

Nalog supervizora kojim se na području Brčko Distrikta stavlja van snage Zakon Socijalističke Republike BiH o građevinskom zemljištu iz 1986. godine

Nalog supervizora kojim se na području Brčko Distrikta stavlja van snage Zakon Socijalističke Republike BiH o građevinskom zemljištu iz 1986. godine, kojim se takođe stavlja van snage dio člana 60 Zakona o prostornom uređenju Brčko Distrikta iz 2003. godine i kojim se takođe ukida Odluka gradonačelnika o iznosu naknade za uređenje građevinskog zemljišta

U skladu sa ovlaštenjima koja su mi data stavovima 8, 10, 13, 36 i 37 Konačne odluke za Brčko od 5. 3. 1999. godine, koju je donio Arbitražni tribunal za spor oko međuentitetske granice u oblasti Brčkog;

Naglašavajući da je pravna sigurnost jedan od najvažnijih ciljeva u promovisanju vladavine zakona, kako je propisano Konačnom odlukom;

Vjerujući da je jasan, pravičan i dosljedno primjenjivan sistem oporezivanja imovine od ključnog značaja za privredni razvoj Distrikta i za jačanje vladavine zakona;

Konstatujući da su Zakonom Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine o građevinskom zemljištu, koji je donijet 1986. godine i objavljen u "Službenom listu Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine" broj 34/86 ("Zakon o građevinskom

zemljištu”) utvrđena određena pravila i postupci kojih se moraju pridržavati lica koja žele da grade objekte i pripadajuće dijelove istih na zemljištu;

Konstatujući nadalje da su članovima od 67 do 75 Zakona o građevinskom zemljištu propisane različite vrste naknada i poreza koje plaća lice koje gradi na zemljištu, i da ovi porezi i naknade imaju za nužnu posljedicu to da lice koje gradi na zemljištu mora izvršiti znatna plaćanja, u potpunosti i prije otpočinjanja gradnje, uključujući i naknadu koja se naplaćuje prema članu 68 (2) “iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture, koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina”, te da se ova vrsta poreza uobičajeno naziva “renta”;

Konstatujući nadalje da se članom 210 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, koji je donijet 2001. godine i objavljen u Službenom glasniku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine broj 11/01 (“Zakon o vlasništvu”), propisuje da se “stupanjem na snagu ovog zakona prestaju primjenjivati odredbe propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji su se primjenjivali na teritoriji Distrikta”;

Izražavajući bojazan da je neodređeno da li je članom 210 Zakona o vlasništvu postignut efekat stavljanja van snage bilo kog dijela ili cjelokupnog Zakona o građevinskom zemljištu, uključujući članove od 67 do 75 istog, i da je Vlada Brčko Distrikta nastavila, od donošenja Zakona o vlasništvu, da naplaćuje “rentu”, po svemu sudeći prema članu 68 (2) Zakona o građevinskom zemljištu;

Konstatujući nadalje da drugi stav člana 60 Zakona o prostornom uređenju Brčko Distrikta, koji je donijet 2003. godine i objavljen u “Službenom glasniku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine” broj 9/03 (“Zakon o prostornom uređenju”)

djelimično propisuje da “urbanistička saglasnost sadrži i ... iznos naknade za uređenje ili djelimično uređenje građevinskog zemljišta ...”, te da je gradonačelnik 2004. godine donio “Odluku o visini naknada za uređenje građevinskog zemljišta”, odlukom gradonačelnika broj 01-014-003628/04, objavljenom u “Službenom glasniku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine” broj 24/04, kojom se propisuje visina naknada koje se plaćaju prema drugom stavu člana 60 Zakona o prostornom uređenju;

Mišljenja da je naknada koja se naplaćuje prema članu 60 Zakona o prostornom uređenju po svom ekonomskom efektu veoma slična “renti”, odnosno znatnom porezu na gradnju nevezanom za ekonomsku pogodnost koja može nastati za građevinskog preduzetnika kao posljedica njegove gradnje, koji se u cjelokupnom iznosu plaća unaprijed prije otpočinjanja gradnje i kao uslov za izdavanje neophodne dozvole Vlade za gradnju;

Nadalje mišljenja da su ekonomski efekti poreza kakav je ovaj pogubni po privredu kao što je privreda Brčko Distrikta, time što destimulišu zakonitu gradnju;

Zadovoljna time što se bilo kakvi troškovi Vlade Distrikta za novu izgradnju, uključujući obavezu priključivanja novih objekata na postojeće infrastrukturne usluge, mogu transparentnije nadoknaditi iz drugih izvora, uključujući naknade za priključenje na infrastrukturu, postojeće poreske prihode iz drugih izvora, i povećane buduće poreske prihode od privrednog razvoja koji će uslijediti nakon izgradnje novih objekata;

Nadalje svjesna da su porezi u vidu “rente” stvorili neke pravne nesigurnosti, jer je u izvjesnom broju slučajeva Vlada izvršila kompenzaciju iznosa “rente” koji bi inače morao da se plati izvjesnim drugim troškovima koje su privatni građevinski preduzetnici na zemljištu imali, i da su izraženi oprečni stavovi u pogledu toga da li su kompenzacije ovakve vrste zakonite;

Mišljenja da ne postoje odredbe Zakona o građevinskom zemljištu koje ostaju primjenjive, da je Zakon o građevinskom zemljištu u potpunosti zastareo, i da sve oblike poreza u vidu "rente" treba ukinuti u interesu pravne sigurnosti, podsticanja privrednog razvoja i vladavine zakona;

Vjerujući da postoje bolje metode oporezivanja nekretnina čiji se primjeri mogu naći širom Evropske unije, sa posljedicama koje su manje štetne po vladavinu zakona i privredni razvoj, i dajući preporuku da Skupština ozbiljno razmotri usvajanje zakona kojim se nalaže vid oporezivanja nekretnina u skladu sa onim koji se može naći drugdje u Evropi:

Ovim nalažem sljedeće:

1. u mjeri u kojoj je na snazi u Brčko Distriktu do datuma ovog naloga supervizora, Zakon Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine o građevinskom zemljištu, objavljen u "Službenom listu Bosne i Hercegovine" broj 34/86, stavlja se van snage u cijelosti od datuma ovog naloga supervizora. Zakon neće više imati pravno dejstvo u Brčko Distriktu.

2. drugi stav člana 60 Zakona o prostornom uređenju Brčko Distrikta, objavljenog u "Službenom glasniku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine" broj 9/03, glasiće kako slijedi, uz stupanje na snagu od datuma ovog naloga supervizora:

"Urbanistička saglasnost sadrži i uslove za uređenje građevinskog zemljišta, ako se građevina gradi na neuređenom ili djelimično uređenom građevinskom zemljištu".

Tekst koji je ranije stajao iza ovog teksta u drugom stavu člana 60, odnosno "iznos naknade za uređenje ili djelimično uređenje građevinskog zemljišta, kao i druge obaveze korisnika koje proističu iz korištenja tog zemljišta", se briše i neće više imati pravno dejstvo.

3. Odluka gradonačelnika o naknadama za uređenje građevinskog zemljišta broj 01-014-003628/04, objavljena u

“Službenom glasniku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine” broj 24/04, ukida se od datuma ovog naloga.

4. Ovaj nalog supervizora neće imati retroaktivno dejstvo. Na bilo kakva pitanja u pogledu toga da li

(a) bilo koji iznos koji je već plaćen, prije datuma ovog naloga supervizora, prema odredbama bilo kog od dva pomenuta zakona ili odluke koja se pominje u stavovima od 1 do 3 može biti refundiran prema zakonu;

ili

(b) bilo koji iznos koji se navodno duguje na datum ovog naloga supervizora prema odredbama bilo kog od dva pomenuta zakona ili odluke koja se pominje u stavovima od 1 do 3 zaista predstavlja dugovanje,

odredbe ovog naloga supervizora neće imati uticaja.

5. Ovaj nalog supervizora stupa na snagu odmah i biće bez odlaganja objavljen u “Službenom glasniku Brčko Distrikta”. Vlada i Skupština Brčko Distrikta preduzeće sve potrebne mjere kako bi se osigurala implementacija istog.

Susan R. Johnson
supervizor za Brčko
zamjenik visokog predstavnika