

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

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

Sukladno ovlastima koje su mi date stavcima 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 promoviranju vladavine zakona, kako je propisano Konačnom odlukom;

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

Konstatirajući 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 osobe koje žele graditi objekte i pripadajuće dijelove istih na zemljištu;

Konstatirajući nadalje da su člancima od 67 do 75 Zakona o građevinskom zemljištu propisane različite vrste naknada i poreza koje plaća osoba koja gradi na zemljištu, i da ovi porezi i naknade imaju za nužnu posljedicu to da osoba koja gradi na zemljištu mora izvršiti znatna plaćanja, u potpunosti i prije otpočinjanja gradnje, uključujući i naknadu koja se naplaćuje prema članku 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";

Konstatirajući nadalje da se člankom 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 člankom 210 Zakona o vlasništvu postignut efekat stavljanja van snage bilo kog dijela ili cjelokupnog Zakona o građevinskom zemljištu, uključujući članke od 67 do 75 istog, i da je Vlada Brčko Distrikta nastavila, od donošenja Zakona o vlasništvu, naplaćivati "rentu", po svemu sudeći prema članku 68 (2) Zakona o građevinskom zemljištu;

Konstatirajući nadalje da drugi stavak 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 suglasnost 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 stavku članka 60 Zakona o prostornom uređenju;

Mišljenja da je naknada koja se naplaćuje prema članku 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 poduzetnika kao posljedica njegove gradnje, koji se u cjelokupnom iznosu plaća unaprijed prije otpočinjanja gradnje i kao uvjet za izdavanje neophodne dozvole Vlade za gradnju;

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

Zadovoljna time što se bilo kakvi troškovi Vlade Distrikta za novu izgradnju, uključujući obvezu priključivanja novih objekata na postojeće infrastrukturne usluge, mogu transparentnije nadoknaditi iz drugih izvora, uključujući naknade za priključenje na infrastrukturu, postojeće porezne prihode iz drugih izvora, i povećane buduće porezne prihode od gospodarskog 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 se inače morao platiti izvjesnim drugim troškovima koje su privatni građevinski poduzetnici na zemljištu imali, i da su izraženi

oprečni stavovi glede 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 gospodarskog razvoja i vladavine zakona;

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

Ovim nalažem slijedeće:

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 stavak članka 60 Zakona o prostornom uređenju Brčko Distrikta, objavljenog u "Službenom glasniku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine" broj 9/03, glasit će kako slijedi, uz stupanje na snagu od datuma ovog naloga supervizora:

"Urbanistička suglasnost sadrži i uvjete 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 stavku članka 60, odnosno "iznos naknade za uređenje ili djelimično uređenje građevinskog zemljišta, kao i druge obveze 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 glede 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 stavcima 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 stavcima od 1 do 3 zaista predstavlja dugovanje,

odredbe ovog naloga supervizora neće imati utjecaja.

5. Ovaj nalog supervizora stupa na snagu odmah i biti će bez odlaganja objavljen u "Službenom glasniku Brčko Distrikta". Vlada i Skupština Brčko Distrikta poduzeti će sve potrebne mjere kako bi se osigurala implementacija istog.

Susan R. Johnson
supervizor za Brčko
zamjenik visokog predstavnika