



Broj: I-OP-1-96/12
Dana: 24. aprila 2012.
NOVI SAD

OPŠTINA SREMSKI KARLOVCI
OPŠTINSKA UPRAVA
n/r načelnika Višnjić Vladimira
Trg Branka Radičevića 1
21 205 SREMSKI KARLOVCI

Veza vaš broj: 35-39/2012-V

Pokrajinskom ombudsmanu predstavkom se obratila S. S. iz Sremskih Karlovaca u kojoj navodi da je sa Opštinom Sremski Karlovci, Odeljenje za urbanizam i građevinsko zemljište dana 31. oktobra 2006. godine zaključila Ugovor o obračunu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta broj 35-79/2006-V, te da je dospele rate uredno plaćala. Navodi da je tačkom 6 ovog ugovora regulisano da se mesečne rate usklađuju sa eskontnom stopom centralne emisione banke, na mesečnom nivou, primenom komforne metode obračuna, te da se usklađivanje naknade vrši do dospeća rate za plaćanje, a nakon dospeća u slučaju kašnjenja obračunava se kamata, te da nije znala da ona treba da obračunava mesečne rate, s obzirom na to da nije stručna. Dalje navodi da od 2006. godine, kada je ugovor zaključen, sve do februara ove godine, kada joj je obračunat sav dug za prethodne godine i kamata zbog kašnjenja, od strane Opštine Sremski Karlovci nije obavestena da rata treba da se uskladi. Ističe da je stav Službe za utvrđivanje i naplatu javnih prihoda da je ona trebala da obračunava iznos usklađene rate.

Postupajući po predstavci Pokrajinski ombudsman uputio je zahtev Odeljenju za urbanizam i građevinsko zemljište Opštinske uprave Sremski Karlovci da se izjasni o navodima iz predstavke.

U izjašnjenju se navodi da je Opština Sremski Karlovci zaključila 205 ugovora o obračunu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta na rate (do 120 rata), te da je podnositeljka predstavke dana 21. oktobra 2006. godine zaključila ugovor broj 35-79/2006-V pod istim uslovima. Navodi da je tačkom 6 ugovora regulisano da je investitor u obavezi da, nakon uplate 10% od obračunatog iznosa, preostali iznos od 235.011,49 dinara uplati u 120 mesečnih rata koje se usklađuju sa eskontnom stopom centralne emisione banke, na mesečnom nivou, primenom komforne metode obračuna i da je praksa da se prilikom zaključivanja ugovora investitor upozori da je dužan da svaku narednu ratu uveća u skladu sa tačkom 6. Dalje se navodi da se usklađivanje naknade vrši do dospeća rate za plaćanje, a nakon dospeća u slučaju kašnjenja obračunava se kamata u skladu sa propisima o poreskom postupku i poreskoj administraciji do isplate dospelog duga. U izjašnjenju se takođe ističe da je Odlukom



Skupštine opštine Sremski Karlovci otpisana kamata na dospele obaveze po osnovu lokalnih javnih prihoda do 1. januara 2011. godine.

Član 93 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009, 64/2010-odluka US i 24/2011) propisuje: naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor (stav 1); visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu sledećih kriterijuma: stepena komunalne opremljenosti, godišnjih programa za uređivanje građevinskog zemljišta, urbanističke zone, namene i površine objekta (stav 2); jedinica lokalne samouprave propisuje merila za obračun visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta na osnovu kriterijuma iz stava 2 ovog člana (stav 4); investitor i jedinica lokalne samouprave, odnosno privredno društvo, javno preduzeće ili druga organizacija iz člana 91 ovog zakona zaključuju ugovor kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta, utvrđuje visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, dinamika plaćanja, obim struktura i rokovi za izvođenje radova na uređivanju građevinskog zemljišta, kao i postupak i uslovi izmene ugovora (stav 5).

Članom 100 Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89-odluka USJ i 57/89, "Službeni list SRJ", broj 31/93 i "Službeni list SCG", broj 1/2003-Ustavna povelja) propisano je da će se u slučaju kad je ugovor zaključen prema unapred odštampanom sadržaju, ili kad je ugovor bio na drugi način pripremljen i predložen od jedne ugovorne strane, nejasne odredbe tumačiće se u korist druge strane.

Budući da je prema navodima iz izjašnjenja Opština Sremski Karlovci zaključila 205 ugovora o obračunu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta na rate pod istim uslovima, te da investitori nemaju mogućnost da isti zaključe sa drugim poveriocem Pokrajinski ombudsman je stava da se radi o ugovoru koji je pripremljen i predložen od jedne ugovorne strane, u ovom slučaju Opštine Sremski Karlovci. Kako članom 6 ugovora nije jasno određeno koja ugovorna strana je obavezna da vrši usklađivanje mesečnih rata sa eskontnom stopom centralne emisije banke, na mesečnom nivou, primenom komforne metode obračuna, potrebno je odredbu ovog člana tumačiti, u smislu navedenog člana Zakona o obligacionim odnosima, u korist druge strane, odnosno investitora.

Imajući u vidu navedeno Pokrajinski ombudsman je po završetku istrage utvrdio da nametanje obaveze investitorima od strane Opštine Sremski Karlovci da vrše usklađivanje mesečnih rata po ugovoru o obračunu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta sa eskontnom stopom centralne emisije banke, na mesečnom nivou, primenom komforne metode obračuna bez prethodnog obaveštenja da su dužni da to čine, kao i obračunavanje kamate zbog kašnjenja u plaćanju usklađenog iznosa mesečne rate predstavlja povredu ljudskih prava.

Na osnovu svega iznetog Pokrajinski ombudsman u skladu sa alinejom 2 stava 1 člana 33 Pokrajinske skupštinske odluke o Pokrajinskom ombudsmanu ("Službeni list AP Vojvodine", br. 23/2002, 5/2004, 16/2005 i 18/2009-promena naziva akta) upućuje sledeće



MIŠLJENJE

I Usklađivanje mesečnih rata po osnovu ugovora o obračunu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta sa eskontnom stopom centralne emisione banke, na mesečnom nivou, primenom komforne metode obračuna obaveza je Službe za utvrđivanje i naplatu javnih prihoda Odeljenja za budžet i finansije Opštinske uprave Sremski Karlovci.

II O iznosu ovako usklađenih mesečnih rata potrebno je obavestiti investitore do dospeća rata za plaćanje, odnosno do 15. u mesecu, dostavljanjem opštih uplatnica popunjenih na predmetni iznos ili na drugi odgovarajući način.

III Potrebno je investitorima otpisati kompletnu kamatu obračunatu zbog kašnjenja u plaćanju dospelih usklađenih mesečnih rata po osnovu ugovora o obračunu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Potrebno je da u roku od 15 dana od dana prijema ovog mišljenja obavestite Pokrajinskog ombudsmana o preduzetim merama.

POKRAJINSKI OMBUDSMAN

Aniko Muškinja Hajnrih