



REPUBLIKA SRPSKA
OPŠTINA GRADIŠKA
Načelnik Opštine
Administrativna služba

Odjeljenje za urbanizam,građenje,komunalne i stambene poslove

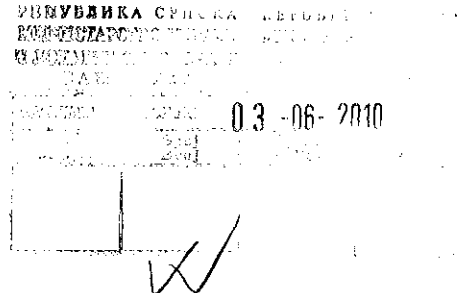
23-06-2010
17.05-054-269/10

Broj:04- SI- 11 /10
Dana 01.06. 2010.g

Vlada Republike Srpske
Ministarstvo za ekonomske odnose i regionalnu saradnju
putem
Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju

Trg Republike Srpske br.1

Predmet:Odgovor na upit ,dostavljamo,-
Veza: Vaš dopis broj 17.05-054-269/10 od 24.05.2010.g



Vašim dopisom broj i datum gornji zatražili ste odgovor na pitanje da li opštine i gradovi imaju pravo da naplaćuju naknadu za korišćenje građevinskog zemljišta (rentu) za novoizgrađene stambene objekte(stanove)koji su u privatnom vlasništvu obzirom da je za iste prilikom izgradnje već plaćena renta.

S tim u vezi dostavljamo vam sljedeći odgovor:

Ustavom Republike Srpske u članu 59. propisano je da se zakonom uređuje zaštita, korišćenje, unapređivanje i upravljanje dobrima od opšteg interesa, kao i plaćanja naknade za korišćenje dobara od opšteg interesa i gradskog građevinskog zemljišta.

Takođe u Ustavu Republike Srpske u članu 102. t. 3. propisano je da opština uređuje i obezbjeđuje korišćenje gradskog građevinskog zemljišta i poslovnog prostora.

U cilju sprovođenja ove ustavne odredbe Narodna Skupština Republike Srpske je donijela Zakon o građevinskom zemljištu Republike Srpske («Službeni Glasnik Republike Srpske», broj, 112/06).

Navedeni zakon propisao je dva oblika rente i to : naknadu za prirodne pogodnosti i pogodnosti izgrađene infrastrukture (jednokratna renta) kao novčano davanje koje investitor plaća radi pogodnosti koje mu zemljište pruža u pogledu opremljenosti zemljišta objektima infrastrukture u momentu početka gradnje za već izgrađenu infrastrukturu pod budućim objektom i oko njega (član 26 zakona) i ona se naplaćuje u postupku izdavanja odobrenja za građenje u smislu Zakona o uređenju prostora ,i naknadu za trajno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta (trajnu rentu) kao novčano davanje koje se plaća zbog pogodnosti koje određeno zemljište pruža korisniku u pogledu obima i stepena izgrađenosti i uređenosti i položaja zemljišta u naselju,opremljenosti zemljišta komunalnim građevinama i instalacijama, saobraćajne povezanosti, vrste i kapaciteta objekata za svakodnevno i periodično snabdijevanje i dr. (član 30).

ZGZ je u člana 30. stav 1. nametnuo **obavezu** opštinama i gradovima da svojom odlukom uvedu plaćanje naknade za trajno korišćenje izgrađenog i neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta. Za potpuno razumjevanje ovog instituta relevantne su i druge odredbe ovog zakona i to. član 5. (gradsko građevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu), član 8. stav 2 (ggz. u privatnom vlasništvu raspoložu vlasnici uz ograničenja i pod uslovima propisanim zakonom), član 22. (namjena i korišćenje sredstava od naknada), član 30. (pored pomenute obaveznosti donošenja odluke, reguliše mjerila koja su osnov za utvrđivanje visine naknade, nadležnost za donošenje rješenja i izvršavanje rješenja, član 31. - određivanje naknade , član 32. -. obveznici naknade (vlasnici ili nosioci prava

raspolaganja na stambenom, poslovnom ili sličnom prostoru, fizička i pravna lica koji koriste ggz.) i član 39. – mogućnost uvođenja obaveze plaćanja trajne rente i na ostalom građevinskom zemljištu.

Opština Gradiška donijela je Odluku o građevinskom zemljištu («Službeni Glasnik opštine Gradiška», broj 6/07 i 6/09). Ovom odlukom između ostalog utvrđeni su kriterjumi i mjerila za obračun i naplatu naknade za trajno korišćenje izgrađenog i neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta, organ koji provodi postupak i donosi rješenje, kao i druge elemente bitne za ovu naknadu.

Polazeći od svega iznesenog, a u svijetlu člana 59 i 102 t. 3 Ustava Republike Srpske i člana 30. ZGZ mišljenje ovog organa je da sve dok se isti primjenjuje, jedinica lokalne samouprave ima pravo da naplaćuje pomenutu rentu uz uslov da je donijela odgovarajuću odluku, što je Opština Gradiška u konkretnom slučaju i učinila, jer bi u suprotnom došlo do kršenja Ustava, ZGZ i Zakona o lokalnoj samoupravi i na taj način nezakonitog umanjavanja prihoda budžeta jedinice lokalne samouprave.

Isto tako, ukazujemo na činjenicom da je Glavna služba za reviziju Republike Srpske u revizorskim izvještajima za više opština upozorila na propuste zbog neobračunavanja trajne rente, kao neporeskog prihoda opštine i da je to u suprotnosti sa Zakonom.

Istina je doduše da je Skupština grada Banja Luka zbog jedne po nama upitne presude Vrhovnog suda Republike Srpske (jer ista nije zasnovana na ZGZ, već na stavu suda-pretjeranom opterećenju obveznika plaćanja naknade) donijela zaključak broj 07-013-503/08 i zastala privremeno sa naplatom trajne rente, ali istu svakako nije ukinula, jer postojanje ili nepostojanje pomenute naknade nije u nadležnosti jedinice lokalne samouprave već Narodne Skupštine Republike Srpske koja je i donijela ZGZ iz 2006.g. Pošto u ovoj oblasti postoji očigledna neusklađenost između zakona i sudske prakse, a po tom pitanju ne postoji meritorna odluka Ustavnog suda RS, Opština Gradiška se opredjelila, da u ovoj oblasti za sada primjenjuje važeći ZGZ.

S poštovanjem

Dostavljeno:

1. Naslovu 2x
2. e-mail: s.maric@meoi.vladars.net

