



centar za humanu politiku
center for humane politics

informacija

***o neodgovornom i nezakonitom radu u opštini Doboj
u oblastima građenja i upravljanja gradskim građevinskim zemljištem
i opštinskim poslovnim prostorom za period 1998 – 2000. godina***

april 2001. godine

Kao odbornik u Skupštini opštine Doboj postavio sam u avgustu 2000. godine načelniku opštine Doboj nekoliko pitanja iz oblasti upravljanja gradskim građevinskim zemljištem i opštinskim poslovnim prostorom, ali još uvijek nisam dobio potpune odgovore i sve tražene podatke. U ovom slučaju postojala je očigledna opstrukcija pojedinaca iz opštinske uprave i javnih preduzeća, kao i zabrinjavajuća nemoć načelnika opštine da obezbijedi pravovremenu pripremu i dostavljanje potpunih odgovora na odbornička pitanja. Postavlja se ozbiljno pitanje da li ovakvi funkcioneri i odgovorni radnici u opštinskoj upravi i javnim preduzećima, koji kriju podatke od načelnika opštine i ignorišu pravo odbornika Skupštine opštine na potpunu informisanost, mogu imati povjerenje odbornika u Skupštini opštine i da li se od njih može očekivati odgovoran i zakonit rad?

Ovu informaciju pripremio sam na osnovu raspoloživih nepotpunih podataka i sa njenim sadržajem želim upoznati odbornike u Skupštini opštine Doboj i zainteresovane organe i organizacije. Sve ovo činim kao svoju odborničku dužnost sa ciljem da pokušam dati doprinos normalizaciji stanja u opštini Doboj i jačanju odgovornosti pojedinaca i organa za odgovorno i zakonito vršenje opštinske vlasti i javnih funkcija.

Sadržaj ove informacije čini pet cjelina koje se odnose na upravljanje gradskim građevinskim zemljištem i izgradnju poslovnih objekata na zelenoj pijaci, korištenje zemljišta i izgradnju objekata na lokalitetu auto pijace, upravljanje javnim površinama i upravljanje opštinskim poslovnim prostorom i garažama.

I UPRAVLJANJE GRADSKIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

Gradsko građevinsko zemljište je najznačajniji resurs sa kojim raspolaže opština Doboj i nadležni opštinski organi imaju obavezu da zakonito, racionalno i odgovorno upravljaju ovim resursom. Odgovarajuća planska dokumentacija, zakonit postupak izuzimanja i dodjele zemljišta i odgovarajuća cijena zemljišta koja ima fiskalnu i razvojnu funkciju osnovni su uslovi za korištenje gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju.

Skupština opštine Doboj je 11. avgusta 1998. godine donijela Odluku o dopunama Odluke o građevinskom zemljištu u kojoj je predviđeno da se dodjela gradskog građevinskog zemljišta javnim nadmetanjem vrši na osnovu programa koga donosi Izvršni odbor opštine. Izvršni odbor opštine je 18. juna 1998. godine donio Program o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta javnim nadmetanjem, (znači prije donošenja pomenute odluke koja je bila osnov za donošenje programa), a konkursna komisija je 28.10.1998. godine raspisala konkurs za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta za 43 lokacije. Nakon toga izvršena je dodjela zemljišta, izdate urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, započela i završena gradnja dijela objekata na lokacijama koje su dodijeljene putem konkursa, kao i na lokacijama koje su dodijeljene na drugi način (neposrednom pogodbom).

1. Primjena zakona i planova o uređenju prostora

Ako se analizira stanje planova iz oblasti uređenja prostora može se konstatovati da opština ima Prostorni plan, a da za grad Doboj postoji Urbanistički plan koji je važio do 2000. godine i regulacioni planovi za određene dijelove grada (Centar, Donji grad). Stanje ovih planova nije bilo zadovoljavajuće u smislu obezbjeđenja svih potrebnih planskih pretpostavki za dodjelu zemljišta za gradnju. Bili su ispunjeni svi zakonski i drugi uslovi da se izvrši revizija urbanističkog i regulacionih planova, donesu obavezni regulacioni planovi za područja grada za koje nisu postojali, donesu urbanistički projekti za glavnu ulicu, uži centar grada, Gradinu i druge dijelove grada, kao i donesu u skladu sa Zakonom o uređenju prostora etapni planovi za realizaciju Urbanističkog i regulacionih planova.

Na osnovu programa i konkursa o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta može se zaključiti da su odabir lokacija i namjena u suprotnosti sa odgovarajućim regulacionim planom (lokacije broj 2, 3, 4, 7, 8, 12, 15, 19, 20, 22, 25, 26, 31, 34, 35, 36, 37, 38 i 43), da je samo 15 lokacija u skladu sa odgovarajućim regulacionim planom (lokacije broj 5, 6, 10, 11, 13, 18, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 40 i

41), da se van obuhvata regulacionog plana nalazi 8 lokacija (lokacija broj 8, 12, 25, 26, 34, 36, 37 i 38), da je površina lokacije uglavnom određena bez odgovarajućeg plana (u konkursu ispred površine parcele stoji riječ "oko", veliki nesklad između površine parcele i planiranog objekta u slučajevima za lokacije 9, 14, 23 i druge, neodređenost kao u slučaju lokacije broj 2 gdje se uz površinu od 1.487 m² nudi mogućnost za angažovanje još 1000 m² u slučaju postojanja izuzetno kvalitetnih prijedloga i slično), neovlašteno i nezakonito favorizovanje jedne varijante za uređenje gradskog građevinskog zemljišta koja je u slučaju ovih lokacija neprimjenljiva, neovlašteno i nezakonito umanjeње naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta (rente), nezakonit i neovlašten rad konkursne komisije na ocjeni podobnosti i usklađenosti sa urbanističkim uslovima idejnih rješenja i slično.

Republička urbanističko-građevinska inspekcija utvrdila je u junu 1999. godine brojne nezakonitosti i nepravilnosti u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti, odobrenja za građenje i građenje u slučajevima Starčević Slobodana i Radojčić Miroslava (rješenje broj 01-749/99 od 02.07.1999. i rješenje broj 01-747/99 od 01.07.1999.) i umjesto da se postupi po nalogu inspektora, nadležni opštinski organi su još intenzivnije nastavili sa nepoštivanjem zakona i planova.

2. Postupak za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta na korištenje

Na osnovu izvještaja o provedenom konkursu za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta od 30.11.1998. godine može se zaključiti da je od 43 lokacije po konkursu, konkursna komisija predložila za dodjelu zemljišta 34 lokacije (lokacije broj 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 38, 39, 40, 41, 42 i 43). Komisija je nezakonito i neovlašteno za dodjelu lokacije broj 18 postavila uslov da lokaciju može dobiti lice koje pristaje da zaključi valjan ugovor o ortačkoj izgradnji sa ostalim zainteresovanim licima za izgradnju svih poslovnih jedinica na lokaciji. Takođe je nejasno iz izvještaja komisije na koga se odnose lokacije sa grejs-periodom i ko je i na osnovu čega donio takvu odluku. Komisija je nepravilno utvrdila cijenu po m² zemljišta za lokacije broj 5, 12, 23, 33 i 38, jer nije kod prijedloga za dodjelu odabrala najvišu ponuđenu cijenu. Komisija je naknadno neovlašteno mijenjala zaključke o prijedlogu za dodjelu zemljišta iz izvještaja.

Na sjednici 31.3.1999. godine Skupština opštine je razmatrala i prihvatila izvještaj o provedenom konkursu za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta, zadužila organ za imovinske-pravne poslove da sprovede postupak i pripremi rješenja i ovlastila predsjednika Skupštine opštine da po ovom izvještaju potpiše rješenja. Predsjednik Skupštine opštine je neovlašteno potpisao rješenja o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta (osim rješenja po spomenutom izvještaju, pod ovim datumom potpisana su i rješenja o dodjeli zemljišta koga nije bilo u izvještaju) koja je kao pojedinačni akt trebala donijeti Skupština opštine kao isključivo nadležni organ za donošenje, a ne postoji ni prijedlog rješenja od Izvršnog odbora opštine kao ovlaštenog predlagača.

Takođe je bitno napomenuti da izuzimanje gradskog građevinskog zemljišta od ranijeg vlasnika ili korisnika uglavnom nije bilo zakonito (zemljište koje je dobio "Graditelj", Starčević, "King" i drugi). Posebno je zanimljiva upornost u besprimjernom kršenju svih normi i nastojanju da se izgradi objekat na spornom zemljištu koje je dobio DOO "Graditelj" i Starčević Slobodan. Zemljište koje je dobio DOO "Graditelj" na konkursu je dobila SOD "Jahorina", da bi prvo rješenje o dodjeli bilo poništeno i neovlašteno potpisano od tadašnjeg predsjednika Skupštine opštine pod istim datumom kada je donešeno prvo rješenje i na kraju predsjednik Skupštine opštine pod istim datumom neovlašteno potpisuje i treće rješenje kojim se ovo zemljište dodjeljuje DOO "Graditelj" iz Banja Luke. Zemljište koje nije bilo predmet konkursa dodijeljeno je Starčević Slobodanu (koji je učestvovao na konkursu za drugu parcelu, a dodijeljena mu je daleko vrednija parcela koja nije bila na konkursu) i nije tačna konstatacija u obrazloženju rješenja da je ovo zemljište bilo na konkursu i da je dodijeljeno Starčević Slobodanu. U više slučajeva prisutna je razlika u površini zemljišta iz konkursa i rješenja o dodjeli zemljišta (primjer: DOO "Graditelj", po konkursu 200 m², a u rješenju 284 m² i drugi).

Gradsko građevinsko zemljište dodijeljeno je posebnim odlukama MUP CJB Doboj i KJP "Vodovod" za izgradnju objekata za smještaj izbjeglih i raseljenih lica, Veljki Brajiću za izgradnju stambeno-poslovnog objekta i određenim političkim strankama (SRS, SPRS) za izgradnju administrativno-

poslovnih objekata. Dodjela gradskog građevinskog zemljišta ovakvim odlukama nije uobičajena i zakonita, a pojedinačna rješenja o dodjeli zemljišta nije donijela Skupština opštine.

Posebno je zanimljiva dodjela gradskog građevinskog zemljišta političkim strankama sa aspekta odabira samo određenih političkih stranaka, realnih potreba i interesa političkih stranaka za korištenjem zemljišta i gradnjom, njihove mogućnosti i načina plaćanja naknada za dodijeljeno zemljište i građenje i slično. Za SPRS i SRS nema podataka da li koriste nezakonito dodijeljeno zemljište, a za Opštinski odbor SDS Doboju zna se pouzdano da bespravno gradi stambeno-poslovni objekat u Doboju veličine 36 x 9 m, VP + 2 + Pk. Za izgradnju ovog objekta Opštinski odbor SDS dobio je urbanističku saglasnost 30.08.1999. godine kojoj je rok istekao prošle godine, ali nisu dobili odobrenje za građenje, nisu platili naknade (oko 300.000 KM) i nije poznato da li im je i kako dodijeljeno gradsko zemljište. Na tabli na gradilištu stoji da je investitor "Građ-promet", pa se može pretpostaviti da postoji nezakonit aranžman između SDS i ove firme kojem je isključiv cilj zadovoljenje interesa pojedinaca iz SDS. Kandidati SDS u proteklih deset godina nalaze se na najznačajnijim funkcijama vlasti u opštini Doboju, a ovaj primjer bespravne gradnje i nepoštivanja zakona od strane odgovornih pojedinaca iz SDS i opštinske vlasti svjedoči o vremenu i vlasti u kome su dominirali bezakonje, neodgovornost, kriminal, korupcija, nemoral i privatni interesi.

3. Obračun i plaćanje naknada

U skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i opštinskim odlukama o građevinskom zemljištu i renti za dodijeljeno gradsko-građevinsko zemljište za izgradnju plaća se naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište (ova naknada obuhvata naknadu koja se plaća za izuzeto zemljište ranijem vlasniku i naknadu za pogodnosti ili rentu), naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i druge manje naknade i obaveze.

Iz tačke 3.6. Programa o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta javnim nadmetanjem od 17.07.1998. godine vidljivo je da se naknada za zemljište u KM/m² odnosi na naknadu za izuzeto zemljište koja se plaća ranijem vlasniku ili korisniku. Ova naknada utvrđena je u manjim iznosu od izlicitiranog za Jovanović Janka, Radić Uroša, Tomić Milorada, Gojković Mirjanu i Dragičević Dragicu, a u opštinskom organu za budžet ne raspoložu sa sredenim i preciznim podacima o utvrđenim i plaćenim obavezama po ovom osnovu, tako da se može pretpostaviti da dio ovih obaveza nije plaćen u budžet opštine.

U skladu sa članom 68 Zakona o građevinskom zemljištu visina naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje se rješenjem o dodjeli zemljišta na korištenje radi građenja. U svim rješenjima o dodjeli zemljišta utvrđen je samo dio ove naknade koji se odnosi na naknadu koja je ponuđena na konkursu i koja se odnosi na naknadu koja pripada ranijem vlasniku ili korisniku po osnovu izuzimanja zemljišta. U rješenju o dodjeli zemljišta nije utvrđen drugi dio naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje koji se odnosi na naknadu za pogodnosti ili rentu. Opštinski organ nadležan za prostorno uređenje i građenje neovlašteno i nezakonito je utvrđivao visinu rente u urbanističkim saglasnostima, a nezakonito umanjeno obračun rente izvršio je JP "Dobojuinvest" Doboju. U opštinskom organu za budžet nemaju sredene i precizne podaci o utvrđenim i plaćenim obavezama po osnovu rente, tako da se može pretpostaviti da veći dio ovih obaveza nije plaćen na račun budžeta opštine.

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se u skladu sa članom 72. Zakona o građevinskom zemljištu rješenjem o urbanističkoj saglasnosti. S obzirom da se u svim slučajevima (izuzev jednog) radi o lokacijama koje se nalaze na potpuno ili djelimično uređenom gradskom građevinskom zemljištu, kod obračuna ove naknade trebalo je primjeniti odredbe člana 44, 45 ili 46 opštinske odluke o građevinskom zemljištu. Iako je postojao korektan obračun naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta od strane JP "Dobojuinvest", opštinski organ za prostorno uređenje i građenje nije u urbanističkoj saglasnosti utvrdio visinu ove naknade, već je nezakonito dodijeljeno zemljište tretirao kao potpuno neuređeno i oslobodio investitora obaveza plaćanja ove naknade u budžet opštine.

U sledećem pregledu dati su podaci o licima kojima je dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište, visini utvrđenih naknada, visini naknada koje je trebalo utvrditi primjenom važećih propisa i razlici između ovih visina naknada koja predstavlja iznos za koji je oštećen budžet opštine Doboj.

Red. broj	Naziv lica kome je dodijeljeno ili koristi zemljište za izgradnju ¹⁾	Iznos naknada utvrđen aktom o dodjeli zemljišta i urbanističkom saglasnošću (KM) ²⁾				Iznos naknade obračunat ili procijenjen u skladu sa važećim propisima (KM) ³⁾				
		Naknada po konkursu	Renta	Ukupno (3 + 4)	Uplaćeno u budžet opštine	Naknada po konkursu	Renta	Naknada za uređenje zemljišta	Ukupno (7+8+9)	Razlika (10 – 5)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	DOO "Graditelj" Banja Luka	68.160	32.803	100.963		68.160	164.015	290.603	522.780	421.817
2.	DOO "Eurograd" Ljubljana	124.815	39.939	164.754		124.815	199.694	352.872	677.381	512.627
3.	"Integra-inženjering" Banja Luka	37.990	25.028	63.018		37.990	150.000	300.000	487.990	424.972
4.	"Elektro Doboj" Doboj	45.920	33.748	79.668		45.920	168.740	252.580	467.240	387.572
5.	PP "King" Doboj	28.756	32.157	60.913		28.756	160.785	270.723	460.264	399.351
6.	PP "Džungla" Buletić	322.073	227.836	549.909		322.073	1.100.000	1.600.000	3.022.073	2.472.164
7.	"Autoeksport" Doboj	15.204	29.167	44.371		15.204	145.833	190.006	351.043	306.672
8.	"Progres" Doboj	--	84.801	88.801		--	400.000	600.000	1.000.000	915.199
9.	Savić Milan i drugi	109.838	40.242	150.080		109.838	201.211	342.706	653.754	503.674
10.	Jovanović Janko	54.860	29.407	84.267		103.012	130.906	194.774	428.692	344.425
11.	Starčević Slobodan	11.886	12.747	24.636		11.886	90.000	160.000	261.886	237.253
12.	Pejić Vinko	13.200	22.106	35.306		13.200	157.902	205.710	376.812	341.506
13.	Bandić Milovan	11.484	11.394	22.878		11.484	93.400	167.700	272.584	249.706
14.	Kojić Đorđo	6.532	7.997	14.529		6.532	39.989	57.476	103.997	89.468
15.	Gojković Mirjana	4.233	5.312	9.545		34.467	26.560	37.549	98.576	89.031
16.	Radić Uroš	6.909	7.301	14.210		7.567	45.920	54.760	108.247	94.037
17.	Tomić Milorad	5.014	3.871	8.885		7.498	26.820	43.958	78.276	69.391
18.	Dragičević Mladen	17.712	3.483	21.195		17.712	17.415	29.426	64.553	43.358
19.	Dragičević Dragica	6.408	2.680	9.088		15.840	13.400	25.651	54.891	45.803
20.	Lugonjić Božidar	12.616	4.638	17.254		12.616	23.190	65.816	101.622	84.368
21.	Radić Obrad	10.865	5.178	16.043		10.865	22.027	35.275	68.217	52.174
22.	Stevanović Ljubomir	10.130	3.942	14.072		10.130	19.711	32.021	61.862	47.790
23.	Čorić Milan	11.318	3.942	15.260		11.318	19.711	32.021	63.050	47.790
24.	Stojčinović Stojanka	20.240	861	21.101		20.240	4.305	8.648	33.193	12.092
25.	"Autokomerc" Doboj	--	89.433	89.433		--	447.167	--	447.167	357.734
26.	Ostali	200.000	250.000	450.000		200.000	1.000.000	1.500.000	2.700.000	2.250.000
27.	Ostali bespravni	--	--	--		--	800.000	1.200.000	2.000.000	2.000.000
	UKUPNO: (1 – 25)	956.163	760.013	1.716.176		1.047.123	3.892.706	5.350.275	10.290.104	8.573.928
	UKUPNO: (1 – 26)	1.156.163	1.010.013	2.166.176	1.293.735	1.247.123	4.892.706	6.850.275	12.990.104	10.823.928
	UKUPNO (1 – 27)	1.156.163	1.010.013	2.166.176		1.247.123	5.692.706	8.050.275	14.990.104	12.823.928

1) U ovoj koloni nije bilo moguće iskazati sva lica kojima je dodijeljeno zemljište ili ga koriste na drugi način zbog nedostatka većine relevantnih podataka, uz napomenu:

- a) pod "ostali" podrazumjevaju se lica kojim je dodijeljeno ili na drugi način koriste zemljište za gradnju kao što su "Dobojinvest", "Radnik", Opšta bolnica i drugi za koje su podaci procijenjeni, jer se nije raspolagalo sa preciznim podacima
- b) pod "ostali bespravni" podrazumjevaju se lica koja su bespravno koristila gradsko građevinsko zemljište za izgradnju, dogradnju i nadogradnju, a podaci su procijenjeni zbog toga što nisu dobijeni traženi podaci
- 2) Iznos naknada utvrđen aktima o dodjeli zemljišta i urbanističkom saglasnošću podrazumjeva stvarno određene naknade aktima koje su donijeli nadležni opštinski organi u proteklom periodu, uz napomenu:
- a) Naknada po konkursu podrazumjeva naknadu za izuzeto zemljište koja pripada ranijem vlasniku (tačka 3.6. Programa o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta javnim nadmetanjem). Visina naknade određivana je na osnovu najviše ponuđene naknade na konkursu, izuzev u slučajevima Jovanović Janka, Gojković Mirjane, Radić Uroša, Tomić Milorada i Dragičević Dragice gdje je neovlašteno utvrđen manji iznos naknade. Za PP "Džungla", Radić Obrada, Stevanović Ljubomira i Ćorić Milana nema podataka da su učestvovali na konkursu i nije poznato na osnovu čega je određena visina ove naknade. Ova naknada utvrđena je u rješenju o dodjeli zemljišta, ali ovim rješenjem nije utvrđena ukupna naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište (član 52. stav 3. Zakona o građevinskom zemljištu) koja obuhvata naknadu za izuzeto zemljište ranijem vlasniku i naknadu za pogodnosti ili rentu (član 68. Zakona o građevinskom zemljištu).
- b) Visina rente u svim slučajevima utvrđena je nezakonito i neovlašteno urbanističkom saglasnošću u iznosu koji je u prosjeku pet puta manji od propisanog (Skupština opštine je 1998. godine donijela spornu i sumnjivu Odluku o izmjenama Odluke o renti, kojom je predviđeno umanjnje rente za 80% u 1998. godini), a s obzirom da se ovo umanjnje odnosi na 1998. godinu u kojoj gotovo i nije bilo plaćanja rente ona se nije mogla primjenjivati u 1999. godini i kasnije). U većini slučajeva visinu rente obračunao je "Dobojinvest", ali u dokumentaciji nije pronađen obračun za "Integra-inženjering", "Džunglu", "Progres" i Starčević Slobodana. Zanimljivo je napomenuti da je JP "Dobojinvest" obračunao umanjenu rentu za 80% za Bandić Milovana i Lugonjić Božidara (broj 220/98 od 31.12.1998.) sa napisanom napomenom da ovaj obračun važi do 31.12.1998. godine, a da će od 1.1.1998. važiti puni iznos rente. U slučaju Bandić Milovana u urbanističkoj saglasnosti broj: 08/364-834/98 od 18.12.1998. utvrđena je još manja renta od umanjene rente koju je obračunao JP "Dobojinvest" (u urbanističkoj saglasnosti renta iznosi 11.394 KM, a u obračunu DP "Dobojinvest" 18.680 KM). U slučaju Dragičević Mladena (obračun br. 7-301/99 od 16.02.1999.) obračunat je ispravno puni iznos rente, ali je iz sumnjivih razloga urađen novi obračun koji je umanjnjen za 80% (broj 7-601/99 od 12.3.1999.) i od tada se nastavlja nezakonita praksa obračuna i utvrđivanja pet puta manje visine rente od propisane. Od ovog datuma primjenjuju se i druge cijene za obračun rente i naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta (do tada primjenjivane cijene 815 KM/m² i 213 KM/m² smanjene su na 695 KM/m² i 174 KM/m²). Problematični mogu biti i podaci koje je opštinski organ nadležan za izdavanje urbanističke saglasnosti dostavljao JP "Dobojinvest" za obračun rente i naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, a koji se odnose na površinu poslovnog, stambenog i pomoćnog prostora i tretiranje nove gradnje i dogradnje. Posebno je problematično iskazivanje pomoćnog prostora u čistim poslovnim, stambenim ili stambeno-poslovnim objektima i ovo može značajnije uticati na umanjnje naknada. Posebno je zanimljiv slučaj "Džungle", gdje je nezakonito i neovlašteno prolongirano plaćanje naknada za 5 godina, a da je ovo nezakonito svjedoči i prigovor JP "Dobojinvest". Predsjednik Skupštine opštine je neovlašteno zaključio ugovor sa "Džunglom", a ni "Džungla" nije izvršila obavezu izgradnje otvorenog bazena do 30.6.2000. godine. Takođe, ugovorima o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na trajno korištenje koje je zaključio JP "Dobojinvest" sa "Integra-inženjeringom", "Evrogradom", Jovanović Jankom i drugim neovlašteno je dozvoljena mogućnost odgođenog plaćanja rente.
- c) Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta obračunata je od strane JP "Dobojinvest" u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i korištenjem mogućnosti iz člana 44. opštinske odluke o građevinskom zemljištu (postoji i mogućnost korištenja rješenja iz člana 45. ove Odluke). Nadležni organ za izdavanje urbanističkih saglasnosti nije utvrđivao obavezu plaćanja ove naknade u urbanističkoj saglasnosti, već je nezakonito i neovlašteno tretirao sve lokacije kao neuređene (jedino lokacija koju koristi "Autokomerc" je takva).
- d) Nije bilo moguće dobiti sredene i precizne podatke o plaćanju naknade od opštinskog organa nadležnog za budžet, a na osnovu podataka iz Odluka o godišnjem obračunu budžeta opštine Doboj za 1998, 1999 i 2000. godinu u budžet je po osnovu svih naknada uplaćeno 1.293.735 KM, što znači da u budžet nije uplaćeno oko 900.000 KM od obračunatih naknada, da dio korisnika zemljišta nije platio obaveze za korištenje zemljišta i građenje, da su uplate izvršavane neredovno i da su odobrenja za građenje protivno zakonu izdavana bez dokaza da su ove naknade plaćene.
- 3) Naknade su iskazane na osnovu konkretnih obračuna, poznatih elemenata za obračun ili su grubo procjenjene u slučajevima kada elementi za obračun nisu bili poznati ("Integra-inženjering", "Džungla", "Progres", Starčević S., "Autokomerc", ostali i ostali bespravni), uz napomenu:
- a) Naknada po konkursu iskazana je na osnovu najveće ponuđene naknade na konkursu, a značajnije korekcije zbog pogrešno obračunatih manjih naknada izvršene su kod Jovanović Janka, Gojković Mirjane i Dragičević Dragice. Naknada je obračunata na osnovu površine zemljišta iz rješenja o dodjeli zemljišta (koja se često razlikuje od one iz konkursa), a moguće je da se u nekim slučajevima stvarno koristi veća površina zemljišta od one utvrđene rješenjem (u slučaju Jovanović Janka površina objekta u tloctu odgovara površini zemljišta iz rješenja o dodjeli zemljišta što nije u skladu sa propisima i standardima).
- b) Renta je obračunata na osnovu člana 5. i 6. opštinske odluke o renti, odnosno na osnovu obračuna JP "Dobojinvest" bez umanjnja.
- c) Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta obračunata je od strane JP "Dobojinvest" i takva je primijenjena.
-

U vezi ovog dijela informacije generalno se može konstatovati:

1. da je učinjeno više nezakonitih i neodgovornih radnji kod odabira lokacija i izdavanja urbanističkih saglasnosti i odobrenja za građenje sa aspekta primjene planova i zakona i da je time učinjena nepopravljiva šteta Doboju kao gradu sa prepoznatljivim urbanim izgledom, tradicijom i perspektivom
2. da je učinjeno više nezakonitih i neodgovornih radnji u postupku izuzimanja i dodjele gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju
3. da je učinjeno više nezakonitih i neodgovornih radnji kod obračuna i utvrđivanja obaveza plaćanja naknada za dodijeljeno zemljište i izgradnju objekata, čime je drastično oštećen budžet opštine (obračunato oko 2.200.000 KM, naplaćeno oko 1.300.000 KM, trebalo stvarno obračunati i naplatiti oko 15.000.000 KM, razlika za koju je oštećen budžet opštine oko 13.000.000 KM).
4. da je postojala očigledna sprega i interes predsjednika Skupštine opštine, predsjednika Izvršnog odbora opštine, rukovodioca opštinskog organa za oblast prostornog uređenja i građenja, predsjednika Konkursne komisije i drugih lica da učine više nezakonitih i neodgovornih radnji sa ciljem zadovoljenja ličnih i drugih interesa koji su suprotni opštem interesu.

Sa aspekta konkretne odgovornosti za nezakonit i neodgovoran rad u vršenju poslova upravljanja gradskim građevinskim zemljištem i građenja može se konstatovati sledeće:

1. da opština Doboj, a posebno grad Doboj nemaju potrebnu i ažurnu plansku dokumentaciju za ozbiljniju gradnju i da je ova činjenica bila poznata ili je trebala biti poznata rukovodiocu opštinskog organa za prostorno uređenje i građenje, predsjedniku Izvršnog odbora i Izvršnom odboru opštine i predsjedniku Skupštine opštine,
2. da većina lokacija koja je odabrana za izgradnju nije u skladu sa regulacionim planovima ili ne ispunjava druge uslove, da su odabir lokacija i veličina parcela bili mimo uobičajenih kriterija, standarda i pod dominantnim uticajem prethodno ispoljenog interesa pojedinaca za određene lokacije i da su ove činjenice bile poznate ili su trebale biti poznate rukovodiocu opštinskog organa za prostorno uređenje i građenje, predsjedniku Izvršnog odbora i Izvršnom odboru opštine
3. da je Konkursna komisija, odnosno predsjednik ove komisije učinili više nezakonitih i neodgovornih radnji u pripremi, sprovođenju i realizaciji konkursa, a posebno da su neovlašteno mijenjali svoje zaključke o prijedlogu za dodjelu zemljišta (lokacija 19 i druge), pogrešno utvrdili visine naknada u KM/m² za lokacije broj 5, 12, 23, 33 i 38, čime je oštećen budžet opštine za najmanje oko 90.000 KM i slično,
4. da je organ nadležan za imovinsko-pravne poslove učinio više nezakonitih i neodgovornih radnji u postupku pripreme rješenja o dodjeli zemljišta, a posebno u dijelu koji se odnosi na izuzimanje zemljišta i utvrđivanja naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište (po osnovu manje utvrđene ove naknade budžet opštine oštećen je za oko 4.000.000 KM),
5. da je predsjednik Skupštine opštine neovlašteno donosio, odnosno potpisivao rješenja o dodjeli zemljišta koje nije donijela Skupština opštine kao pojedinačni akt (Skupština opštine nije ovlastila niti je mogla ovlastiti predsjednika Skupštine opštine da donosi rješenja o dodjeli zemljišta), da je potpisivao rješenja o dodjeli zemljišta koja nisu bila obuhvaćena izvještajem kojeg je razmatrala Skupština opštine na sjednici 31.03.1999. (službena zabilješka radnika opštinskog organa od 21.5.1999.), da je pod istim datumom (31.03.1999.) potpisao rješenje broj 01-012-2-8-24/99, rješenje o poništenju prethodnog rješenja pod brojem 01-012-2-2-8-24-

20/99 i rješenje o dodjeli zemljišta DOO "Graditelj" Banja Luka broj 01-012-2-8-24/99, da mu je bilo poznato da postoje nepravilnosti i žalbe na postupak izuzimanja i dodjele zemljišta u slučaju "Jahorine", Starčević i drugih, da je neovlašteno zaključio ugovor sa PP "Džunglom" u vezi dodjele zemljišta, te da je zbog ličnih i drugih interesa odlučujuće uticao na brojne nezakonitosti u postupku dodjele zemljišta, izdavanja urbanističkih saglasnosti i odobrenja za građenje, nezakonitog obračuna i utvrđivanja visine naknada i slično

6. da je JP "Dobojinvest" nezakonito vršio umanjene obračuna rente za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište za izgradnju (oštećen budžet opštine za oko 4.000.000 KM), nezakonito i neovlašteno zaključivanje ugovora o dodjeli zemljišta ("Eurograd", "Integra-inženjering", Jovanović Janko i drugi) u dijelu koji se odnosi na prolongiranje rokova za plaćanje naknada i utvrđivanje obaveze plaćanja naknada JP "Dobojinvestu" (a ne na račun budžeta opštine), nezakonito i neovlašteno zaključivanje ugovora o udruživanju sredstava sa Stojčinović Stojankom, nezakonito zaključivanje ugovora o korištenju zemljišta sa "Autokomercom", iako je bilo poznato da već postoji ugovor iz 1991. godine i da se ovo zemljište nenamjenski i nezakonito koristi.
7. da je Osnovni sud u Doboju i organ za geodetske i imovinsko-pravne poslove vršio uknjižbu prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta i u slučajevima kada se za to nisu bili ispunili svi potrebni zakonski uslovi i da je zamjenik republičkog javnog pravobranioaca iz Doboja davao pozitivno mišljenje o aktima i radnjama koji su bili nezakoniti i neodgovorni, (u obrazloženju rješenja o dodjeli zemljišta PP "Džungla" predstavnik RJP je izjavio da se ne protivi dodjeli zemljišta s obzirom da je na njemu predviđena izgradnja sportsko-rekreativnog centra i da postoji potreba za ovim objektom s obzirom da do sada nije izgrađen objekat slične sadržine ?!),
8. da je nadležni opštinski organi za prostorno uređenje i građenje izdavao urbanističke saglasnosti za lokacije koje nisu bile u skladu sa regulacionim planom i drugim planskim aktima (primjer Starčević, gdje je regulacionim planom predviđena izgradnja saobraćajnice i drugi slučajevi gdje je i republički inspektor 1999. godine utvrdio niz nepravilnosti), da je neovlašteno urbanističkom saglasnošću utvrđivao obavezu plaćanja nezakonito umanjene rente, da je nezakonito oslobađao investitore obaveze plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta u slučajevima kada se radilo o uređenom zemljištu čime je drastično oštećen budžet opštine (oko 7.000.000 KM), da su urbanističke saglasnosti po nekoliko puta mijenjane (Jovanović Janko, Pejić Vinko i drugi, a posebno je zanimljiv slučaj "Autokomerc" gdje se nekoliko puta mijenja urbanistička saglasnost kojom se vrši legalizacija prethodno bespravno izgrađenih objekata),
9. da su nadležni opštinski organ za prostorno uređenje, građenje i inspeksijski nadzor u ovoj oblasti, kao i predsjednik Izvršnog odbora opštine, Izvršni odbor opštine i načelnik opštine odgovorni za masovnu bespravnu izgradnju na području grada (dogradnja, nadogradnja i izgradnja novih objekata na mjestu gdje je postojao objekat koji je srušen, kao i za izgradnju većine objekata na dodijeljenom zemljištu prije dobijenog odobrenja za građenje i regulisanog prava korištenja zemljišta) zbog toga što nisu preduzeli sve odgovarajuće mjere u cilju sprečavanja i sankcionisanja bespravne gradnje,
10. da su novi funkcioneri i drugi ovlašteni radnici opštinske uprave (načelnik opštine, načelnik odjeljenja za finansije, a posebno načelnik odjeljenja za prostorno uređenje) odgovorni zbog nezainteresovanosti za nezakonit i neodgovoran rad organa i pojedinaca iz prethodnog perioda, kao i za nastavljanje nezakonitog i neodgovornog rada pojedinaca i organa (urbanistička saglasnost broj 08/364-676/2000 od 10.10.2000. izdate na ime Pejić Vinka kojom se nezakonito i neovlašteno obračunava umanjena renta i vrši oslobađanje od plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, bespravna gradnja stambeno-poslovnog objekta SDS, "Autokomerca" i mnogih drugih, neplaćanje obaveza u budžet opštine i slično).

II IZGRADNJA POSLOVNIH OBJEKATA NA ZELENOJ PIJACI

Iz dostavljenog odgovora na ovo pitanje vidljivo je da je KJP "Progres" investitor dva poslovna objekta ("B" i "F") na Zelenoj pijaci, da ovo preduzeće od ranije ima pravo raspolaganja na ovom gradskom građevinskom zemljištu, da su dobijene odgovarajuće saglasnosti i odobrenja za izgradnju od nadležnog opštinskog organa, da je sa DTD Company zaključen ugovor o zajedničkom ulaganju po osnovu koga je od ukupno 2.533,90 m² korisnog prostora (objekat "B" 669,50 m² i objekat "F" 1.864,40 m²) "Progres" dobio 342 m² korisnog prostora i da je od prodaje tog prostora "Progres" ostvario prihod od 309.000 KM.

U dostavljenom odgovoru nema svih potrebnih informacija za cjelovito sagledavanje ovog pitanja. Nije poznato da li je prije donošenja odluke o ovoj investiciji postojao odgovarajući investicioni program ili sličan dokument i da li su se o ovoj investiciji na potreban način izjasnili organi preduzeća i osnivača. Postavlja se pitanje šta su cilj i krajnji efekti ovakve investicije i da li je izgradnja ovih objekata bila u funkciji uređenja Zelene pijace kao jedinstvenog prostora i ostvarivanja maksimalne koristi za preduzeće ili su dominirali privatni i grupni interesi? Zelena pijaca i dalje je neuređen prostor, a u urbanističko-arhitektonskom smislu bilo je normalnije sačekati izradu i donošenje urbanističkog projekta koji potpuno urbanistički, arhitektonski i funkcionalno definiše ovaj prostor. Može se sa sigurnošću pretpostaviti da se nadležni organi, a posebno organi osnivača (Izvršni odbor opštine i Skupština opštine) nisu na odgovarajući način izjasnili o ovoj investiciji.

KJP "Progres" u svom odgovoru nije dao obrazloženje na osnovu kojih razloga je ugovor zaključen sa DTD Company i da li bi se prikupljanjem više ponuda mogao odabrati povoljniji partner za ovu investiciju i time obezbijediti veću korist za preduzeće. Očigledno je da ovako u preduzeću nisu razmišljali i da su dominirali drugi interesi kod izbora izvođača radova.

Ako se analizira ostvareni finansijski efekat od prodaje 342 m² poslovnog prostora, onda se sa sigurnošću može tvrditi da se umjesto 309.000 KM moglo realizovati najmanje 410.000 KM prema trenutnim cijenama poslovnog prostora na tržištu.

U ovom slučaju opštinski organ za prostorno uređenje i građenje nezakonito je utvrdio manji iznos rente od propisanog i oslobodio investitora od plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, a Izvršni odbor opštine je nezakonito dozvolio odloženo plaćanje rente. Treba napomenuti da je opštinski organ za prostorno uređenje i građenje vjerovatno ispravno postupio kada je urbanističkom saglasnošću broj 08/364-131/99 od 14.06.1999. utvrdio obavezu plaćanja rente i naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta po obračunu koji je izvršio JP "Doboinvest". Pod pritiskom i iz drugih razloga ovaj organ izdaje novu urbanističku saglasnost broj 08/364-259/99 od 02.09.1999. kojom nezakonito stavlja van snage vjerovatno ispravnu raniju urbanističku saglasnost.

U sledećem pregledu dati su podaci o ostvarenom prihodu i obračunatim naknadama, procijenjenim приходima i naknadama na osnovu važećih propisa i tržišnih uslova i procijenjena razlika za koju je oštećeno preduzeće i budžet opštine.

Red. broj	Osnov za obračun prihoda preduzeća i budžeta opštine	Obračunato (KM)	Mogući prihod preduzeća i iznos naknada po važećim propisima (KM)	Razlika (KM)
1.	Prodaja 342 m ² poslovnog prostora	309.000	410.000	101.000
2.	Renta	84.801	424.005	339.204
3.	Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta	---	1.434.005	600.000
	U k u p n o :	393.801	1.434.005	1.040.204

Na osnovu svega iznesenog može se konstatovati:

1. da postoji odgovornost opštinskog organa za prostorno uređenje, komunalne poslove i građenje i Izvršnog odbora opštine sa aspekta urbanističkog, arhitektonskog i funkcionalnog definisanja ovog prostora,
2. da postoji odgovornost organa KJP "Progres" zbog toga što nije izvršen izbor izvođača i postignuta prodajna cijena poslovnog prostora na način kojim bi se obezbijedila najveća korist za preduzeće i da je po ovom osnovu preduzeće oštećeno za najmanje 100.000 KM,
3. da postoji odgovornost opštinskog organa za prostorno uređenje i građenje zbog toga što je nezakonito utvrđen manji iznos rente od propisanog, što nije utvrđena obaveza plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i što je izdao odobrenje za građenje bez dokaza o plaćenju renti (član 52. Zakona o građevinskom zemljištu), čime je oštećen budžet opštine za oko 900.000 KM,
4. da postoji odgovornost Izvršnog odbora opštine i predsjednika Skupštine opštine zbog toga što nisu na odgovarajući način razmatrali i dali saglasnost za ovakvu investiciju i što je Izvršni odbor opštine dozvolio odloženo plaćanje rente

III KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA I IZGRADNJA OBJEKATA NA LOKALITETU AUTO PIJACE

Iz dostavljenog odgovora na ovo pitanje vidljivo je da je 1991. godine rješenjem Skupštine opštine dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište "Autokomercu" za izgradnju auto pijace, da postoji odgovarajuća urbanistička saglasnost i ugovor o ustupanju zemljišta na trajno korištenje, a da je poslije 1997. godine doneseno nekoliko urbanističkih saglasnosti (broj 08/364-189/96 od 06.03.1997., broj 08/364-125/97 od 06.08.1997., broj 08/364-373/99 od 12.05.2000. i broj 08/364-837/2000 od 01.03.2001.) i zaključen novi ugovor o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na trajno korištenje (11.04.2000.).

Nesporno je da je 1991. "Autokomerc" dobio gradsko građevinsko zemljište za izgradnju auto pijace, da je utvrđena obaveza plaćanja i da je izvršeno plaćanje naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište kao naknade bivšem vlasniku (nije obračunata renta), da je izdata urbanistička saglasnost i da je zaključen ugovor o ustupanju zemljišta na trajno korištenje kojim je predviđen gubitak prava korištenja dodijeljenog zemljišta ukoliko izgradnja objekata ne otpočne u roku od godinu dana. Bitno je takođe napomenuti da je zaključkom Izvršnog odbora opštine iz 1991. godine bilo potrebno izraditi i usvojiti urbanističko-arhitektonsko rješenje za uređenje ovog prostora uz rijeku Bosnu. Ovaj prostor još nije na odgovarajući način planski definisan.

U 1996. i 1997. godini otpočinje bespravna izgradnja poslovnih objekata na ovom lokalitetu, što je u suprotnosti sa namjenom koja je utvrđena za ovu lokaciju 1991. godine u urbanističkoj saglasnosti i rješenju o dodjeli zemljišta. Nakon toga u proteklim godinama nastavljena je bespravna izgradnja objekata buvlje pijace, diskoteke i drugih objekata. U odgovoru na pitanje nisu dati svi traženi podaci, ali se na osnovu određenih saznanja može tvrditi da "Autokomerc" neovlašteno raspolaže sa zemljištem kada na njemu vrši bespravnu gradnju i omogućuje izgradnju poslovnih objekata u vlasništvu drugih lica. Opštinski organ za prostorno uređenje i građenje je nakon izgradnje objekata izdavao urbanističke saglasnosti kojima je nezakonito legalizovao bespravnu izgradnju, a JP "Dobojinvest" je neovlašteno zaključio novi ugovor o dodjeli zemljišta na trajno korištenje na osnovu koga je "Autokomerc" tek 1999. godine izvršio uknjižbu prava korištenja ovog zemljišta.

Može se konstatovati da je ovo zemljište dodijeljeno "Autokomercu" za konkretnu namjenu i da je za izgradnju objekata na ovom zemljištu trebalo prethodno izraditi odgovarajući urbanističko planski

dokumenat. Bez uknjižbe prava korištenja zemljišta i bez odobrenja za građenje u 1996. i 1997. godini otpočinje bespravna izgradnja objekata koji nisu bili predviđeni urbanističkom saglasnošću iz 1991. godine.

Posebno je zanimljivo da opštinski organ za prostorno uređenje i građenje i drugi nadležni organi mirno posmatraju bespravno korištenje zemljišta i izgradnju objekata, kao i da svemu ovome daju podršku sa nekoliko urbanističkih saglasnosti i zaključenim novim ugovorom o dodjeli zemljišta na trajno korištenje. Ovakvim načinom korištenja zemljišta nanosi se neprocjenjiva šteta, jer se objekti grade bez odgovarajuće urbanističko planske dokumentacije za ovaj prostor (čime se nadležni opštinski organ za prostorno uređenje primorava da prati i legalizuje intenzivnu bespravnu izgradnju) i za takvo korištenje zemljišta u proteklih pet godina nisu plaćene odgovarajuće naknade u budžet opštine.

Na osnovu iznesenog može se konstatovati:

1. postoji odgovornost opštinskog organa za prostorno uređenje i Izvršnog odbora opštine zbog toga što nisu obezbijedili potrebno plansko definisanje ovog prostora u urbanističkom smislu i što nisu obezbijedili reviziju dodjele zemljišta s obzirom na nove okolnosti,
2. postoji odgovornost opštinskog organa za prostorno uređenje i građenje jer je donosio nekoliko urbanističkih saglasnosti kojim je legalizovao prethodnu bespravnu izgradnju, što za izdavanje ovih saglasnosti nije imao odgovarajućeg planskog osnova i što je nezakonito utvrdio manji iznos rente od propisanog, čime je oštetio budžet opštine za oko 350.000 KM,
3. postoji odgovornost nadležnog organa za inspekcijski nadzor što nije preduzeo odgovarajuće mjere u cilju sprečavanja i sankcionisanja bespravnog korištenja gradskog građevinskog zemljišta i bespravno građenje,
4. postoji odgovornost organa "Autokomerc" za bespravno korištenje zemljišta i nezakonite aranžmane sa drugim licima u vezi gradnje objekata na ovom lokalitetu, čime je narušen urbani izgled grada i nanešena veća šteta budžetu opštine,
5. postoji odgovornost JP "Doboinvest" za zaključenje novog ugovora o dodjeli zemljišta na trajno korištenje s obzirom na izmijenjene okolnosti u odnosu na 1991. godinu,
6. postoji odgovornost Osnovnog suda u Doboju za uknjižbu prava korištenja zemljišta iako prethodno nisu plaćene odgovarajuće naknade (član 52. Zakona o građevinskom zemljištu).

IV UPRAVLJANJE JAVNIM POVRŠINAMA

Na osnovu opštinskih odluka i drugih akata JP "Doboinvest" povereni su određeni poslovi upravljanja javnim površinama, kao što su izdavanje u zakup javnih površina za postavljanje privremenih objekata, zaključivanje ugovora, naplata zakupnine i slični poslovi. Javne površine koriste se za postavljanje kioska i sličnih objekata, ljetnih i zimskih bašta, tendi i drugih vrsta nadstrešnica, tezgi, reklamnih panoa i drugih vrsta privremenih objekata.

Iz dostavljenog odgovora na ovo pitanje može se konstatovati da veći dio kioska, ljetnih bašta, tezgi i drugih sličnih objekata ima odgovarajuću saglasnost nadležnog opštinskog organa i ugovor o zakupu. Značajan dio kioska, ljetnih bašta i drugih objekata ne ispunjava sve potrebne planske i druge urbanističke uslove, a ovo se posebno odnosi na odstupanja od planiranih lokacija i tipa kioska, korištenje većih površina za ljetne bašte od odobrenih i slično. Posebno je izražen problem naplate

zakupnina, jer je ukupan dug blizu jednogodišnjeg zaduženja po ovom osnovu, a dio zakupaca svoje obaveze ne izvršava više od dvije godine.

Značajan dio javnih površina koristi se bespravno, jer nijedna zimska bašta, većina tendi, reklamnih panoa i prostora za izlaganje robe ispred trgovina i dio kioska, ljetnih bašti i drugih privremenih objekata nema potrebnu urbanističku saglasnost i ugovor o zakupu. Događeni objekti uz pojedine ugostiteljske radnje, koje zovu zimske bašte, u suštini su dograđeni objekti koji se ne demontiraju u ljetnom periodu i koji predstavljaju bespravno proširenje postojećih objekata. Zbog bespravnog korištenja javnih površina i odstupanja od broja, tipa, lokacije i drugih uslova kod postavljanja određenih privremenih objekata ozbiljno je ugrožen urbani izgled grada Doboja.

U sledećem pregledu dati su zbirni podaci za određene vrste privremenih objekata koji imaju potrebne saglasnosti i procijenjeni podaci za objekte bez odgovarajućih saglasnosti.

Red. broj	Vrsta privremenog objekta	Sa urbanističkom saglasnošću i ugovorom o zakupu				Bez urbanističkih saglasnosti i ugovora o zakupu, procijenjeno	
		Broj	Ukupna površina (m ²)	Godišnja zakupnina (KM)	Nenaplaćeno sa 31.12.2000. (KM)	Ukupna površina (m ²)	Godišnja zakupnina (KM)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Kiosci	50	1.450	84.060	56.016	500	25.000
2.	Tezge	35	252	12.732	4.217	--	--
3.	Ljetne bašte	45	1.600	92.034	105.620	500	25.000
4.	Zimsk bašte	--	--	--	--	500	50.000
5.	Ostali privremeni objekti	--	--	--	--	2.000	100.000
	UKUPNO:		3.302	188.826	165.863	3.500	200.000

Na osnovu iznesenog može se konstatovati:

1. da postoji odgovornost opštinskog organa za prostorno uređenje, Izvršnog odbora opštine i načelnika opštine za ukupno stanje u ovoj oblasti, a posebno zbog činjenice da se značajni dio javnih površina koristi bespravno i da je ozbiljno ugrožen urbani izgled grada,
2. da postoji odgovornost opštinskog organa nadležnog za inspeksijski nadzor u ovoj oblasti zbog nepreduzimanja odgovarajućih mjera u cilju sprečavanja i sankcionisanja bespravnog korištenja javnih površina, zbog čega je budžet opštine oštećen za oko 350.000 KM godišnje,
3. da postoji odgovornost JP "Doboinvest" zbog zaključivanja ugovora o zakupu u slučajevima kada nisu ispunjeni svi urbanistički uslovi i kada nije plaćena zakupnina, zbog niskog nivoa naplate zakupnine i zbog novlaštenog raspolaganja i neplaćanja zakupnine u budžet opštine,
4. da JP "Doboinvest" nije sposobno da zakonito i odgovorno vrši povjerene poslove upravljanja javnim površinama i da treba tražiti bolja rješenja u interesu opštine.

V UPRAVLJANJE OPŠTINSKIM POSLOVNIM PROSTOROM I GARAŽAMA

Prema podacima dobijenim od JP "Doboinvest" opština Doboj ima u vlasništvu 134 poslovna prostora ukupne površine 11.331 m² i 306 garaža. Na osnovu ovoga može se zaključiti da je ovo značajan resurs sa kojim raspolaže opština i da se po osnovu zakupa mogu ostvariti značajni godišnji prihodi u budžetu opštine. Opština je ugovorom koji je zaključen 1991. godine povjerila JP "Doboinvest" vršenje određenih poslova upravljanja opštinskim poslovnim prostorom i garažama, kao što su poslovi koji se odnose na ugovaranje zakupa, naplatu zakupnine, tehnički poslovi, vođenje određenih evidencija i slično. Od JP "Doboinvest" očekuje se da ove poslove vrši zakonito, odgovorno i na način koji će obezbijediti najveću korist opštini Doboj.

Pravo izdavanja u zakup opštinskih poslovnih prostora imao je Izvršni odbor opštine, a od 1993. godine ovo pravo je djelimično prenešeno na JP "Doboinvest" koji poslovne prostore u zakup može davati isključivo putem licitacije i na osnovu prethodne saglasnosti Izvršnog odbora opštine. Nakon 1998. godine JP "Doboinvest" je neovlašteno izdavao u zakup neposrednom pogodbom nekoliko atraktivnih opštinskih poslovnih prostora i nije izvršavao obavezu uplate naplaćene zakupnine u budžet opštine. Na osnovu ovakvih saznanja postavljeno je precizno pitanje: "na osnovu čega, kome i koji opštinski prostori su izdati u zakup neposrednom pogodbom (na osnovu kojih razloga se odlučivalo o davanju poslovnih prostora u zakup neposrednom pogodbom i zašto su baš izabrana određena lica) i koliko je uplaćeno zakupnine u budžet opštine (tačno za svaku godinu)?" Na ova pitanja nije odgovoreno, a JP "Doboinvest" u svom odgovoru navodi da su neposrednom pogodbom dati u zakup poslovni prostori nakon usvajanja odluke i programa o prodaji opštinskih poslovnih prostora. Odluku o prodaji opštinskih poslovnih prostora i garaža donijela je Skupština opštine 31.03.1999., a zanimljivo je da su na ovoj sjednici donesena i druga nezakonita akta (Vlada RS je kao nezakonitu obustavila od izvršenja Odluku o prodaji opštinskih poslovnih prostora i garaža). Navedenom odlukom bilo je predviđeno pravo preče kupovine za postojeće zakupce, pa se može zaključiti da je namjera bila da se većina atraktivnih opštinskih poslovnih prostora izda u zakup neposrednom pogodbom odabranim licima (lica čiji je odabir vršio moćni pojedinac u opštini ili je davao saglasnost na takav odabir) i da se takvi poslovni prostori pod povoljnim uslovima otkupe.

Može se sa sigurnošću tvrditi da JP "Doboinvest" od 1998. godine krajnje neodgovorno upravlja opštinskim poslovnim prostorom (izdavanje u zakup poslovnog prostora neposrednom pogodbom, neplaćanje zakupnine u budžet opštine), a u 2000. godini ovo preduzeće nije ni predložilo Skupštini opštini obavezan godišnji program upravljanja opštinskim poslovnim prostorom i neovlašteno je vršilo proširenje opštinskog poslovnog prostora (S. Save 59 i 69) i investiciono održavanje i uređenje poslovnog prostora (S. Save 6 i 8). Neodgovoran i nezakonit čin u upravljanju opštinskim poslovnim prostorom učinio je predsjednik Izvršnog odbora opštine koji je 20.02.2000. sa ZZ "Bosnakoop" zaključio štetan i sporan ugovor u vezi nadoknade za zemljište u Kotorskom, a kojim je ZZ "Bosnakoop" ustupljeno više opštinskih prostora ukupne površine 262 m² na vrijeme od 916 mjeseci (do 2077. godine).

Treba napomenuti da značajan dio opštinskog poslovnog prostora (među njima i dio atraktivnih) koriste političke stranke, udruženja građana i slične organizacije koje nisu u mogućnosti plaćati ni minimalnu zakupninu. Ovakav način korištenja poslovnog prostora je neracionalan i štetan za opštinu, a problem obezbjeđenja prostora za ove organizacije mogao bi se riješiti na drugi način (korištenjem manje atraktivnog prostora, racionalnijem korištenjem i slično).

U sledećem pregledu dati su osnovni podaci o opštinskom poslovnom prostoru, kao što su adresa, zakupac, površina, mjesečna zakupnina, procjena moguće mjesečne zakupnine za određene prostore i slično.

Red. Broj	Adresa poslovnog prostora	Zakupac	Površina (m ²)	Mjesečna zakupnina (KM)	Procijenjena mjesečna zakupnina (KM)	Ostali podaci
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Svetog Save 5	Pijunović Miroslav	77,40	570,36	3.000	neposredna pogodba
2.	Svetog Save 9-a	Mišić Nebojša	28,00	346,54		
3.	Svetog Save 19	PP "Viktorija"	86,10	665,45	3.000	neposredna pogodba
4.	Svetog Save 21	Dujaković Željka	166,50	1.018,93	4.500	neposredna pogodba
5.	Svetog Save 25	ODP "Izbor" Dobož	88,80	552,00	****	
6.	Svetog Save 27	ODP "Izbor" Dobož	88,10	534,00	****	
7.	Svetog Save 37	SD "Rudar" Stanar i	91,76	709,66	3.000	neposredna pogodba
8.	Svetog Save 39	ODP "Modeks" Dobož	46,05	329,00	****	
9.	Svetog Save 39-a	STR "Mari"	39,45	287,05	1.500	neposredna pogodba
10.	Svetog Save 41	ODP "Izbor" Dobož	86,35	492,00	****	
11.	Svetog Save 43	ODP "Demos" Derвента	92,00	448,00	****	
12.	Svetog Save 45	PP "Ekopartner" Dobož	83,74	708,25	3.000	neposredna pogodba
13.	Svetog Save 45-a	Srpska demokratska stranka	84,93	646,71	3.000	neposredna pogodba
14.	Svetog Save 47	Maričić Milenko	10,15	222,31	***	
15.	Svetog Save 49	Bratić Čedo	70,00	504,02	2.500	neposredna pogodba
16.	Svetog Save 59	ZZ "Bosnakop" Dobož	192,00	--	5.000	neposredna pogodba
17.	Svetog Save 69-a	DOO "Duga" Dobož	27,00	524,77	1.000	neposredna pogodba
18.	Svetog Save 69-b	PP "Afrodita" Dobož	83,00	817,60	3.000	neposredna pogodba
19.	Svetog Save 81	PP "Mustang" Dobož	56,10	533,28	1.500	neposredna pogodba
20.	Svetog Save 83	Srpska radikalna stranka	89,90	540,00	2.200	neposredna pogodba
21.	Svetog Save 85	Stanković Željko	29,28	736,51		
22.	Svetog Save 87	ODP "Izbor" Dobož	416,00	--	****	neposredna pogodba
23.	Svetog Save 6/1	"Bosnakop" Dobož			****	neposredna pogodba
24.	Svetog Save 6/2	"Bosnakop" Dobož			****	neposredna pogodba
25.	Svetog Save 6/3	"Bosnakop" Dobož			****	neposredna pogodba
26.	Svetog Save 6/4	slobodan	27,00			
27.	Svetog Save 6/5	Matić Slavica	26,80	1.161,58		
28.	Svetog Save 6/6	slobodan				
29.	Svetog Save 6/7	Marković Inga	24,65	1.222,89		
30.	Svetog Save 6/8	Stanić Savo	25,00	1.041,21		
31.	Svetog Save 6/9	Milivojević Dragica	37,00	1.313,65		
32.	Svetog Save 6/10	Milivojević Dragica	35,30	1.255,18		
33.	Svetog Save 8	"Noveks" DOO Dobož	343,90	3.603,25		
34.	Svetog Save 12	PP "Kosa"	8,20	326,96		
35.	Svetog Save 12-a	Cvijetić Slavko	6,00	306,84		
36.	Kralja Tvrtka 1-a	Savić Milica	103,25	513,85		
37.	Kralja Tvrtka 1-b	"Energotehnika" Dobož i "Agrosad" Dobož	73,80	347,30		
38.	Kajmakčalanska 2	Nikić Gavriilo	81,40	315,29		
39.	Nemanjina 2	Popović Drago	234,80	1.505,23	4.000	neposredna pogodba
40.	Nemanjina 2-a	Dević Mitar	25,00	281,25	900	neposredna pogodba
41.	Nemanjina 2-b	Stanić Savo	25,00	281,25	900	neposredna pogodba
42.	Nemanjina 2-c	Dejanović Zdravko	26,00	176,00	900	neposredna pogodba
43.	Nemanjina 4	Jovanović Željko	105,90	676,56	2.000	neposredna pogodba
44.	Nemanjina 6	PP "Drina" Trebinje	90,20	542,05	1.800	neposredna pogodba
45.	Nemanjina 12	Partija demokratskog progresa	167,00	711,79	2.000	neposredna pogodba

Red. Broj	Adresa poslovnog prostora	Zakupac	Površina (m ²)	Mjesečna zakupnina (KM)	Procijenjena mjesečna zakupnina (KM)	Ostali podaci
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
46.	Nemanjina 14	FK "Sloga" Dobo	163,50	903,20	2.000	neposredna pogodba
47.	Nemanjina 16	PP "Nipom" Dobo	70,00	473,00	1.200	neposredna pogodba
48.	Nemanjina 18	PP "Junior" Dobo	56,22	372,56	***	neposredna pogodba
49.	Nemanjina 20	"Dobojlijek"	320,00	857,14	****	
50.	Nemanjina 24-a	Skopljak Boro	79,78	250,00		
51.	Nemanjina 26-a	Crveni krst	86,00	275,20		
52.	Nemanjina 38	Đukanović Pero	18,30	136,00		
53.	Nemanjina 38-a	DOO "Talir"	105,00	544,18		
54.	Nemanjina 40	Božić Milenko	37,70	222,00		
55.	Nemanjina 46	Tominčić Milenko	102,00	413,41		
56.	Nemanjina 46-a	Tominčić Milenko	50,00	321,71		
57.	Nemanjina 48	Despotović Dragan	88,90	275,03		
58.	Nemanjina 48-a	ZZGR "Grafika" Dobo	50,00	175,00		
59.	Đ. Draže 9	Tominčić Milenko	31,90	499,66		
60.	Đ. Draže 13	ODP "Frizer" Dobo	30,00	259,14	***	
61.	Đ. Draže 27	Vujić Zoran	30,00	139,76	***	
62.	F. Višnjica 2	Kolo srpskih sestara	193,00	926,40	****	
63.	F. Višnjica 4	Dragić Mira i Kuzmanović Stana	62,35	407,32	****	
64.	F. Višnjica 6	Socijalistička partija	111,34	598,00	****	
65.	F. Višnjica 8	Rukometni klub	62,30	358,67	****	
66.	F. Višnjica 8-a	Petričević Mile i Mirjana	14,00	157,28	***	
67.	F. Višnjica 26	Šahovski klub	128,60	504,00		
68.	F. Višnjica 28 – 30	Savić Mirela	15,70	184,87		
69.	Cara Dušana 7	ODP "Enterijer" Kotorsko	145,00	978,75	****	
70.	Cara Dušana 11	Blagojević Vlado	65,00	500,00	1.500	neposredna pogodba
71.	Cara Dušana 81	Topić Zoran	64,50	390,00		
72.	Kneza Lazara 6	NIP "Svitanje"	103,50	568,00	****	
73.	Kneza Lazara 6-a	Vasić Mira	12,00	95,38	***	neposredna pogodba
74.	Kneza Lazara 6-b	Narić Dragica	8,60	120,00	***	neposredna pogodba
75.	Kneza Lazara 6-c	Nikolić Mladen	37,80	220,59	***	
76.	Kneza Lazara 8	Radio – Dobo	244,65	216,00	***	
77.	Knza Lazara 8-a	Žakola Simuna	11,00	129,80		
78.	Jug Bogdana 57-a	Tomić Dušanka	61,60	212,18		
79.	Jug Bogdana 57-b	Kuzmić Velimir	57,00			
80.	Nikole Tesle 51	DOO "Korist" Dobo	24,40	122,06		
81.	Nikole Tesle 61	Stojanović Milenko	29,40	208,65		
82.	Nikole Tesle 63	Maksimović Đorđo	159,21	448,27		
83.	Kralja Aleksandra 17	"Rioprom" Dobo	103,90	493,13		
84.	Kralja Aleksandra 27	Pijunović Zoran	57,20	370,00		
85.	Kralja Aleksandra 37	Dević Mitar	5,60	53,14		
86.	Kralja Aleksandra 39-a	Čavić Milena	39,00	249,71		
87.	Kralja Aleksandra 39-b	Ristić Nedeljko	45,00	299,68		
88.	Kralja Aleksandra 56	slobodan – porušen	58,00			
89.	Kralja Aleksandra 65	Stanković Željko	7,50	141,90		
90.	Kralja Aleksandra 67	Pavlović Stojan	24,00	243,05		
91.	Kralja Aleksandra 69	PP "Favorit"	34,30	296,50		
92.	Kralja Aleksandra 86	ODP "Omnikom" Dobo	80,90	426,29		

Red. Broj	Adresa poslovnog prostora	Zakupac	Površina (m ²)	Mjesečna zakupnina (KM)	Procijenjena mjesečna zakupnina (KM)	Ostali podaci
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
93.	Kralja Aleksandra 90	Udrženje izbjeglica "Ostanak"	37,90	244,80		
94.	Kralja Aleksandra 92	slobodan	44,90			
95.	Kralja Aleksandra 94-a	Narodna radikalna stranka	22,00	110,00		
96.	Kralja Aleksandra 94-b	Fudbalski savez opštine Doboje	20,00	100,00		
97.	Kralja Aleksandra 96	slobodan	74,00			
98.	Kralja Aleksandra 100	Lazić Predrag	23,60	152,00		
99.	Kralja Aleksandra 102	Lazić Predrag	48,50	294,56		
100.	Kralja Aleksandra 115	Šujić Bojana	38,60	330,98		
101.	Kralja Aleksandra 119-a	Mikerević Nenad	96,90	499,55		
102.	Kralja Aleksandra 123-a	Ilić Radmila i Rakić Ljubomir	20,60	175,28		
103.	Kralja Aleksandra 155	Čikojević Milorad	15,80	165,90		
104.	Kralja Aleksandra 157	Bojić Budimir	31,00	186,00		
105.	Kralja Aleksandra 171	Petković Jela	36,90	107,45		
106.	Kralja Aleksandra 173	Starčević Milenko	23,50	195,89		
107.	Kralja Aleksandra 175	Apoteka "Beladona"	47,00	418,47		
108.	Kralja Aleksandra 177	Nedić Damjan	18,20	171,00		
109.	Kralja Aleksandra 179	Podgorac Novak	18,50	140,00		
110.	Kralja Aleksandra 181	Blagojević Nikola i Branka	37,00	144,00		
111.	Kralja Aleksandra 195	Društvo sprsko-jevrejskog prijatelja	70,67	345,14		
112.	Kralja Aleksandra 197	PP "Alpotrans" Doboje	155,50	522,57		
113.	Kralja Aleksandra bb.	Slobodan	14,00			
114.	V. Mišića 1	PP "Junior"	50,20	415,44		
115.	V. Mišića 3	FK "Sloga" Doboje	42,60	112,15		
116.	V. Mišića 5	slobodan	9,60			
117.	V. Mišića 5-a	Tominčić Milenko	61,40	364,86		
118.	V. Mišića 7	Ristić Savo	103,90	483,19		
119.	V. Mišića 10 i 12	Đurašinović Nikola	144,00	715,00		
120.	V. Mišića 15	Čelić Obrad	72,00	240,00		
121.	V. Mišića 23	slobodan	74,50			
122.	V. Mišića 32	slobodan	126,50			
123.	V. Mišića 36	Đurić Antonija	76,20	450,00		
124.	V. Mišića 48	Radić Velimir	18,00	108,04		
125.	V. Mišića 50	MO Savez slijepih	13,80	174,00		
126.	V. Stepe B-1	Đurđević Darko	19,33	128,00		
127.	Kolubarska bb.	Narodna tehnika Radio klub Doboje	40,00			
128.	Nikole Pašića 57 (baraka)	Udruženje distrofičara	219,90	479,50		
	Nikole Pašića 57 (baraka)	Udruženje daktilografa	22,10	87,95		
	Nikole Pašića 57 (baraka)	Udruženje za sport i rekreaciju Invalida rada	21,80	65,44		
	Nikole Pašića 57 (baraka)	Pavlović Milenko i DOO "Simpro" Doboje	39,50	200,21		
	Nikole Pašića 57 (baraka)	"Predis" Doboje	41,55	175,00		

Red. Broj	Adresa poslovnog prostora	Zakupac	Površina (m ²)	Mjesečna zakupnina (KM)	Procijenjena mjesečna zakupnina (KM)	Ostali podaci
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
128.	Nikole Pašića 57 (baraka)	Udruženje paraplegičara	41,55	124,64		
	Nikole Pašića 57 (baraka)	Udruženje invalida rada	22,10	63,30		
	Nikole Pašića 57 (baraka)	Savez slijepih	27,40	82,20		
	Nikole Pašića 57 (baraka)	Savez gluvih Doboj	30,40	88,05		
	Nikole Pašića 57 (baraka)	Kinološko društvo	31,30			
	Nikole Pašića 57 (baraka)	Organizacija sportskih ribolovaca "Bosna"	21,60	86,40		
129.	Kneza Miloša 28 – 30	Atelje "Sofrenić-Vukeljić"	20,50			
130.	Kralja Dragutina 66	VT Škola	91,00			
131.	Kralja Petra I br. 9	Sportski savez	150,00			
U K U P N O :			11.331	51.852	125.000	

¹⁾ Iznos mjesečne zakupnine procijenjen je za poslovne prostore koji su dati u zakup neposrednom pogodbom na osnovu prosječne izlicitirane zakupnine za odgovarajuću zonu, a za ostale poslovne prostore (****) izvršena je gruba procjena po istom postupku (poslovni prostori za koje se pretpostavlja da bi tržišna zakupnina bila značajno viša od sadašnje),

²⁾ u ovoj koloni navedeni su poslovni prostori koji su dati u zakup neposrednom pogodbom ili postoji pretpostavka da je to učinjeno.

Na osnovu iznesenog može se konstatovati:

1. da upravljanje poslovnim prostorom u proteklom periodu nije bilo odgovorno i zakonito, posebno u dijelu koji se odnosi na korištenje tržišnih mogućnosti za dobijanje maksimalne zakupnine (procjena je da se od zakupa za opštinske poslovne prostore godišnje može maksimalno obezbijediti oko 1.500.000 KM budžetskih prihoda, a od garaža oko 100.000 KM), neplaćanje zakupnina u budžet opštine, neovlašteno davanje u zakup opštinskog poslovnog prostora neposrednom pogodbom, donošenje nezakonite Odluke o prodaji opštinskog poslovnog prostora i drugih akata, neracionalno korištenje prostora i slično,
2. da JP "Doboinvest" nije sposoban da zakonito i odgovorno vrši povjerene poslove upravljanja opštinskim poslovnim prostorom i da treba tražiti bolja rješenja u interesu opštine,
3. da postoji odgovornost JP "Doboinvest" za neodgovorno i neovlašteno vršenje određenih poslova upravljanja opštinskim poslovnim prostorom, a posebno neovlašteno i štetno davanje u zakup neposrednom pogodbom atraktivnih poslovnih prostora odabranim licima čime je oštećen budžet opštine za oko 500.000 KM u godišnjem iznosu, kao i za neovlašteno raspolaganje sredstvima zakupnine koja nisu uplaćivana u budžet opštine (od ukupno 1.500.000 KM u budžet opštine za tri godine uplaćeno je samo 110.633 KM ili oko 7%),
4. da postoji odgovornost Izvršnog odbora opštine i načelnika opštine zbog nepreduzimanja mjera u cilju sprečavanja i sankcionisanja neodgovornog i nezakonitog upravljanja opštinskim poslovnim prostorom od strane JP "Doboinvest", kao i predsjednika Izvršnog odbora za neovlašteno zaključivanje štetnog ugovora sa ZZ "Bosnakoop".

VI

Zaključna razmatranja

Zbog neodgovornog i nezakonitog rada pojedinaca i organa opštinske vlasti u Doboju u periodu od 1998. do 2000. godine budžet opštine oštećen je za oko 20.000.000 KM po osnovu neobračunatih i nenaplaćenih obaveza za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište, građenje i zakupnine za opštinske poslovne prostore, garaže i javne površine.

Red. broj	Vrsta budžetskog prihoda	Za period 1998 – 2000. (oko KM)			
		Obračunato	Uplaćeno u budžet opštine	Trebalo obračunati i naplatiti	Razlika za koju je oštećen budžet opštine
1.	Naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište i građenje	2.000.000	1.293.735	15.000.000	13.000.000
2.	Zakupnina za javne površine	500.000	---	1.200.000	700.000
3.	Zakupnina za opštinske poslovne prostore i garaže	1.500.000	110.633	4.800.000	3.300.000
	U K U P N O :	4.000.000	1.404.368	21.000.000	17.000.000

Osim finansijske štete, značajna šteta učinjena je urbanom izgledu grada zbog bespravne gradnje i korištenja javnih površina, nepoštivanja planova i nepostojanja odgovarajuće planske dokumentacije. Najveća šteta opštini Doboj nanešena je od pojedinaca i organa koji su razorili sistem opštinske vlasti, promovisali neodgovornost i nezakonitost u vršenju vlasti, izvršili kriminalizaciju javnih poslova i uspostavili takve strukture odlučivanja u kojima dominantan uticaj imaju vaninstitucionalni centri moći.

Na kraju se može konstatovati:

1. u opštini Doboj postojala je interesna organizacija pojedinaca iz stranačkog i opštinskog vrha vlasti (predsjednik Skupštine opštine iz prethodnog saziva, predsjednik Izvršnog odbora opštine, neki članovi Izvršnog odbora opštine, direktor JP "Dobojinvest", stranački lider i drugi moćni pojedinci) koja je kreirala i održavala neodgovoran i nezakonit rad u cilju zadovoljenja ličnih i grupnih interesa, a posebnu odgovornost za ovakvo stanje imaju predsjednik Izvršnog odbora opštine i Izvršni odbor opštine, predsjednik Skupštine opštine u ranijem sazivu, rukovodilac opštinskog organa za prostorno uređenje i građenje i direktor JP "Dobojinvest",
2. da postoji odgovornost načelnika opštine Doboj od 1. juna 2000. godine zbog toga što nije preduzeo odgovarajuće mjere za obezbjeđenje odgovornog i zakonitog rada u oblastima građenja i upravljanja gradskim građevinskim zemljištem, javnim površinama i opštinskim poslovnim prostorom i zbog toga što je dozvolio postojanje, rad i uticaj paralelne strukture koja kontroliše i održava stanje neodgovornosti, nezakonitosti i kriminalizacije javnih poslova u koju su uključeni zamjenik načelnika opštine, načelnik odjeljenja za prostorno uređenje, direktor JP "Dobojinvest", određeni stranački lideri i drugi moćni pojedinci,
3. da postoji potreba hitne intervencije nadležnih organa sa ciljem eliminisanja stanja neodgovornog i nezakonitog rada, obezbjeđenja naplate sredstava za koje je oštećen budžet opštine i utvrđivanja konkretne odgovornosti za ovakvo stanje.

D O P U N A

Informaciji iz februara 2002. godine

Ova dopuna ima za cilj da odredbama zakona i drugih propisa, raspoloživom dokumentacijom i nalazima nadležnih republičkih organa dodatno obrazloži i učini nespornim podatke i ocjenu stanja iznesene u Informaciji o neodgovornom i nezakonitom radu u opštini Doboj u oblastima građenja i upravljanja gradskim građevinskim zemljištem i opštinskim poslovnim prostorom za period 1998 – 2000. godina.

I - UPRAVLJANJE GRADSKIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

1. Program i konkurs za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta iz 1998. godine

U Informaciji je iznesen stav da su program i konkurs za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta neodgovorno i neozbiljno pripremljeni sa namjerom da se prvenstveno zadovolje lični i grupni interesi određene strukture u opštini Doboj.

Na strani 1 i 2 Informacije stoji konstatacija da je većina lokacija za građenje iz programa i konkursa u suprotnosti sa odgovarajućim regulacionim planovima i da je površina lokacija uglavnom određena bez odgovarajućeg plana. Da su ove konstatacije tačne potvrđuje Izvještaj o izvršenoj kontroli Republičke urbanističko-građevinske inspekcije od 14.08.2001. na strani 4 u zaključku.

Navešću samo dva drastična primjera neodgovornog i nezakonitog rada koji je započet sa ovim programom i konkursom, a iza koga stoje Izvršni odbor opštine i nadležni opštinski organ za urbanizam i građenje koji su učestvovali u pripremi i donošenju ovih dokumenata. U konkursu za lokaciju 15 (Kralja Dragutina, dodjeljena Jovanović Janku) i lokaciju 19 (S. Save, dodjeljena "Jahorini", a kasnije "Graditelju") stoji doslovno da ove lokacije nisu predviđene regulacionim planom za izgradnju objekata za koje je dodjeljeno zemljište.

Komisiju za provođenje konkursa u sastavu Krulj Uroš (predsjednik), Ristić Velibor, Stanojević Obrad, Dukić Slavko i Radojčić Miroslav imenovao je Izvršni odbor opštine Doboj. Sastav i rad ove komisije bio je dosta problematičan, a iz izvještaja ove komisije o provedenom konkursu za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta vidljivo je više nepravilnosti, od kojih su najkarakterističnije one za lokacije 18 i 42. Za lokaciju 18 (K. Aleksandra, iznad zelene pijace, dodijeljena grupi građana), za koju su prijave podnesene za cijelu ili dio lokacije sa različitim cijenama komisija iz nerazumljivih razloga nije u izvještaju utvrdila prijedlog lica kome bi trebalo dodijeliti zemljište. Za lokaciju broj 42 (K. Miloša, kasnije zamjenjeno za S. Prvovenčanog, dodijeljena Starčević Slobodanu) lice sa najvećom ponudom odustaje, a komisija predlaže da se zemljište dodijeli sledećem licu iako je njegova ponuda 7,5 puta manja od najviše. Da sve bude jasnije lice koje je odustalo je tadašnji predsjednik Skupštine opštine Doboj, koji kasnije zajedno sa licem kome je dodijeljeno drugo zemljište gradi stambeno-poslovni objekat. Komisija je naknadno neovlašteno mijenjala prijedloga lica iz pomenutog izvještaja, što je vidljivo iz konačnog spiska dodijeljenih lokacija za lokacije 1, 6, 15, 16, 18 i 42.

Analiza rada nadležnih organa u opštini Doboj u pripremi i provođenju konkursa za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta u 1998. godine, koju je u ime nepostojećeg Izvršnog odbora opštine izradio nepoznati autor u martu 2001. godine, pokušaj je da se odbrani Izvršni odbor i drugi organi i pojedinci od očigledne odgovornosti za nezakonit i neodgovoran rad. Ova analiza vjerovatno je izrađena poslije Informacije iz aprila 2001. godine, jer pokušava umanjiti ili negirati odgovornost organa i pojedinaca

koja je konstatovana navedenom Informacijom. Analiza je konfuzno i nestručno urađena i nedostaju joj argumenti za negiranje podataka i ocjena iz Informacije, a osnovna joj je teza da su odredbe odluke o građevinskom zemljištu iz 1988. u suprotnosti sa odredbama zakona o građevinskom zemljištu, kao i da su određena zakonska rješenja prevaziđena i da ih u novim društveno-političkim okolnostima ne treba primjenjivati. Po autoru analize sav ovaj posao koji podrazumjeva dodjelu oko 45.000 m² najatraktivnijeg i najskupljeg gradskog građevinskog zemljišta trebalo je uraditi zbog budžetskog prihoda od 1.499.912,80 KM po osnovu "pogodnosti lokacija sa konkursa i njihove izgrađene komunalne infrastrukture, koju zakonodavac naziva – rentom".

***Prilog:** Izvodi iz Programa dodjele gradskog građevinskog zemljišta i Izvještaja o provedenom konkursu, sa karakterističnim spornim slučajevima i konačnim spiskom dodijeljenih lokacija (1 i 2)*

2. Dodjela gradskog građevinskog zemljišta na korištenje

Članom 47. Zakona o građevinskom zemljištu propisano je da rješenje o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja donosi Skupština opštine.

Skupština opštine Doboj, razmatrala je 31.03.1999. Izvještaj komisije za sprovođenje konkursa i donijela sledeći zaključak:

- "1. Prihvata se izvještaj o provedenom postupku dodjele lokacija na građevinskom zemljištu putem (javnog) konkursa od 28.10.1998. godine i prosleđuje Republičkoj upravi za geodetsko-
imovinsko-pravne poslove – Odjeljenje u Doboju da po svakoj dodijeljenoj lokaciji iz ovog izvještaja provede imovinsko-pravni postupak i pripremi poimenična rješenja o dodjeli dobijenih lokacija po navedenom konkursu.
2. Predsjednik Skupštine opštine Doboj se ovlašćuje da u ime Skupštine opštine Doboj potpiše pripremljena rješenja isključivo po usvojenom izvještaju iz prethodne tačke ovog zaključka."

Ovim zaključkom Skupština opštine Doboj je nesporno prihvatila spomenuti izvještaj i zadužila Područnu jedinicu Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove da provede imovinsko-pravni postupak i pripremi pojedinačna rješenja o dodjeli zemljišta. U tački 2 ovog zaključka Skupština opštine je konstatovala nesporno ovlaštenje predsjednika Skupštine opštine da potpisuje rješenja, ali ga nije mogla i nije ovlasila da donese svako rješenje kao pojedinačni akt, što je u skladu sa već citiranim članom 47 Zakona o građevinskom zemljištu isključivo i neotuđivo pravo Skupštine opštine. Znači predsjednik Skupštine opštine Doboj je neovlašteno potpisao sva rješenja o dodjeli zemljišta koja nije razmatrala i donijela Skupština opštine na sjednici kao pojedinačni akt.

Osим toga predsjednik Skupštine opštine je potpisao i rješenja koja uopšte nisu u skladu sa prijedlogom komisije iz Izvještaja (lokacije broj 6, 15, 18, 42), a posebnu drskost predstavlja neovlašteno donošenje i stavljanje van snage rješenja o dodjeli zemljišta za lokaciju broj 19 (postoje tri rješenja pod istim datumom).

Rješenjima o dodjeli zemljišta na korištenje u skladu sa članom 68. Zakona o građevinskom zemljištu nije propisana naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište, već samo manji dio ove naknade koji se odnosi na naknadu za izuzeto zemljište od ranijeg vlasnika. Ovi i drugi propusti (neovlaštena ovjera pravosnažnosti rješenja) Područne jedinice Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove u postupku izuzimanja i dodjele zemljišta konstatovani su u Izvještaju o izvršenoj kontroli nad radom Područne jedinice Doboj broj 01-174/2001 od

3. Opštinska regulativa

U skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu opština Doboj je 1988. godine donijela Odluku o građevinskom zemljištu i 1991. godine Odluku o renti. U 1998. godini izvršene su dopune Odluke o građevinskom zemljištu kojim je predviđena dodjela građevinskog zemljišta putem konkursa koji se raspisuje na osnovu programa kojeg donosi Izvršni odbor opštine. Izmjenama Odluke o renti 1998. godine predviđeno je sporno umanjeње rente za 80 % za tu godinu (ova odluka je sporna zato što uvodi značajnu povlasticu samo za jednu godinu koja je vezana za spornu dodjelu zemljišta putem konkursa i na drugi način, a u formalno-pravnom smislu ona je sporna zato što u članu 2 stoji da se mijenja član 10a sasvim jedne druge odluke, odnosno odluke za gradsko građevinsko zemljište). 31. avgusta 1999. godine Skupština opštine je donijela novu odluku o izmjenama odluke o renti za gradsko građevinsko zemljište kojom se umanjeње rente odnosi i na 1999. godinu (ako bi se zanemario ozbiljan formalno-pravni nedostatak ovih odluka, onda bi primjenjivost ovih odluka bila u vremenu njihovog važenja i to u periodu maj – decembar 1998. i oktobar – decembar 1999. godine). Odlukama o pogodnostima iz 2000. godine pokušalo se na nezakonit način retroaktivno regulisati pravo na povlastice za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište, ali ove odluke nemaju pravno dejstvo, jer njima nisu na propisan način izmjenjene ili stavljene van snage važeće odluke o građevinskom zemljištu i renti.

U spomenutom izvještaju Republičke urbanističko-građevinske inspekcije u zaključku je konstatovano ovo stanje, kao i to da se izmjenama i donošenjem ovih odluka u periodu od 1998. godine u njihovoj primjeni došlo do različitih tumačenja, a time i različitih uslova za donošenje rješenja.

Prilog: *Dio opštinske regulative (4)*

4. Urbanistička saglasnost i odobrenje za građenje

Zakonom o uređenju prostora propisano je da se izgradnja građevine može odobriti ako se prethodno rješenjem o urbanističkoj saglasnosti utvrdi da je građevina u skladu sa odgovarajućim planom i propisanim uslovima (član 70) i da se urbanistička saglasnost na urbanom području izdaje na osnovu regulacionog plana (član 71), a izgradnja građevine može otpočeti ako je prethodno pribavljeno odobrenje za građenje (član 90). U članu 52. Zakona o građevinskom zemljištu propisano je da "licu kome je dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište ne može se izdati odobrenje za građenje dok ne podnese dokaz da je platilo naknadu za zemljište i naknadu za uređenje zemljišta"

Nadležni opštinski organ izdavao je u više slučajeva urbanističku saglasnost protivno članu 70 i 71 Zakona o uređenju prostora, a posebno drastični slučajevi su Starčević Slobodan, "Jahorina" ("Graditelj"), Jovanović Janko, "Džungla" i drugi. Ovaj organ je takođe izdavao i odobrenje za građenje bez ispunjenih uslova iz citiranog člana 52. Zakona o građevinskom zemljištu. Ovakvo stanje potvrđuju nalazi Republičke urbanističko-građevinske inspekcije iz 1999. i 2001. godine.

U prilogu su date samo neke od urbanističkih saglasnosti i odobrenja za građenje koji su izdati nezakonito jer nisu u skladu sa regulacionim planom, rješenje Republičke urbanističko-građevinske inspekcije broj 01-749/99 od 02.07.1999. kojim su utvrđene brojne nepravilnosti u slučaju Starčević Slobodan (bivši predsjednik Skupštine opštine) i naređeno preduzimanje mjera opštinskoj inspekciji i opštinskom organu za prostorno uređenje i građenje (ove mjere nisu izvršene) i grafički dijelovi iz Regulacionog plana Centar Doboj sa fotografijama objekata koje sve govore.

Prilog: *Urbanističke saglasnosti, odobrenja za građenje, rješenje inspekcije i grafički dijelovi regulacionog plana sa fotografijama (5, 6 i 7)*

5. Naknade za dodijeljeno zemljište i građenje

Naknade za dodijeljeno zemljište i građenje za zemljište dodijeljeno konkursom podrazumjevaju:

- naknadu za izuzeto zemljište od ranijeg vlasnika, odnosno naknadu po osnovu najviše ponuđene cijene na konkursu,
- rentu,
- naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Ove naknade u Informaciji su obračunate i iskazane na osnovu najveće ponuđene cijene na konkursu (naknada za izuzeto zemljište od ranijeg vlasnika ili naknada po konkursu), na osnovu Odluke o renti iz 1990. godine i obračuna za rentu koju je izvršio JP "Doboinvest" bez umanjjenja (renta, uz napomenu da se umanjjenje rente nije moglo primijeniti zbog iznesenih razloga u tekstu koji se odnosi na opštinsku regulativu) i obračuna naknade za uređenje zemljišta na osnovu zakona i opštinske odluke koji je izvršio JP "Doboinvest" (naknada za uređenje građevinskog zemljišta). Pokušaj opravdanja nezakonite prakse da se u skladu sa članom 72. Zakona o građevinskom zemljištu ne obračunava i ne naplaćuje ova naknada kao za neuređeno gradsko građevinsko zemljište je neutemeljen i naivan, jer se radi o potpuno ili djelimično uređenom građevinskom zemljištu sa ranije izgrađenom osnovnom urbanom i komunalnom infrastrukturom za koje se u skladu sa Zakonom i Odlukom o građevinskom zemljištem plaća naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta. Uređenje koje su vršila lica kojima je dodijeljeno ovo zemljište je takozvano "vanjsko uređenje objekta" pod kojim se ne podrazumjeva uređenje gradskog građevinskog zemljišta. Nezakonit i neodgovoran rad organa i pojedinaca u vezi obračuna i naplate naknada za dodijeljeno zemljište i građenje, čime je učinjena višemilionska šteta budžetu opštine, konstatovano je Izvještajem Republičke urbanističko-građevinske inspekcije i Izvještajem o izvršenoj kontroli nad radom Područne jedinice Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Izvještajem o obavljenoj reviziji finansijskog izvještaja opštine Doboj za 2000. godinu i zapisnikom o kontroli prihoda budžeta opštine Doboj naplaćenih po osnovu naknada propisanih Zakonom o građevinskom zemljištu konstatovan je neodgovoran i nezakonit rad opštinske uprave zbog nepostojanja dokumentacije koja se odnosi na dodjelu i korištenje građevinskog zemljišta i obaveza i potraživanja po ovom osnovu.

U prilogu su dati obračuni umanjene rente za Lugonjić Božidara gdje u napomeni stoji da ovaj obračun važi do 31.12.1998., a da će se od 01.01.1999. primjenjivati puni iznos rente. U obračunu rente za Dragičević Mladena od 03.08.1999. izvršen je obračun punog iznosa rente bez umanjjenja. U prilogu su takođe dati obračuni rente i naknade za uređenje građevinskog zemljišta za Jovanović Janka, a nakon toga je "Doboinvest" zaključio ugovor sa Jovanović Jankom kojim ga je oslobodio plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta. U praksi često postoji razlika između podataka o objektima (onih iz urbanističke saglasnosti ili projektne dokumentacije i onih koji odgovaraju izvedenom stanju) koji služe za obračun rente i naknade za uređenje građevinskog zemljišta, tako da bi bilo potrebno izvršiti kontrolu (odnosno reviziju) podataka sa sve izgrađene objekte i na osnovu toga konačno obračunati ove naknade. Kod ovih obračuna primjenjuje se dvije različite cijene građenja (815 KM/m² i 695 KM/m²) kao osnov za obračun, što dodatno unosi zabunu.

U drugom prilogu dati su ugovor koji je predsjednik Skupštine opštine neovlašteno zaključio sa "Džunglom" i kojim se dozvoljava nezakonito odlaganje plaćanja obaveza, mišljenje zamjenika RJP i opravdana žalba "Doboinvesta" na prolongiranje obaveze plaćanja naknada.

U trećem prilogu dati su odobrenje za građenje kojim su nezakonito oslobođeni od plaćanja rente i naknade za uređenje građevinskog zemljišta Lazić Dragana i ostali čime je budžet opštine oštećen za oko 600.000 KM. U prilogu je data i uredba o uslovima i načinu dodjele građevinskog zemljišta bez naknade koja se isključivo odnosi na dodjelu građevinskog zemljišta bez naknade za izgradnju individualnih stambenih objekata za raseljeno stanovništvo i povratnike, a u ovom slučaju radi se o izgradnji stambenog objekta za kolektivno stanovanje.

Prilog: *Obračuni naknada, rješenja i ugovori (8, 9 i 10)*

6. Bespravno građenje

Informacijom je konstatovano da je na području grada obuhvaćenog Urbanističkim planom Doboj prisutna masovna bespravna gradnja i da nadležni opštinski i republički organi na ovu izuzetno štetnu

pojavu gotovo i ne reaguju. U Doboju se bespravno gradi preko 200 objekata, a posebno su ugroženi uži centar grada i područje obuhvaćeno regulacionim planovima Centar, Donji grad i Usora, kao i padinska područja koja se naslanjaju na ulicu K. Aleksandra i Vidovdansku. Osim već konstatovane gradnje mimo regulacionih planova Centar i Donji grad, posebno je napadnuto područje Regulacionog plana Usora individualnom stambenom izgradnjom. Područje Usora je bilo jedino veće područje koje je trebalo zaštititi i sačuvati za budući urbani razvoj Doboja.

Bespravnom gradnjom, kao i gradnjom koja je vršena na osnovu urbanističke saglasnosti i odobrenja za gradnje koji su izdati protivno zakonu i regulacionim planovima, ozbiljno je ugrožen urbani izgled i razvojna perspektiva Doboja. Nadležni opštinski organi mirno posmatraju ovu pojavu i najvjerovatnije će putem izmjena regulacionih planova i druge planske dokumentacije pokušati legalizovati bespravnu gradnju i urbani haos. Na poslovima revizije regulacionih planova angažovana je lokalna firma "Doboinvest" koja nema odgovarajuće reference (prije rata na ovim poslovima bile su angažovane poznate jugoslovenske firme kao što je CEP i druge) i koja će vjerovatno biti pod uticajem moćnih pojedinaca i grupa koji su zainteresovani za legalizaciju bespravne gradnje i prostorno-planska rješenja po njihovom interesu. Na ovim poslovima u pomenutoj firmi angažovana su lica, koja su u prethodnom periodu obavljala odgovorne poslove u opštinskom organu nadležnim za poslove urbanizma i građenja i koja snose veliku odgovornost za nezakonit i neodgovoran rad u ovoj oblasti.

Opštinska urbanističko-gradevinska inspekcija kao i da ne postoji, a republička inspekcija, iako je upoznata sa stanjem ne želi osim konstatacije stanja preduzeti radikalnije mjere na obezbjeđenju zakonitog i odgovornog rada u ovoj oblasti.

U prilogu su dati grafički dijelovi Regulacionog plana Centar sa označenim lokalitetima na kojim su izgrađeni objekti suprotno ovom planu i fotografije manjeg broja objekata koji su bespravno izgrađeni. Stambeno-poslovna zgrada dobojskog SDS izgrađena je i useljena bez odobrenja za građenje i plaćenih obaveza u iznosu oko 350.000 KM. Primjer izgrađenog objekta Bandić Milovana (lokacija broj 30) je još jedan od primjera u nizu, gdje je izgrađen objekat suprotno Regulacionom planu Donji grad (na ovom lokalitetu po planu je predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta 160 x 180 m).

Prilog: *Grafički dio regulacionog plana sa fotografijama bespravno izgrađenih objekata i primjer javnog konkursa za izbor najpovoljnije ponude za izradu regulacionog plana (11, 12, 13, 14)*

II - ZELENA I AUTO PIJACA

1. Zelena pijaca

Sada se sa sigurnošću može tvrditi da izgradnja poslovnih objekata na zelenoj pijaci u Doboju nije bila u funkciji uređenja zelene pijace kao jedinstvenog prostora i ostvarivanja maksimalne koristi za KJP "Progres", već su u ovom kao i u drugim slučajevima u gradu postojali isključivo privatni interesi pojedinaca iz ovog preduzeća i opštinskih struktura. Zbog neplaćanja naknada za izgradnju tri poslovna objekta na ovoj pijaci budžet opštine je oštećen za oko 1.400.000 KM.

Za širi prostor zelene pijace postoji urbanističko-arhitektonsko rješenje Poslovno trgovačkog centra, koji je za potrebe opštine Doboj prije rata izradio Centar za planiranje urbanog razvoja (CEP). Izgradnja ovih objekata, a posebno objekta na ulici K. Aleksandra nije u skladu sa Regulacionim planom "Doboj Centar" i ovim urbanističko arhitektonskim rješenjem. Posebno zabrinjava što je unutrašnji dio zelene pijace i dalje neuređen i predstavlja jedno od najružnijih mjesta u užem centru grada.

Prilog: *Grafički dio urbanističko-arhitektonskog rješenja sa fotografijama (15)*

2. Auto pijaca

Na zemljištu koje je 1991. dodijeljeno za izgradnju auto pijace i zašto je izdata odgovorajuća urbanistička saglasnost, autopijaca više ne postoji. Od 1997. na svom prostoru grupa građana vrši bespravnu gradnju, čime bespravno vrši promjenu namjene ovog zemljišta koja je utvrđena 1991. godine. Posljednju urbanističku saglasnost koja nema uporište u odgovarajućem planskom aktu (znači nezakonita je) pod brojem 08/364-837/2000 od 01.03.2001. potpisao je sadašnji načelnik odjeljenja za prostorno uređenje Branislav Garić. Divlja gradnja i sadržaji koji više odgovaraju prigradskom ili vangradskom području, milionska budžetska šteta zbog neplaćenih naknada i ugroženost saobraćaja u zoni magistralnog puta osnovni su problemi i štete koje su nastale bespravnom gradnjom i korištenjem gradskog građevinskog zemljišta na ovoj lokaciji. Posebno je ugrožen urbani razvoj ovog dijela grada, jer je ovaj prostor predviđen za buduće širenje grada i izgradnju stambenih, sportskih, rekreativnih i sličnih sadržaja.

Prilog: Zaključak Izvršnog odbora opštine, urbanističke saglasnosti, ugovori i fotografije (16)

III - UPRAVLJANJE JAVNIM POVRŠINAMA I POSLOVNIM PROSTOROM

1. Javne površine

Stanje upravljanja i korištenja javnih površina ima trend stalnog pogoršanja. Za postavljanje privremenih objekata određuju se lokacije i tipovi suprotno regulacionom planu, toleriše se bespravno korištenje javnih površina za postavljanje kioska, proširenje ugostiteljskih objekata (takozvane "zimске bašte"), tezgi, tendi, reklamnih panoa i drugih objekata, ne naplaćuje se veći dio zakupnina po ovom osnovu i slično. "Dobojinvest" i dalje neodgovorno vrši dio poslova upravljanja javnim površinama (ovo se često radi po stranačkoj ili privatnoj liniji), ne vrši se uplaćivanje u budžet opštine većeg dijela naplaćene zakupnine i slično. Zbog ovakvog stanja ozbiljno se nastavlja ugrožavanje urbanog izgleda Doboja i nanosi budžetska šteta u godišnjim iznosu od nekoliko stotina hiljada KM. Zbog očigledne odgovornosti i nespremnosti "Dobojinvesta" ove poslove, kao i u drugim opštinama, treba da vrši opštinska uprava.

U prilogu je dat grafički dio iz Regulacionog plana Centar sa lokacijama koje su pogodne za postavljanje kioska koje se uglavnom ne poštuju. Regulacionim planom je predviđeno da se veličina i oblik kioska regulišu posebnim projektom tipskog kioska, a u skladu sa dizajnom kioska treba da bude dizajn i ostalog urbanog mobilijara (telefonske govornice, korpe i kontejneri za smeće, parkovske klupe, konstrukcije za plakate i slično).

Prilog: Grafički dio iz Regulacionog plana Centar (17)

2. Opštinski poslovni prostori

Upravljanje opštinskim poslovnim prostorom i dalje je neodgovorno. Veći dio atraktivnih poslovnih prostora, koje je "Dobojinvest" po volji svog stranačkog šefa dodijelio neposrednom pogodbom, koristi povlašćena struktura koja plaća zakupninu koja je četiri do pet puta manja od izlicitirane (tržišne). "Dobojinvest" već treću godinu ne predlaže Skupštini opštine godišnji program upravljanja opštinskim poslovnim prostorom i ne uplaćuje u budžet opštine veći dio naplaćene zakupnine. Da su navodi u Informaciji o neodgovornom upravljanju opštinskim poslovnim prostorom i budžetskoj godišnjoj šteti tačni potvrđuju podaci o zakupninama za poslovne prostore koje je "Dobojinvest" dodijelio u posljednje dvije godine putem licitacije. Prosječna zakupnina za licitirane poslovne prostore u glavnoj ulici iznosi oko 35 KM/m² mjesečno, što je za oko četiri do pet puta više od zakupnine koja se naplaćuje za poslovne prostore koji su izdati u zakup neposrednom pogodbom. Zbog neodgovornog upravljanja opštinskim poslovnim prostorom budžetska šteta iznosi oko 1.000.000 KM godišnje i zbog toga je trebalo znatno ranije poslove upravljanja opštinskim poslovnim prostorom povjeriti opštinskoj upravi.

U prilogu je dat sporni i vjerovatno štetni ugovor o poravnanju za sporno zemljište u Kotorskom sa "Bosnakoopom", koji je zaključio tadašnji predsjednik Izvršnog odbora opštine i kojim je atraktivni opštinski poslovni prostor ukupne površine 262 m² dat u besplatan zakup na 916 mjeseci ili 77 godina. U prilogu je takođe dat primjer kako Vlada Brčko distrikta oglašava davanje u zakup poslovnog prostora licitacijom.

Prilog: Ugovor sa "Bosnakoopom" i primjer oglasa o davanju u zakup poslovnog prostora (18)

Zaključna razmatranja

Može se konstatovati da je stanje u oblastima građenja i upravljanja gradskim građevinskim zemljištem i opštinskim poslovnim prostorom u 2001. i početkom 2002. godine i dalje nezadovoljavajuće, kao i da postoji neodgovoran i nezakonit rad pojedinaca i organa. Za stanje u ovim oblastima do maja 2000. godini odgovorni su bili Izvršni odbor opštine i Skupština opštine, a od pojedinaca najodgovorniji su bili predsjednik Izvršnog odbora opštine, predsjednik Skupštine opštine i rukovodilac opštinskog organa nadležnog za poslove urbanizma i građenja. Od juna 2000. godine za stanje u ovim oblastima odgovorni su Skupština opštine i načelnik opštine sa načelnicima odjeljenja za prostorno uređenje i finansije. Održavanje ovakvog stanja u interesu je određenih struktura iz političkih stranaka, opštinske vlasti i organizovanog kriminala.

Zbog neodgovornog i nezakonitog rada u oblastima građenja i upravljanja gradskim građevinskom zemljištem i opštinskim poslovnim prostorom u periodu od 1998 – 2000. godine budžet opštine je bio oštećen za oko 20.000.000 KM, a sa 2001. godinom ova šteta je još veća (procjenjuje se da godišnja budžetska šteta iznosi najmanje oko 3.000.000 KM).

Autor: Momir Dejanović, odbornik u Skupštini opštine Doboj od 2000. do 2004. godine

