

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

NACRT

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

Sarajevo, oktobar 2018. 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) u članu 38. stav (1) broj: "70%" zamjenjuje se brojem: "30%".

Član 2.

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 nego umjesto upisa prava vlasništva po zaključenom ugovoru ima pravo na naknadu od Federacije Bosne i Hercegovine, u iznosu sredstava uplaćenih po ugovoru uvećanih za pripadajuću kamatu po viđenju.

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 u skladu sa članom 18. Zakona, umanjenu za amortizaciju po stopi od 1% godišnje.

Pravo na naknadu iz stava (2) ovog člana ostvaruje i nosilac prava iz pravno obavezujućeg ugovora, a čiji je zahtjev za vraćanje stana odbijen.

Nosilac stanarskog prava ili njegov bračni drug 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, ima pravo na naknadu od Federacije Bosne i Hercegovine, utvrđenu na način iz stava (2) ovog člana.

Nosilac stanarskog prava ili njegov bračni drug 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 ovom članu isplatiti će se u dvije jednake godišnje rate.

Zahtjev za naknadu iz ovog člana podnosi se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 3.

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

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

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

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

Član 4.

U članu 47c. u stavu (2) riječi: „šest mjeseci“ zamjenjuju se riječima: „deset godina“.

Član 5.

Član 47d. mijenja se i glasi:

Zamjenski stan općina dodjeljuje bivšim vlasnicima ili nosiocima stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu i članovima njihovog porodičnog domaćinstva iz fonda stanova kojim općina ili grad raspolaže u smislu čl. (4) i (6) Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova.

Ukoliko prilikom dodjele zamjenskih stanova bivšim vlasnicima ili nosiocima stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu i članovima njihovog porodičnog domaćinstva općina ili grad ne raspolaže odgovarajućim stanom, a bivši vlasnik ili nosilac stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu i član njegovog porodičnog domaćinstva 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.

Prilikom izgradnje novih stambenih jedinica, na području općine ili grada gdje se nalazi nacionalizirani stan ili stan u privatnom vlasništvu, općina ili grad će obezbijediti adekvatnu lokaciju koja nužno ne uključuje užu lokaciju stana koji trenutno koristi nosilac stanarskog prava, uz dosljednu primjenu propisa o građevinskom zemljištu i prometu nepokretnosti.

Novu izgradnju stambenih jedinica ili kupovinu stanova na tržištu koji će se koristiti kao zamjenske stambene jedinice finansirati će Vlada Federacije Bosne i

Hercegovine iz Budžeta Federacije Bosne i Hercegovine, putem nadležnog Federalnog ministarstva prostornog uređenja.

Način i postupak utvrđivanja visine protuvrijednosti ili davanja u zamjenu druge stvari ili prava bivšim vlasnicima ili nosiocima stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu, te određivanje nadležnog organa za isplatu uredit će se posebnim pravilnikom koji donosi Federalno ministarstvo prostornog uređenja.

Novčana protuvrijednost iz stava (2) ovog člana bivšem vlasniku ili nosiocu stanarskog prava se može isplatiti isključivo uz njegovu saglasnost.

Obaveze iz ovog člana Federacija BiH je dužna izvršiti u periodu ne dužem od 10 godina od dana stupanja na snagu zakona.

Član 6.

Iza člana 47d. dodaje se novi član 47e. 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 nosilac stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu nije živ prava iz čl. 47d. i 47e. ovog zakona može ostvariti član porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava.

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 raspolaganje općini ili gradu na čijoj se teritoriji nalazi.

U slučaju iz stava (5) ovog člana nosilac stanarskog prava stiče pravo na otkup stana.

Odgovarajućim stanom u smislu stava (3) ovog člana smatra se stan koji odgovara površinskim normativima kako slijedi:

- a) 1-člano domaćinstvo od 22-30m²,
- b) 2-člano domaćinstvo od 30-42 m²,
- c) 3-člano domaćinstvo od 40-55 m².

Za svako uvećanje broja članova, preko tročlanog domaćinstva, površine iz stava (7) ovog člana se uvećavaju za 6 m².

Površina zamjenskog stana u svakom slučaju ne može preći površinu stana koju trenutno koristi nosilac stanarskog prava.

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 (6) ovog člana podnosi se u roku od 6 mjeseci od dana proteka roka iz stava (2) ovog člana."

Član 7.

Iza člana 49. ovog zakona dodaju se novi članovi 49a.i 49b. koji glase:

" Član 49a.

Ako je postupak za naknadu iz člana 39e. 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 49b.

Postupci koji su pokrenuti kod općinskih službi po zahtjevima bivših vlasnika ili nosilaca stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu, a u kojima nije doneseno prvostepeno rješenje ili je rješenje poništeno i vraćeno na ponovni postupak, nastavlja se po odredbama ovog zakona."

Član 8.

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

O B R A Z L O Ž E N J E

I - 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.

II - RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Zaključkom Vlade Federacije Bosne i Hercegovine V.broj:1000/17 od 13.7.2017. godine o stanju izvršenja odluka Ustavnog suda Bosne i 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.

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 navedene saglasnosti Skupštine Saveza Ministarstvu su dostavljena i mišljenja, 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 i Stari Grad Sarajevo, koje većinom izražavaju pozitivno mišljenje za donošenje ovako predloženih zakonskih rješenja.

Ministarstvo je uvažilo i najveći dio primjedaba i sugestija navedenih općina osim primjedbe Općine Novo Sarajevo i Stari Grad Sarajevo koje osporavaju član 1. Prednacrta Zakona.

Navedene općine su stava da nije sporan procenat sredstava koja se izdvajaju nego da Ministarstvo Prednactrom Zakona zadire u imovinu jedinica lokalne samouprave, odnosno u pravo na odgovarajuće sopstvene izvore finansiranja.

Ministarstvo nije prihvatilo navedene tvrdnje kao osnovane obzirom da je Presuda Ustavnog suda Federacije BiH broj: U-3/15 od 11.4.2017. godine donesena iz razloga što prilikom donošenja Zakona nisu konsultirane jedinice lokalne samouprave na propisan način u pogledu metoda finansiranja kantonalnog fonda. Kako navedenom presudom nije osporeno funkcionisanje stambenog fonda odnosno potreba za njegovim postojanjem to osigurava fondu određen procenat sredstava od prodaje stanova u kontinuitetu, a sve radi zadovoljavanja stambenih

potreba kategorija iz Zakona kao što su članovi porodica poginulih boraca, ratnih vojnih invalida itd...

Napominjemo da je Ministarstvo smanjilo procenat sa 70 % za izdvajanje u Fond na 30% za jedinice lokalne samouprave upravo vodeći računa da zaštiti njihovu imovinu i pravne interese na najbolji mogući način, a da istovremeno ne ugrozi funkciju stambenog fonda i samu opstojnost istog.

Prilikom pripremanja ovog zakona Ministarstvo je vodilo računa o obaveznom konsultiranju sa svim općinama putem Saveza općina i gradova Federacije BiH te na taj način u potpunosti uključilo iste u postupak donošenja Zakona.

Na ovaj način je Ministarstvo ispoštovalo i izvršilo presude Ustavnog suda Federacije broj: U-3/09 od 15.12.2009. 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 sukladno odredbama Zakona o načelima lokalne samouprave.

O predloženim rješenjima koja se odnose na prava bivših vlasnika stanova i nosilaca stanarskih prava na stanovima u svojini građana obavljena i javna rasprava sa svim zainteresovanim subjektima.

Članom 1. Nacrta Zakona se izvršava 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", br. 28/05 i 2/08) i članom 38. Zakona 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) 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 sa Zakonom o načelima lokalne samouprave.

Ustavni sud Federacije BiH je stanovišta da se osporenim članom 38. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo kojim je propisano da subjekti koji ostvare sredstva od prodaje stanova u skladu sa čl. 35., 36. i 37. ovog zakona, 70% sredstava usmjeravaju u Kantonalni fond za izgradnju stanova za članove porodica poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe, a bez prethodno pribavljene i provedene konsultacije lokalne samouprave sukladno sa Zakonom o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj: 49/06).

Članom 2. Nacrta Zakona mijenja se član 39e. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo te Federacija Bosne i Hercegovine izvršava Presudu Ustavnog suda BiH broj:U-15/11 od 30.03.2012.godine, odnosno presude Evropskog suda za ljudska prava u predmetu Đokić protiv BiH, Mago protiv BiH, Mandić protiv BiH, Aleksić protiv BiH, Stevančević protiv BiH kao i druge presude Ustavnog suda BiH i Evropskog suda za ljudska prava.

Suština Presude Ustavnog suda BiH broj:U-15/11 od 30.3.2012. godine, odnosno presuda Evropskog suda za ljudska prava u predmetu Đokić protiv BiH i Mago protiv BiH se ogleda u utvrđenju da su vlasti Federacije BiH lišile nosioce prava iz kupoprodajnog ugovora odnosno nosioce stanarskih prava na vojnim stanovima prava na povrat stana te im kao satisfakciju utvrdili naknadu koja nije pravična. Tako da je Evropski sud u predmetima Đokić protiv BiH od 27.5.2010. godine i Mago protiv BiH od 3.5.2012. godine utvrdio obavezu Federacije BiH da aplikantima isplati naknadu po tržišnoj vrijednosti stana.

Ustavni sud BiH u svojoj presudi od 30.3.2012. godine smatra da naknada koju propisuje član 39e Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kao satisfakcija zbog lišavanja prava na povrat stanova (restituciju), ne uspostavlja pravičnu ravnotežu između javnog interesa i interesa nosioca prava. Prema mišljenju Ustavnog suda, naknada koja bi bila isplaćena u takvom slučaju ne bi predstavljala ni približnu satisfakciju za lišavanje imovine.

Iako je ustanovio da naknada koju propisuje član 39e Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ne uspostavlja pravičnu ravnotežu između javnog interesa i interesa nosioca prava, Ustavni sud ne može određivati koliko ta naknada treba da iznosi. Ustavni sud smatra da je navedeno pitanje nadležnost Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine, koji će u ulozi zakonodavca urediti ovo pitanje. Međutim, prema mišljenju Ustavnog suda, prilikom određivanja naknade Parlament Federacije Bosne i Hercegovine bi trebalo da uzme u obzir okolnosti kao što su uvjeti u kojim su predmetni stanovi otkupljeni, ekonomske prilike u Bosni i Hercegovini, kao i to da član 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju ne garantira uvijek potpunu naknadu.

Međutim, nakon toga Evropski sud za ljudska prava u Strazburu donio je Odluke u predmetima Mandić protiv BiH od 27.5.2014. godine i u predmetu Tihomir Aleksić protiv Bosne i Hercegovine od 3.2.2015. godine kojim je aplikacije imenovanih proglasio nedopuštenim iako se radi o istim pravnim situacijama kao i u slučaju Mago protiv BiH i slučaja Đokić protiv Bosne i Hercegovine. Novim stavom Suda u Strazburu iznesenim u predmetu Tihomir Aleksić protiv Bosne i Hercegovine od 3.2.2015. godine konstatovano je da su pravo gosp. Aleksića na vojni stan u Srbiji utvrdili vojni organi u Srbiji te kako bi stekao to pravo, on se morao odreći ekvivalentnog prava na njegov prijeratni stan u Sarajevu, te da je u konkretnom slučaju Sud stava da činjenica da aplikantu još nije bio dodjeljen stan u Srbiji nije od značaja, te da u svakom slučaju isti ima pravo na naknadu prema tada važećem članu 39e. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Posljednjom Odlukom Evropskog suda za ljudska prava u slučaju Stevančević protiv Bosne i Hercegovine, ap.br. 67618/09 od 2.2.2017. godine kojom je Sud odbacio aplikaciju kao zloupotrebu prava na podnošenje pojedinačne aplikacije zbog kako to Sud za ljudska prava navodi činjenice da je aplikantu Stevanu Stevančeviću u skladu sa članom 39e. tada važećeg Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo isplaćena naknada od Federacije BiH u iznosu od 42.085,04 KM.

Sud je zaključio da je iznos naknade koja je isplaćena aplikantu značajno viši od iznosa koji je on realno platio za predmetni stan (stan otkupio za 7.067,00 KM).

Novi stav Suda odnosno novoformirana sudska praksa ukazuje da aplikanti u svakom slučaju imaju pravo na naknadu prema tada važećem Zakonu o prodaji

stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a što predstavlja građevinsku vrijednost stana od 600 KM po m² korigiranu koeficijentom položajne pogodnosti stana umanjenu za amortizaciju.

Ministarstvo čvrsto stoji iza stava da aplikanti imaju pravo na naknadu prema tada važećem članu 39e. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a nikako po standardu uspostavljenom u odlukama iz predmeta Đokić i Mago, to posebno nakon donesene Odluke Suda u predmetu Stevančević protiv BiH gdje Sud ostaje dosljedan da je naknada isplaćena aplikantu gosp. Stevančeviću 2007. godine po tada važećem zakonu značajno veća od iznosa koji je isti realno platio za predmetni stan.

Ministarstvo posebno ističe da je nakon presuda Đokić protiv BiH i Mago protiv BiH praksa Evropskog suda evoluirala u pogledu visine novčane naknade tako da je Evropski sud u svojim kasnijim odlukama e.g. Mandić i dr. vs. BiH, Aleksić i dr. vs. BiH te posebno Stevančević vs. BiH zauzeo stav da je Federacija BiH na temelju tada važećeg člana 39e Zakona o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo iz 1997. godine isplaćivala adekvatne novčane naknade u odnosu na realno plaćene iznose na ime otkupa vojnih stanova. Iz tog razloga Federalno ministarstvo prostornog uređenja smatra da predviđeni iznos od cca. 600 KM po kvadratnom metru stana predstavlja adekvatan iznos naknade koje će Federacija BiH isplaćivati svim osobama koje imaju na to pravo prema novim izmjenama i dopunama relevantnog zakonodavstva.

Dana 25.9.2017. godine Federalnom ministarstvu prostornog uređenja dostavljen je prevod Odluke Komiteta ministara Vijeća Evrope o izvršenju presuda Evropskog suda za ljudska prava iz grupe predmeta Đokić protiv BiH i Mago i drugi protiv BiH iz čijeg se sadržaja da zaključiti da Komitet ministara Vijeća Evrope više ne insistira, kako je to slučaj bio tokom ranije korespondencije na nadoknadi po tržišnoj vrijednosti stana odnosno po standardu utvrđenom u presudama Đokić protiv BiH i Mago protiv BiH.

Ovakav stav Komiteta ministara zauzet je na sjednici održanoj u periodu od 19-21. septembra 2017. godine prilikom koje su razmatrani amandmani koje je Federalno ministarstvo prostornog uređenja putem Ureda zastupnika dostavilo na nacrt odluke te je zaključeno da iznos naknade iz presuda Đokić protiv BiH i Mago protiv BiH nije jedini relevantan standard nego je prihvatio stav da se uzmu u obzir i druge odluke Suda, odnosno da je Federacija Bosne i Hercegovine u obavezi da aplikantima isplaćuje naknade u skladu sa relevantnom praksom Suda.

Prilikom utvrđivanja iznosa naknade u predloženom Nacrtu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo cijenjen je i 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.

Legitimni ciljevi javnog interesa mogu opravdati plaćanje nižeg iznosa od tržišne vrijednosti stana što korespondira sa novim stavom Suda odnosno novoformiranom

sudskom praksom da aplikanti u svakom slučaju imaju pravo na naknadu prema tada važećem Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Iako je ustanovio da naknada koju propisuje član 39e Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ne uspostavlja pravičnu ravnotežu između javnog interesa i interesa nosioca prava, Ustavni sud ne može određivati koliko ta naknada treba da iznosi. Ustavni sud smatra da je navedeno pitanje nadležnost Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine.

Predloženim izmjenama i dopunama Zakona utvrđuje se da lica koja nisu stekla novo stanarsko pravo ili pravo koje odgovara tom pravu imaju pravo na naknadu od Federacije Bosne i Hercegovine, utvrđenu u skladu sa članom 18. Zakona, umanjenu za amortizaciju, odnosno propisano je da vrijednost stana čini građevinska vrijednost stana korigirana koeficijentom položajne pogodnosti stana. Građevinska vrijednost stana je 600 KM po m².

Koeficijent položajne pogodnosti stana utvrđuje mjerodavna vlada kantona u rasponu od 0,80 do 1,20 ovisno o zoni naselja u kojem se stan nalazi, opremljenosti naselja, spratnosti i drugih bitnih elemenata.

Po podacima Službe za zajedničke poslove organa i tijela Federacije broj slučajeva na koje bi se odnosio ovaj zakon se kreće oko 350 (lica koja nisu rješila stambeno pitanje u Republici Srbiji i Republici Crnoj Gori), za što bi u finansijskim sredstvima za primjenu ovog zakona po procjeni Federalnog ministarstva prostornog uređenja trebalo osigurati cca 5.250.000,00 KM (5,25 mil. KM ili u prosjeku 15.000,00 KM po stambenoj jedinici).

Pored toga Federalno ministarstvo prostornog uređenja pristupilo je pripremi Nacrta Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo izvršavajući i Presudu Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj: U-3/09 od 15.12.2009. godine kojom je utvrđeno da je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, objavljenim u "Službenim novinama Federacije BiH", broj 72/08, u dijelovima koji se odnose na obaveze jedinica lokalne samouprave povrijeđeno pravo na lokalnu samoupravu Općine Stari Grad i Općine Novo Sarajevo.

U cilju izvršenja navedene presude ovo federalno ministarstvo je dostavilo Savezu općina i gradova Federacije BiH dana 19.10.2017. godine tekst Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kako bi se izjasnili i dostavili Ministarstvu svoje mišljenje i prijedloge u cilju konsultiranja i usaglašavanja teksta zakona.

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.

Na ovaj način je Ministarstvo ispoštovalo presudu Ustavnog suda Federacije broj: U-3/09 od 15.12.2009. godine i presudu 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 sukladno odredbama Zakona o načelima lokalne samouprave.

Federalno ministarstvo prostornog uređenja odnosno Vlada Federacije BiH duži niz godina pokušava da kroz izmjene i dopune Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Zakon je tri puta bio u parlamentarnoj proceduri) izvrši sve navedene presude.

Federalno ministarstvo prostornog uređenja je prilikom izrade Prednacrta Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo zatražilo od svih općina u Federaciji Bosne i Hercegovine da dostave podatke o broju stanova u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizovani, a na kojima je stečeno stanarsko pravo, kao i o broju nacionalizovanih i konfiskovanih stanova.

Broj nacionalizovanih i konfiskovanih stanova u Federaciji Bosne i Hercegovine iznosi ukupno 3916 stanova, te s pretpostavljenom prosječnom kvadraturom stana od 50 m² (općine nisu dostavile podatke o kvadraturi stanova) ukupna kvadratura svih stanova u Federaciji BiH iz ove kategorije iznosila bi 195 800 m².

Broj stanova u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizovani, a na kojima je stečeno stanarsko pravo u Federaciji Bosne i Hercegovine iznosi ukupno 212 stanova, te s pretpostavljenom prosječnom kvadraturom stana od 50 m² (općine nisu dostavile podatke o kvadraturi stanova) ukupna kvadratura svih stanova u Federaciji BiH iz ove kategorije iznosila bi 10 600 m².

Činjenica je da se stanovi iz ove dvije kategorije nalaze u najurbanijim, najužim lokalitetima općinskih i gradskih sredina to za posljedicu ima i najviše cijene takvih stanova na tržištu nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Kako ukupna kvadratura stanova iz gornje dvije kategorije iznosi cca 206 400 m² to iznos ukupno projiciranih finansijskih sredstva potrebnih za osiguranje zamjenskih stanova po procjeni ovog federalnog ministarstva iznosi cca 620 000 000 KM (620 mil. KM).

III - POJAŠNJENJE PRAVNIH RJEŠENJA

Članom 1. Nacrta Zakona se izvršava Presuda Ustavnog suda Federacije BiH broj:U-3/15 od 11.4.2017. godine te se mijenja član 38. Zakona 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) na način da se broj "70%" zamjenjuje brojem: "30%".

Članom 2. Nacrta Zakona mijenja se član 39e. na način da su stavovima (1), (2) i (3) regulisane pravne situacije u kojima se ostvaruje pravo na naknadu 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 30.3.2012. godine, odnosno presuda Evropskog suda za ljudska prava u predmetima Đokić protiv BiH od 27.5.2010. godine, Mago protiv BiH od 3.5.2012. godine i predmetima Mandić protiv BiH od 27.5.2014. godine, Aleksić protiv Bosne i Hercegovine od

3.2.2015. godine, Stevančević protiv BiH od 2.2.2017.godine kao i drugih presuda Ustavnog suda BiH i Evropskog suda za ljudska prava.

Stavovima (4) i (5) 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.

Stavom (6) ovog člana se propisuje način isplate naknade iz ovog člana u dvije jednake godišnje rate iz razloga finansijske nemogućnosti Budžeta Federacije BiH da isplaćuje naknade jednokratno u cjelokupnom iznosu.

Stavom (7) ovog člana propisuje se rok za podnošenje zahtjeva od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Odredbama čl. 3.- 6. Nacrta Zakona vrši se izmjena čl. 47.,47c i 47d. važećeg Zakona i tako realizira presuda Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj U-3/09 od 15.12.2009. godine kojom je utvrđeno da je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, objavljenom u "Službenim novinama Federacije BiH", broj 72/08, u dijelovima koji se odnose na obaveze jedinica lokalne samouprave povrijeđeno pravo na lokalnu samoupravu Općine Stari Grad i Općine Novo Sarajevo. Navedenom odredbama Nacrta Zakona predlaže se da pravo na zamjenske stanove osim fizičkih lica imaju i pravna lica, da se zamjenski stanovi mogu osigurati izgradnjom novih stambenih jedinica ili kupovinom stanova na tržištu, da će novu izgradnju ili kupovinu stanova finansirati Vlada Federacije putem Federalnog ministarstva prostornog uređenja, te da će se obaveza izgradnje ili kupovine stanova izvršiti u periodu ne dužem od 10 godina.

Članom 3. Nacrta 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, Široki Brijeg, Bihać, Livno, Cazin i Goražde gradovima u Federaciji BiH.

Članom 4. Nacrta Zakona izmjenjen je stav (2) člana 47c. na način da se riječi: „šest mjeseci,“ zamjenjuju riječima: „deset godina“. Odnosno rok od 6 mjeseca u kojem je općina bila dužna da dodjeli zamjenski stan od dana podnošenja zahtjeva se mijenja na 10 godina.

Članom 5. mijenja se član 47d. Zakona iz razloga što se ovim članom propisuje postupak ostvarivanja prava na dodjelu zamjenskih stanova za bivše vlasnike i nosioce stanarskih prava na stanovima u privatnoj svojini. Utvrđeno je da je Federacija BiH dužna izvršiti obaveze iz člana 47d. 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 47d. skрати na kraći period od 10 godina nerealan.

Članom 6. Nacrta Zakona propisano je da se stan u privatnom vlasništvu na kojem postoji stanarsko pravo vraća vlasniku stana u roku od 10 godina od dana stupanja na snagu ovog zakona, a nosiocima stanarskog prava na takvim stanovima se dodjeljuje zamjenski stan sa pravom otkupa istog. Ukoliko vlasnik stana odnosno njegov nasljednik prvog nasljednog reda ne podnese zahtjev za vraćanje stana u ostavljenom roku nosilac stanarskog prava stiže pravo otkupa stana. Ovo iz razloga što postoji mogućnost da u navedenom slučaju oстане 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 19.7.2006. 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 47e. pitanje nosilaca stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu reguliše se na način kako je to regulisano zakonom Republike Srpske kako bi se i na 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 Federacije 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 7. Nacrta Zakona iza člana 49. Zakona dodaju se novi članovi 49a. i 49b. 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.

Postupci koji su pokrenuti kod općinskih službi po zahtjevima bivših vlasnika ili nosilaca stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu, a u kojima nije doneseno prvostepeno rješenje ili je rješenje poništeno i vraćeno na ponovni postupak, nastavljaju se po odredbama ovog zakona

Članom 8. Nacrta Zakona propisano je stupanje na snagu ovog zakona.

IV - FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog zakona neophodno je obezbijediti cca 625 miliona KM na period od 10 godina, uz mogućnost sukcesivnog dodjeljivanja sredstava u skladu sa realnim mogućnostima budžeta.

**Odredbe Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo
("Službene novine Federacije BiH", br. 27/97, 11/98, 22/99, 7/00, 61/01, 15/02,
54/04, 36/06, 51/07, 72/08 i 23/09) koje se mijenjaju:**

Član 38.

Subjekti koji ostvare sredstva od prodaje stanova u skladu sa čl. 35, 36. i 37. ovog zakona, 70% sredstava usmjeravaju u Kantonalni fond za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe.

Prava i obaveze kantonalnog fonda za izgradnju stanova, uredit će se posebnim kantonalnim propisom.

Član 39.e

Nositelju prava iz kupoprodajnog ugovora koji je zaključio pravno obvezujući 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 novoutemeljenih stambenih fondova oružanih snaga država nastalih iz bivše SFRJ stekao novo stanarsko pravo ili pravo koje odgovara tome pravu, sticanjem novoga stana raskinut je ugovor o otkupu stana u Federaciji Bosne i Hercegovine, te nema pravo na upis prava vlasništva nad tim stanom.

Umjesto prava na upis vlasništva nositelju prava iz kupoprodajnog ugovora iz stava (1) ovog člana pripada naknada iz stava (3) ovog člana.

Nositelj prava iz kupoprodajnog ugovora koji je zaključio pravno obvezujući 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 u skladu sa članom 18. Zakona, umanjenu za amortizaciju.

Nositelj prava iz kupoprodajnog ugovora koji je zaključio pravno obvezujući ugovor o otkupu stana iz člana 39. stav (1) Zakona na čijem stanu je sadašnji korisnik, u skladu sa važećim zakonima, zaključio ugovor o korištenju stana ili ugovor o otkupu stana, umjesto upisa prava vlasništva na stanu, ima pravo na naknadu od Federacije Bosne i Hercegovine, utvrđenu na način iz stava (2) ovoga člana, izuzev nositelja prava kupoprodajnog ugovora iz stava (1) ovoga člana.

Član 47.

Odredbe ovog zakona ne primjenjuju se na otkup stanova u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizirani, a na kojima je stečeno stanarsko pravo.

Pravo na kupnju stana prema odredbama ovog Zakona ima i nositelj stanarskog prava na nacionaliziranom i konfisciranom stanu, s tim da se bivšem vlasniku dodjeljuje drugi odgovarajući stan s pravom uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Ukoliko bivši vlasnik nije živ, pravo na dodjelu odgovarajućeg stana ima njegov nasljednik prvog reda.

Odgovarajućim stanom, u smislu ovog zakona, smatra se stan koji se nalazi u istoj općini kao i nacionalizirani stan i koji je veličine koja odstupa do +/- 10% od veličine nacionaliziranog stana.

Član 47c

Zahtjev za dodjelu zamjenskog stana bivši vlasnik podnosi općinskoj službi nadležnoj za stambene poslove u općini na čijoj se teritoriji nalazi nacionalizovani stan.

Općina na čijoj se teritoriji nalazi nacionalizirani stan dužna je dodijeliti zamjenski stan u roku od šest mjeseci od dana prijema zahtjeva za dodjelu stana.

Zahtjev iz stava (1) ovog člana podnosi se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 47d

Zamjenski stan općina dodjeljuje iz fonda stanova na koje nije podnesen zahtjev za povrat u smislu Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova.

U slučaju da općina ne raspolaže odgovarajućim stanom bivšem vlasniku se može isplatiti novčana protuvrijednost ili dati druga stvar i pravo u zamjenu za nacionalizirani stan.

Način i postupak utvrđivanja visine protuvrijednosti ili druge stvari i pravo na zamjenu za nacionalizovani stan, te određivanje nadležnog organa za isplatu uredit će se posebnim pravilnikom koji donosi Federalno ministarstvo prostornog uređenja.

Novčana protuvrijednost iz stava (2) ovog člana bivšem vlasniku se može isplatiti isključivo uz njegovu saglasnost.

Ukoliko prilikom dodjele zamjenskih stanova bivšim vlasnicima općina ne raspolaže adekvatnim stanom, zamjenski stanovi će se osigurati izgradnjom novih stambenih jedinica. Prilikom izgradnje novih stambenih jedinica nadležna općina je obavezna osigurati adekvatnu lokaciju, građevinsko zemljište za izgradnju stambenih objekata u onoj građevinskoj zoni u kojoj se prema općinskim propisima nalazi nacionalizovani stan, sa svom potrebnom građevinsko-tehničkom dokumentacijom i odobrenjima za građenje, a Vlada Federacije BiH putem nadležnog Federalnog ministarstva prostornog uređenja će obavezno iz budžeta Federacije BiH finansirati novu izgradnju stambenih jedinica, koje će se koristiti kao zamjenske stambene jedinice.

