

PRIOPĆENJE ZA JAVNOST: Neovlašteno preuzimanje i korištenje podataka Registra cijena nekretnina i katastarskih podataka

23.04.2026 13:12



FGU
Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove obraća se javnosti u vezi s pojavom koja je postala predmetom ozbiljne institucionalne zabrinutosti: neovlaštenim preuzimanjem, kombiniranjem i komercijalnim korištenjem podataka Registra cijena nekretnina (RCN), ali i katastarskih podataka koji su zaštićeni posebnim zakonskim režimom, od strane pojedinih privatnih web-platfomi. Ovim priopćenjem ne nastojimo ograničiti slobodu informiranja ili legitiman razvoj digitalnih usluga već nastojimo zaštititi građane, institucije i tržište nekretnina od pogrešnog tumačenja pravnog statusa i namjene podataka koji su, uz jasno ograničen opseg i pod strogo definiranim uvjetima, dostupni putem javnog uvida.

Što je javni uvid, a što nije

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove zajedno s Poreznom upravom Federacije BiH građanima osigurava javni uvid u ograničeni skup podataka RCN-a radi transparentnosti tržišta i opće informiranosti, uz istovremenu zaštitu osobnih i poreznih podataka. Pravni okvir za to uspostavlja Uredba o bazi podataka Registra nekretnina FBiH ("Službene novine Federacije BiH", broj 94/23), čiji članak 14. propisuje da su podaci iz evidencije tržišta nekretnina javni - osim onih koji se smatraju osobnim podacima. S tim u vezi, ista odredba izričito upućuje na Zakon o zaštiti osobnih podataka ("Službeni glasnik BiH", broj 12/25, koji je zamijenio ranije važeći zakon br. 49/06, 76/11 i 89/11), prema kojemu se s takvim podacima postupa u posebnom zakonskom režimu. Javni uvid, međutim, ne predstavlja izdavanje podataka u bilo kakvom pravnom ili tehničkom smislu. Podaci nisu dostupni za masovno preuzimanje, redistribuciju niti komercijalnu upotrebu. Za njih nije propisan tarifnik niti režim isporuke - upravo zato što se oni, kao takvi, ne izdaju. Svako drugačije predstavljanje njihovog statusa je obmanjujuće.

Portal katastar.ba to potvrđuje nedvosmisleno: „*Prikazani podaci se ne smiju koristiti u poslovne i komercijalne svrhe niti ustupati trećim licima. Zabranjeno je nasumično i neselektivno pretraživanje i skidanje podataka.*” Ista platforma naglašava i da su svi podaci dostupni putem javnog uvida isključivo informativnog karaktera te da ne mogu služiti kao javna isprava.

Ugovorna cijena nije tržišna analiza

Podaci prikazani u javnom uvidu odražavaju stanje onakvo kakvo je navedeno u pojedinačnim kupoprodajnim ugovorima. To znači da se radi o prijavljivanim transakcijama - bez stručne provjere, bez metodološke kontrole i bez statističke obrade. Samo službena izvješća Uprave predstavljaju vjerodostojan prikaz stanja tržišta nekretnina, jer u njima podaci prolaze kroz sve navedene faze obrade i tek potom bivaju objavljeni u formi stručnih analiza. Svaka tržišna analiza temeljena na neovlašteno preuzetim podacima RCN-a može biti pogrešna i dovesti javnost u zabludu - bez obzira na sofisticiranost vizualizacije kojom se prezentira.

Uprava je utvrdila da pojedine platforme ne vrše samo neovlašteno preuzimanje podataka iz RCN javnog uvida, nego ih istovremeno kombiniraju s katastarskim podacima -parcelama, koji podliježu potpuno odvojenom i strogom pravnom režimu.

Lokacije nekretnina prikazane na RCN mapi namjerno su približne, a ne točne -upravo radi zaštite osobnih podataka i sprječavanja identifikacije vlasnika i poreznih obveznika. Spajanjem tih namjerno nepreciznih RCN podataka s katastarskim parcelama i adresama, platforme koje to čine umjetno rekonstruiraju preciznost koju Uprava svjesno nije pružila. Rezultat je posredna identifikacija fizičkih lica -što nije tehnički propust, nego ozbiljna povreda propisa o zaštiti osobnih podataka i neposredan sigurnosni rizik za građane.

Katastarski podaci koji se pri tome koriste podliježu posebnom zakonskom okviru koji je krajnje jasan. Zakon o izmjeri i katastru nekretnina izričito propisuje da pravna i fizička lica „*ne mogu davati trećim licima niti koristiti za svoje potrebe*” podatke izmjere i katastra nekretnina bez posebnog odobrenja nadležnog organa, te da se ti podaci „*ne smiju ustupati drugim organima, organizacijama i građanima*”. Prema odredbama objavljenim na portalu katastar.ba, „*za korištenje podataka izmjere, katastra nekretnina i katastra zemljišta plaća se naknada*”, sukladno Zakonu o naknadama za korištenje podataka i vršenje usluga u oblasti izmjere i katastra nekretnina te Odluci o naknadama za korištenje podataka izmjere i katastra. Geodetska dokumentacija „*može se koristiti samo za namjene za koje je izdata*”, a Uprava vodi propisanu evidenciju o svakom davanju na korištenje - s podacima o tome kome su, kada i koji podaci dati - u skladu s Uredbom o načinu čuvanja i korištenja podataka izmjere i katastra zemljišta. Preuzimanje i redistribucija katastarskih podataka bez odobrenja, bez obzira kojim tehničkim putem su pribavljeni, predstavlja direktno kršenje svih navedenih propisa, kao i odredbi Pravilnika o bazi podataka katastra nekretnina (BPKN).

O granici između dozvoljenog i nedozvoljenog

Uprava ne dovodi u pitanje legitimnost digitalnih servisa koji djeluju na tržištu nekretnina. Portali za oglašavanje nekretnina postoje i posluju legalno. Analitika oglasa i praćenje trendova na temelju objavljenih cijena na tim portalima - legitimna je i uobičajena praksa. Blogovi i medijske analize tržišta na temelju javno dostupnih informacija - potpuno su prihvatljivi. To je dio funkcioniranja slobodnog tržišta informacija.

Međutim, korištenje podataka iz RCN javnog uvida kao tržišne baze podataka za procjenu vrijednosti nekretnina, bankarske analize, investicijske odluke ili komercijalne softverske proizvode nije standardna praksa u Bosni i Hercegovini - i nije slučajno. Nije u pitanju samo pogrešna interpretacija podataka, nego i neovlaštena sekundarna obrada u smislu Zakona o zaštiti osobnih podataka, potencijalna odštetna

odgovornost za štetu nastalu zbog pogrešnih zaključaka, te direktno kršenje Uredbe o bazi podataka Registra nekretnina FBiH. Kada se uz to u isti proizvod integiraju i katastarski podaci - čija je uporaba regulirana posebnim zakonskim okvirom i tarifnikom - pravna izloženost postaje višestruka i ozbiljna.

Uprava posebno upozorava da automatizirano prikupljanje podataka (scraping), kompilacija, spajanje baza i izrada komercijalnih analiza na temelju podataka javnog uvida predstavljaju neovlaštenu sekundarnu obradu i povredu važećih propisa Bosne i Hercegovine - uključujući odredbe Zakona o zaštiti osobnih podataka, Zakona o izmjeri i katastru nekretnina, kao i Uredbe o bazi podataka Registra nekretnina FBiH. Ovakve aktivnosti ne mogu biti opravdane pozivanjem na javnu dostupnost podataka niti na tehnička sredstva kojima su prikupljeni.

Upozorenje i najava daljnjih mjera

Federalna uprava će poduzeti sve raspoložive pravne mjere, uključujući prijave nadležnim inspekcijskim i drugim organima, protiv subjekata koji neovlašteno preuzimaju podatke, pogrešno predstavljaju njihov pravni status ili ih koriste za komercijalne i profesionalne svrhe suprotno navedenim propisima. Ovo priopćenje ujedno je i formalno upozorenje svim subjektima koji razmatraju ili već provode slične aktivnosti.

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Sarajevo, [22.04.2026.]