

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

**PARLAMENT FEDERACIJE
BOSNE I HERCEGOVINE**

**- Zastupnički dom -
gđa. Mirjana Marinković - Lepić, predsjedateljica**

**- Dom naroda -
gosp. Tomislav Martinović, predsjedatelj**

Poštovani,

Sukladno članku IV.B.3.7.c) (III) Ustava Federacije BiH, a u vezi sa odredbama čl. 163, 164. i 165. Poslovnika Zastupničkog 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,



Privitak u printanoj i elektronskoj formi (CD):

- Nacrt zakona na hrvatskom 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, siječanj 2024. godine

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

Članak 1.

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

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

Članak 2.

U članku 7. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

“ Izuzetno od stavka 1. ovog članka ukoliko davalac stana na korištenje, nakon podmirjenja stambenih potreba kategorija iz stavka 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.

Članak 3.

U članku 8. stavak 2., mijenja se i glasi:

“ Općina ili grad stanovima privatiziranih preduzeća iz članka 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 stavka 4. dodaje se novi stavak 5. koji glasi:

“ Izuzetno od stavka 3. ovog članka 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 stavak 5. postaje stavak 6.

Članak 4.

Članak 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 poduzeća koje je privatizirano u roku od tri mjeseca od dana dodjele stana.

Izuzetno od stavka 1. ovog članka, 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 sukladno 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 sukladnu članku 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. “

Članak 5.

Članak 14., briše se.

Članak 6.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave 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 točki c) Amandmana na Ustav Federacije BiH i u članku IV.A.20.(1) d) Ustava Federacije BiH prema kojoj je u isključivoj nadležnosti Federacije BiH utvrđivanje gospodarske politike i donošenje zakona u vršenju federalne vlasti.

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članku III. 1. točka b), koji je izmijenjen amandmanima VIII, LXXXIX i CVI na Ustav Federacije Bosne i Hercegovine, i članku 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 suglasnost 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 suglasnosti 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 konzultiranje lokalne samouprave kod donošenja Zakona na propisan način sukladno odredbama Zakona o načelima lokalne samouprave.

Ministarstvo je u cilju poboljšanja odredbi 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

Člankom 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.

Člankom 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 u potpunosti osnovana.

Člankom 3. predloženih izmjena i dopuna Zakona izmjenjen je stavak 2. članka 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 člankom 2. stavak 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 članak 2. stavak 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 stavkom 2. članka 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 stavkom 5. u članku 8. važećeg zakona pored izvršenja Presude Ustavnog suda Federacije BiH Ministarstvo je izvršilo i dopunu članka 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.

Člankom 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 stavak 4. ovog članka 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 članka 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Člankom 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 sukladno 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 člankom 4. točka 6. Evropske povelje o lokalnoj samoupravi i člankom 56. stavak 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 članka 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 članka 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 sukladno odredbama Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 49/06).

IV - USKLAĐENOST S PROPISIMA EUROPSKE UNIJE

U dijelu zahtjeva koji se odnosi na usaglašenost predmetnog nacrtu zakona sa zakonodavstvom Europske 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 provedenoj procjeni utjecaja propisa.

Federalno ministarstvo finansija dostavilo je dana, 14.11.2023. godine mišljenje u kojemu navodi da je na osnovu dostavljenog obrasca IFP-NE utvrđeno da za provođenje navedenog zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu 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 - FINACIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog zakona nije potrebno osigurati dodatna finacijska sredstva iz Proračuna Federacije BiH.

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

Odredbe koje se mijenjaju:

Članak 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 stavka 1. ovog članka 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.

Članak 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 nacioliziranih stanova, davalac stana na korištenje neće vršiti dodjelu takvih stanova do donošenja posebnog zakona o restituciji.

Članak 8.

Općina raspolaže stanovima iz članka 6. stavak 2. ovog Zakona tako što: vrši dodjelu stana licima čije je pravo utvrđeno "odredbama stavka 2. članka 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 članka 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 stavka 1. ovog članka.

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.

Članak 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.

Članak 14.

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