

PRIMJENA INFORMACIJSKO KOMUNIKACIJSKIH TEHNOLOGIJA NA PRIMJERU KATASTRA NEKRETNINA REPUBLIČKE UPRAVE ZA GEODETSKE I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

Robert Bošnjaković¹ Ivica Opačak² Selma Otuzbir - Mekan³

¹Srednja škola Pere Zečevića Odžak, Odžak, Bosna i Hercegovina, e-mail: bosnjakovic.robert@gmail.com

²Srednja škola Matija Antun Reljković, Slavonski Brod, Hrvatska, e-mail: ivopac2019@gmail.com

³Internacionalni univerzitet Travnik u Travniku, Bosna i Hercegovina, e-mail: otuzbir.selma@gmail.com

UDK / UDC 351.83:004
Pregledni članak

Sažetak

U radu se istražuje kako napredne tehnologije za upravljanje poslovnim sustavima doprinose društvenoj odgovornosti i održivosti, u globaliziranom poslovnom kontekstu, s posebnim fokusom na rad javne uprave, na primjeru katastra nekretnina Republičke uprave za geodetsko imovinsko pravne poslove. Radom se analizira utjecaj implementacije informacijsko komunikacijskih tehnologija na optimizaciju korištenja resursa i poboljšanje radnih uvjeta, te se prikazuje pozitivan utjecaj njezine implementacije, kroz operativnu učinkovitost i transparentnost rada. Rezultati rada pokazuju da implementacija informacijsko komunikacijskih tehnologija potiče i podupire razvijene strategije održivosti poslovanja, ukazujući na dugoročne efekte za društvo, gdje su tehnološke inovacije uz obrazovne ljudske potencijale ključne za unapređenje održivih sustava poslovanja.

Ključne riječi: ICT, katastar, održivost

Abstract

The paper investigates how advanced technologies for managing business systems contribute to social responsibility and sustainability, in a globalized business context, with a special focus on the work of public administration, on the example of the real estate cadastre of the Republic Administration for Geodetic Property Legal Affairs. The paper analyzes the impact of the implementation of information and communication technologies on the optimization of the use of resources and the improvement of working conditions, and shows the positive impact of its implementation, through operational efficiency and transparency of work. The results of the work show that the implementation of information and communication technologies encourages and supports developed business sustainability strategies, indicating long-term effects for society, where technological innovations along with educational human resources are key to the improvement of sustainable business systems.

Keywords: ICT, cadastre, sustainability.

UVOD

Užurbani život, uvjetovan razvojem tehnologija, dovodi do sve veće potražnje za uslugama javnih servisa, pa tako i uslugama katastra nekretnina, koje predstavljaju ključni izvor informacija o pravima na nekretninama. Potreba za podacima o trenutnom činjeničnom stanju, i točnosti tako dobivenih informacija, preduvjet su ostvarivanja prava raspolaganja nekretninama, posebno stjecanja prava građenja, za koje su potrebne objedinjene zemljišno knjižne evidencije, katastra zemljišta i zemljišnih knjiga, ali i suvremena digitalna rješenja u katastru nekretnina Republičke uprave za geodetsko imovinsko pravne poslove. Kroz implementaciju navedenog, online servisom postižu primjene načela zakonitosti, ekonomičnosti i efikasnosti rada, kao temeljnih načela rada javne uprave [1]. Katastar nekretnina uvođenjem zemljišnog informacionog sustava, temeljenog na katastarskim česticama, nova je dimenzija pružanja usluga, bazirana na geodetskoj struci, odgovornoj za njegovu izradu. Ostvarivanje funkcionalnog digitalnog katastra nekretnina, koji u potpunosti udovoljava suvremenim prohtjevima, uvažavajući povijesne podatke o prethodnim upisima nekretnina, od katastra zahtijevaju informacijsko-komunikacijske tehnologije koje cjelovito obuhvaćaju katastar kao zemljišno informacijski sustav, baziran na katastarskim česticama, uz neophodnost korištenja modernih tehnologija [2]. Po preuzimanju zemljišnih knjiga od nadležnog zemljišno-knjižnog suda, isključivo katastar vodi evidencije i upise prava na nekretninama, putem zemljišnoknjižnih uložaka i osoba u čiju korist su upisi obavljeni, i na čije zahtjeve je dužan dostavljati zemljišnoknjižne izvratke. Tako uspostavljen sustav jamstvo je ostvarivanja prava na nekretninama, bazirano na rješenju o upisu prava i njegovom provođenju u elektronski provedenoj zemljišnoj knjizi, kao potpunog zaštiti prava na nekretnini [3].

1. POTREBA USKLAĐIVANJA KATASTRA I ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Uređenost zemljišno knjižnih evidencija ključno je za upravljanje nekretninama svim sudionicima tržišta nekretnina, koje osigurava značajan gospodarski rast i kao takvo postaje generator gospodarskih aktivnosti. Složena pravna regulativa upravljanja nekretninama, dodatno usporava navedene aktivnosti, te nekretnine poima kao objekte stvarnih prava, kao dio zemljine površine i sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, dokle dopire vlasništvo pravne ili fizičke osobe, ako to zakonom nije drugačije određeno [4]. Kako se na tržištu nekretnina, kao i na svakom drugom tržištu, sučeljavaju ponuda i potražnja, određujući cijene, one potiču potrebu evidentiranja promjena u katastru, koje su složeni proces, prije svega zbog potrebe usklađivanja stanja u katastru i zemljišnoj knjizi sa stvarnim stanjem. Brojni su zahtjevi za usklađivanjem stanja u katastru i zemljišnoj knjigama. Prethodnim egzistiranjem dvostrukih evidencija, gdje su se u jednoj upisivali stvarni vlasnici a u drugoj posjednici, dovodio je do neusklađenosti evidencija. Potrebu za ažuriranjem evidencija dovodila su i ulaganja pojedinaca u gradnju nekretnina za vlastite potrebe, ali i projektiranja prometnih objekata, poput gradnje koridora Vc, čime je došlo do neusklađenosti podataka. Pri tome postupak usklađivanja katastra i zemljišnih knjiga postaje važan činitelj za pojedince i društvo u cijelosti, te je kao takav i predmet javnog interesa, koji je dodatno izražen zbog činjenica da su neke zemljišne knjige uništene i nestale. Uz navedeno, pozornost je usmjerena i na metodološka objašnjenja postupanja s ciljem uspostave odgovarajućih upravljanja u tijeku prilagodbi uslijed novina u radu i načinu obrade podataka [5]. Postoji potreba

osiguranja održivost poslovanja i izgradnje procedure otklanjanja nastalnih problema, prije svega objedinjavanja dviju različitih evidencija u jednu, utemeljenu na novim izmjerama i uspostavi zemljišnih knjiga koje odgovaraju stanju na terenu.

2. INFORMATIČKA POTPORA USKLAĐIVANJA KATASTRA I ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Suvremeni zahtjevi tržišta nekretnina postavljaju imperativ digitalizacije katastarske nekretnine, i to prije svega katastarskih planova. Brojni su zahtjevi, od individualnih potreba, pa sve do javnih interesa, kao kada su u pitanju uređene zemljišne evidencije radi izgradnje trase autoceste. Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, uz potporu Svjetske banke, uvodi jedinstveno softversko rješenje, koje je ekspertni tim ocijenio kao tehnički i funkcionalno primjereno. Pristupilo se izradi cjelovite tehničke dokumentacije i plana uvođenja rješenja, da bi se nakon izvršenog ispitivanja zemljišnoknjižnog softvera, odabrano rješenje osiguralo u svim zemljišnoknjižnim uredima. Kroz proces implementacije digitalizacije zemljišnoknjižnih ureda osigurale su se dodatne funkcionalnosti, od uspostave dostupnosti podataka zemljišnih knjiga putem Interneta, pa sve do unapređenja rada zemljišnoknjižnih ureda, putem osiguranih aplikacija i filtera za brzo i svrsishodno pretraživanje podataka. Za potpuno funkcioniranje elektronskog vođenja zemljišnih evidencija preduvjet je dostupnost svih podataka u digitalnom obliku, kako bi se isti unijeli u elektronski zemljišnoknjižni sustav. Nakon obavljenih poslova unosa i izvršene kontrole unesenih podataka u elektronskoj formi, ustrojene su evidencije s novim izmjerama temeljem identifikacija koje ih dovode u vezu sa starim stanjem, dok su u slučaju nedostatka podataka iz zemljišnih knjiga podaci preuzeti iz katastra, putem informatičke potpore konverzije dobivenih podataka, osiguravajući bolje radne uvjete zemljišnoknjižnih uredima.

3. POSTUPAK DIGITALIZACIJE PODATAKA

Postupak digitalizacije podataka provodi se zasebno za svaku pojedinu katastarsku općinu. Nakon inicijacije pokretanja digitalizacije podataka pojedine katastarske općine kreće se s otvaranjem zemljišnoknjižnih uložaka po bročanim oznakama posjedovnih listova, prenijetih iz baze podataka katastra zemljišta. Zaprmljeni podaci o zemljišnim parcelama prema novim izmjerama preuzimaju u popisni list i upis u list zemljišne knjige, dok se a podaci o posjednicima preuzimaju u vlasnički list zemljišne knjige, dok se sve evidencije i pojedinim teretima nad nekretninama evidentiraju u treći dio zemljišnoknjižnog uložka pod nazivom tereti. za potrebe digitalizacije, informatička potpora izrade nove zemljišnoknjižne evidencije sa svim pripadajućim dijelovima listova zemljišne knjige uključuje i kreiranje novih korisnika sustava putem dodjeljivanja korisničkih šifri, s određenim pravima autorizacije, prema kojoj je referentu omogućen pristup upravljanja podacima u zemljišnim knjigama. Odstupanja u podacima o granicama katastarskih općina, prema novim izmjerama, se usklađuju tako da se novim izmjerama uspostavlja katastarska općina identična katastarskoj općini stare izmjere, ili se novom izmjerom dolazi do katastarske općine koja odgovara dijelu izmjere prethodne katastarske općine ili izmjeri više katastarskih općina, i obrnuto, tako da jedna katastarska općina u novoj izmjeri odgovara jednoj ili više katastarskih općina stare izmjere. O navedenom se staraju geodeti koji su angažirani na

identifikacijama parcela i izradi posjedovnih listova, kojima će raspolagati zemljišnoknjižni referenti, na temelju upisanih podataka u posjedovnim listovima. Po okončanoj identifikaciji parcela za pojedinu katastarsku općinu, geodeti izrađuju posjedovne listove i upućuju ih prema nadležnim katastarskim uredima na pregled i ovjeru, radi konačnog preuzimanja postojećih knjiga položenih ugovora u zemljišnu knjigu, po podacima nove izmjere. U cilju osiguranja podataka od gubitka, vikendom se kreira backup podataka i dostavlja osobi zaduženoj za informatičku potporu. Nakon okončanog preuzimanja svih podataka, u skladu s novim stanjem zemljišnih knjiga, provodi se kontrola kreiranja baze, izrađuje backup baze, te izvještava o uspješnosti postupka. Kroz navedeni proces digitalizacije zemljišnoknjižnih podataka osigurana je cjelovita dostupnost digitaliziranih zemljišnoknjižnih podataka. U evidencijama zemljišnoknjižnih ureda i njihovih pripadajućih odjeljenja, kroz elektronski vođene evidencija transparentno je gotovo milijun zemljišnoknjižnih uložaka, Evidentna su poboljšanja u sustavu praćenja zemljišnoknjižnih uložaka i parcela, starog, austrougarskog i novog, aktualnog katastarskog premjera elektronski vođene zemljišne knjige. Dostizanjem strateških ciljeva za digitalizaciju katastarskih planova osigurano je pretvaranje podataka u digitalni format, te proračunom i kreditom financiran projekt implementirao podatke za teritoriju površine preko 270.000 hektara. Riječ je to o glavnini gospodarski značajnih područja, čija se digitalizacija manifestirala kroz brojne pokazatelje. Pretvaranjem analognih podataka u digitalne osigurava se digitalni sustav pružanja podataka iz zemljišnih knjiga te osigurava brzina i učinkovitost pružanja usluga korištenjem digitalnog sustava zemljišnih knjiga i otvara se mogućnost budućih nadgradnji tako uspostavljenog sustava registracije nekretnina u katastarskim općinama.

ZAKLJUČAK

Evidencije o broju zaprimljenih zahtjeva za upisima kroz elektronski vođenim zemljišnoknjižnim evidencijama ukazuje na trend značajnog rasta, što se može pripisati djelatnostima na unapređenju uvjeta rada zemljišnoknjižnih ureda, njihove organizacijske kulture i strukture. U javnost je provedena snažna promocija jačanja svijesti o reformi zemljišnoknjižnih evidencija, od kojih izravne koristi imaju građani i gospodarstvo. Digitalizacija vođenja zemljišnih knjiga dovela je do rasta efikasnosti rada zemljišnoknjižnih ureda, što je izravna posljedica prijelaza s ručnog na digitalizirani način vođenja zemljišnih knjiga. Smanjilo se vrijeme čekanja provedbi hipotekarnih postupaka, obrade svih zahtjeva, te rast transparentnosti rada. Ažuriranje podataka odražava pravo stanje na terenu i jamči sigurnost u prometu nekretnina i svim pravima nad njima, što je pozitivan trend koji se odražava na ukupnu poslovnu klimu rast svih oblika investicija. Javni pristup zemljišnoknjižni podacima, putem Interneta, nova je dimenzija poslovanja zemljišno knjižnih ureda, kojom se svim zainteresiranima osigurava stalan i potpuni pristup traženim podacima. Radi se o složenom sustavu zemljišne administracije koji je uvođenjem suvremenih pravnih i tehnoloških dostignuća prilagođen potrebama i specifičnostima društva u cijelosti.

LITERATURA

- [14] Bilić, S., Delač, T., Duraković, L. (2022) Kritički osvrt na određenje načela zakonitosti rada javne uprave s aspekta finansijskog upravljanja i kontrole, *Časopis Nauka i tehnologija*, Vol 10 Broj 17. str. 55-60.
- [15] Simonetti, P. (2009): Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta Rijeka*. 30 (1), str. 34-37.
- [16] Roić, M. (1998). Katastar: Zemljišni informacijski sustav. *Ekscentar*. 12, str. 32-33.
- [17] Slakoper, Z. i Gorenc, V. (2009): *Obvezno pravo: Opći dio*. Zagreb: Novi informator.
- [18] Šimić, G. i Mićanović, I. (2014). *Najbolja praksa u radu zemljišnoknjižnih ureda u Federaciji BiH*. Sarajevo: CILAP.

