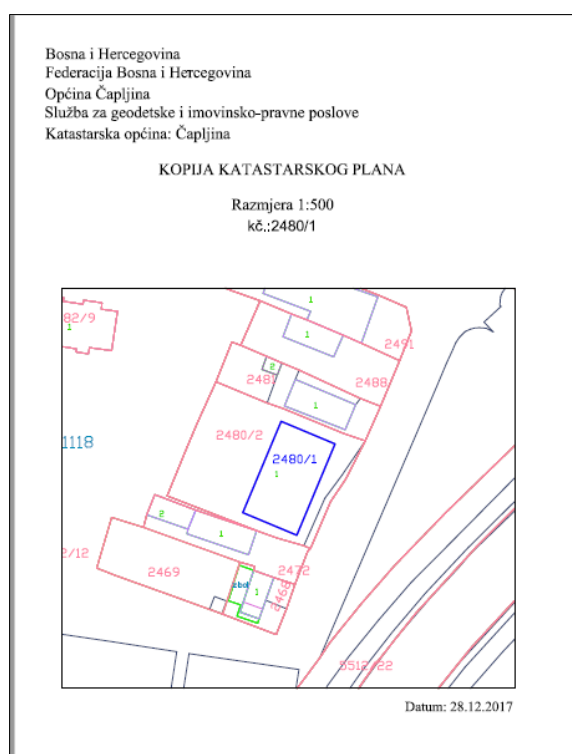
За сваки пословни простор уписан у Е-књигу израђује се тлоцрт објекта који се прилаже у Е-књигу, и садржи најбитније информације о пословном простору (адреса на којој се налази објекат, назив КО, тлоцрт објекта, положај објекта у оквиру зграде и табела површина по просторијама са сумарником површина.

Пописни лист за зграде и посебне дијелове зграда се води у облику табеле са описним подацима о етажној јединици. Неке расположиве податке поједине судске службе за

имовинско-правне послове не региструју јер нису од значаја за власничке односе, док су ти подаци битни за урбанистичке службе јединица локалне самоуправе. Будући да Е-књига није заживила на ширем подручју јер се није радило на модернизацији и рационализацији саме књиге то је довело до тога да се у обрасцима води много непотребних информација. За идентификацију етажне јединице и власништва треба биљежити само неопходне информације. У скорој будућности биће неопходно усагласити сет потребних информација тако да се не оптерећује земљишна администрација, а електронске базе података ће омогућити увид и издавање података о етажним јединицама по различитим основама, као што су нпр. намјена етажне јединице, врста власништва и сл..

2.4. ПРИМЈЕР ИЗРАДЕ ЕЛАБОРАТА ЕТАЖНИХ ЈЕДИНИЦА

На копији плана су видљиве линије катастарских парцела, бројеви катастарских парцела, линије (границе) зграде, катастарски број зграде и предметна парцела.



Слика 2. Примјер копије катастарског плана [4]

Када се прикупи потребна документација приступа се анализи исте и теренским радовима у сврху прикупљања осталих података о етажној јединици у склопу објекта, што подразумева израду тлоцрта етажне јединице и одмјерања елемената неопходних за рачунање корисне површине етажне јединице.

Приликом израде тлоцрта могу се користити рјешења из архитектонских пројеката, а уколико иста нису доступна, извођач радова својеручно скицира положај просторија унутар етажне јединице те их означава на прописани начин. Заједнички дијелови зграде, на скици означени као „ZDZ”, су дијелови који су неопходни за кориштење самосталних јединица, а није их могуће користити самостално. У њих спадају: ходиници зграде, стубишта, лифтови, терасе, балкони и слично.

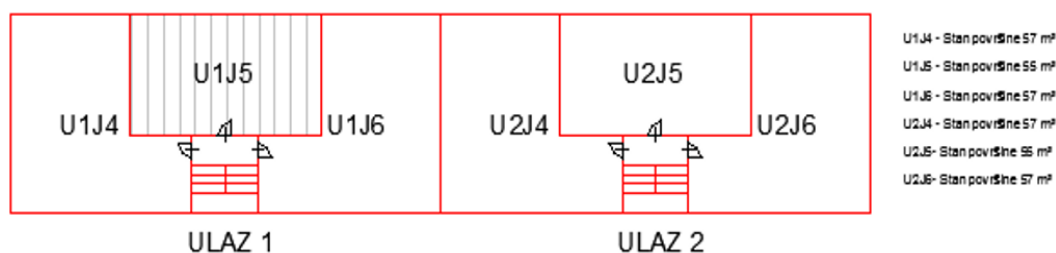
Скице етажних јединица треба да буду израђене у размјери и етажна јединица треба бити оријентисана као што је на терену. У пракси је најчешће потребно само да су јасно разграничени дијелови етажних јединица, заједнички дијелови зграде и да се наведу њихови називи и површине (Слика 2).

Такође потребно је именовати сваку етажну јединицу у склопу објекта на начин да свака носи ознаку UnJn (n=1, 2, 3, ...) при чему слово У означава број улаза у склопу улице и слово J означава број етажне јединице у склопу зграде.

Именовање се врши на начин да се свакој етажној јединици додијели споменута ознака кренувши од подрума према врху зграде, док се на сваком спрату додјељивање ознаке врши на начин да прво добијају јединице лијево од улаза па се даље додјељује у смјеру казаљке на

сату. На слици приказан је тлоцрт другог спрата зграде која је почетна у низу зграда. Сваки спрат има три стана. Водећи се овим алгоритмом предметни стан ће добити ознаку U1J5.

1. KAT



Слика 3. Предметни стан U1J5 [4]

Именовања се врше на основу тлоцрта који су саставни дио елабората и на њима је потребно именовати етажне јединице. Формирање тлоцрта одвија се у двије фазе. Првобитно се на предметној локацији ручно скицира предметна етажна јединица и премјере дужине страна зидова помоћу мјерних инструмената за то намијењених и на скици се на сваки зид исписује њихова дужина до на центиметар. Такође, уколико се премјеравају и унутрашње просторије потребно је назначити њихов назив, односно сврху. Након тога тлоцрт се исцртава у канцеларији у одређеној размјери и рачунају се површине. Раније се тај поступак радио ручно док се то данас обавља помоћу рачунара, користећи софтверски пакет AutoCAD.

Површина добијена рачунањем из одмјерања уноси се у елаборат и то би требала бити корисна површина. Према једној од дефиниција то је површина коју етажна јединица заузима, умањена за дебљину зидова [1]. Друга дефиниција каже да је збир површина свих подних просторија које одговарају намјени и функцији објекта помножених с одговарајућим коефицијентом за поједине просторије [5]. Појам корисна површина првенствено користе стручњаци грађевинске и архитектонске струке, за своје потребе и као такав за геодетске елаборате није прикладан. У катастарске евиденције уносе се површине објеката које својим габаритима заузимају у простору. При изради елабората користи се модификована корисна површина, коришћењем коефицијената за подне површине појединих просторија према грађевинским нормативима. Ова врста површине била би најприкладнија за унос у Регистар некретнина будући да се обично вриједност некретнине рачуна као производ квадратуре подних површина и вриједности једног квадратног метра изражена у одређеној валути. Могућа опција за навођење површине у Регистру некретнина могла би бити навођење површине коју објекат заузима, уз навођење ставки појединих квадратура подних површина свих етажних јединица. Овакав приступ садржи потребне информације за тржиште некретнина и тиме се осигурава поузданост и јединственост података Регистра некретнина. Остале врсте површина, као што је бруто грађевинска површина, више су податак који служи за контролу задовољења самог пројекта и добијање грађевинских дозвола, а такви подаци своју сврху проналазе у урбанистичким службама.

Након што је прикупљена документација и извршени теренски радови приступа се изради елабората. Већ је споменуто да не постоји конкретан правилник о изради елабората тако да га извођач углавном израђује према властитом шаблону или у договору с урбанистичком службом јединице локалне самоуправе. Према Закону о земљишним књигама потребно је посједовати уговор о диоби и диобни план етажних јединица, али у пракси је углавном садржај елабората нешто другачији.

2.5. ЕТАЖИРАЊЕ У СКЛОПУ ПРОЈЕКТА РЕГИСТРАЦИЈЕ НЕКРЕТНИНА

ПРН је пројекат чији је основни циљ развој одрживе земљишне администрације на подручју Босне и Херцеговине који егзистира с усклађеним катастарским и земљишно-књижним евиденцијама на подручју ФБиХ и РС, који је са реализацијом започео 2013. године када је ратификован Споразум о финансирању између БиХ и Међународне асоцијације за развој.

У ФБиХ пројектом управља ФГУ послове и Федерално министарство правде (одговорно за дио пројекта везан за земљишну књигу). Унутар ФГУ је успостављена Јединица за имплементацију пројекта према Пројектном задатку – Техничке спецификације за хармонизацију – усаглашавање података о некретнинама катастра и земљишне књиге [6]. Данас се проводе завршне активности пројекта и очекује се да ће друштво имати велике

користи од бољег управљања земљиштем, односно некретнинама подржаног ажурним и лако доступним просторним информацијама о некретнинама као и трансакцијама на њима.

Пројект се реализовао кроз три основне компоненте [6]:

- **Компонента А** односи се на ЗК са циљем побољшања транспарентности, брзине и тачности земљишнокњижних уписа путем развоја услуга, модернизације прописа и базе података, планирања приоритетних активности за сваку годину, унапређења радних услова модернизацијом опреме и просторија за рад, укључивања регистрације станова и осталих самосталних јединица у систем укњижбе у ЗК, хармонизације катастарских и грунтовних података и усклађивања података из ЗК са стањем на терену.
- **Компонента Б** односи се на катастар, а циљ активности је побољшање ефикасности и брзине пружања катастарских података путем развоја услуга, укључујући и пласирање података путем интернета, модернизације прописа, израде софтвера за похрањивање, обраду и дистрибуцију просторних података, подршке развоју пословног планирања, пружања материјалне и стручне помоћи за провођење подршке припреми законске регулативе и унапређења процедуралних приручника, пружања стручне помоћи развоју унапређења праћења и контроле квалитета, систематских уписа, картирања и анализе стања у одабраним зонама, ажурирања катастарских података кроз разне пилот пројекте, дигитализације катастарских планова и архива, превођење у електронску форму да би се сачувала и развијала информационо-комуникациона технологија и развоја јединственог катастарског рачунарског система.
- **Компонента Ц** се односи на развој и управљање Пројектом путем модернизованих законских регулатива, стратегија и правилника по узору на регулативе развијених европских земаља.

На подручју Републике Српске РУГИПП такође, проводи овај пројект и он има идентичне компоненте са специфичним изведбама, али са истим циљевима, да модернизују прописе, опрему и просторије за рад, оснују катастар непокретности са усклађеним подацима путем јавног излагања, те израде Централни адресни регистар. Такође, један од приоритета је модернизација информатичке опреме и система с циљем управљања подацима у дигиталном облику.

У ФБиХ, као што је наведено, дио овог пројекта је и хармонизација катастарске и грунтовне евиденције у оквиру које се врши идентификација и етажирање [6].

Етажирање у склопу овога пројекта врши се систематски за читаве катастарске општине у којима се налазе етажне јединице уписане у КПУ. Етажне јединице уписане у КПУ заправо представљају јединице које су биле предмет откупа током приватизације.

2.6. УПИС ЕТАЖНЕ ЈЕДИНИЦЕ У ЗК

Реализација пројекта врши се у складу са прописаним корацима дефинисаним од стране ФГУ у пројектном задатку [6]:

- Преузимање података и документације (из земљишне књиге и из катастра);
- Израда и усвајање санационог плана (ажурирање податка о некретнинама катастарског операт) и његово провођење кроз катастарски операт;
- Израда диобних планова зграда (означавање етажних јединица комбинацијом - УнЈн гдје је У број улаза, Ј број јединице, и премјером јединице уколико се површина у уговору и на терену не слаже) и пренос података о етажним јединицама постојеће земљишне књиге и књиге положених уговора у базу података земљишне књиге (БПЗК)-е по новом премјеру и
- Израду XML (Extensible Markup Language) документа у складу са XSD (XML Schema Definition) схемом за унос података о етажним јединицама у БПЗК.

Ова фаза подразумијева упис етажне јединице у земљишну књигу тако да се отвори нови ЗК уложак на основу израђене техничке документације. Примјер ЗК уложка за гаражу (слика 4).

Podaci o ulošku					
Broj uloška:	5990	KO:	ČAPLJINA		
Broj parcela u ulošku:	1	Suma površina parcela:	0ha 0a 15m ²		
Status:	Aktivan				
Na izabranom ulošku nema tereta.					

Lista nađenih parcela					
Red. št.	Broj parcele	Naziv	Adresa	Površina parcele	Plomba
1	5635/E25	Garaža broj 25 u suterenu u površini 15m ² sa suvlasničkim dijelom 15/2246 na zajedničkom dijelu nekretnine oznacene kao k.c. 5635		15m ²	Ne

Lista nađenih vlasnika			
Red. br. ↓	Omjer	Podaci o vlasniku	Adresa
1	1/1	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Podaci o ulošku					
Broj uloška:	6491	KO:	ČAPLJINA		
Broj parcela u ulošku:	1	Suma površina parcela:	0ha 0a 66m ²		
Status:	Aktivan				
Na izabranom ulošku nema tereta.					

Lista nađenih parcela					
Red. št.	Broj parcele	Naziv	Adresa	Površina parcele	Plomba
1	5682/7-E10	Stan broj 10 na II katu u površini 66m ² sa suvlasničkim dijelom 66/1407 na zajedničkom dijelu nekretnine oznacene kao k.c. 5682/7		66m ²	Ne

Lista nađenih vlasnika			
Red. br. ↓	Omjer	Podaci o vlasniku	Adresa
1	1/1	XXXXXXXXXXXX	ul. Petra Krešimira IV br 5 Čapljina

Слика 4. Примјер уписа гараже [4]

Приказани начин нумерисања је једноставнији из разлога што се нумерација врши по редослиједу уписа, али тешко даје просторну представу локације етажне јединице, те је прихватљивији начин нумерисања етажне јединице унутар зграде.

Тренутна пракса је да се у грађевинској бази брише стара парцела, односно она егзистира у онолико дијелова колико се налази етажних јединица на њој. Претходно је споменут назив парцеле унутар кога се даје опис етажне јединице на начин да се наводи његова површина, матична парцела, те сувласнички удио који представља размјер површине етажне јединице и укупне површине етажних јединица на парцели.

Осим грађевинске, постоји и катастарска евиденција у катастрима јединица локалне самоуправе ФБиХ. У катастру се воде посједовни листови по катастарским општинама, а те парцеле на којима се налазе етажне јединице се воде као „друштвена својина” у власништву општина или друштвених фондова преосталих из бившег државног система.

3. СТАЊЕ У БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ

Ситуација на пољу земљишне администрације како у ФБиХ, тако и у РС још увијек није на задовољавајућем нивоу, али у последње вријеме реализује се неколико пројеката који би увелико земљишну администрацију дигли на одговарајући ниво. Осим великог броја различитих и застарјелих облика евиденција што их чини недоступним широј јавности и што у коначници ограничава анализирање стања, у пракси се често јављају проблеми дијелом настали због непостојања адекватне законске регулативе и тешко их је рјешити због локалне надлежности [7].

Катастарски подаци у РС воде се у централизираној управи (РУГИПП) са сједиштем у Бањој Луци и подручним јединицама на подручју читаве територије РС чиме је уједначена пракса и јасна одговорност запосленика подручних јединица РУГИПП-а.

За разлику од РС у ФБиХ постоји нешто компликованија ситуација у којој није јасно дефинисана одговорност појединаца запослених у институцијама јединица локалне самоуправе. За све послове у вези премјера и регистрације некретнина на нивоу ентитета одговорна је ФГУ.

Други ниво по важности су жупанијске институције у виду управа за геодетске и имовинско правне послове четири жупаније и то: Жупаније Западно-херцеговачке (Љубушки), Херцеговачко-неретванска жупанија (Мостар), Средњо-босанска жупанија (Бугојно) и Ливањска жупанија (Ливно). Запосленици ових управа одговорни су владама жупанија, односно премијеру жупаније.

Трећи, али можда и најважнији у погледу ажурирања, похране и дистрибуције података је локални ниво гдје су запосленици локалних служби за геодетске и имовинско-правне послове директно одговорни начелницима јединица локалне самоуправе. Овакав јаз између институција за геодетске и имовинско-правне послове у ФБиХ за посљедицу има смањен ниво контроле и одговорности у стварању, контроли и коришћењу података. Резултат овога је непостојање јавно-приватног партнерства те велики број неријешених предмета у већини општина ФБиХ, поготово на подручју ове четири жупаније на којима егзистирају жупанијске управе. Као што се може закључити у РС је боља ситуација јер постоји велики број приватних предузећа за геодетске послове и самим тим степен контроле је много развијенији.

Међутим, што се тиче проблематике овога рада евидентно је да постоји тренд уписа етажних јединица новоизграђених стамбено-пословних објеката. Претпоставка је да је овај тренд посљедица немилих ситуација које су се догађале у прошлости гдје се због несређених имовинско-правних односа купци етажних јединица нису могли уписати као власници. Управо то је утицало да се будући купци информирају код стручних служби о обавезама уписа у земљишну књигу. Данас, у вријеме када постоји високоразвијена технологија и већина становништва посједује интернет прикључак могуће је провјерити стање било које етажне јединице у земљишној књизи помоћу базе земљишно-књижних уреда постављене на веб сите „e-grunt.ba”. Оно што је битно да потенцијални купац уколико пронађе жељену етажну јединицу у горе наведеној бази може бити сигуран у истинитост података.

Нажалост, поред свега овога није било могуће доћи до података који би дали уопштену слику о стању уписа новоизграђених етажних јединица у земљишну књигу.

За разлику од новоизграђених етажних јединица, постоје и оне које су уписане у Књигу уложених уговора која је представљена у претходним поглављима. Управо те етажне јединице предмет су уписа у земљишну књигу у склопу ПРН односно једног облика усклађивања катастарских и грунтовних података. За реализацију било ког пројекта битни су претходни радови односно анализа постојећег стања.

Оно што је евидентно је да се посљедњих година земљишна администрација у оба ентитета у Босни и Херцеговини развија по узору на земљишну администрацију земаља западне Европе, те да су досад реализовани пројекти вјероватно почетак низа пројеката који ће се проводити на овом подручју у циљу стварања уређене земљишне администрације јавно доступне свим грађанима.

Развој информационих технологија и олакшан приступ интернету, геопросторне податке учинио је доступним на лак и разумљив начин. Појавом геопортала [8] и његовом једноставном употребом, сви подаци из ПРН, након што постану службени (најчешће за 3 до 6 мјесеци), могу се преклапати са сателитским и ортофото снимцима ради лакше оријентације. Ортофото снимке би требало ажурирати сваке године како би се испратиле све промјене простора које се дешавају невјероватном брзином и како би се добила релевантна представа простора. На подручју ФБиХ користи се ортофото из 2018. године.

Такође, познато је да се и у РС проводе многе активности на развоју земљишне администрације у склопу ЦИЛАП пројекта [9]. Проблематика у РС везана је за успоставу катастра непокретности на цијелом подручју РС будући да још увијек егзистира неколико врста, односно типова евиденција [10]:

- катастар на основу премјера који је извршила аустро-угарска на дијеловима на којима су успоставили катастар,
- катастар земљишта (катастар заснован на новом премјеру (измјери), који је најзаступљенији,
- пописни катастар на непремјереним територијама у мањем обиму,

- катастар непокретности (нова јединствена евиденција некретнина и права на њима).

Већ је споменуто да у РС постоји пракса уписа етажног власништва над новоизграђеним етажним јединицама и на етажним јединицама у староградњи које су биле предмет откупа, у склопу овога пројекта, односно у оквиру поступка оснивања катастра непокретности. Чињеница је да су ови пројекти земљишну администрацију у РС подигли на много виши ниво јер је убрзан и ефикаснији рад РУГИПП-а, а тиме су се створили услови за ефикаснији промет некретнинама, смањење броја неријешених предмета, лакше урбанистичко планирање и као један од важнијих показатеља повећање инвестиција.

4. КАРАКТЕРИСТИКЕ ПОСТУПКА ЕТАЖИРАЊА

Детаљно анализирајући овај поступак врло лако се може закључити да уређено стање на овом подручју увелико утиче на развој шире друштвене заједнице, те осим што представља основ за тржиште некретнина он омогућава просперитет и привредни раст одговарајуће средине. Међутим, чињеница да не постоји довољно детаљно и јасно дефинисана законска регулатива која би се посебно бавила овим подручјем, чини га непознатим широј друштвеној заједници. Крајњи резултат овог поступка је израђена техничка документација на основу које се стиче правни основ за упис власништва на етажној јединици у ЗК. Власник етажне јединице тим чином може у потпуности изводити радње за правни промет, али у складу с постојећом законском регулативом. За подручје БиХ карактеристична је несређеност евиденција некретнина, и овим поступком се даје допринос рјешавању имовинско-правних односа.

Такође, предност је израда елабората у дигиталном облику и унос података у дигиталне базе земљишно-књижних уреда, односно у базу Федералног министарства правде познатију под називом „Е-грунт”. Међутим, база није у потпуности прилагођена овом поступку, те поред развоја законске регулативе потребно је развити и информациони систем за упис етажних јединица који би омогућио да се евидентирају историјске чињенице и промјене које су настајале на честицама. Такође, увођење технологије BIM (Building Information Modeling) и његова шира примјена у пракси би могла дати значајан допринос уредног вођења промјена.

И коначно, постојање неколико видова евиденција некретнина доноси неповјерење код грађана, а ПРН би се затворила Књига положених уговора што у коначници повећава степен развијености земљишне администрације.

На почетку овог поглавља јасно је наведено да недефинисан правни основ представља највећи недостатак етажирања што за посљедицу има мањи значај за сам поступак.

Све ово наведено увелико доприноси малверзацијама при правном промету на некретнинама, па се често дешава да појединци услјед тога буду оштећени за велике новчане износе. Није риједак случај да се испостави да продавач етажне јединице није стварни власник над њом.

5. ЗАКЉУЧАК

Анализирајући тренутно стање земљишне администрације и активности које се воде у тој области може се закључити да израда техничке документације на основу које ће се уписати етажно власништво у земљишне књиге представља велики корак за унапријеђење земљишне администрације по узору на развијене европске земље.

Овај простор је одувјек био на удару различитих свјетских сила чији се утицај може видјети и на развоју различитих евиденција и прилагођавању земљишних евиденција БиХ евиденцијама различитих држава које су владале овим простором. Резултат тога јесте велики број различитих евиденција које су неажурне и неусаглашене са стварним стањем. Проблем се рјешава примјеном и финансирањем различитих пројеката како би се евиденције унаприједиле.

Препрека бржем развоју земљишне администрације у ФБиХ је недовољна законска и подзаконска регулатива која на недвосмислен и јасан начин регулише питања израде техничке документације, којом се дефинишу положај, облик и друге карактеристике етажних јединица и тиме испуњавају услови за упис етажних јединица (некретнина) стварних права на њима у регистре власништва. У РС су донесени законски и пратећи подзаконски акти чиме су створени услови за ефикасније оснивање одговарајућег регистра непокретности, права на непокретностима и носиоцима тих права чиме се унапријеђује земљишна администрација. Чини се корисним размотрити усаглашавање правних прописа и правилника за поступање (у оба ентитета) који су засновани на добрим праксама и искуствима у оба ентитета и у Европској унији (ЕУ). Хармонизирани правни прописи би дали подстрек привредном развоју било које земље или њеног дијела.

На основу досадашњег искуства у провођењу ПРН, као и проведених истраживања и анализе, може се закључити да регистрација некретнина односно упис власништва на етажним јединицама доводи до уређене земљишне администрације, изграђене по европским стандардима. То се нарочито огледа у савременом начину прикупљања и обраде података који су доступни и транспарентни ширем кругу корисника (грађана, органа управе, привредника-потенцијалних инвеститора), што омогућава употреба модерних информационих технологија.

Уређена земљишна администрација, такође, је један од услова за приступање ЕУ, те ће БиХ као потенцијални кандидат имати обавезу осим провођења разних пројеката усвојити и законске акте којима ће се регулисати функционирање земљишне администрације у циљу њеног континуираног развоја.

И на крају, може се видјети да израда техничке документације даје неопходне податке о етажној јединици на основу којих се стиче право уписа у земљишну књигу и то је један од корака ка успостави јединствене евиденције о некретнинама на овим подручјима чиме се рјешава проблематика власништва на етажним јединицама која је веома раширена због ширења урбаних средина задњих 30 година.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове, „Правилник о оснивању и одржавању катастра непокретности Републике Српске“, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 11/14, 25/14 и 31/15.
- [2] I. Tušinec „Etažiranjem do vlasničkih ovlasti“, *Ekscentar*, No 7. Studentski Zbor Geodetskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, vol. 23-29, 2005.
- [3] D. Kontrec, „Upis etažnog vlasništva (vlasništva posebnog dijela nekretnine) u zemljišnoj knjizi (s posebnim osvrtom na upise izvršene prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dvojbe i problemi u praksi)“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*. Vol. 30, No. 1, vol. 703-724, 2009.
- [4] V. Šutalo, „Izrada tehničke dokumentacije za upis etažnog vlasništva.“ Master rad, Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet, Banja Luka, 2019.
- [5] Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, „Pravilnik (sa priložima) o izlaganju na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta i određivanje upisa prava na nekretninama“, Socijalistička Republika Bosna i Hercegovine, Sarajevo, 1989.
- [6] Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, „Projektni zadatak-Tehničke specifikacije za harmonizaciju-usaglašavanje podataka o nekretninama katastra i zemljišne knjige“, 2017.
- [7] I. Lesko, E. Mehmedovic, Ž. Obradovic, „Cadastral and Land Registry Harmonization in the Federation of Bosnia and Herzegovina“, *FIG Working Week 2015. From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World*. Sofia, Bulgaria, (https://fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2015/papers/ts06b/TS06B_lesko_mehmedovic_et_al_7700.pdf), [25.11.2019].
- [8] Geoportal, Internet: <https://www.katastar.ba/geoportal>, 2015 [14. 1. 2022.]
- [9] CILAP, Internet: <https://www.rgurs.org/stranica/cilap>, 2013 [15. 1. 2022.]
- [10] D. Macanović i M. Đurić, „Od nastanka katastra u Bosni i Hercegovini do katastra nepokretnosti kao registra nepokretnosti i stvarnih prava na njima“, *Zbornik radova, VI. Hrvatski kongres o katastru*, 11.-14.4.2018, Zagreb, str. 29-36, 2018.