

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

**NACRT**

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

**Sarajevo, juni 2019. godine**

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

Član 1.

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

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

Član 2.

U članu 7. iza stava (1) dodaju se novi stavovi (2) i (3) koji glase:

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

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

Dosadašnji stavovi (2) i (3) postaju stavovi (3) i (4).

Član 3.

U članu 8. stav (2), briše se.

Iza dosadašnjeg stava (4) koji postaje stav (3) dodaje se novi stav (4) koji glasi:

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

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

#### Član 4.

U članu 10. iza stava (2) dodaje se novi stav (3) koji glasi:

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

#### Član 5.

Član 14., briše se.

#### Član 6.

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

## OBRAZLOŽENJE

### I - USTAVNI OSNOV

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

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

### II - RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Zaključkom Vlade Federacije BiH V. broj:1000/17 od 13.7.2017. 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.

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

Pored gore navedene saglasnosti Skupštine Saveza Ministarstvu su dostavljena i mišljenja, 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 24.6.2008. godine i broj:U-3/15 od 11.4.2017. godine koje su upravo i donesene zbog povrede prava na lokalnu samoupravu što kako to Sud konstatuje nije izvršeno konsultiranje lokalne samouprave kod donošenja Zakona na propisan način sukladno odredbama Zakona o načelima lokalne samouprave.

Pored toga Ministarstvo je zbog određenih manjkavosti i nepreciznosti važećeg Zakona prihvatilo kao osnovane određene inicijative i zahtjeve zainteresovanih subjekata za izmjenama i dopunama Zakona te iste na odgovarajući način ugradilo u tekst Zakona.

### **III - OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH PRAVNIH RJEŠENJA**

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

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

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

Također stavom (3) 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.

Članom 3. Zakona izvršava se Presuda Ustavnog suda Federacije BiH broj: U-5/08 od 24.6.2008. godine kojom je utvrđeno da je članom 2. stav (2) Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/08) povrijeđeno pravo općina na lokalnu samoupravu, utvrđeno da prestaje da važi član 2. stav (2) Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova.

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

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

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

Pored izvršenja Presude Ustavnog suda Federacije BiH izvršena je i dopuna člana 8. Zakona prihvatajući prijedlog Općine Kakanj kao osnovan da pravo na dodjelu stana nemaju lica koja su prije podnošenja zahtjeva za dodjelu stana, svoj stan prodali, poklonili ili na drugi način stan ili stambeni objekat u vlasništvu otuđili.

Članom 4. Zakona Ministarstvo prihvatajući prijedlog Općine Jajce kao osnovan reguliše pravnu situaciju shodno kojoj lice kojem je dodjeljen stan nije podnijelo zahtjev za kupovinu stana u ostavljenom roku, općina stiče pravo upisa vlasništva u knjigu položenih ugovora iz člana 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Članom 5. Zakona se izvršava i Presuda Ustavnog suda Federacije BiH broj:U-3/15 od 11.4.2017. godine kojom je utvrđeno da je čl. 13. i 14. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije BiH“, br. 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 članom 4. tačka 6. Evropske povelje o lokalnoj samoupravi i članom 56. stav 2. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj 49/06).

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

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

#### **IV - FINANSIJSKA SREDSTVA**

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

**Odredbe Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova koje se mijenjaju  
("Službene novine Federacije BiH", br. 28/05 i 2/08 )**

**Član 5.**

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

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

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

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

**Član 7.**

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

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

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

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

**Član 8.**

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

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

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

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

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

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

#### Član 10.

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

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

#### Član 14.

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