

Број: 03-02-1582-1/2023
Сарајево, 12.12.2024. године

**ПАРЛАМЕНТ ФЕДЕРАЦИЈЕ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ**

- Представнички дом -
госп Драган Миоковић, предсједавајући
- Дом народа -
госп Томислав Мартиновић, предсједавајући

Поштовани,

У складу са чланом IV.Б.3.7.ц) (III) Устава Федерације Босне и Херцеговине, а у вези са чл. 178. и 179. Пословника Представничког дома Парламента Федерације БиХ („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 69/07, 2/08, 26/20 и 13/24) и са чл. 171. и 172. Пословника о раду Дома народа Парламента Федерације БиХ („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 27/03, 21/09, 24/20 и 60/24), ради разматрања и усвајања, достављам Вам **ПРИЈЕДЛОГ ЗАКОНА О ИЗМЈЕНАМА И ДОПУНИ ЗАКОНА О ПРОДАЈИ СТАНОВА НА КОЈИМА ПОСТОЈИ СТАНАРСКО ПРАВО**, који је утврдила Влада Федерације Босне и Херцеговине на 44. сједници, одржаној 11.12.2024. године.

Приједлог закона се доставља на службеним језицима и писмима Федерације Босне и Херцеговине у принтаној и електронској форми (ЦД).

С поштовањем,



Прилог:

- Приједлог закона на српском језику,
- Образац број 1а,
- Образац број 2,
- Образац ИФП-ДА и
- Закон о продаји станова на којима постоји станарско право ("Службене новине Федерације БиХ", бр. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 и 23/09)

Цо: Федерално министарство просторног уређења
госп Жељко Недић, министар

Co: predmet

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
ФЕДЕРАЦИЈА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ВЛАДА

“ЕИ”

ПРИЈЕДЛОГ

ЗАКОН
О ИЗМЈЕНАМА И ДОПУНИ ЗАКОНА О ПРОДАЈИ СТАНОВА НА КОЈИМА
ПОСТОЈИ СТАНАРСКО ПРАВО

Сарајево, децембар 2024. године

ЗАКОН
О ИЗМЈЕНАМА И ДОПУНИ ЗАКОНА О ПРОДАЈИ СТАНОВА НА КОЈИМА
ПОСТОЈИ СТАНАРСКО ПРАВО

Члан 1.

У Закону о продаји станова на којима постоји станарско право ("Службене новине Федерације БиХ", бр. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 и 23/09) (у даљем тексту: Закон) у члану 38. став 1. проценат: "70%" замјењује се процентом: "30%".

Члан 2.

Члан 39е. мијења се и гласи:

"Члан 39е.

Носилац права из купопродајног уговора који је закључио правно обавезујући уговор из члана 39. став 1. Закона, а који је напустио стан у Федерацији Босне и Херцеговине и након тога из истог стамбеног фонда или новооснованих стамбених фондова оружаних снага држава насталих из бивше СФРЈ стекао ново станарско право или право које одговара том праву, стицањем новог стана раскинут је уговор о откупу стана у Федерацији Босне и Херцеговине, те нема право на поврат стана нити право на упис права власништва над тим станом.

Носилац права из купопродајног уговора који је закључио правно обавезујући уговор из члана 39. став 1. Закона, који је након 14. децембра 1995. године остао у служби у оружаним снагама изван територија Босне и Херцеговине, а није стекао ново станарско право или право које одговара томе праву, умјесто уписа права власништва по закљученом уговору има право на накнаду од Федерације Босне и Херцеговине у износу од 1000,00 КМ по квадратном метру стана умањену за амортизацију по стопи од 1% годишње.

Право на накнаду из става 2. овог члана остварује носилац права из правно обавезујућег уговора чији је захтјев за враћање стана одбијен.

Носилац станарског права или члан његовог породичног домаћинства који није закључио правно обавезујући уговор о откупу стана и који није стекао ново станарско право или право које одговара том праву, а чији је захтјев за поврат стана одбијен у складу са чланом 3а. Закона о престанку примјене Закона о напуштеним становима, има право на накнаду од Федерације Босне и Херцеговине, утврђену на начин из става 2. овог члана.

Носилац станарског права или члан његовог породичног домаћинства који није закључио правно обавезујући уговор о откупу стана, а који је стекао ново станарско

право или право које одговара том праву нема право на поврат стана нити право на накнаду од Федерације Босне и Херцеговине.

Накнаде из овог члана исплатиће се у двије једнаке годишње рате.

Захтјев за накнаду из овог члана подноси се у року од шест мјесеци од дана ступања на снагу овог закона. “

Члан 3.

Овлашћују се Законодавно-правна комисија Представничког дома и Законодавно-правна комисија Дома народа Парламента Федерације да утврде пречишћени текст Закона о продаји станова на којима постоји станарско право.

Члан 4.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеним новинама Федерације БиХ”.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е
ПРИЈЕДЛОГА ЗАКОНА О ИЗМЈЕНАМА И ДОПУНИ ЗАКОНА О ПРОДАЈИ
СТАНОВА НА КОЈИМА ПОСТОЈИ СТАНАРСКО ПРАВО

I - УСТАВНИ ОСНОВ

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у члану III. 1. тачка б), који је измијењен амандманима VIII, LXXXIX и CVI на Устав Федерације Босне и Херцеговине, и члану IV А. 20. (1) д) Устава Федерације БиХ према којем је у искључивој надлежности Федерације БиХ утврђивање економске политике, укључујући планирање и обнову, те политика кориштења земљишта на федералном нивоу, а Парламент Федерације БиХ, уз остале овласти предвиђене Уставом, одговоран је за доношење закона о обнашању дужности федералне власти.

II - РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Закључцима Владе Федерације Босне и Херцеговине В.број:1000/17 од 13.7.2017.године и В.број: 1552/2023 од 30.10.2023. године о стању извршења одлука Уставног суда Босне и Херцеговине и Уставног суда Федерације Босне и Херцеговине из којих произилазе обавезе измјене законодавства у одређеној области, задужена су федерална министарства да у оквиру својих надлежности хитно предложе измјене закона у складу са ставовима израженим у одлукама.

Федерално министарство просторног уређења је у поступку припреме овог законског рјешења осигурало сагласност Предсједништва Скупштине Савеза општина и градова Федерације БиХ које је својим актом број:683/17 од 15.12.2017.године доставило закључке којима истиче да постоји законски и уставни основ за извршење одлука домаћих и међународних судова те да Предсједништво Савеза подржава доношење овог закона.

Министарство је уважило и највећи дио примједба и сугестија наведених опћина осим примједбе Општине Ново Сарајево и Стари Град Сарајево које оспоравају члан 1. овог закона.

Наведене општине су става да није споран проценат средстава која се издвајају него да Министарство на овај начин задире у имовину јединица локалне самоуправе, односно у право на одговарајуће сопствене изворе финансирања.

Министарство није прихватило наведене тврдње као основане обзиром да је Пресуда Уставног суда Федерације БиХ број: У-3/15 од 11.4.2017.године донесена из разлога што приликом доношења Закона нису консултиране јединице локалне самоуправе на прописан начин у погледу метода финансирања кантоналног фонда.

Како наведеном пресудом није оспорено функционисање стамбеног фонда односно потреба за његовим постојањем то осигурава фонду одређен проценат средстава од продаје станова у континуитету, а све ради задовољавања стамбених потреба категорија из Закона као што су чланови породица погинулих бранитеља, ратних војних инвалида итд...

Напомињемо да је Министарство смањило проценат са 70 % за издвајање у Фонд на 30% за јединице локалне самоуправе управо водећи рачуна да заштити њихову имовину и правне интересе на најбољи могући начин, а да истовремено не угрози функцију стамбеног фонда и саму опстојност истог.

Приликом припремања овог закона Министарство је водило рачуна о обавезном консултовању са свим општинама путем Савеза општина и градова Федерације БиХ те на тај начин у потпуности укључило исте у поступак доношења Закона.

На овај начин је Министарство испоштовало и извршило пресуду Уставног суда Федерације број: У-3/15 од 11.4.2017. године која је управо и донесена због повреде права на локалну самоуправу што како то Суд констатује није извршено консултовање локалне самоуправе код доношења Закона на прописан начин у складу са одредбама Закона о начелима локалне самоуправе.

Чланом 1. овог закона се извршава Пресуда Уставног суда Федерације БиХ број:У-3/15 од 11.4.2017. године којом је утврђено да је чл. 13. и 14. Закона о враћању, додјели и продаји станова ("Службене новине Федерације БиХ", број: 28/05 и 2/08) и чланом 38. Закона о продаји станова на којима постоји станарско право ("Службене новине Федерације БиХ", бр. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 и 23/09) повријеђено право на локалну самоуправу Општине Стари Град Сарајево из разлога што како то Суд констатује није извршено консултовање локалне самоуправе код доношења Закона на прописан начин у складу са Законом о начелима локалне самоуправе.

Уставни суд Федерације БиХ је становишта да се оспореним чланом 38. Закона о продаји станова на којима постоји станарско право којим је прописано да субјекти који остваре средства од продаје станова у складу са чл. 35., 36. и 37. овог закона, 70% средстава усмјеравају у Кантонални фонд за изградњу станова за чланове породица погинулих бранитеља, ратне војне инвалиде, демобилисане бранитеље и прогнане особе, а без претходно прибављене и проведене консултације локалне самоуправе у складу са Законом о начелима локалне самоуправе у Федерацији БиХ ("Службене новине Федерације БиХ", број: 49/06).

Чланом 2. овог закона мијења се члан 39е. Закона о продаји станова на којима постоји станарско право те извршава Пресуда Уставног суда БиХ број:У-15/11 од 30.03.2012. године, односно пресуде/одлуке Европског суда за људска права у предметима Ђокић против БиХ, Маго против БиХ, Мандић против БиХ, Апостоловски против БиХ као и друге пресуде/одлуке Уставног суда БиХ и Европског суда за људска права и судова у Федерацији БиХ.

Уставни суд БиХ је одлучујући по апелацији Кантоналног суда у Сарајеву у својој пресуди, коју је засновао у цјелости на пракси Суда у Стразбуру у пресуди Ђокић против БиХ, од 30.03.2012. године утврдио да накнада коју прописује члан 39.е Закона о продаји станова на којима постоји станарско право, као сатисфакција због лишавања права на поврат станова (реституцију), не успоставља правичну равнотежу између јавног интереса и интереса носиоца права. Према мишљењу Уставног суда, накнада која би била исплаћена у таквом случају не би представљала ни приближну сатисфакцију за лишавање имовине. те оцијенио да Суд не може одређивати колика та накнада треба да износи.

Уставни суд сматра да је наведено питање надлежност Парламента Федерације Босне и Херцеговине, који ће у улози законодавца уредити ово питање.

У циљу реализације наведених пресуда и одлука донесен је од стране Владе Федерације БиХ и Акциони план за реализацију истих, сходно истом Федерално министарство просторног уређења је од 2013. године у владину односно парламентарну процедуру више пута слало измјене овог закона у смислу извршења горе наведених пресуда.

Чињеница је да је ово федерално министарство у више наврата слало у парламентарну процедуру измјене и допуне предметног закона у различитим формама (нацрт, приједлог), међутим, исти никада није добио потребну парламентарну већину.

Подсјећамо да у посљедње вријеме, а усљед недостака прописа, судови у Федерацији Босне и Херцеговине доносе пресуде утврђујући да се тужитељима исплаћују накнаде по тржишним вриједностима стана.

С обзиром да је у посљедње вријеме све више оваквих тужби неопходно је да се донесе законско рјешење у што краћем временском року како би се избјегле даље негативне посљедице по Буџет Федерације БиХ.

Посљедња дешавања везана за питања војних станова у Европском суду за људска права у Стразбуру односе се на одлуке у предмету Апостоловски Ласте и 15 других против Босне и Херцеговине, ап.бр. 28704/11 и одлуку у предмету Ранко Продановић против БиХ ап.бр.19887/21 и Љубинко Тодоровић против БиХ ап.бр.27137/22.

У предмету Апостоловски Ласте и 15 других против БиХ Европски суд је предложио у смислу вансудске нагодбе износ накнаде због губитка стана од 1.000,00 КМ за 1 м² стана као и сваки порез који се може зарачунати. Европски суд је оставио могућност да, уколико се не сложи са условима декларације, тужена страна може сама дати други приједлог у погледу рјешења предметне ствари, те тражио изјашњење и у том погледу.

На тај приједлог Влада Федерације БиХ је дала изјашњење да износ накнаде по м2 стана сматра адекватним на начин како је то прописано и овим приједлогом закона.

Европски суд је 12 апликација из ове групе предмета прогласио недопуштеним у Одлуци Слободан Јаковљевић и 11 других, ап.бр. 9544/12 од 20.01.2022. године, а Пресудом Апостоловски и 2 друга против БиХ ап.бр. 28704/11 од 18.01.2022. године Европски суд је утврдио повреду права апликаната на имовину, те апликантима Милану Кнежевићу и Ратку Поповићу додјелио износ правичне накнаде материјалне штете у висини од око 280 еура по квадратном метру стана, што одговара овом законском приједлогу износа накнаде.

Посљедњу одлуку у предметима војних станова Европски суд је донио дана 28.09.2023. године у предмету Ранко Продановић против БиХ ап.бр.19887/21 и Љубинко Тодоровић против БиХ ап.бр.27137/22 којом је одбацио апликације због чињенице да су апликанти пропустили обавијестити Суд о чињеницама које су суштински важне за доношење одлуке, односно о чињеници да је једном апликанту додјељен други стан, а другом апликанту додјељена земљишна парцела и државна помоћ за изградњу куће. Европски суд ове чињенице сматра суштинским позивајући се на праксу у предмету »Маго и други против БиХ« која је касније потврђена и у Одлуци у предмету Слободан Јаковљевић против БиХ и 11 других апликација ап.бр. 9544/12 од 14.12.2021. године, према којој не може бити утврђена повреда права на имовину апликанатима којима је додјељен други војни стан на територији бивше СФРЈ-е или који су добили хипотекарни кредит суфинансиран од стране војних органа власти.

Дакле, пракса Европског суда се промјенила у односу на ону установљену у предметима Ђокић против БиХ од 27.05.2010. године и Маго против БиХ од 03.05.2012. године када је утврђена обавеза Федерацији БиХ да апликантима исплати накнаду по тржишној вриједности стана.

Поред тога Одлуком Европског суда за људска права у случају Стеванчевић против Босне и Херцеговине, ап.бр. 67618/09 од 2.2.2017.године којом је Суд одбацио апликацију као злоупотребу права на подношење појединачне апликације због, како то Суд за људска права наводи, чињенице да је апликанту Стевану Стеванчевићу у складу са чланом 39е. тада важећег Закона о продаји станова на којима постоји станарско право исплаћена накнада од Федерације БиХ у износу од 42.085,04 КМ.

Суд је закључио да је износ накнаде која је исплаћена апликанту значајно виши од износа који је он реално платио за предметни стан (стан откупио за 7.067,00 КМ).

Дакле, овако формиран став Европског суда за људска права односно новоформирана судска пракса указује да апликанти у сваком случају имају право на накнаду према тада важећем Закону о продаји станова на којима постоји станарско право, а што је представљало грађевинску вриједност стана од 600 КМ по м2 коригирану коефицијентом положајне погодности стана умањену за амортизацију.

Након пресуда Ђокић против БиХ и Маго против БиХ пракса Европског суда еволуирала у погледу висине новчане накнаде тако да је Европски суд у својим каснијим одлукама е.г. Мандић и др. вс. БиХ, Стеванчевић вс. БиХ те Апостоловски и други заузео став да је Федерација БиХ на темељу тада важећег члана 39е. Закона о продаји станова на којима постоји станарско право из 1997.године исплаћивала адекватне новчане накнаде у односу на реално плаћене износе на име откупа војних станова.

Дакле, од 2012. године до данас Европски суд није донио нити једну мериторну пресуду темељем своје раније утврђене праксе у случају Ђокић вс. БиХ и Маго и други вс. БиХ, већ је кроз низ одлука којима је одбио апликације као неприхватљиве, дао надлежним властима јасне индикације у којем правцу је потребно ићи у циљу утврђивања круга корисника који имају право на накнаде и посебно у погледу висине накнаде. Ставови Европског суда изражени у најновијој судској пракси представљају кључне смјернице за правилну provedбу генералних мјера по пресудама Ђокић вс. БиХ и Маго и други вс. БиХ.

Приликом утврђивања износа накнаде цијењен је и став Уставног суда Босне и Херцеговине да приликом одређивања накнаде се узму у обзир и услови у којима су такви станови откупљени, амортизација таквих станова, економске прилике у Босни и Херцеговине и цијене станова на тржишту, као и то да члан 1. Протокола број 1. уз Европску конвенцију не гарантује увјек потпуну накнаду односно да легитимни циљеви јавног интереса могу оправдати плаћање нижег износа од тржишне вриједности стана.

У току припреме овог законског рјешења Министарство је прибавило и најновије податке од стране Службе за заједничке послове органа и тијела Федерације БиХ о укупном броју станова на које се односи овај закон.

Актом број: 07-19-135-ФЦ/24 од 11.6.2024. године Служба је информисала ово федерално министарство да се ради о укупном броју од 648 станова са површином од цца 32 592 м2 стамбене површине, с назнаком да ови бројеви нису фиксни с обзиром да се прикупљање података од стране сусједних земаља о стамбеном статусу лица у тим државама врши континуирано.

Како је укупна квадратура станова цца 35 800 м2, а предложени износ накнаде 1000,00 КМ по квадратном метру стана умањену за амортизацију по стопи од 1% годишње по метру квадратном то укупни износ пројцираних финансијских средства потребних за осигурање накнада по овом основу по процјени овог федералног министарства би износио цца 16,3 милион КМ.

Уколико се не би усвојило овако предложено законско рјешење цијенимо да би кроз наставак судске праксе и кроз утврђивање износа накнада по тржишним вриједностима стана за посљедицу имало оптерећење по буџет Федерације БиХ од најмање 98 милион КМ (по процјењеној цијени метра квадратног стана од 3000 КМ).

У свјетлу свих изнесених чињеница и цјелокупне судске праксе у овим предметима цијенимо да је овакво законско рјешење избалансиран и компромисан приједлог донесен на основу оцјене свих пресуда које се односе на војне станове.

Сва горе изнесена аргументација је послужила Министарству односно Влади Федерације БиХ да утврди предложени износ накнаде, те узимајући у обзир све наведено исти сматра адекватним.

III - ПОЈАШЊЕЊЕ ПРАВНИХ РЈЕШЕЊА

Чланом 1. Закона се извршава Пресуда Уставног суда Федерације БиХ број:У-3/15 од 11.4.2017. године те се мијења члан 38. Закона о продаји станова на којима постоји станарско право ("Службене новине Федерације БиХ", бр. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 и 23/09) на начин да се број "70%" замјењује бројем: "30%".

Чланом 2. Закона мијења се члан 39е. на начин да су ставовима 1. 2. и 3. регулисане правне ситуације у којима се остварује право на накнаду носиоцу права из купопродајног уговора који је закључио правно обавезујући уговор о откупу стана, а у свјетлу имплементације пресуде Уставног суда БиХ број: У-15/11 од 30.03.2012. године, односно пресуда Европског суда за људска права у предметима Ђокић против БиХ од 27.05.2010. године, Маго против БиХ од 03.05.2012. године и предметима Мандић против БиХ од 27.5.2014. године, Стеванчевић против БиХ од 2.2.2017. године као и других пресуда Уставног суда БиХ и Европског суда за људска права.

Ставовима 4. и 5. овог члана регулисане су правне ситуације у којима се остварује право на накнаду односно када се то право искључује носиоцу станарског права или његовом брачном другу.

Ставом 6. овог члана се прописује начин исплате накнаде из овог члана у двије једнаке годишње рате из разлога финансијске немогућности Буџета Федерације БиХ да исплаћује накнаде једнократно у цјелокупном износу.

Ставом 7. овог члана прописује се рок за подношење захтјева од шест мјесеци од дана ступања на снагу овог закона.

Чланом 3. Закона овлашћују се Законодавно-правна комисија Представничког дома и Законодавно-правна комисија Дома народа Парламента Федерације да утврде пречишћени текст Закона о продаји станова на којима постоји станарско право.

Чланом 4. Закона прописује се вријеме ступања на снагу овог закона.

IV - УСКЛАЂЕНОСТ С ПРОПИСИМА ЕУ-а

Закон није усклађиван с прописима ЕУ-а обзиром да не постоји пропис ЕУ с којим би се овај закон могао усклађивати.

V - ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА

За провођење овог закона неопходно је у Буџету Федерације БиХ обезбиједити цца 16,3 милиона КМ на период од 2 године.

**Одредбе Закона о продаји станова на којима постоји станарско право
("Службене новине Федерације БиХ", бр.
27/97, 11/98, 22/99, 7/00, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 и 23/09) које се
мијењају**

Члан 38.

Субјекти који остваре средства од продаје станова у складу са чл. 35, 36. и 37. овог закона, 70% средстава усмјеравају у Кантонални фонд за изградњу станова за чланове породица шехида и погинулих бораца, ратне војне инвалиде, демобилизоване борце и прогнане особе.

Права и обавезе кантоналног фонда за изградњу станова, уредиће се посебним кантоналним прописом.

Члан 39.е

Носитељу права из купопродајног уговора који је закључио правно обвезујући уговор из члана 39. став 1. Закона, а који је напустио стан у Федерацији Босне и Херцеговине и након тога из истог стамбеног фонда или новоутемељених стамбених фондова оружаних снага држава насталих из бивше СФРЈ стекао ново станарско право или право које одговара томе праву, стицањем новог стана раскинут је уговор о откупу стана у Федерацији Босне и Херцеговине, те нема право на упис права власништва над тим станом.

Умјесто права на упис власништва носитељу права из купопродајног уговора из става (1) овог члана припада накнада из става (3) овог члана.

Носитељ права из купопродајног уговора који је закључио правно обвезујући уговор из члана 39. став 1. Закона, који је након 14. децембра 1995. године остао у служби у оружаним снагама изван територија Босне и Херцеговине, а није стекао ново станарско право или право које одговара томе праву, умјесто уписа права власништва по закљученом уговору има право на накнаду од Федерације Босне и Херцеговине, утврђену у складу са чланом 18. Закона, умањену за амортизацију.

Носитељ права из купопродајног уговора који је закључио правно обвезујући уговор о откупу стана из члана 39. став 1. Закона на чијем стану је садашњи корисник, у складу са важећим законима, закључио уговор о кориштењу стана или уговор о откупу стана, умјесто уписа права власништва на стану, има право на накнаду од Федерације Босне и Херцеговине, утврђену на начин из става 2. овог члана, изузев носитеља права купопродајног уговора из става 1. овог члана.