

Broj: 03-02-1581/2023
Sarajevo, 09.01.2024. godine

**PARLAMENT FEDERACIJE
BOSNE I HERCEGOVINE**

- **Predstavnički dom -**
gđa. Mirjana Marinković - Lepić, predsjedavajuća
- **Dom naroda -**
gosp. Tomislav Martinović, predsjedavajući

Poštovani,

U skladu sa članom IV.B.3.7.c) (III) Ustava Federacije BiH, a u vezi sa odredbama čl. 163, 164. i 165. Poslovnika Predstavničkog doma Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 69/07, 2/08 i 26/20) i čl. 155, 156. i 157. Poslovnika o radu Doma naroda Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 27/03, 21/09 i 24/20), **radi razmatranja i prihvatanja, dostavljam Vam NACRT ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O VRAĆANJU, DODJELI I PRODAJI STANOVA**, koji je utvrdila Vlada Federacije Bosne i Hercegovine na 25. sjednici, održanoj 09.01.2024. godine.

Nacrt zakona se dostavlja na službenim jezicima i pismima Federacije Bosne i Hercegovine

S poštovanjem,



- Prilog u printanoj i elektronskoj formi (CD):
- Nacrt zakona na bosanskom jeziku,
 - Odredbe zakona koje se mijenjaju,
 - Obrazac 1,
 - Obrazac 2 i
 - Obrazac IFP-NE

Co: Federalno ministarstvo prostornog uređenja
gosp. Željko Nedić, ministar

Co: predmet

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VLADA**

NACRT

**ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O VRAĆANJU, DODJELI I
PRODAJI STANOVA**

Sarajevo, januar 2024. godine

ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O VRAĆANJU, DODJELI I PRODAJI STANOVA

Član 1.

U Zakonu o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova ("Službene novine Federacije BiH", br. 28/05 i 2/08) u članu 5. iza stava 4. dodaje se novi stav 5. koji glasi:

“ Ukoliko davalac stana na korištenje nije podnio zahtjev za vraćanje stana na raspolaganje u roku iz stava 1. ovog člana stan se stavlja na raspolaganje općini ili gradu na čijoj se teritoriji nalazi.”

Član 2.

U članu 7. iza stava 1. dodaje se novi stav 2. koji glasi:

“ Izuzetno od stava 1. ovog člana ukoliko davalac stana na korištenje, nakon podmirenja stambenih potreba kategorija iz stava 1., raspolaže viškom stanova koji nisu dodjeljeni, može vršiti raspodjelu navedenih stanova i drugim kategorijama koji nisu uposlenici kod davaoca stana na korištenje na osnovu raspisanog javnog poziva.

Dosadašnji st. 2. i 3. postaju st. 3. i 4.

Član 3.

U članu 8. stav 2., mijenja se i glasi:

Općina ili grad stanovima privatiziranih preduzeća iz člana 4. ovog zakona može raspolagati i na način da putem javnog poziva omogući učešće svim zainteresovanim licima sa područja općine ili grada za dodjelu stanova na korištenje.”

Iza dosadašnjeg stava 4. dodaje se novi stav 5. koji glasi:

“ Izuzetno od stava 3. ovog člana pravo na dodjelu stana nemaju lica koja su prije podnošenja zahtjeva za dodjelu stana, svoj stan prodali, poklonili ili na drugi način stan ili stambeni objekat u vlasništvu otuđili. ”

Dosadašnji stav 5. postaje stav 6.

Član 4.

Član 10. mijenja se i glasi:

“ Zahtjev za kupovinu stana podnosi se davaocu stana na korištenje odnosno općini ili gradu ukoliko je davalac stana na korištenje preduzeće koje je privatizovano u roku od tri mjeseca od dana dodjele stana.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, lice kojem je davalac stana dodjelio stan na trajno korištenje, nakon mogućnosti sticanja stanarskog prava, a prije donošenja ovog zakona, pod uslovom da je stan bio napušten u skladu sa odredbama Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima i isti nije bio nacionalizovan, zahtjev za kupovinu stana podnosi davaocu stana na korištenje u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Lice kojem je dodjeljen stan, a koje u ostavljenom roku ne podnese zahtjev za kupovinu stana, sa davaocem stana zaključuje ugovor o zakupu u skladu sa kantonalnim propisom.

Ukoliko je licu dodjeljen stan koji je stavljen na raspolaganje općini i ukoliko to lice u ostavljenom roku ne podnese zahtjev za kupovinu stana, općina stiče pravo upisa vlasništva u skladu sa članom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. “

Član 5.

Član 14., briše se.

Član 6.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".

OBRAZLOŽENJE

NACRTA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O VRAĆANJU, DODJELI I PRODAJI STANOVA

I - USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u tački c) Amandmana na Ustav Federacije BiH i u članu IV.A.20.(1) d) Ustava Federacije BiH prema kojoj je u isključivoj nadležnosti Federacije BiH utvrđivanje ekonomske politike i donošenje zakona u vršenju federalne vlasti.

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu III. 1. tačka b), koji je izmijenjen amandmanima VIII, LXXXIX i CVI na Ustav Federacije Bosne i Hercegovine, i članu IV.A.20.(1) d) Ustava Federacije BiH prema kojem je u isključivoj nadležnosti Federacije BiH utvrđivanje ekonomske politike, uključujući planiranje i obnovu, te politika korištenja zemljišta na federalnom nivou, a Parlament Federacije, uz ostale ovlasti predviđene Ustavom, odgovoran je za donošenje zakona o obnašanju dužnosti federalne vlasti.

II - RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Zaključcima Vlade Federacije BiH V broj: 1000/17 od 13.7.2017. godine i V.broj: 1552/2023 od 30.10.2023. godine o stanju izvršenja odluka Ustavnog suda Bosne Hercegovine i Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine iz kojih proizilaze obaveze izmjene zakonodavstva u određenoj oblasti, zadužena su federalna ministarstva da u okviru svojih nadležnosti hitno predlože izmjene zakona u skladu sa stavovima izraženim u odlukama.

Ovako predloženo zakonsko rješenje je ranije razmatrano i usvojeno na 4. redovnoj sjednici Predstavničkog doma Parlamenta Federacije BiH održanoj 10. i 11.9.2019. godine, dok je Dom naroda razmatrao Nacrt zakona i isti nije prihvatio na svojoj 19. sjednici održanoj 21.7.2022. godine, jer prilikom glasanja zakon nije dobio potrebnu većinu glasova delagata.

Federalno ministarstvo prostornog uređenja je u postupku pripreme ovog zakonskog rješenja osiguralo saglasnost Predsjedništva Skupštine Saveza općina i gradova Federacije BiH koje je svojim aktom broj: 683/17 od 15.12.2017. godine dostavilo zaključke kojima ističe da postoji zakonski i ustavni osnov za izvršenje odluka domaćih i međunarodnih sudova te da Predsjedništvo Saveza podržava donošenje ovog zakona.

Pored gore navedene saglasnosti Skupštine Saveza Ministarstvu su dostavljena i mišljenja i inicijative, odnosno prijedlozi i sugestije na dostavljeni tekst Zakona i pojedinih općina i gradova u Federaciji tj. općine Breza, Bugojno, Kakanj, Bosanska Krupa, Sanski Most, Jajce, Grad Mostar, Ključ, Novo Sarajevo, Centar

Sarajevo, Zavidovići, Stari Grad Sarajevo i dr., koje izražavaju pozitivno mišljenje za donošenje ovako predloženih zakonskih rješenja.

Na ovaj način je Ministarstvo ispoštovalo i izvršilo presude Ustavnog suda Federacije broj: U-5/08 od 24.06.2008. godine i broj: U-3/15 od 11.4.2017. godine koje su upravo i donesene zbog povrede prava na lokalnu samoupravu što, kako to Sud konstatuje, nije izvršeno konsultiranje lokalne samouprave kod donošenja Zakona na propisan način u skladu sa odredbama Zakona o načelima lokalne samouprave.

Ministarstvo je u cilju poboljšanja odredaba zakona odnosno otklanjanja određenih manjkavosti i nepreciznosti važećeg Zakona prihvatilo kao osnovane i određene inicijative i prijedloge gore navedenih općina i zainteresovanih lica za izmjenama i dopunama Zakona te iste na odgovarajući način ugradilo u tekst Zakona.

III - OBRAZLOŽENJE PRAVNIH RJEŠENJA

Članom 1. Zakona reguliše se pitanje koje važećim Zakonom nije bilo regulisano, a to je pitanje raspolaganja sa stanovima ukoliko davalac stana na korištenje nije podnio zahtjev za vraćanje stana na raspolaganje u propisanom roku, u tom slučaju stan se stavlja na raspolaganje općini na čijoj se teritoriji nalazi.

Članom 2. regulisana je pravna situacija kada davalac stana na korištenje raspolaže viškom stanova koji nisu dodjeljeni svojim radnicima iz razloga starosti stana, nezainteresovanosti za ulaganja u stan i sl. da se omogući svim licima da putem javnog konkursa mogu steći pravo na dodjelu stanova na korištenje.

Razriješenje navedene pravne situacije zatražila je svojom inicijativom Općina Zavidovići i ista je upotpunosti osnovana.

Članom 3. predloženih izmjena i dopuna Zakona izmjenjen je stav 2. člana 8. važećeg Zakona u cilju izvršavanja Presude Ustavnog suda Federacije BiH broj: U-5/08 od 24.06.2008. godine kojom je utvrđeno da je članom 2. stav 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/08) povrijeđeno pravo općina na lokalnu samoupravu, utvrđeno da prestaje da važi član 2. stav 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova.

To iz razloga što je Zakonom utvrđena obaveza općinama da provede proceduru za dodjelu zamjenskih stanova nosiocima stanarskog prava u privatnom vlasništvu na način da vrše dodjelu zamjenskog stana na teritoriji općine na kojoj se stan nalazi i to iste kvadrature, plus minus 10% u roku od 6 mjeseci od dana prijema zahtjeva za dodjelu zamjenskog stana, a nisu utvrđeni načini ni izvori finansiranja ovih obaveza nametnutih jedinicama lokalne samouprave u pogledu osiguranja potrebnih sredstava za efikasno provođenje Zakona.

Postupak i procedura za dodjelu zamjenskih stanova uredit će se odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Ustavni sud cijeni da su navedenom odredbom lokalnoj samoupravi nametnute obaveze, a da prethodno nisu utvrđeni izvori finansiranja obaveza nego je teret finansiranja prebačen isključivo na jedinice lokalne samouprave, a bez prethodno obavljenih konsultacija.

Izmjenjenim stavom 2. člana 8. važećeg Zakona regulisana je na poseban način situacija dodjele stanova privatizovanih preduzeća kojima raspolaže općina ili grad na način da sva zainteresovana lica putem javnog poziva mogu učestvovati u postupku za dodjelu tih stanova na korištenje.

Novim stavom 5. u članu 8. važećeg zakona pored izvršenja Presude Ustavnog suda Federacije BiH Ministarstvo je izvršilo i dopunu člana 8. Zakona prihvatajući prijedlog Općine Kakanj kao osnovan da pravo na dodjelu stana nemaju lica koja su prije podnošenja zahtjeva za dodjelu stana, svoj stan prodali, poklonili ili na drugi način stan ili stambeni objekat u vlasništvu otuđili.

Članom 4. Zakona prihvataju se prijedlozi Općine Jajce i Općine Centar Sarajevo kao osnovane, a kojima se razriješava nekoliko pravnih situacija koje se tiču korisnika stanova koji su nakon dodjele na trajno korištenje uložili znatna materijalna sredstva na oštećenim stanovima, a radi se o napuštenim stanovima koji ne podliježu restituciji.

Pored toga stav 4. ovog člana reguliše pravnu situaciju u kojoj lice kojem je dodjeljen stan nije podnijelo zahtjev za kupovinu stana u ostavljenom roku, općina stiče pravo upisa vlasništva u knjigu položenih ugovora iz člana 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Članom 5. Zakona se izvršava i Presuda Ustavnog suda Federacije BiH broj: U-3/15 od 11.4.2017. godine kojom je utvrđeno da je čl. 13. i 14. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije BiH“, broj: 28/05 i 2/08) povrijeđeno pravo na lokalnu samoupravu Općine Stari Grad Sarajevo iz razloga što kako to Sud konstatuje nije izvršeno konsultiranje lokalne samouprave kod donošenja Zakona na propisan način u skladu sa odredbama Zakona o principima lokalne samouprave.

Naime, Presudom Ustavnog suda Federacije BiH broj: U-3/15 od 11.4.2017. godine kojom je utvrđeno da je čl. 13. i 14. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova povrijeđeno pravo na lokalnu samoupravu Općine Stari Grad Sarajevo jer u postupku donošenja Zakona nije postupljeno u skladu sa članom 4. tačka 6. Evropske povelje o lokalnoj samoupravi i članom 56. stav 2. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 49/06).

Ustavni sud Federacije BiH je stanovišta da je odredbama čl. 13. i 14. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova povrijeđeno pravo na lokalnu samoupravu Opštine Stari Grad Sarajevo. Naime, odredbom člana 13. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova propisano je da se sredstva ostvarena prodajom stanova raspoređuju na način da 30% pripada prodavcu, a 70% opštini na čijoj se teritoriji nalazi stan. Odredbom člana 14., istog Zakona, je propisano da se sredstva ostvarena prodajom stanova u iznosu od 70% uplaćuju u kantonalni fond za izgradnju stanova.

Ovakav raspored sredstava je utvrđen bez prethodno pribavljene i provedene konsultacije lokalne samouprave u skladu sa odredbama Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 49/06).

IV - USKLAĐENOST S PROPISIMA EVROPSKE UNIJE

U dijelu zahtjeva koji se odnosi na usaglašenost predmetnog nacrtu zakona sa zakonodavstvom Evropske unije napominjemo da nema propisa EU sa kojima je moguće usklađivati predmetni zakon.

V - IZJAŠNJENJA NA MIŠLJENJA

Dana, 14.11.2023. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja zaprimilo je mišljenje Ureda za zakonodavstvo i usklađenost sa propisima Evropske unije čije su sugestije i prijedlozi u cjelosti ugrađeni u tekst Zakona te uredno popunjen Obrazac o procjeni utjecaja propisa.

Dana, 23.11.2023. godine zaprimili smo potpisanu i ovjerenu Kontrolnu izjavu o provednoj procjeni uticaja propisa.

Federalno ministarstvo finansija dostavilo je dana, 14.11.2023. godine mišljenje u kojem navodi da je na osnovu dostavljenog obrasca IFP-NE utvrđeno da za provođenje navedenog zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Budžetu Federacije Bosne i Hercegovine.

Federalno ministarstvo pravde dostavilo je dana, 10.11.2023. godine mišljenje u kojem navodi da nema primjedbi iz svoje nadležnosti budući da tekst zakona ne sadrži kaznene odredbe te da tekst zakona nije u suprotnosti sa odredbama Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 35/05).

VI - FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog zakona nije potrebno osigurati dodatna finansijska sredstva iz Budžeta Federacije BiH.

Zakon o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova ("Službene novine Federacije BiH", br. 28/05 i 2/08)

Odredbe koje se mijenjaju:

Član 5.

Zahtjev za vraćanje stana na raspolaganje podnosi davalac stana na korištenje organu nadležnom za stambene poslove u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Davalac stana na korištenje može podnijeti jedan zahtjev za vraćanje svih stanova koji se nalaze na području jedne općine.

Nadležni organ iz stava 1. ovog člana donosi odluku o vraćanju stana na raspolaganje davaocu stana na korištenje u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva.

Stanovi se davaocu stana na korištenje vraćaju slobodni od lica i stvari.

Član 7.

Davalac stana na korištenje stanovima vraćenim rješenjem nadležnog organa raspolaže na način da stanove dodjeli po sljedećem prioritetu:

- porodicama svojih radnika poginulih u odbrambeno-oslobodilačkom ratu;
- svojim radnicima – ratnim vojnim invalidima i invalidima rada;
- svojim radnicima demobiliziranim braniteljima;
- penzionisanim radnicima koji do dana stupanja na snagu ovog Zakona nisu na drugi način riješili stambeno pitanje;
- deficitarnim kadrovima;
- ostalim radnicima koji do dana stupanja na snagu ovog Zakona nisu na drugi način riješili stambeno pitanje.

Dodjela stanova vrši se na osnovu rang-liste utvrđene na prijedlog sindikata davaoca, a u skladu sa važećim pravilnikom odnosno općim aktom.

Izuzetno, ukoliko među vraćenim stanovima ima nacionaliziranih stanova, davalac stana na korištenje neće vršiti dodjelu takvih stanova do donošenja posebnog zakona o restituciji.

Član 8.

Općina raspolaže stanovima iz člana 6. stav 2. ovog Zakona tako što: vrši dodjelu stana licima čije je pravo utvrđeno "odredbama stava 2. člana 47. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije BiH", br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06 i 51/07)", nosiocima stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu, radnicima davaoca stana na

korištenje – preduzeća koje je privatizirano na način propisan u odredbi člana 7. ovog Zakona i socijalno ugroženim licima.

"Zahtjev za dodjelu zamjenskog stana nosioci stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu podnose općinskoj službi nadležnoj za stambene poslove u općini na čijem se teritoriju nalazi stan u privatnom vlasništvu. Općina je dužna dodijeliti zamjenski stan koji mora biti u istoj općini i iste kvadrature plus, minus 10% u roku od šest mjeseci od dana prijema zahtjeva za dodjelu zamjenskog stana."

Kantonalnim propisom utvrđuje se redosljed prioriteta za dodjelu stana kategorijama lica iz stava 1. ovog člana.

Nosilac stanarskog prava na stan u privatnom vlasništvu ima pravo na dodjelu stana ukoliko:

- na području iste općine nema stambeni objekat u vlasništvu ili
- član njegove uže porodice koji je živio s njim u odnosnom stanu na području iste općine nema stan ili stambeni objekat u vlasništvu.

Radnicima davaoca stana na korištenje, u smislu odredaba ovog Zakona, smatraju se radnici zaposleni u preduzeću do privatizacije preduzeća.

Član 10.

Zahtjev za kupovinu stana podnosi se davaocu stana na korištenje, odnosno općini ukoliko je davalac stana na korištenje preduzeće koje je privatizirano (u daljnjem tekstu: prodavac) u roku od tri mjeseca od dana dodjele stana.

Lice kojem je dodjeljen stan, a koje u ostavljenom roku ne podnese zahtjev za kupovinu stana, sa davaocem stana zaključuje ugovor o zakupu u skladu sa kantonalnim propisom.

Član 14.

Sredstva iz člana 13. alineja 2. ovog Zakona uplaćuju se u kantonalni fond za izgradnju stanova.