



# Podrška izradi strategije komasacije i provedba pilot projekta komasacije u području Popovog Polja

TCP/BiH/3301

Sarajevo, Februar 2013

Esad Mahir, dipl.geod.ing.  
National Consultant in Land Consolidation  
Vlado Pijunović, dipl.ecc.  
National Consultant in Rural Development

FAO – TCP/BiH/3301

## Prirodni uslovi

- ▶ S obzirom na klimatske, edafske i orografske uslove za BiH se može generalno reći da ima povoljne prilike za razvoj poljoprivredne proizvodnje
- ▶ Ukupna površina Bosne i Hercegovine iznosi 5.113.000 ha od čega sa 48% podjednako participiraju poljoprivredno (2.440.000 ha) i šumsko zemljište (2.470.000 ha).
- ▶ Ukupna oranična površina iznosi 1.024.000 ha, od čega gotovo 40% ostaje svake godine neobrađeno.

FAO – TCP/BiH/3301

## Prirodni uslovi

- ▶ Prosječno na jednog stanovnika otpada 0,26 ha oraničnog i 0,63 ha poljoprivrednog zemljišta.
- ▶ 45% poljoprivrednog zemljišta je brdovito (300-700 metara nadmorske visine), srednjeg je kvaliteta i podesno je uglavnom za poluintenzivnu stočarsku proizvodnju.
- ▶ Navedeni podaci ukazuju da je zemljišna osnova za poljoprivredu u BiH dosta limitirana s obzirom na utvrđeni odnos kvaliteta i kvantiteta ovog poljoprivrednog resursa. Manje od 20% poljoprivrednog zemljišta je podesno za intenzivnu poljoprivredu.

FAO – TCP/BiH/3301

## Posjedovna struktura

- ▶ Saznanja o posjedovnoj strukturi poljoprivrednih gazdinstava u BiH su vrlo ograničena. Posljednji objavljeni službeni podaci u vezi sa strukturom gazdinstava datiraju još od poljoprivrednog popisa iz 1981. godine. Poljoprivrednim popisom iz 1991. prikupljeni su samo podaci o ukupnom broju gazdinstava (569.581 gazdinstava), ali ne i o njihovoj strukturi

FAO – TCP/BiH/3301

## Posjedovna struktura

- ▶ Do danas se jedina procjena o poslijeratnoj strukturi farmi u BiH može naći u studiji DG-AGRI (2006) prema kojoj se procjenjuje da ima oko 515.000 poljoprivrednih gazdinstava. U okviru ovog broja pretpostavlja se da preko 50% ovih proizvodnih jedinica odnosno 250.000 imaju veličinu manju od 2 ha, a da preko 80% odnosno 400.000 njih je manje od 5 ha. Tek nešto više od 20.000 gazdinstava ili 4% od ukupnog broja ima površinu veću od 10 ha

FAO – TCP/BiH/3301

- ▶ **Fragmentirano vlasništvo nad zemljištem i tržišta zemljišta koja slabo funkcionišu predstavljaju ograničenja za farmere u BiH.**

Prosječna farma u BiH obuhvata 2 hektara, što je podijeljeno na 6-8 parcela. Fragmentacija zemljišta dovodi do smanjivanja produktivnosti i investiranja u navodnjavanje i opremu. Iako male farme u opštem slučaju mogu biti barem jednako efikasne kao i velike farme, farme koje su toliko male često se suočavaju sa poteškoćama vezanim za ulazak na profitabilna tržišta i učestvovanje u lancima snabdijevanja, zbog ograničenih količina koje su u stanju da proizvedu.

FAO – TCP/BiH/3301

## ORGANIZACIJSKI I INSTITUCIONALNI OKVIR

- Sve ovlasti i nadležnosti koje nisu izričito povjerene institucijama BiH pripadaju Entitetima i Brčko Distriktu.
- Oblasti zemljišne politike i zemljišne administracije u isključivoj su nadležnosti Entiteta i Brčko Distrikta, ali su zbog potreba koordinacije projekata od važnosti za Entitete, Brčko Distrikt i BiH u cjelini u okviru Ministarstva vanjske trgovine i ekonomskih odnosa i Ministarstva civilnih poslova osnovani odgovarajući upravni odjeli, i to:
- Sektor poljoprivrede, prehrane, šumarstva i ruralnog razvoja u okviru Ministarstva vanjske trgovine i ekonomskih odnosa
- Sektor za geodetske, geološke i meteorološke poslove u okviru Ministarstva civilnih poslova.

FAO – TCP/BiH/3301

## ORGANIZACIJSKI I INSTITUCIONALNI OKVIR

- ❖ Federacija BiH
  - Značajne nadležnosti u pitanjima zemljišne politike i zemljišne administracije ima 10 Kantona i 79 Općina.
  - Katastar – Općine i Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove
  - Zemljišna knjiga – 28 Zemljišno-knjižnih ureda pri Općinskim sudovima i Federalno ministarstvo pravde.
  - Poljoprivreda, vodoprivreda i šumarstvo – Resorno federalno i kantonalna ministarstva.
  - Prostorno planiranje – Resorno federalno i kantonalna ministarstva.
  - Zaštita okoliša – Federalno ministarstvo okoliša i turizma, resorna kantonalna ministarstva.

FAO – TCP/BiH/3301

## ORGANIZACIJSKI I INSTITUCIONALNI OKVIR

### ❖ Republika Srpska

- Zemljišna administracija (katastar i zemljišna knjiga) – Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove RS. Implementacija koncepta katastra nekretnina kao jedinstvene evidencije o nekretninama i prava na nekretninama.
- Poljoprivreda, vodoprivreda i šumarstvo - Ministarstvo poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva RS.
- Prostorno planiranje i zaštita okoliša – Ministarstvo za prostorno uređenje, građvinarstvo i ekologiju.

### ❖ Brčko Distrikt

- Katastar – Pododjel za katastarske knjige u okviru Odjela za javni registar Vlade BD.
- Zemljišna knjiga – Osnovni sud BD
- Poljoprivreda, vodoprivreda i šumarstvo – Odjel za poljoprivredu, šumarstvo i vodoprivredu Vlade BD.
- Prostorno planiranje i zaštita okoliša – Pododjel za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša u okviru Odjela Vlade BD za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove.

FAO – TCP/BIH/3301

## SISTEM ZEMLJIŠNE ADMINISTRACIJE

- Osnove današnjeg sistema zemljišne administracije postavljene za vladavine Austro-Ugarske monarhije.
- Problemi u održavanju podataka, neusklađenost sa stanjem na terenu, neaužurnost i nepouzdanost, uništenje dijela evidencija tokom ratnih sukoba.
- Zakon o premjeru i katastru nekretnina iz 1984 godine uvodi koncept katastra nekretnina kao jedinstvene evidencije nekretnina i prava na nekretninama.
- Povrat na sistem dvojne evidencije donosi 2003 godine Visoki predstavnik za BiH, nametanjem Zakona o zemljišnim knjigama.
- Republika Srpska donošenjem novoga Zakona o premjeru i katastru (početak 2012 godine) vraća se na koncept jedinstvene evidencije.
- U Federaciji BiH pravni vakum, s obzirom da nije donesen novi Zakon kojim bi se na suvremenim načelima uredila oblast katastra i geodezije.
- Brčko Distrikt donio moderan Zakon o premjeru i katastru nekretnina (početak 2012 godine). Nema povratka konceptu jedinstvene evidencije, ali su osigurani uvjeti za sistematsko ažuriranje i harmonizaciju podataka katastra i zemljišne knjige.

FAO – TCP/BIH/3301

## SISTEM ZEMLJIŠNE ADMINISTRACIJE

- Tri posebna sistema zemljišne administracije, koji se i konceptijski razlikuju.
- Slični problemi – heterogenost, neažurnost i nepouzdanost. Brčko distrikt se ističe u pozitivnom smislu.

### ❖ Federacija BiH

- Geodetska djelatnost decentralizirana
- Četiri vrste katastra (AU, popisni, katastar zemljišta i katastar nekretnina)
- Zemljišna knjiga se zasniva na podacima AU katastra
- Za potpunu informaciju o nekretninama i vlasništvu u većini slučajeva potrebna identifikacija prema podacima stare i nove izmjere.

### ❖ Republika Srpska

- Geodetska djelatnost centralizirana.
- Osiguran pravni okvir za unapređenje sistema zemljišne administracije.
- Uspostavljanje jedinstvene evidencije skup i dugotrajan proces, a u međuvremenu postojeće evidencije se moraju održavati.

FAO – TCP/BIH/3301

## SISTEM ZEMLJIŠNE ADMINISTRACIJE

### ❖ Brčko Distrikt

- Dvojnost u pitanjima nadležnosti. Katastar - organ uprave, Zemljišna knjiga - sud.
- Sistemski pristup harmonizaciji podataka katastra i zemljišne knjige.
- Visoki stupanj točnosti podataka i usklađenosti sa stvarnim stanjem na terenu - cca. 70 %.
- **Projekti unapređenja i modernizacije sistema zemljišne administracije :**
  - Projekt reforme zemljišne administracije - digitalizacija podataka.
  - Projekt registracije nekretnina - nastavak prethodnog projekta, sistemsko ažuriranje podataka katastra i zemljišne knjige.
  - Projekt uspostave mreže permanentnih GPS (GNSS) stanica - iskorak u smjeru uvođenja suvremenih tehnologija.
  - Projekat izrade Digitalnih orto-foto planova za područje BiH (DOF) - planovi mjerila 1:5000 i 1:2500 za područja većih naseljenih mjesta.
  - Projekat Sistema za identifikaciju zemljišnih čestica (LPIS) - suvremeni geoinformacijski sistem sa stvarnim podacima o korištenju poljoprivrednih površina.

## SISTEM ZEMLJIŠNE ADMINISTRACIJE, TRŽIŠTE NEKRETNINA I KOMASACIJA

- Postojeći sistem zemljišne administracije ne zadovoljava potrebe društva za točnim i pouzdanim podacima o nekretninama, njegovo sređivanje uvjet za razvoj tržišta nekretnina.
- Prepreke razvoju tržišta nekretnina, posebno poljoprivrednog zemljišta:
  - Usitnjenost posjeda
  - Nedostatak sistematiziranih podataka o ponudi i potražnji
  - Loša opća ekonomska situacija i mali interes za kupnju zemljišta
  - Nedostatak povoljnih namjenskih kredita
  - Neadekvatna porezna politika
  - Depopulacija i starenje stanovništva u ruralnim područjima
  - Emotivan a ne racionalan odnos prema zemljištu
  - Nedovoljno transparentni postupci prenamjene u građevinsko zemljište
  - Nedostatni kapaciteti državnih organa i stručnih institucija
- Promet poljoprivrednog zemljišta oba Entiteta kao i Brčko Distrikt uredili u okviru posebnih Zakona o poljoprivrednom zemljištu.
- Prodaja zemljišta u državnom vlasništvu samo iznimno i u općem interesu.

## SISTEM ZEMLJIŠNE ADMINISTRACIJE, TRŽIŠTE NEKRETNINA I KOMASACIJA

- U Federaciji BiH i u Brčko Distriktu propisana ograničenja i kod prodaje poljoprivrednog zemljišta u privatnom vlasništvu. Prodaja pod kontrolom organa javne vlasti, javno nadmetanje i pravo prvenstva kod kupnje.
- U Republici Srpskoj promet poljoprivrednog zemljišta u privatnom vlasništvu ostavljen u okvirima građanske pravne regulative.
- Komasaacija kao kompleksan zahvat u prostoru zahtijeva precizne i točne podatke o nekretninama i vlasnicima. Postojeći sistem zemljišne administracije to u većini slučajeva ne može osigurati.
- Utvrđivanje stvarnog vlasnika i sanacija lošeg stanja (netočnih podataka) u javnim registrima dio postupka komasacije.

## Do sada urađeno i BiH

Komasacije zemljišta u BiH izvođene su u dva planska perioda i to od 1981. do 1985. i od 1985. do 1990. godine. Primjenjivan je sveobuhvatni tip komasacije, a obuhvaćene su ravnice Semberije i Posavine kao i kraška polja Hercegovine.

Prvi radovi u BiH su izvedeni na komasacionom području Bijeljina i koje je obuhvatalo 5 katastarskih opština sa površinom od **3.541** hektara.

U toj prvoj fazi komasacije u Semberiji u postupak je uvedeno **7.315** parcela, a po završetku komasacije bilo ih je **2.588**. Prosječna površina parcele u privatnom vlasništvu prije komasacije iznosila **0,36** ha, a poslije komasacije **1,02** ha, što znači da je prosječno uvećanje površine parcele iznosilo **2,83** puta.



FAO – TCP/BiH/3301



Do kraja 1983. godine u posjed je uvedeno još 8 katastarskih opština sa površinom od **14.053** ha, i to 13.043ha u privatnoj i 1.010ha u društvenoj svojini.

Prosječna veličina privatne parcele za ovo područje povećana je sa **0,38** ha na **1,18** ha. Dakle, prosječna uvećanje parcela za **3,1** puta.

Na zemljištu u društvenoj svojini efekti komasacije su bili još povoljniji. U ovom periodu komasacijom je obuhvaćeno **187** parcela društvenog sektora koje su ukupnjene na tri lokaliteta sa ukupno **19** parcela. Koeficijent ukupnjenja **9,3** puta.



FAO – TCP/BiH/3301



U periodu od 1981. do 1985. godine radovi na komasaciji zemljišta radeni su u više opština a bilo je obuhvaćeno oko 60.000 ha.

|           |           |
|-----------|-----------|
| Bijeljina | 32.574 ha |
| Brčko     | 12.021 ha |
| Grude     | 4.447 ha  |
| Livno     | 3.063 ha  |
| Odžak     | 2.864 ha  |
| Orašje    | 4.328 ha  |



U narednih pet godina povećavane su površine obuhvaćene komasacionim procesom. Vlada SR BiH ulagala je znatne napore i finansijska sredstva (50% troškova) za proširivanje aktivnosti na komasaciji zemljišta. U svrhu što kvalitetnijeg izvođenja ovih poslova u sastavu J.P. Geodetski zavod BiH ustanovljena je i posebna radna jedinica za izvođenje radove na komasaciji zemljišta.



Nažalost, početkom ratnih dejstava došlo je do zaustavljanja aktivnosti na komasaciji zemljišta sa različitim stepenom kompletnosti.

FAO – TCP/BiH/3301

### Gdje smo sada?

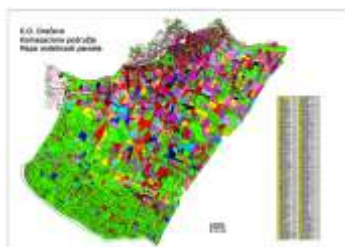
Poslijeratna politička nestabilnost, teritorijalna i etnička podijeljenost, nebriga vlasti kao i stalni nedostatak novca u budžetima doprinijeli su zanemarivanju poljoprivrede, gubljenju institucija i kadrova i skoro potpunom zamiranju aktivnosti na sprovođenju komasacije zemljišta u BiH.



Do sad je bilo samo nekoliko nagovještaja nastavka započetih aktivnosti u Odžaku i Popovom polju, ali se, nažalost, na terenu ništa značajnije nije dogodilo. U opštini Ravno urađen je i prijedlog projekta komasacije za katastarsku općinu Luke, ali zbog nedostatka finansijskih sredstava realizacija projekta je usporena i još uvijek neizvjesna.

FAO – TCP/BiH/3301

Prošle godine počela je realizacija FAO projekta TCP/BiH/3301 koji predviđa izradu **Nacionalnih strategija za komasaciju**, kao i pilot projekat komasacije na principu dobrovoljnosti za dva izabrana lokaliteta u Popovom polju, K.O. Dračevo opština Trebinje i K.O. Trnčine općina Ravno. Ovaj projekat bi trebao ukazati na **sadašnje probleme**, predpostaviti **moгуća rješenja** i potaknuti aktivnosti na radovima komasacije zemljišta u BiH, a ujedno upoznati nas sa **iskustvima drugih zemalja**, odnosno mogućnostima primjene **različitih metoda** uređenja poljoprivrednog zemljišta.



K.O. Dračevo obuhvata površinu od **1294,9777 ha**. Broj (su)vlasnika je **311**, a broj (ID) je **192**. Površina obuhvaćena komasacijom je **543,4357 ha**. Broj parcela obuhvaćen komasacijom je **2.285**. Prosječna veličina parcele iznosi **2400m2**. Prosječan broj parcela po ID je **12**.

Površina u privatnom vlasništvu **306,2524 ha**. Firma AD "Popovo polje" gazduje sa površinom od **23,3699 ha**. Opštinsko vlasništvo iznosi **3,4835 ha**. Društvene parcele pod putevima ukupno pokrivaju **6047 ha**.

FAO – TCP/BiH/3301

Analizom podataka u anketama došli smo do sledećih podataka:

Broj parcela koji su na prodaju je **316**

Broj parcela koje su za zamjenu je: **530**

Broj parcela koji treba da ostanu na mjestu je **918**

Broj parcela za koje nismo uspjeli dobiti nikakvu informaciju je **87**

Pilot područje **"Trnčina"** spada u dvije katastarske Općine: K.O. Trnčina i K.O. Trebimlja.



Površina K.O. Trnčina u komasaciji: **150ha**

Ukupan broj parcela: **619**

Ukupan broj posjednika (ID): **164**

Ukupan broj (su)vlasnika je **237**

Ukupan broj (su)vlasnika po ID je **1,44**

Prosječan broj parcela po korisniku: **3,77**

Prosječna veličina parcele: **0,24ha**

FAO – TCP/BiH/3301



Analizom odrađenih intervju, možemo zaključiti sljedeće:

Starost (su)vlasnika : 40–80 godina, prosjek 70 godina.

Struktura poljoprivrednika:

Stalno se bave i žive od poljoprivrede –5%,

Povremeno se bave poljoprivredom– 20%

Uopće sene bave– 75%)

Od 164 zemljoposjednika 65 ih je ima samo 1 parcelu,

tako se tim bazirao na ostalih 99 zemljoposjednika.

Od tih 99 zemljoposjednika, intervjuirano je 80 posjednika ili 80%.

Od toga 78 ID vlasnika je zainteresirano za komasaciju.

FAO – TCP/BIH/3301

### Šta nam je činiti?

**Zakonodavni okviri za: pokretanje i provođenje komasacije, metode i postupke rada, tip komasacije** ostali su skoro nepromjenjeni do danas.

Da bi se prilagodili ekonomskim i organizacionim realitetima, neophodno bi bilo prije svega osavremeniti **zakone iz oblasti komasacije** i time omogućiti primjenu različitih tipova komasacija.



Intenzivna izgradnja saobraćajnica dovodi do daljnjeg usitnjavanja zemljišta i jedino postupkom komasacije zemljišta to bi se moglo spriječiti.

Tip dobrovoljne komasacije u osnovi se sastoji od nešto manjeg obima aktivnosti i njome se na jeftiniji i fleksibilniji način, uređuje poljoprivredno zemljište razmjenom, kupoprodajom ili iznajmljivanjem poljoprivrednih parcela.

U provedbi ovog modela komasacije svi vlasnici zemljišta na planiranom području se anketiraju da bi se vidjela njihova zainteresovanost za provođenje projekta.

FAO – TCP/BIH/3301

Zbog akutnog nedostatka novca potrebno je uređenje zemljišta planirati u fazama uz odabir prikladnog jeftinijeg oblika komasacije, uz primjenu modernih tehnologija i metoda.



Komasacijom zemljišta mogli bi se riješiti i neki socijalni problemi koji opterećuju našu državu. Naime, na selu je sve više staračkih domaćinstava čiji su članovi fizički nesposobni voditi svoja gazdinstva, odnosno baviti se poljoprivrednom proizvodnjom. Njihovo bi zemljište u postupku komasacije država mogla otkupiti ili preuzeti za **banku zemljišta**, a njima osigurati pristojnu mirovinu.



FAO – TCP/BIH/3301

Da bi se osigurala stabilna, rentabilna i djelotvorna poljoprivredna proizvodnja, potrebno je **nastaviti započete**, ili organizovati nove aktivnosti na provođenju komasacije zemljišta, a time ubrzati **raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države**, te pomoći farmerima u organizovanju i razvoju agrara kao i rješavanju **imovinsko-pravnih odnosa** na poljoprivrednom zemljištu.



FAO – TCP/BIH/3301



**Hvala na pažnji !**

FAO – TCP/BiH/3301