

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

PRIJEDLOG

**ZAKON
O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PRODAJI STANOVA NA KOJIMA
POSTOJI STANARSKO PRAVO**

Sarajevo, juli 2014. godine

**ZAKON
O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PRODAJI STANOVA NA KOJIMA
POSTOJI STANARSKO PRAVO**

Član 1.

U Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije BiH", br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 i 23/09) (u daljem tekstu Zakon) član 39e. mijenja se i glasi :

“ Član 39e.

Nosilac prava iz kupoprodajnog ugovora koji je zaključio pravno obavezujući ugovor iz člana 39. stav 1. Zakona, a koji je napustio stan u Federaciji Bosne i Hercegovine i nakon toga iz istog stambenog fonda ili novoosnovanih stambenih fondova oružanih snaga država nastalih iz bivše SFRJ stekao novo stanarsko pravo ili pravo koje odgovara tom pravu, sticanjem novog stana raskinut je ugovor o otkupu stana u Federaciji Bosne i Hercegovine, te nema pravo na povrat stana, pravo na upis prava vlasništva nad tim stanom niti pravo na naknadu.

Nosilac prava iz kupoprodajnog ugovora koji je zaključio pravno obavezujući ugovor iz člana 39. stav 1. Zakona, koji je nakon 14. decembra 1995. godine ostao u službi u oružanim snagama izvan teritorija Bosne i Hercegovine, a nije stekao novo stanarsko pravo ili pravo koje odgovara tome pravu, umjesto upisa prava vlasništva po zaključenom ugovoru ima pravo na naknadu od Federacije Bosne i Hercegovine, utvrđenu po prosječnoj cijeni kvadrata stana u Federaciji Bosne i Hercegovine prema posljednjem podatku Federalnog zavoda za statistiku objavljenom na dan stupanja na snagu ovog zakona, umanjenu za amortizaciju stana po stopi od 1% godišnje.

Nosilac stanarskog prava ili njegov bračni drug s kojim živi u braku nakon napuštanja prijeratnog stana koji nije zaključio pravno obavezujući ugovor o otkupu stana, a koji nije stekao novo stanarsko pravo ili pravo koje odgovara tom pravu, a čiji je zahtjev za povrat stana odbijen u skladu sa članom 3a. Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima nakon stupanja na snagu Presude Ustavnog suda Bosne i Hercegovine broj:U-83/03, ima pravo na naknadu od Federacije Bosne i Hercegovine, utvrđenu na način iz stava 2.ovog člana.

Nosilac stanarskog prava ili njegov bračni drug s kojim živi u braku nakon napuštanja prijeratnog stana koji nije zaključio pravno obavezujući ugovor o otkupu stana, a koji je stekao novo stanarsko pravo ili pravo koje odgovara tom pravu nema pravo na povrat stana niti pravo na naknadu od Federacije Bosne i Hercegovine.

Naknade utvrđene u st. 2. i 3. ovog člana isplatiti će se u deset jednakih godišnjih rata.

Zahtjev za naknadu iz st. 2. i 3. ovog člana podnosi se u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Po zahtjevu se odlučuje u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku.

Član 2.

U članu 47. iza stava 2. dodaje se novi stav 3. koji glasi :

" Pravo na zamjenske stanove osim izvornih vlasnika, i njihovih zakonskih nasljednika imaju i pravna lica, koja su upisana kao izvorni vlasnici nacionaliziranih stanova, kao i pravna lica, koja su pravni sljednici upisanih izvornih vlasnika, i koja shodno pozitivnim propisima imaju pravo da zastupaju i predstavljaju izvorne vlasnike."

U stavu 4. iza riječi " općini" dodaju se riječi " ili gradu" .

Dosadašnji st. 3. i 4. postaju st. 4. i 5.

Član 3.

U članu 47d. stav 5. mijenja se i glasi:

" Ukoliko prilikom dodjele zamjenskih stanova bivšim vlasnicima ili nosiocima stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu općina ili grad ne raspolaže odgovarajućim stanom, a bivši vlasnik ili nosilac stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu ne pristane na isplatu novčane protuvrijednosti ili davanje u zamjenu druge stvari ili prava, zamjenski stanovi će se osigurati izgradnjom novih stambenih jedinica ili kupovinom stanova na tržištu.

Iza stava 5. dodaju se novi stavovi 6. i 7. koji glase:

Prilikom izgradnje novih stambenih jedinica, na području općine ili grada gdje se nalazi nacionalizirani stan odnosno stan u privatnom vlasništvu, općina ili grad će obezbijediti adekvatnu lokaciju, uz dosljednu primjenu propisa o građevinskom zemljištu i prometu nepokretnosti. Novu izgradnju stambenih jedinica ili kupovinu stanova koji će se koristiti kao zamjenske stambene jedinice finansirat će Vlada Federacije Bosne i Hercegovine iz Budžeta Federacije Bosne i Hercegovine, putem nadležnog Federalnog ministarstva prostornog uređenja".

Obaveze iz st. 5. i 6. člana 47 d. Federacija BiH je dužna izvršiti u periodu ne dužem od 10 godina od dana stupanja na snagu zakona.

Član 4.

Iza člana 47 d. dodaje se novi član 47 e. koji glasi:

" Član 47e.

Ako na stanu u privatnom vlasništvu postoji stanarsko pravo stan se vraća vlasniku stana u roku od deset godina od dana stupanja na snagu ovog zakona .

Zahtjev za vraćanje stana vlasnik podnosi općini ili gradu na čijoj teritoriji se nalazi stan, u roku od godinu dana, od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Nosiocu stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu općina ili grad dužni su u roku od deset godina od dana stupanja na snagu ovog zakona dodjeliti odgovarajući zamjenski stan s pravom na otkup tog stana.

Ukoliko vlasnik odnosno njegov nasljednik prvog nasljednog reda ne podnese zahtjev za vraćanje stana u roku iz stava 2. ovog člana, stan se stavlja na raspolaganju općini ili gradu na čijoj se teritoriji nalazi.

U slučaju iz stava 4. ovog člana nosilac stanarskog prava stiže pravo na otkup stana.

Odgovarajućim stanom u smislu stava 3. ovog člana smatra se stan koji odgovara broju članova porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava ali ne veći od stana na kojim postoji stanarsko pravo.

Zahtjev za kupovinu stana iz stava 3. ovog člana podnosi se u roku od 6 mjeseci od dana dodjele zamjenskog stana.

Zahtjev za kupovinu stana iz stava 5. ovog člana podnosi se u roku od 6 mjeseci od dana proteka roka iz stava 2. ovog člana. "

Član 5.

Iza člana 49. ovog zakona dodaje se novi član 49 a. koji glasi:

“ Član 49 a.

Ako je postupak za naknadu iz člana 39e. st. 2. i 3. pokrenut do dana stupanja na snagu ovog zakona, a nije doneseno prvostepeno rješenje ili je rješenje poništeno i vraćeno na ponovni postupak, postupak se nastavlja po odredbama ovog zakona. “

Član 6.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u “ Službenim novinama Federacije BiH “.

O b r a z l o ž e n j e

USTAVNI OSNOV

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.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni sud Bosne i Hercegovine je donio odluku o dopustivosti i meritumu broj:U-15/11 od 30.03.2012. godine povodom zahtjeva Kantonalnog suda u Sarajevu za ocjenu kompatibilnosti odredbe člana 3a. Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima i odredbe čl. 39a. i 39e. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo sa članom II/3 k Ustava Bosne i Hercegovine i članom 1. Protokola 1 uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda.

U smislu navedenog, podnosilac zahtjeva je postavio pitanje usklađenosti navedenih odredaba zakona sa odredbama Ustava BiH i Evropske konvencije, u svjetlu presude Evropskog suda za ljudska prava u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine od 27.05.2010. godine.

Prilikom razmatranja odredbi člana 3a. Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima i odredbe člana 39a. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo Ustavni sud BiH je utvrdio da su iste u skladu sa članom II/3 k Ustava Bosne i Hercegovine i članom 1. Protokola 1 uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda.

Međutim, Ustavni sud Bosne i Hercegovine je prilikom razmatranja odredbe člana 39.e Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo konstatovao da je ovom odredbom javna vlast lišila nosioce stanarskih prava – prava na povrat stana tzv. vojnih stanova i na upis prava vlasništva na stanovima dajući im, umjesto toga, naknadu kao vid odštete.

Pri navedenom Ustavni sud BiH je podržao stav Evropskog suda iznesen u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine, da se naknadom kako je to sada predviđeno članom 39e. kao satisfakcija zbog lišenja prava na povrat stana, ne uspostavlja pravična ravnoteža u smislu člana 1. Protokola 1 uz Evropsku konvenciju (pravo na imovinu).

Stoga je Ustavni sud BiH zaključio da odredba člana 39e. st. 3 i 4. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo u dijelu koji se odnosi na utvrđivanje naknade nije u skladu sa članom II/3 k Ustava Bosne i Hercegovine i članom 1. Protokola 1 uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda (pravo na imovinu) iz kojih je razloga naložio Parlamentu Federacije BiH da najkasnije u roku od tri mjeseca od dana objavljivanja ove odluke uskladi predmetne

odredbe Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo u dijelu koji se odnosi na utvrđivanje naknade sa članom II/3 k Ustava Bosne i Hercegovine i članom 1. Protokola 1 uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda.

Zbog navedenog, a u cilju implementiranja Odluka Ustavnog suda BiH broj: U-15/11 od 30.03.2012. godine, te odluka broj: AP-1011/08, AP-1250/08, AP-1207/08 od 23.11.2012. godine kao i Odluke Evropskog suda za ljudska prava u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine od 27.05.2010. godine kao i Odluke Evropskog suda za ljudska prava u predmetu Mago protiv Bosne i Hercegovine od 03.05.2012. godine su predložene izmjene i dopune člana 39.e Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Predloženim izmjenama i dopunama zakona utvrđuje se pravo na naknadu od Federacije Bosne i Hercegovine, utvrđenu po prosječnoj cijeni kvadrata stana u Federaciji Bosne i Hercegovine prema posljednjem podatku Federalnog zavoda za statistiku objavljenom na dan stupanja na snagu ovog zakona, umanjenu za amortizaciju stana po stopi od 1% godišnje.

Prema ovako predloženom rješenju cijena kvadratnog metra stana iznosila bi cca 1.000,00 KM, dok je presudama Evropskog suda za ljudska prava naloženo Bosni i Hercegovini da npr. u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine aplikantu za stan od 60 m² isplati 60 000 Eura na ime materijalne štete, plus 5000 Eura na ime nematerijalne štete i plus 200 Eura na ime ostalih troškova, zauzevši stav da su organi vlasti dužni da isplate cijenu stana po tržišnim vrijednostima. Ovako predloženim zakonskim rješenjem Federacija BiH bi upola smanjila iznos naknade prema nosiocima stanarskih prava od iznosa dosuđenog presudom.

Pored toga, Presudom Ustavnog suda Federacije BiH broj: U-3/09 od 15.12.2009. godine utvrđeno je da je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije BiH", broj 72/08) u dijelovima koji se odnose na obaveze jedinica lokalne samouprave, povrijeđeno pravo na lokalnu samoupravu Općine Stari Grad Sarajevo i Općine Novo Sarajevo, jer u postupku 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).

Istom presudom data je mogućnost Parlamentu Federacije Bosne i Hercegovine da, kao prijelazno rješenje, u konsultaciji sa Savezom općina i gradova Federacije BiH usaglasi zakon iz tačke 1. presude, u roku od šest mjeseci od dana objavljivanja presude u Službenim novinama Federacije Bosne i Hercegovine, do kada se zakon može primjenjivati tj. do 3.8.2010. godine.

U cilju izvršenja navedene presude ovo federalno ministarstvo je dostavilo Savezu općina i gradova Federacije BiH predmetnu presudu te tekst Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo - Službene novine Federacije BiH, broj 72/08., kao i neslužbenu verziju prečišćenog teksta zakona, kako bi se izjasnili i dostavili ministarstvu svoje mišljenje i prijedloge u cilju usaglašavanja teksta zakona odnosno daljnjih aktivnosti.

Federalno ministarstvo zaprimilo je mišljenje Saveza općina i gradova F BiH sa prijedlogom izmjena navedenog zakona, čije smo prijedloge djelimično uvažili i ugradili u tekst predloženih izmjena i dopuna zakona.

Nije prihvaćen prijedlog Saveza da se u članu 47 c u stavu 1. na kraju teksta briše tačka i dodaju riječi: "koja provodi postupak za utvrđivanje prava na dodjelu zamjenskog stana, te prosljeđuje pravosnažna rješenja nadležnom Federalnom ministarstvu na daljnje postupanje" iz razloga što je općina dodjeljivala nacionalizovane stanove bez obzira što je država izvršila nacionalizaciju.

Iz istih razloga nije prihvaćen prijedlog da se u članu 47c. briše stav 2.

Prijedlozi da se interveniše na član 47d. stav 1. i stav 2. nisu prihvaćeni jer su navedena pitanja na odgovarajući način već regulisana.

U cilju izvršenja navedenih presuda ovo federalno ministarstvo je pripremilo predložene izmjene i dopune Zakona.

POJAŠNJENJE PRAVNIH RJEŠENJA

Članom 1. Prijedloga zakona mijenja se član 39e. na način da su stavovima 1. i 2. regulisane pravne situacije u kojima se ostvaruje pravo na naknadu odnosno kada se to pravo isključuje nosiocu prava iz kupoprodajnog ugovora koji je zaključio pravno obavezujući ugovor o otkupu stana, a u svjetlu implementacije presude Ustavnog suda BiH broj: U-15/11 od 30.03.2012. godine, odnosno presude Evropskog suda za ljudska prava u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine od 27.05.2010. godine.

Na ovaj način prihvaćen je stav Ustavnog suda BiH koji je podržao ocjenu Evropskog suda za ljudska prava iznesenu u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine da se naknadom kako je to sada predviđeno članom 39e. Zakona kao satisfakcija zbog lišenja prava na povrat stana, ne uspostavlja pravična ravnoteža u smislu člana 1. Protokola 1 uz Evropsku konvenciju (pravo na imovinu), obzirom da je ranijom odredbom Zakona javna vlast lišila nosioce stanarskih prava – prava na povrat stana tzv. vojnih stanova i na upis prava vlasništva na stanovima dajući im, umjesto toga, naknadu kao vid odštete koja nije bila pravična.

Ovako predložene odredbe su rezultat određivanja naknade uzimajući u obzir stav Ustavnog suda Bosne i Hercegovine da prilikom određivanja naknade se uzmu u obzir i uslovi u kojima su takvi stanovi otkupljeni, amortizacija takvih stanova, ekonomske prilike u Bosni i Hercegovine i cijene stanova na tržištu, kao i to da član 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju ne garantuje uvijek potpunu naknadu, s jedne strane, i Presudu Evropskog suda za ljudska prava da na ime naknade na ime materijalne štete zbog bezuspješnog pokušaja aplikanta Branimira Đokića da uz postojanje pravno valjanog kupoprodajnog ugovora, vrati svoj prijeratni stan i da ga uknjiži na svoje ime zbog čega je Sud svojom presudom naložio Bosni i Hercegovini da imenovanom isplati 60 000 Eura na ime materijalne štete, plus 5000 Eura na ime nematerijalne štete i plus 200 Eura na ime ostalih troškova, zauzevši stav da su organi vlasti dužni da isplate cijenu stana po tržišnim vrijednostima.

Stavovima 3. i 4. ovog člana regulisane su pravne situacije u kojima se ostvaruje pravo na naknadu odnosno kada se to pravo isključuje nosiocu stanarskog prava ili njegovom bračnom drugu s kojim živi u braku nakon napuštanja prijeratnog stana koji nije zaključio pravno obavezujući ugovor o otkupu stana, te na taj način implementira presuda Ustavnog suda Bosne i Hercegovine broj:AP-1011/08 od 23.11.2012. godine u predmetu Risto Marković i drugi te obaveze utvrđene u presudi

Evropskog suda za ljudska prava u predmetu Mago protiv Bosne i Hercegovine od 03.05.2012. godine.

Stavom 5. ovog člana se propisuje način isplate naknade iz st. 3. i 4. ovog člana u deset jednakih godišnjih rata iz razloga finansijske nemogućnosti Budžeta Federacije BiH da isplaćuje naknade jednokratno u cjelokupnom iznosu.

Stavom 6. ovog člana propisuje se rok za podnošenje zahtjeva u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Stavom 7. ovog člana propisuje se postupak odlučivanja po zahtjevu u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku.

Članom 2. Prijedloga zakona u članu 47. iza stava 2. dodat je novi stav 3. te na taj način propisano da se odredbe Zakona odnose i na pravna lica.

U stavu 4. člana 47. iza riječi "općini" dodate su riječi "ili gradu" iz razloga što po mišljenju ovog federalnog ministarstva odgovarajućim stanom može se smatrati i stan koji se ne nalazi u istoj općini kao i nacionalizovani ili konfiskovani stan, obzirom da će zbog nepostojanja dovoljnog broja zamjenskih stanova u stambenih fondovima općina neminovno doći do novogradnje stanova, koja se u pojedinim slučajevima zbog tehničkih, prostornih, urbanističkih, građevinskih i dr. razloga neće moći realizovati u općini na prostoru gdje se nalazio nacionalizovani ili konfiskovani stan. Pored toga Ustavom Federacije BiH Grad Mostar je administrativno uređen bez općina, dok je nedavno i Parlament Federacije BiH donio propise kojim je proglasio Tuzlu, Zenicu i Široki Brijeg gradovima u Federaciji BiH.

Članom 3. Prijedloga zakona izmjenjen je stav 5. člana 47 d. na način da je propisano da se prilikom dodjele stana kada općina ili grad ne raspolaže stanovima zamjenski stanovi osiguravaju izgradnjom novih stanova ili kupovinom stanova na tržištu, dok su stavom 6 propisane obaveze općina odnosno grada i Federacije BiH prilikom izgradnje novih stambenih jedinaca ili kupovine stanova.

Stavom 7 je utvrđeno da je Federacija BiH dužna izvršiti obaveze iz člana 47 d u periodu ne dužem od 10 godina od dana stupanja na snagu zakona.

Navedeni vremenski rok je ograničen do 10 godina iz razloga što će se sredstva u federalnom budžetu obezbjeđivati sukcesivno, pa je po mišljenju ovog federalnog ministarstva prijedlog da se vremenski okvir za implementaciju obaveza iz člana 47 d skрати na kraći period od 10 godina nerealan.

Članom 4. Prijedloga zakona iza člana 47d. dodaje se novi član 47e. kojim se propisuje da se stan u privatnom vlasništvu, a na kojem postoji stanarsko pravo vraća vlasniku, rok za podnošenje zahtjeva za vraćanje stana i pravo nosioca stanarskog prava na stan u privatnom vlasništvu na dodjelu drugog odgovarajućeg stana. Propisuje se i mogućnost kupovine takvog stana od strane nosioca stanarskog prava u slučaju da vlasnik odnosno njegov nasljednik prvog nasljednog reda ne podnese zahtjev u ostavljenom roku. Ovo iz razloga što postoji mogućnost da u navedenom slučaju ostane pravna praznina odnosno neriješen pravni status stana u privatnom vlasništvu za koji nije podnesen zahtjev za vraćanje. Tom odredbom

propisano je šta se smatra odgovarajućim stanom u smislu ove odredbe i rokovi za podnošenje zahtjeva za kupovinu stana.

Navedeno zakonsko rješenje je u skladu sa Presudom Ustavnog suda Federacije BiH broj U-33/05 od 19.07.2006. godine kojom je utvrđeno da član 47. stav 1. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a kojim je propisano da se odredbe citiranog zakona ne primjenjuju na otkup stanova u privatnom vlasništvu na kojemu je stečeno stanarsko pravo, nije u nesaglasnosti sa Ustavom Federacije BiH. Pored navedenog odredbom člana 47 e pitanje nosilaca stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu reguliše se na način kako je to regulisano zakonom Republike Srpske kako bi se taj način izjednačila prava građana u cijeloj državi i u ovoj oblasti primjenila simetrična rješenja na cijeloj teritoriji Bosne i Hercegovine.

Upravo je gore navedenom Presudom Ustavnog suda Federacije BiH razriješeno najčešće postavljeno pitanje da su nosioci stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu diskriminirani u odnosu na druge nosioce stanarskih prava koji su svoje stanove otkupili, obzirom da su isti odredbom člana 47. stav 1. Zakona izuzeti iz postupka otkupa stanova, a što po mišljenju Ustavnog suda F BiH nije suprotno Ustavu Federacije BiH, niti Evropskoj konvenciji o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda koja je sastavni dio ustava Bosne i Hercegovine, a tretira pitanja osnovnih ljudskih prava među kojima i prava na dom i imovinu.

Članom 5. Prijedloga zakona iza člana 49. zakona dodaje se novi član 49 a. kojim je propisano da postupak za naknadu iz člana 39e. st. 2 i 3 koji je pokrenut do dana stupanja na snagu ovog zakona, a nije doneseno prvostepeno rješenje ili je rješenje poništeno i vraćeno na ponovni postupak, se nastavlja po odredbama ovog zakona

Članom 6. ovog zakona propisano je stupanje na snagu zakona.

FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog zakona neophodno je obezbijediti cca 50 miliona KM, uz mogućnost sukcesivnog dodjeljivanja sredstava u skladu sa realnim mogućnostima budžeta.

IZJAŠNJENJE NA AMANDMANE

Delegat u Domu naroda Aner Žuljević je dostavio i dva amandmana

Amandman I

U članu 47. stav 1. briše se.

U članu 3. vezano za član 47 d. stav 5. mijenja i glasi:

“Ukoliko prilikom dodjele zamjenskih stanova bivšim vlasnicima nacionaliziranih stanova i vlasnicima privatnih stanova na kojima je stečeno stanarsko pravo, općina ili grad ne raspolaže odgovarajućim stanom, a bivši vlasnik nacionaliziranog stana i vlasnik privatnog stana na kojem je stečeno stanarsko pravo, ne pristane na isplatu novčane protuvrijednosti ili davanje u zamjenu druge stvari ili prava, zamjenski stanovi će se osigurati izgradnjom novih stambenih jedinica ili kupovinom stanova na tržištu.“

Amandman je neprihvatljiv.

Obrazloženje

Predloženi Amandman je neprihvatljiv iz razloga što je odredbom člana 47. stav 1. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo propisano da se odredbe citiranog zakona ne primjenjuju na otkup stanova u privatnom vlasništvu na kojemu je stečeno stanarsko pravo odnosno isti su izuzeti iz postupka privatizacije obzirom da je cilj donošenja Zakona bio privatizacija stanova u državnom vlasništvu, a ne privatizacija privatnih stanova pa bi prihvatanje ovakvog Amandmana bilo suprotno osnovnom cilju zakona, odnosno privatizaciji stanova u državnom vlasništvu.

Prihvatanjem ovakvog amandmana vlasnik privatnog stana na kojem je stečeno stanarsko pravo bi imao pravo na dodjelu zamjenskog stana, te bi u tom slučaju nosiocima stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu bilo omogućeno da iste otkupe te budu jači u pravu od vlasnika privatnih stanova što je u suprotnosti sa osnovnim pravnim načelom koje pravo je jače u hijerarhiji prava, da li je to pravo vlasništva ili stanarsko pravo. Jači u pravu je zasigurno vlasnik, te ga država treba prvo i zaštititi.

Odredbama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova regulisano je da nosioci stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizovani imaju pravo na dodjelu zamjenskih stanova.

Postojeće zakonsko rješenje je u skladu sa Presudom Ustavnog suda Federacije BiH broj U-33/05 od 19.07.2006. godine kojom je utvrđeno da član 47. stav 1. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a kojim je propisano da se odredbe citiranog zakona ne primjenjuju na otkup stanova u privatnom vlasništvu na kojemu je stečeno stanarsko pravo, nije u nesuglasnosti sa Ustavom Federacije BiH.

Pored navedenog predloženom odredbom članka 47e. pitanje nositelja stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu regulira se na način kako je to regulirano zakonom Republike Srpske kako bi se na taj način izjednačila prava građana u cijeloj državi.

Amandman II

Predlažemo da se u članu 4. mijenja dodati član 47 e. i glasi:

„Ako na stanu u privatnom vlasništvu postoji stanarsko pravo, nositelj stanarskog prava stiče pravo pravo na otkup tog stana, u skladu sa ovim zakonom, danom stupanja na snagu ovog zakona, a nakon izvršenog otkupa stiče pravo na upis prava vlasništva na otkupljenom stanu u zemljišnim knjigama.

Vlasniku stana na kojem je stečeno stanarsko pravo, dodjeljuje se zamjenski stan u roku do 10 godina od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Zahtjev za dodjelu zamjenskog stana vlasnik stana na kojem je stečeno stanarsko pravo, podnosi općini ili gradu na čijoj teritoriji se nalazi stan, u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Nosilac stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu, dužan je u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona podnijeti općini ili gradu zahtjev za otkup stana na kojem je stekao stanarsko pravo.

Odgovarajućim zamjenskim stanom u smislu ovog člana smatra se stan koji se nalazi na području iste općine ili grada i koji veličinom odgovara broju kvadratnih metara stana koji se zamjenjuje, sa odstupanjem +/- 5 %.

Uknjižbu dodijeljenog zamjenskog stana, bivši vlasnici nacionaliziranih stanova i vlasnici stanova na kojima je stečeno stanarsko pravo, imaju pravo provesti odmah po dodjeli tog stana. „

Amandman je neprihvatljiv.

Obrazloženje

Obrazloženje ovog amandmana je identično kao i obrazloženja za Amandman I.

Delegatkinja Elvira Abdić Jelenović je tokom rasprave postavila i određena pitanja, koja su u vezi i sa diskusijom delagata Ive Tadića, a odnose se na broj odnosno popis lica koja polažu pravo iz ovog zakona što ima uticaj i na cijenu koštanja predloženih zakonskih rješenja, te o provedenoj javnoj raspravi o ovom zakonu te s tim u vezi dajemo slijedeće odgovore:

Na osnovu dostavljenih informacija od strane općina ukupan broj nacionalizovanih stanova je 4447, ukupan broj stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a u privatnom su vlasništvu je 335.

Zakon je bio predložen po hitnom postupku iz razloga što se radi o implementaciji presuda ustavnih sudova u BiH kao i Evropskog suda za ljudska prava koje su uslovljene i rokovima.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i to čl. 2., 3., i 4., bio je u identičnom tekstu predložen ovom sazivu Parlamenta Federacije i 2012. godine (aprila mjeseca 2012. godine, Zakon nije usvojen na Predstavničkom domu).

Federalno ministarstvo prostornog uređenja organiziralo je javnu raspravu o Nacrtu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo 29. 09. 2011. U raspravi su sudjelovali predstavnici/e institucija na koje se Nacrt Zakona odnosi odnosno predstavnici vjerskih zajednica, udruženja građana, kulturno-prosvjetnih društava, općina, poslanici i delagati članovi odbora i komisija oba doma Parlamenta Federacije BiH kao i zainteresovani građani.

Kao dokaz navedenom dostavljamo i Izvještaj sa navedene javne rasprave.

Delegat Esed Radeljaš u svojoj diskusiji je iznio stav da je usvajanje ovakvog zakona nemoralno čime bi se dalo nepripadajuće pravo na vojne stanove agresorskim vojnicima.

Međutim, upravo odlukama Evropskog suda za ljudska prava kao i Ustavnog suda BiH utvrđeno je da su vlasti Bosne i Hercegovine lišile nosioce stanarskih prava – prava na povrat stana tzv. vojnih stanova i na upis prava vlasništva na stanovima dajući im, umjesto toga, naknadu kao vid odštete.

Pri navedenom Ustavni sud BiH je podržao stav Evropskog suda iznesen u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine, da se naknadom kako je to sada predviđeno članom 39e. kao satisfakcija zbog lišenja prava na povrat stana, ne uspostavlja pravična ravnoteža u smislu člana 1. Protokola 1 uz Evropsku konvenciju (pravo na imovinu), odnosno da ta naknada mora biti isplaćena po tržišnim vrijednostima.

Zbog navedenog, a u cilju implementiranja Odluka Ustavnog suda BiH broj: U-15/11 od 30.03.2012. godine, te odluka broj:AP-1011/08, AP-1250/08, AP-1207/08 od 23.11.2012. godine kao i Odluke Evropskog suda za ljudska prava u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine od 27.05.2010. godine kao i Odluke Evropskog suda za ljudska prava u predmetu Mago protiv Bosne i Hercegovine od 03.05.2012.godine su predložene izmjene i dopune člana 39.e Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Predloženim izmjenama i dopunama zakona utvrđuje se pravo na naknadu od Federacije Bosne i Hercegovine, utvrđenu po prosječnoj cijeni kvadrata stana u Federaciji Bosne i Hercegovine prema posljednjem podatku Federalnog zavoda za statistiku objavljenom na dan stupanja na snagu ovog zakona, umanjenu za amortizaciju stana po stopi od 1% godišnje. Prema ovako predloženom rješenju cijena kvadratnog metra stana iznosila bi cca 1.000,00 KM, dok je presudama Evropskog suda za ljudska prava naloženo Bosni i Hercegovini da npr. u predmetu Đokić protiv Bosne i Hercegovine aplikantu za stan od 60 m² isplati 60 000 Eura na ime materijalne štete, plus 5000 Eura na ime nematerijalne štete i plus 200 Eura na ime ostalih troškova, zauzevši stav da su organi vlasti dužni da isplate cijenu stana po tržišnim vrijednostima.

Ovako predloženim zakonskim rješenjem Federacija BiH bi upola smanjila iznos naknade prema nosiocima stanarskih prava od iznosa dosuđenog presudom.