

Налог супервизора којим се на подручју Брчко Дистрикта ставља ван снаге Закон Социјалистичке Републике БиХ о грађевинском земљишту из 1986. године

Налог супервизора којим се на подручју Брчко Дистрикта ставља ван снаге Закон Социјалистичке Републике БиХ о грађевинском земљишту из 1986. године, којим се такође ставља ван снаге дио члана 60 Закона о просторном уређењу Брчко Дистрикта из 2003. године и којим се такође укида Одлука градоначелника о износу накнаде за уређење грађевинског земљишта

У складу са овлаштењима која су ми дата ставовима 8, 10, 13, 36 и 37 Коначне одлуке за Брчко од 5. 3. 1999. године, коју је донио Арбитражни трибунал за спор око међуентитетске границе у области Брчког;

Наглашавајући да је правна сигурност један од најважнијих циљева у промовисању владавине закона, како је прописано Коначном одлуком;

Вјерујући да је јасан, правичан и досљедно примјењиван систем опорезивања имовине од кључног значаја за привредни развој Дистрикта и за јачање владавине закона;

Констатујући да су Законом Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине о грађевинском земљишту, који је донијет 1986. године и објављен у “Службеном листу Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине” број 34/86 (“Закон о грађевинском

земљишту”) утврђена одређена правила и поступци којих се морају придржавати лица која желе да граде објекте и припадајуће дијелове истих на земљишту;

Констатујући надаље да су члановима од 67 до 75 Закона о грађевинском земљишту прописане различите врсте накнада и пореза које плаћа лице које гради на земљишту, и да ови порези и накнаде имају за нужну посљедицу то да лице које гради на земљишту мора извршити знатна плаћања, у потпуности и прије отпочињања градње, укључујући и накнаду која се наплаћује према члану 68 (2) “из основа природних погодности градског грађевинског земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре, које могу настати приликом кориштења тог земљишта, а које нису резултат улагања средстава власника или корисника некретнина”, те да се ова врста пореза уобичајено назива “рента”;

Констатујући надаље да се чланом 210 Закона о власништву и другим стварним правима Брчко Дистрикта Босне и Херцеговине, који је донијет 2001. године и објављен у Службеном гласнику Брчко Дистрикта Босне и Херцеговине број 11/01 (“Закон о власништву”), прописује да се “ступањем на снагу овог закона престају примјењивати одредбе прописа о власништву и другим стварним правима који су се примјењивали на територији Дистрикта”;

Изражавајући бојазан да је неодређено да ли је чланом 210 Закона о власништву постигнут ефекат стављања ван снаге било ког дијела или цјелокупног Закона о грађевинском земљишту, укључујући чланове од 67 до 75 истог, и да је Влада Брчко Дистрикта наставила, од доношења Закона о власништву, да наплаћује “ренту”, по свему судећи према члану 68 (2) Закона о грађевинском земљишту;

Констатујући надаље да други став члана 60 Закона о просторном уређењу Брчко Дистрикта, који је донијет 2003. године и објављен у “Службеном гласнику Брчко Дистрикта Босне и Херцеговине” број 9/03 (“Закон о просторном уређењу”)

дјелимично прописује да “урбанистичка сагласност садржи и ... износ накнаде за уређење или дјелимично уређење грађевинског земљишта ...”, те да је градоначелник 2004. године донио “Одлуку о висини накнада за уређење грађевинског земљишта”, одлуком градоначелника број 01-014-003628/04, објављеном у “Службеном гласнику Брчко Дистрикта Босне и Херцеговине” број 24/04, којом се прописује висина накнада које се плаћају према другом ставу члана 60 Закона о просторном уређењу;

Мишљења да је накнада која се наплаћује према члану 60 Закона о просторном уређењу по свом економском ефекту веома слична “ренти”, односно знатном порезу на градњу неvezаном за економску погодност која може настати за грађевинског предузетника као посљедица његове градње, који се у цјелокупном износу плаћа унапријед прије отпочињања градње и као услов за издавање неопходне дозволе Владе за градњу;

Надаље мишљења да су економски ефекти пореза какав је овај погубни по привреду као што је привреда Брчко Дистрикта, тиме што дестимулишу закониту градњу;

Задовољна тиме што се било какви трошкови Владе Дистрикта за нову изградњу, укључујући обавезу прикључивања нових објеката на постојеће инфраструктурне услуге, могу транспарентније надокнадити из других извора, укључујући накнаде за прикључење на инфраструктуру, постојеће пореске приходе из других извора, и повећане будуће пореске приходе од привредног развоја који ће услиједити након изградње нових објеката;

Надаље свјесна да су порези у виду “ренте” створили неке правне несигурности, јер је у извјесном броју случајева Влада извршила компензацију износа “ренте” који би иначе морао да се плати извјесним другим трошковима које су приватни грађевински предузетници на земљишту имали, и да су изражени опречни ставови у погледу тога да ли су компензације овакве врсте законите;

Мишљења да не постоје одредбе Закона о грађевинском земљишту

које остају примјенљиве, да је Закон о грађевинском земљишту у потпуности застарео, и да све облике пореза у виду “ренте” треба укинути у интересу правне сигурности, подстицања привредног развоја и владавине закона;

Вјерујући да постоје боље методе опорезивања некретнина чији се примјери могу наћи широм Европске уније, са посљедицама које су мање штетне по владавину закона и привредни развој, и дајући препоруку да Скупштина озбиљно размотри усвајање закона којим се налаже вид опорезивања некретнина у складу са оним који се може наћи другдје у Европи:

Овим налажем следеће:

1. у мјери у којој је на снази у Брчко Дистрикту до датума овог налога супервизора, Закон Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине о грађевинском земљишту, објављен у “Службеном листу Босне и Херцеговине” број 34/86, ставља се ван снаге у цијелости од датума овог налога супервизора. Закон неће више имати правно дејство у Брчко Дистрикту.

2. други став члана 60 Закона о просторном уређењу Брчко Дистрикта, објављеног у “Службеном гласнику Брчко Дистрикта Босне и Херцеговине” број 9/03, гласиће како слиједи, уз ступање на снагу од датума овог налога супервизора:

“Урбанистичка сагласност садржи и услове за уређење грађевинског земљишта, ако се грађевина гради на неуређеном или дјелимично уређеном грађевинском земљишту”.

Текст који је раније стајао иза овог текста у другом ставу члана 60, односно “износ накнаде за уређење или дјелимично уређење грађевинског земљишта, као и друге обавезе корисника које проистичу из кориштења тог земљишта”, се брише и неће више имати правно дејство.

3. Одлука градоначелника о накнадама за уређење грађевинског земљишта број 01-014-003628/04, објављена у “Службеном гласнику Брчко Дистрикта Босне и Херцеговине” број

24/04, укида се од датума овог налога.

4. Овај налог супервизора неће имати ретроактивно дејство. На било каква питања у погледу тога да ли

(a) било који износ који је већ плаћен, прије датума овог налога супервизора, према одредбама било ког од два поменута закона или одлуке која се помиње у ставовима од 1 до 3 може бити рефундиран према закону;

или

(b) било који износ који се наводно дугује на датум овог налога супервизора према одредбама било ког од два поменута закона или одлуке која се помиње у ставовима од 1 до 3 заиста представља дуговање,

одредбе овог налога супервизора неће имати утицаја.

5. Овај налог супервизора ступа на снагу одмах и биће без одлагања објављен у “Службеном гласнику Брчко Дистрикта”. Влада и Скупштина Брчко Дистрикта предузеће све потребне мјере како би се осигурала имплементација истог.

*Сузан Р. Џонсон
супервизор за Брчко
замјеник високог представника*