

BOSNA I HERCEGOVINA

Brčko distrikt BiH

SKUPŠTINA

BRČKO DISTRIKTA BiH



БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА

Брчко дистрикт БиХ

СКУПШТИНА

БРЧКО ДИСТРИКТА БиХ

Mladena Maglova 2, 76100 Brčko distrikt BiH, telefon i faks: 049/215-516

Младена Маглова 2, 76100 Брчко дистрикт БиХ, тел. и факс: 049/215-516

Na osnovu člana 22 Statuta Brčko distrikta Bosne i Hercegovine – prečišćeni tekst („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj 2/10, Skupština Brčko distrikta Bosne i Hercegovine na 39. redovnoj sjednici održanoj 22. februara 2023. godine, usvaja

ZAKON

O SOCIJALNOM STANOVANJU U BRČKO DISTRIKTU BOSNE I HERCEGOVINE

DIO PRVI – OSNOVNE ODREDBE

Član 1

(Predmet)

Ovim zakonom propisuju se uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje i druga pitanja značajna za socijalno stanovanje u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Distrikt).

Član 2

(Definicije)

Pojedini pojmovi korišteni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- a) „stan socijalnog stanovanja” je stan koji se daje u zakup pojedincu ili porodici pod uslovima propisanim ovim zakonom;
- b) „zakup stana” je korištenje stana po osnovu ugovora o zakupu prema kojem, vlasnik stana (zakupodavac) omogućuje drugom licu (zakupcu) pravo korištenja i uživanja stana tokom određenog perioda uz propisanu mjesečnu zakupninu;
- c) „korisnik stana socijalnog stanovanja“ je pojedinac ili porodica koji su obuhvaćeni državnim projektima stambenog zbrinjavanja u skladu s kriterijima koji su definisani u okviru svakog specifičnog projekta; pojedinac ili porodica koji su obuhvaćena drugim projektima stambenog zbrinjavanja u skladu s kriterijima definisanim posebnim sporazumima s donatorima, socijalno ugrožene kategorije i pripadnici posebnih ranjivih grupa koji su obuhvaćeni programima stambenog zbrinjavanja u Distriktu; lica koja su strateškim dokumentima iz člana 7 ovog zakona utvrđena kao lica od posebnog interesa za Distrikt;
- d) „porodica“ je zajednica definisana Porodičnim zakonom Brčko distrikta BiH;
- e) „fond stanova socijalnog stanovanja“ čine svi stanovi koje odlukom odredi Vlada Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Vlada).

DIO DRUGI – SOCIJALNO STANOVANJE

POGLAVLJE I. OPĆE ODREDBE O SOCIJALNOM STANOVANJU

Član 3

(Socijalno stanovanje)

(1) Socijalno stanovanje je stanovanje određenog standarda koje se, uz podršku Distrikta, osigurava:

- a) pojedincu ili porodici koji iz socijalnih, ekonomskih ili drugih razloga ne mogu da riješe pitanje stanovanja na zadovoljavajući način prema postojećim tržišnim uslovima;

b) kategoriji lica od posebnog interesa za Distrikt utvrđenih u strateškim dokumentima iz člana 7 ovog zakona.

(2) Stanovanje određenog standarda je stanovanje koje podrazumijeva uslove stanovanja koji ne izazivaju negativne učinke po korisnike kao što su zdravstveni problemi, socijalna isključenost, izloženost kriminalu i različitim oblicima patološkog ponašanja.

(3) Socijalno stanovanje zasniva se na sljedećim načelima:

- a) ekonomska dostupnost podrazumijeva pristup socijalnom stanovanju prema uspostavljenim kriterijima davanja stana socijalnog stanovanja u zakup koji pogoduje najugroženijim pojedincima ili porodicama po cijeni ispod tržišne i uz mogućnost subvencioniranja zakupnine ukoliko su ispunjeni uslovi za subvencioniranje zakupnine;
- b) pravna sigurnost podrazumijeva da svaki pojedinac ili porodica može osnovano očekivati da nadležni organ u bitno istoj činjeničnoj i pravnoj situaciji postupi na isti način i u skladu s propisima koji su na snazi;
- c) pristupačnost podrazumijeva da se pojedincu ili porodici koji iz socijalnih, ekonomskih ili drugih razloga ne mogu da riješe pitanje stanovanja na zadovoljavajući način osigura pristup socijalnom stanovanju pod jednakim kriterijima;
- d) zaštita općeg interesa podrazumijeva da je socijalno stanovanje dio stambene politike Distrikta koji treba da omogući pristojno stanovanje određenim kategorijama za koje Distrikt treba da se pobrine da im dodijeli stan socijalnog stanovanja u zakup;
- e) sigurnost korištenja stana socijalnog stanovanja podrazumijeva da se sa svakim odabranim korisnikom stana socijalnog stanovanja zaključi ugovor o zakupu kojim se uređuju prava i obaveze zakupodavca i zakupca u pogledu načina korištenja dodijeljenog stana socijalnog stanovanja;
- f) trajnost i održivost stana socijalnog stanovanja osigurava se redovnim upravljanjem i održavanjem stana socijalnog stanovanja.

(4) Socijalno stanovanje je od općeg interesa za Distrikt.

Član 4

(Davanje stana socijalnog stanovanja u zakup)

- (1) Stan socijalnog stanovanja može se dati u zakup na određeno vrijeme, uz sigurnost korištenja, dok traju potrebe za stambenim zbrinjavanjem korisnika stana socijalnog stanovanja, uz ispunjenost općih i posebnih kriterija propisanih ovim zakonom.
- (2) Izuzetno od stava 1 ovog člana, davanje stana u zakup korisniku stana socijalnog stanovanja vrši se u skladu sa zahtjevima donatora ili kreditora koji su osigurali finansijska sredstva za određene projekte socijalnog stanovanja.

Član 5

(Zabrana diskriminacije)

- (1) U postupku odabira korisnika stana socijalnog stanovanja zabranjena je diskriminacija.
- (2) Diskriminacijom se smatra svako različito postupanje uključujući svako isključivanje, ograničavanje ili davanje prednosti utemeljeno na stvarnim ili pretpostavljenim osnovama prema bilo kojem licu ili grupi lica i onima koji su s njima u rodbinskoj ili drugoj vezi po osnovu karakteristika propisanih članom 2 Zakona o zabrani diskriminacije.

Član 6

(Gramatička terminologija)

Gramatička terminologija korištenja muškog i ženskog roda upotrijebljena u ovom zakonu uključuje oba roda.

Član 7

(Strategija i Akcioni plan)

(1) Strategija socijalnog stanovanja u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Strategija) je okvirni plan kojim se utvrđuju dugoročni i srednjoročni ciljevi razvoja socijalnog stanovanja, u skladu s ukupnim ekonomskim i socijalnim razvojem, izvori i način osiguravanja sredstava za realizaciju Strategije, razvoj socijalnog stanovanja i drugi elementi od značaja za socijalno stanovanje.

(2) Akcioni plan za provođenje Strategije socijalnog stanovanja u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Akcioni plan) je srednjoročni strateški dokument kojim se operativno razrađuju ciljevi, mjere i aktivnosti definisane u Strategiji, dinamika, nosioci realizacije Strategije, izvori i iznosi sredstava za realizaciju Strategije.

Član 8

(Način donošenja i rok važenja)

(1) Strategija i Akcioni plan donose se za teritoriju Distrikta.

(2) Vlada na prijedlog Odjeljenja za raseljena lica, izbjeglice i stambena pitanja (u daljnjem tekstu: Odjeljenje) usvaja Strategiju, na period od deset godina.

(3) Strategija sadrži:

- a) strateške ciljeve i mjere i uslove za njihovu realizaciju;
- b) pokazatelje potrebne za praćenje ostvarivanja i stepena ostvarivanja ciljeva;
- c) okvirna sredstva potrebna za provođenje Strategije;
- d) prikaz usklađenosti ciljeva s državnim razvojnim programom.

(4) Na osnovu Strategije, Vlada, na prijedlog Odjeljenja, donosi Akcioni plan na period od pet godina.

(5) Akcionim planom se operativno razrađuju mjere za ostvarivanje ciljeva definisanih u Strategiji.

(6) Strategija i Akcioni plan objavljuju se u Službenom glasniku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Član 9

(Način osiguranja stana socijalnog stanovanja)

(1) Stan socijalnog stanovanja osigurava se kroz:

- a) obnovu, sanaciju ili adaptaciju stambenih jedinica u uništenim ili oštećenim stambenim zgradama,
- b) preuređenje postojećih objekata koji nemaju opravdanost dosadašnjeg korištenja;
- c) adaptaciju postojećih slabo opremljenih stambenih jedinica ili prostora,
- d) izgradnju novih stambenih objekata kolektivnog stanovanja u postojećim naseljima.

(2) Stan socijalnog stanovanja osigurava se:

- a) kroz implementaciju projekata stambenog zbrinjavanja na nivou Bosne i Hercegovine;
- b) kroz druge projekte socijalnog stambenog zbrinjavanja koje Distrikt realizuje putem posebnih sporazuma s donatorima;
- c) kroz realizaciju programa stambenog zbrinjavanja socijalno ugroženih kategorija;
- d) na drugi način, za koji Distrikt smatra da mogu služiti u svrhu socijalnog stanovanja.

(3) Vlada, na prijedlog Ureda za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Ured) donosi odluku o fondu stanova socijalnog stanovanja.

(4) Odluka iz stava 3 ovog člana sadrži identifikaciju, podatke i evidenciju stanova socijalnog stanovanja.

(5) Odjeljenje je dužno dostaviti Uredu podatke i dokumentaciju neophodnu za donošenje odluke iz stava 3 ovog člana.

(6) Odluka iz stava 3 ovog člana se objavljuje na internet stranici Vlade.

Član 10

(Tehnički standardi stana socijalnog stanovanja)

(1) Tehnički standardi koje stan socijalnog stanovanja mora zadovoljavati utvrđuju se u okviru svakog pojedinačnog projekta stambenog zbrinjavanja, s tim da ne mogu biti manji od onih koji su propisani Zakonom o prostornom planiranju i građenju.

(2) Odgovarajućom veličinom stana socijalnog stanovanja, smatra se stan socijalnog stanovanja čija je korisna površina za:

- a) jednog člana, veća od 25 m²;
- b) svakog sljedećeg člana porodice veća za 7 m².

(3) Ukupna površina stana socijalnog stanovanja ne može biti veća od 81 m².

(4) Korisniku stana socijalnog stanovanja se u pravilu dodjeljuje stan socijalnog stanovanja odgovarajuće površine prema broju članova porodice u skladu sa stavovima 2 i 3 ovog člana.

(5) Izuzetno od stava 2 ovog člana, korisniku stana socijalnog stanovanja može se dodijeliti manji stan socijalnog stanovanja, uz njegov pisani pristanak.

POGLAVLJE II. PRAVO NA SOCIJALNO STANOVANJE I KRITERIJI I POSTUPAK DODJELE STANOVA SOCIJALNOG STANOVANJA

Član 11

(Pravo na socijalno stanovanje)

(1) Pravo na socijalno stanovanje ima pojedinac ili porodica koji iz socijalnih, ekonomskih ili drugih razloga ne mogu da riješe pitanje stanovanja na zadovoljavajući način prema postojećim tržišnim uslovima i kategorije lica od posebnog interesa za Distrikt utvrđene u strateškim dokumentima iz člana 7 ovog zakona koji ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom.

(2) Pravo iz stava 1 ovog člana se realizuje kroz dodjelu stana socijalnog stanovanja u zakup u skladu s ovim zakonom.

Član 12

(Opći kriteriji)

(1) Opći kriteriji za utvrđivanje korisnika stana socijalnog stanovanja su da:

- a) je državljanin Bosne i Hercegovine ili strani državljanin koji ima dozvolu za privremeni ili stalni boravak u Distriktu;
- b) ima prijavljeno prebivalište ili boravište u Distriktu najmanje tri godine neprekidno u trenutku raspisivanja javnog poziva;
- c) on i članovi njegove porodice:

- 1) nemaju u posjedu ili vlasništvu stambenu jedinicu na teritoriji Bosne i Hercegovine ili

- 2) imaju u posjedu ili vlasništvu stambenu jedinicu neuslovnu za život u smislu nepostojanja elektroinstalacija, vodovodnih i sanitarnih instalacija ili imaju stambenu jedinicu koja je opasna po zdravlje ili
 - 3) imaju u posjedu ili vlasništvu stambenu jedinicu koja nije odgovarajuće površine, s obzirom na broj članova porodice,
 - d) mjesečni prihodi po članu porodice ne prelaze iznos od 35% (trideset pet posto) prosječne neto plate zaposlenih u Distriktu u prethodnoj godini;
 - e) prihvata stan socijalnog stanovanja.
- (2) Opći kriteriji iz stava 1 ovog člana su eliminatorni, primjenjuju se u implementaciji svih projekata i odnose se na sve modele stambenog zbrinjavanja propisane ovim zakonom.
- (3) Za kategorije lica od posebnog interesa za Distrikt utvrđene u strateškim dokumentima iz člana 7 ovog zakona, opće i posebne kriterije i postupak za dodjelu stana socijalnog stanovanja utvrđuje Vlada na prijedlog Odjeljenja.
- (4) Vlada, na prijedlog Odjeljenja donosi pravilnik kojim se utvrđuje postupak utvrđivanja ispunjenosti općih i posebnih kriterija i način dokazivanja ispunjavanja općih i posebnih kriterija za dodjelu stana socijalnog stanovanja.

Član 13 **(Posebni kriteriji)**

- (1) Posebni kriteriji:
 - a) služe za procjenu potreba korisnika stana socijalnog stanovanja po prioritetima;
 - b) pomažu u odabiru korisnika stana socijalnog stanovanja, na transparentan način, poštujući principe jednakopravnog pristupa socijalnom stanovanju.
- (2) Posebni kriteriji na osnovu kojih se vrši odabir korisnika stana socijalnog stanovanja su:
 - a) broj članova porodice;
 - b) stambeni status;
 - c) socijalni status;
 - d) pripadnost ranjivoj grupi;
 - e) pripadnost posebnim kategorijama lica.
- (3) Broj članova porodice služi za određivanje reda prvenstva pri odabiru korisnika stana socijalnog stanovanja.
- (4) Stambeni status podrazumijeva da se radi o pojedincu ili porodici koji nisu stambeno zbrinuti ili koji stanuju u nedostojnim uslovima kao što su:
 - a) stanovanje bez tekuće vode, struje, sanitarnih uslova i slično i stanovanje u improvizovanom smještaju kao što su: šupa, baraka, prikolica, i slično, te u svim ostalim slučajevima kolektivnih smještaja, a čije zatvaranje nije obuhvaćeno drugim projektima;
 - b) stanovanje u alternativnom smještaju;
 - c) stanovanje s drugom porodicom ili podstanarstvo u trajanju dužem od tri godine.
- (5) Socijalni status podrazumijeva da je pojedinac ili član porodice:
 - a) korisnik stalne osnovne novčane pomoći;
 - b) korisnik prava s izuzetno malim primanjima čiji ukupni mjesečni prihodi po članu porodice po svim osnovama ne prelaze 20% (dvadeset posto) prosječne neto plate zaposlenih u Distriktu u prethodnoj godini;

- c) korisnik prava čiji se ukupni mjesečni prihodi po članu porodice po svim osnovama kreću u rasponu od 20% (dvadeset posto) do 30% (trideset posto) prosječne neto plate zaposlenih u Distriktu u prethodnoj godini;
- d) korisnik drugih prava koja mu pripadaju na osnovu zakona kojim se propisuje socijalna zaštita kao što su: pravo na dodatak za njegu i pomoć drugog lica, pravo na usluge personalne asistencije.
- (6) Ranjivom grupom iz stava 2 tačke d) ovog člana smatra se:
- a) dijete bez roditeljskog staranja s područja Distrikta od trenutka kada po zakonu prestaje biti štitićenik doma ili hraniteljske porodice;
 - b) civilna žrtva rata ili logoraš;
 - c) raseljeno lice, povratnik ili izbjeglica;
 - d) samohrani roditelj, udovac/udovica i žrtva nasilja u porodici;
 - e) povratnik po sporazumu o readmisiji;
 - f) pripadnik romske populacije.
- (7) Pripadnost posebnim kategorijama lica kao što su:
- a) bračni par ukoliko oba bračna partnera imaju do 35 godina starosti;
 - b) lica s deficitarnim zanimanjem.

Član 14

(Vrednovanje posebnih kriterija i pravo prvenstva)

- (1) Na osnovu posebnih kriterija iz člana 13 ovog zakona utvrđuje se rang-lista za dodjelu stana socijalnog stanovanja na način kako slijedi:
- a) na osnovu broja članova porodice maksimalno se može dodijeliti 50 tako da se:
 - 1) za podnosioca prijave i svakog punoljetnog člana porodice dodijeli pet bodova,
 - 2) za svakog maloljetnog člana porodice dodijeli deset bodova;
 - b) na osnovu stambenog statusa maksimalno se može dodijeliti 70 bodova tako da se:
 - 1) za stanovanje u uslovima iz člana 13 stava 4 tačke a) ovog zakona dodijeli 70 bodova,
 - 2) za stanovanje u alternativnom smještaju dodijeli 30 bodova,
 - 3) za stanovanje s drugom porodicom ili podstanarstvo dodijeli 25 bodova;
 - c) na osnovu socijalnog statusa maksimalno se može dodijeliti 40 bodova tako da se:
 - 1) korisniku stalne osnovne novčane pomoći dodijeli 30 bodova,
 - 2) korisniku prava s izuzetno malim primanjima čiji ukupni mjesečni prihodi po članu porodice po svim osnovama ne prelaze 20% (dvadeset posto) prosječne neto plate zaposlenih u Distriktu u prethodnoj godini dodijeli 20 bodova,
 - 3) korisniku prava čiji se ukupni mjesečni prihodi po članu porodice po svim osnovama kreću u rasponu od 20% (dvadeset posto) do 30% (trideset posto) prosječne neto plate zaposlenih u Distriktu u prethodnoj godini dodijeli 10 bodova,
 - 4) korisniku drugih prava koja mu pripadaju na osnovu zakona kojim se propisuje socijalna zaštita kao što su: pravo na dodatak za njegu i pomoć drugog lica, pravo na usluge personalne asistencije dodijeli 10 bodova;
 - d) na osnovu pripadnosti ranjivim grupama maksimalno se može dodijeliti 70 bodova tako da se:
 - 1) djetetu bez roditeljskog staranja s područja Distrikta od trenutka kada po zakonu prestaje biti štitićenik doma ili hraniteljske porodice dodijeli 50 bodova,
 - 2) civilnoj žrtvi rata ili logorašu dodijeli 40 bodova,
 - 3) raseljenom licu, povratniku ili izbjeglici dodijeli 20 bodova,
 - 4) samohranom roditelju, udovcu/udovici i žrtvi nasilja u porodici dodijeli 15 bodova,
 - 5) povratniku po sporazumu o readmisiji dodijeli 10 bodova,
 - 6) pripadniku romske populacije dodijeli 10 bodova;
 - e) na osnovu pripadnosti posebnim kategorijama maksimalno se može dodijeliti 30 bodova tako da se:

- 1) za bračne parove do 35 godina dodijeli 20 bodova,
- 2) licima s deficitarnim zanimanjem dodijeli 10 bodova.

(2) Prilikom utvrđivanja rang-liste iz stava 1 ovog člana, pojedincu ili porodici se maksimalno može dodijeliti 260 bodova.

(3) Ukoliko dva ili više podnosioca prijave imaju jednak broj dodijeljenih bodova u skladu sa stavom 1 ovog člana, prednost prilikom dodjele stana socijalnog stanovanja ima pojedinac ili porodica prema sljedećem redoslijedu:

- a) pojedinac ili porodica koji živi u nedostojnim uslovima;
- b) porodica s djecom ili s članom porodice preko 65 godina starosti;
- c) ranjiva grupa iz člana 13 stava 6 ovog zakona.

Član 15 **(Javni poziv)**

(1) Postupak za dodjelu stana socijalnog stanovanja pokreće Odjeljenje objavljivanjem javnog poziva na oglasnim pločama Vlade i Odjeljenja i web-stranici Odjeljenja.

(2) Javni poziv sadrži:

- a) broj i strukturu stanova socijalnog stanovanja koje se dodjeljuju u zakup;
- b) opće i posebne kriterije za utvrđivanje rang-liste;
- c) način bodovanja;
- d) dokaze za ispunjavanje općih i posebnih kriterija;
- e) vrijeme trajanja javnog poziva;
- f) visinu zakupnine;
- g) podatke o kontakt-osobi i dodatne informacije.

(3) Izuzetno od stava 1 ovog člana, stan socijalnog stanovanja koji je izgrađen kroz projekat socijalnog stanovanja koje finansira donator ili kreditor, može se dodijeliti bez objavljivanja javnog poziva, u skladu s postupkom i kriterijima koji zahtijeva donator ili kreditor koji osigurava finansijska sredstva za taj projekat.

Član 16 **(Dostavljanje prijave)**

(1) Prijava na javni poziv za dodjelu stana socijalnog stanovanja s dokazima o ispunjavanju kriterija iz javnog poziva dostavlja se Odjeljenju.

(2) Prijava iz stava 1 ovog člana dostavlja se u zatvorenoj koverti s naznakom „ZA JAVNI POZIV – NE OTVARAJ”.

(3) Dokumentacija o kojoj nadležna tijela uprave vode službenu evidenciju pribavlja se službenim putem.

Član 17 **(Dvostepenost postupka odabira)**

Postupak odabira korisnika stana socijalnog stanovanja zasniva se na principu dvostepenosti, odnosno osiguranju prava na prigovor na rang-listu za dodjelu stana socijalnog stanovanja, koju utvrdi prvostepena komisija za odabir korisnika stana socijalnog stanovanja.

Član 18 **(Imenovanje komisija za odabir korisnika stana socijalnog stanovanja)**

(1) Prvostepenu i drugostepenu komisiju za odabir korisnika stana socijalnog stanovanja imenuje gradonačelnik na prijedlog Odjeljenja.

(2) Prvostepena i drugostepena komisija sastoje se od po tri člana.

(3) U sastav prvostepene i drugostepene komisije, pored predstavnika Odjeljenja, obavezno ulazi predstavnik Odjeljenja za zdravstvo i ostale usluge, Pododjeljenja za socijalnu zaštitu.

Član 19

(Rad prvostepene komisije)

Prvostepena komisija vrši pregled prijava na javni poziv i:

- a) utvrđuje ispunjenost općih kriterija iz člana 12 ovog zakona;
- b) u skladu s posebnim kriterijima vrši bodovanje potencijalnih korisnika stana socijalnog stanovanja koji su ispunili opće kriterije i utvrđuje ukupan broj bodova za svakog potencijalnog korisnika stana socijalnog stanovanja;
- c) utvrđuje rang-listu potencijalnih korisnika stana socijalnog stanovanja prema opadajućem redosljedu od najvišeg do najnižeg ukupnog broja bodova odvojeno prema strukturi stanova socijalnog stanovanja u skladu s članom 10 ovog zakona, odnosno utvrđuje Preliminarnu listu korisnika stanova socijalnog stanovanja (u daljnjem tekstu: Preliminarna lista).

Član 20

(Sadržaj i objava Preliminarne liste)

(1) Preliminarna lista sadrži:

- a) redni broj prema redosljedu prvenstva odvojeno prema strukturi stanova socijalnog stanovanja u skladu s članom 10 ovog zakona;
- b) ime, prezime, ime roditelja i ukupan broj članova porodice;
- c) dodijeljeni broj bodova prema svakom posebnom kriteriju i ukupan broj bodova;
- d) datum utvrđivanja liste i datum objavljivanja liste;
- e) pouku o pravu na prigovor.

(2) Preliminarna lista objavljuje se na oglasnoj ploči Vlade i Odjeljenja, kao i na web-stranici Odjeljenja.

Član 21

(Pravo na prigovor)

(1) Na Preliminarnu listu može se podnijeti prigovor drugostepenoj komisiji iz člana 18 ovog zakona u roku od 15 dana od dana objavljivanja Preliminarne liste.

(2) Prigovor se podnosi putem prvostepene komisije koja prigovor zajedno s dokumentacijom dostavlja drugostepenoj komisiji.

Član 22

(Postupanje po prigovoru)

(1) Drugostepena komisija razmatra sve pristigle prigovore i nakon razmatranja može:

- a) odbaciti prigovor, ako je nepravovremen ili izjavljen od neovlaštenog lica;
- b) odbiti prigovor kao neosnovan;
- c) prihvatiti prigovor kao osnovan.

(2) Prilikom razmatranja prigovora drugostepena komisija sačinjava zapisnik u koji unosi svoje odluke i zapisnik zajedno s dokumentacijom dostavlja prvostepenoj komisiji.

(3) Zapisnik iz stava 2 ovog člana potpisuju predsjednik komisije i zapisničar.

Član 23

(Konačna lista korisnika stana socijalnog stanovanja)

(1) Po prijemu zapisnika i dokumentacije iz člana 22 stava 2 ovog zakona prvostepena komisija, podnosioca prigovora čiji prigovor je osnovan, boduje prema svakom pojedinom kriteriju, rangira prema redoslijedu i utvrđuje Konačnu listu korisnika stana socijalnog stanovanja (u daljnjem tekstu: Konačna lista), odvojeno prema strukturi stanova socijalnog stanovanja.

(2) Konačna lista zaključuje se shodno broju slobodnih stanova socijalnog stanovanja prema strukturi stanova socijalnog stanovanja u skladu s članom 19 stavom 1 tačkama b) i c) ovog zakona, a dodatno se sačinjava Rezervna lista korisnika stana socijalnog stanovanja (u daljnjem tekstu: Rezervna lista) prema redoslijedu utvrđenih prioriteta.

(3) Rezervna lista može se koristiti za popunjavanje stana socijalnog stanovanja, koji nije dodijeljen u zakup nakon raspisivanja javnog poziva ili je naknadno postao dio fonda stanova socijalnog stanovanja iz člana 9 stava 3 ovog zakona, odnosno koji nije obuhvaćen javnim pozivom na osnovu kojeg je Rezervna lista sačinjena.

(4) Prije dodjele stana socijalnog stanovanja korisniku stana socijalnog stanovanja s Rezervne liste, vrši se provjera ispunjenosti kriterija i ponovno bodovanje za sve korisnike s Rezervne liste u svrhu ažuriranja Rezervne liste.

POGLAVLJE III. DODJELA STANA SOCIJALNOG STANOVANJA U ZAKUP

Član 24

(Odluka o dodjeli stana socijalnog stanovanja u zakup)

Na osnovu Konačne liste gradonačelnik, na prijedlog Odjeljenja, donosi odluku o dodjeli stana socijalnog stanovanja u zakup odabranim korisnicima stana socijalnog stanovanja.

Član 25

(Ugovor o zakupu)

(1) Na osnovu odluke o dodjeli stana socijalnog stanovanja u zakup gradonačelnik zaključuje ugovor o zakupu stana socijalnog stanovanja (u daljnjem tekstu: ugovor o zakupu), s odabranim korisnikom stana socijalnog stanovanja s Konačne liste.

(2) Ugovor o zakupu zaključuje se u pisanoj formi, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke iz člana 24 ovog zakona.

(3) Odjeljenje je dužno nakon zaključenja ugovora o zakupu, ugovor u zakupu dostaviti Uredu radi vođenja evidencije.

Član 26

(Sadržaj ugovora o zakupu)

(1) Ugovor o zakupu sadrži:

- a) imena ugovornih strana i imena članova porodice;
- b) vrijeme i mjesto zaključenja ugovora o zakupu;
- c) predmet ugovora o zakupu;
- d) prava i obaveze zakupca u skladu sa svrhom i namjenom u pogledu korištenja stana socijalnog stanovanja;
- e) trajanje zakupa i način otkazivanja i prekida ugovornog odnosa;

- f) podatke o visini zakupnine i načinu izmjene ugovorene visine zakupnine, rok u kom se plaća zakupnina, rokovima plaćanja i načinu izmjene ugovorene visine zakupnine;
- g) obavezu zakupca da prijavi svaku promjenu koja je od uticaja na korištenje stana socijalnog stanovanja;
- h) obavezu izmirivanja drugih troškova koji nastaju korištenjem stana socijalnog stanovanja;
- i) obaveze zakupca i zakupodavca o upravljanju, održavanju i korištenju stana socijalnog stanovanja;
- j) odredbe o zabrani nasljeđivanja i davanja u podzakup;
- k) pravo i obavezu Distrikta da vrši reviziju stambenog i imovinskog statusa zakupca i članova porodice.

(2) Na pitanja koja se odnose na ugovor o zakupu, a koja nisu propisana ovim zakonom, shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim su uređeni obligacioni odnosi.

Član 27

(Prenos prava na socijalno stanovanje)

(1) U slučaju razvoda braka, raniji bračni partneri se međusobno sporazumijevaju ko od njih ostaje zakupac stana socijalnog stanovanja, a ako se ne uspiju sporazumjeti o tome, na prijedlog jednog od bračnih partnera odlučuje Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine u vanparničnom postupku (u daljnjem tekstu: Sud).

(2) U slučaju smrti zakupca, prava i obaveze iz ugovora o zakupu prelaze na bračnog partnera umrlog zakupca, a ukoliko zakupac nije imao bračnog partnera, prava i obaveze iz ugovora o zakupu prenose se na člana porodice kojeg zajednički odrede korisnici stana.

(3) U slučaju nemogućnosti dogovora iz stava 2 ovog člana, člana porodice na kojeg se prenose prava i obaveze iz ugovora o zakupu određuje Sud u vanparničnom postupku.

(4) Član porodice je dužan zakupodavcu prijaviti nastale promjene i zatražiti zaključenje novog ugovora o zakupu u roku od 30 dana od dana nastale promjene.

(5) Gradonačelnik donosi odluku o dodjeli stana socijalnog stanovanja u zakup, nakon utvrđivanja ispunjenosti općih i posebnih kriterija za dodjelu stana socijalnog stanovanja članu porodice u slučajevima iz stavova 1 i 2 ovog člana.

Član 28

(Raskid ugovora o zakupu)

(1) Ukoliko tokom trajanja zakupa zakupac prestane ispunjavati opće i posebne kriterije, zakupodavac raskida ugovor o zakupu, uz otkazni rok od 30 kalendarskih dana od dana uredne dostave izjave o raskidu ugovora.

(2) Zakupodavac je dužan provjeriti i utvrditi postojanje osnova za raskid ugovora, u roku od 30 dana od dana saznanja za postojanje osnova za raskid ugovora.

(3) Provjeru i utvrđivanje postojanja osnova za raskid ugovora vrši Odjeljenje, a izjavu o raskidu ugovora o zakupu donosi gradonačelnik na prijedlog Odjeljenja.

Član 29

(Novonastale okolnosti koje ne utiču na raskid ugovora o zakupu)

(1) Ukoliko tokom trajanja zakupa dođe do promjene broja članova porodice zakupca što ne dovodi u pitanje korištenje stana socijalnog stanovanja, ali utiče na veličinu stana socijalnog stanovanja koji je dodijeljen u odnosu na broj članova porodice, zakupodavac je dužan, u skladu s raspoloživim

fondom stanova socijalnog stanovanja, dodijeliti zakupcu stan socijalnog stanovanja odgovarajuće veličine.

(2) Na osnovu okolnosti iz stava 1 ovog člana, zakupodavac i zakupac zaključuju novi ugovor o zakupu.

Član 30

(Način prestanka ugovora o zakupu)

Ugovor o zakupu prestaje:

- a) otkazom jedne od ugovornih strana;
- b) protekom roka na koji je zaključen;
- c) sporazumom;
- d) smrću ako je zakupac bio jedini korisnik stana socijalnog stanovanja.

Član 31

(Razlozi za otkaz ugovora o zakupu stana)

(1) Zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu stana u slučaju da:

- a) zakupac, odnosno član njegove porodice stekne pravo vlasništva, odnosno pravo zakupa na drugom stanu socijalnog stanovanja ili ukoliko dođe do promjena ispunjenosti uslova propisanih ovim zakonom;
- b) zakupac ne koristi stan socijalnog stanovanja koji je predmet zakupa u periodu dužem od 60 dana, bez obavještenja zakupodavca i uz njegovo odobrenje;
- c) zakupac ne plaća zakupninu, u skladu s ugovorom o zakupu;
- d) se naknadno utvrdi da je zakupac dao netačne ili prešutio podatke od značaja za utvrđivanje ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje;
- e) visina prihoda zakupca po članu porodice pređe iznos od 35% (trideset pet posto) prosječne neto plate zaposlenih u Distriktu;
- f) zakupac izda stan ili dio stana u podzakup;
- g) zakupac krši kućni red na način da drugim stanarima onemogućava normalno korištenje stanova socijalnog stanovanja što se dokumentuje izvještajima Policije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

(2) Otkaz ugovora o zakupu stana iz razloga navedenih u stavu 1 tačkama c) i f) ovog člana može se dati ako je zakupac prethodno opomenut pismenim putem da izvrši ugovorene obaveze u roku od 15 dana.

(3) Ako u roku od 15 dana zakupac ne postupi po opomeni, ugovor o zakupu stana se smatra raskinutim.

(4) Zakupac može, u bilo koje vrijeme, dati otkaz ugovora o zakupu stana socijalnog stanovanja ukoliko je u cijelosti izvršio ugovorene obaveze.

Član 32

(Forma i način otkaza ugovora o zakupu)

(1) Zakupodavac daje otkaz ugovora o zakupu stana u pisanom obliku s obrazloženjem.

(2) Ako se zakupac ne iseli iz stana u otkaznom roku, zakupodavac nadležnom sudu podnosi tužbu za iseljenje zakupca.

(3) Zakupac daje otkaz ugovora o zakupu stana u pisanom obliku bez obaveze davanja obrazloženja.

Član 33

(Dužina otkaznog roka)

Otkazni rok u kojem zakupodavac ili zakupac daje otkaz ugovora o zakupu stana traje 30 dana od dana dostavljanja otkaza ugovora o zakupu stana.

Član 34

(Prestanak ugovora o zakupu stana istekom ugovorenog roka)

(1) Ugovor o zakupu stana prestaje istekom roka na koji je zaključen.

(2) Ako po isteku ugovorenog roka stan ne bude ispražnjen i predat zakupodavcu u posjed, zakupodavac Sudu podnosi tužbu za iseljenje zakupca i predaju stana u posjed.

Član 35

(Prestanak ugovora o zakupu stana po osnovu sporazuma ugovornih strana)

Zakupodavac i zakupac mogu sporazumno raskinuti ugovor o zakupu u bilo koje vrijeme ukoliko su u cijelosti izvršene ugovorene obaveze.

Član 36

(Popuna stana socijalnog stanovanja koji je ostao bez korisnika)

(1) Stan socijalnog stanovanja koji je ostao bez korisnika u skladu s članom 30 ovog zakona ili stan socijalnog stanovanja koji je ostao bez korisnika iz drugih razloga, dodjeljuje se sljedećem korisniku s Rezervne liste.

(2) U skladu s odredbama ovog zakona gradonačelnik, na prijedlog Odjeljenja, donosi odluku o dodjeli stana socijalnog stanovanja u zakup drugom korisniku stana socijalnog stanovanja u roku od 30 dana od dana kada je stan socijalnog stanovanja ostao bez korisnika stana socijalnog stanovanja.

(3) Na osnovu odluke iz stava 2 ovog člana gradonačelnik, na prijedlog Odjeljenja, zaključuje ugovor o zakupu u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.

(4) Ukoliko ne postoji Rezervna lista, dodjela stana socijalnog stanovanja vrši se putem javnog poziva.

Član 37

(Revizija i kontrola korisnika stana socijalnog stanovanja)

(1) Zakupodavac može po službenoj dužnosti vršiti vanrednu reviziju korisnika stanova socijalnog stanovanja.

(2) Zakupodavac je dužan svake tri godine vršiti redovnu reviziju korisnika stanova socijalnog stanovanja.

(3) Revizija iz stavova 1 i 2 ovog člana vrši se provjerom ispunjavanja općih i posebnih kriterija propisanih ovim zakonom.

(4) Reviziju iz stavova 1 i 2 ovog člana vrši Komisija za reviziju korisnika stanova socijalnog stanovanja, koju imenuje gradonačelnik na prijedlog Odjeljenja.

(5) Pored revizije iz stavova 1 i 2 ovog člana vrši se i kontrola korištenja i stanja stana socijalnog stanovanja i redovnog plaćanja zakupnine, komunalnih i drugih usluga u skladu s ugovorom o zakupu.

(6) Kontrolu iz stava 5 ovog člana vrši Komisija za kontrolu korištenja stana socijalnog stanovanja koju imenuje gradonačelnik na prijedlog Odjeljenja.

(7) Korisnik stana socijalnog stanovanja dužan je omogućiti vršenje kontrole iz stavova 5 i 6 ovog člana.

(8) Prilikom vršenja kontrole iz stavova 5 i 6 ovog člana, članovi komisije dužni su korisniku stana socijalnog stanovanja pokazati odluku o imenovanju komisije.

(9) O izvršenoj kontroli iz stavova 5 i 6 ovog člana, komisija je dužna sačiniti zapisnik za svakog korisnika stana socijalnog stanovanja, koji potpisuju članovi komisije i korisnik stana socijalnog stanovanja.

(10) Na osnovu zapisnika iz stava 9 ovog člana komisija sačinjava izvještaj o izvršenoj kontroli koji dostavlja šefu Odjeljenja.

(11) Zakupodavac nema obavezu zakupcu unaprijed najaviti kontrolu.

POGLAVLJE IV. ZAKUPNINA

Član 38 (Zakupnina)

(1) Za korištenje stana socijalnog stanovanja utvrđuje se i plaća zakupnina.

(2) Visinu zakupnine odlukom utvrđuje Vlada na prijedlog Odjeljenja, na osnovu:

- a) tipa stana socijalnog stanovanja;
- b) zone stanovanja;
- c) koeficijenta pogodnosti stanovanja.

(3) Zakupnina se koristi za održavanje fonda stanova socijalnog stanovanja.

(4) Ako se izmijene uslovi za određivanje zakupnine Vlada, na prijedlog Odjeljenja donosi odluku o izmjeni visine zakupnine.

(5) Nakon donošenja odluke iz stava 4 ovog člana, zakupodavac sa zakupcem zaključuje aneks ugovora o zakupu.

(6) Troškovi komunalnih usluga ne ulaze u cijenu zakupnine.

(7) Zakupnina se uplaćuje na poseban podračun u okviru jedinstvenog računa Trezora i prihod je Ureda.

(8) Podračun iz stava 7 ovog člana sadrži posebni saldo za svaku stambenu zgradu iz fonda stanova socijalnog stanovanja.

(9) Kontrolu uplate zakupnine vrši Ured.

Član 39 (Subvencioniranje zakupnine)

(1) Troškovi zakupnine mogu se djelimično ili u cijelosti subvencionirati.

(2) Postupak za ostvarivanje prava na subvencioniranje zakupnine pokreće zakupac podnošenjem zahtjeva Odjeljenju.

(3) Uz zahtjev iz stava 2 ovog člana zakupac stana socijalnog stanovanja dostavlja dokaze potrebne za subvencioniranje zakupnine.

(4) Kriteriji za ostvarivanje prava na subvencioniranje zakupnine, visinu stope subvencije zakupnine po kategorijama korisnika stana socijalnog stanovanja, postupak za ostvarivanje prava na subvencioniranje zakupnine i dokazi koje je, uz zahtjev dužan priložiti zakupac utvrđuju se odlukom koju donosi Vlada, na prijedlog Odjeljenja.

(5) Postupak za ostvarivanje prava na subvencioniranje zakupnine vršit će se primjenom odredbi Zakona o upravnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, ako ovim zakonom nije drugačije propisano.

Član 40

(Način uplate i osiguranja sredstava za subvencioniranje zakupnine)

(1) Sredstva za subvencioniranje zakupnine se uplaćuju na poseban podračun iz člana 38 stava 7 ovog zakona.

(2) Sredstva za subvencioniranje zakupnine mogu se osiguravati iz:

- a) budžeta Distrikta,
- b) putem donacija i drugih izvora, u skladu s propisima koji su na snazi.

(3) Ured vodi posebnu evidenciju o zaključenim ugovorima o zakupu s podacima o subvencioniranju zakupnine.

POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE FONDA STANOVA SOCIJALNOG STANOVANJA

Član 41

(Pojam upravljanja i održavanja)

(1) Upravljanje fondom stanova socijalnog stanovanja je provođenje postupka raspolaganja, vođenje registra i održavanje u skladu sa Zakonom o javnoj imovini u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Zakona o javnoj imovini).

(2) Održavanje fonda stanova socijalnog stanovanja podrazumijeva analizu stanja, planiranje obnavljanja i unapređivanja fonda stanova socijalnog stanovanja, obnavljanje kao i izvršavanje drugih zakonskih obaveza u vezi s održavanjem.

(3) Poslove održavanja fonda stanova socijalnog stanovanja vrši Ured u skladu sa Zakonom o javnoj imovini i Zakonom o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine.

(4) Način održavanja, sigurnog i neometanog korištenja, čuvanja upotrebne i tržišne vrijednosti, staranje o investicionom i tekućem održavanju stana socijalnog stanovanja, vođenje evidencije stanova socijalnog stanovanja i ugovora o zakupu, preduzimanje i drugih mjera s ciljem domaćinskog upravljanja stanom socijalnog stanovanja i druga pitanja vezana za sadržaj propisan ovim stavom utvrđuju se Pravilnikom o održavanju fonda stanova socijalnog stanovanja koji donosi Vlada, na prijedlog Ureda.

Član 42

(Finansiranje i održavanje fonda stanova socijalnog stanovanja)

(1) Sredstva za finansiranje fonda stanova socijalnog stanovanja u Distriktu osiguravaju se iz budžeta Distrikta, donacija, kreditnih sredstava i drugih izvora u skladu s važećim propisima.

(2) Sredstva za održavanje fonda stanova socijalnog stanovanja osiguravaju se iz prikupljene zakupnine i raspoređuju prema planu održavanja fonda stanova socijalnog stanovanja koji donosi Ured.

(3) Ured podnosi Vladi godišnji izvještaj o stanju fonda stanova socijalnog stanovanja koji sadrži podatke o održavanju fonda stanova socijalnog stanovanja u tekućoj godini.

POGLAVLJE VI. VLASNIŠTVO, ZABRANA OTKUPA I DRUGA OGRANIČENJA

Član 43

(Vlasništvo nad fondom stanova socijalnog stanovanja)

Stanovi socijalnog stanovanja koji čine fond stanova socijalnog stanovanja su vlasništvo Distrikta.

Član 44

(Ograničenja u raspolaganju i upis vlasništva u zemljišne knjige)

(1) Stanovi socijalnog stanovanja koji čine fond stanova socijalnog stanovanja ne mogu se otkupljivati, nasljeđivati, davati u podzakup niti otuđivati.

(2) Odjeljenje je dužno za sve stambene jedinice koje čine fond stanova socijalnog stanovanja osigurati upis prava vlasništva i ograničenja iz stava 1 ovog člana u zemljišne knjige.

(3) Za novoizgrađene stambene jedinice koje čine fond stanova socijalnog stanovanja, zahtjev za upis prava vlasništva i ograničenja iz stava 1 ovog člana u zemljišne knjige Odjeljenje je dužno podnijeti u roku od tri mjeseca po dobijanju upotrebne dozvole.

(4) Za stambene jedinice koje čine fond stanova socijalnog stanovanja a koje su izgrađene prije stupanja na snagu ovog zakona, Odjeljenje je dužno podnijeti zahtjev za upis prava vlasništva i ograničenja iz stava 1 ovog člana u zemljišne knjige.

Član 45

(Nadzor)

Nadzor nad provođenjem ovog zakona vrši Upravna inspekcija.

DIO TREĆI – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 46

(Prelazne odredbe)

(1) Odjeljenje je dužno podnijeti zahtjev za upis prava vlasništva i ograničenja iz člana 44 stava 4 ovog zakona u zemljišne knjige u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Ured je dužan u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, na osnovu podataka dostavljenih od strane Odjeljenja, uspostaviti evidenciju fonda stanova socijalnog stanovanja u registru nekretnina javne imovine u Distriktu.

Član 47

(Rok za donošenje akata za provođenje zakona)

(1) Vlada je dužna, na prijedlog Odjeljenja, u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona usvojiti Strategiju.

(2) Vlada je dužna u roku od šest mjeseci od dana usvajanja Strategije donijeti Akcioni plan.

(3) Vlada je dužna u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti podzakonske akte propisane ovim zakonom.

Član 48

(Primjena propisa u prelaznom periodu)

Do donošenja podzakonskih akata iz člana 47 stava 3 ovog zakona primjenjuju se propisi koji su važili do stupanja na snagu ovog zakona, ukoliko nisu u suprotnosti s ovim zakonom.

Član 49

(Ugovori zaključeni do dana stupanja zakona na snagu)

Ugovori o zakupu koji su zaključeni na neodređeno vrijeme do dana stupanja na snagu ovog zakona, smatraju se ugovorima o zakupu stana na određeno vrijeme, uz sigurnost korištenja, dok traju potrebe za socijalnim stanovanjem i uz ispunjenost općih i posebnih kriterija propisanih ovim zakonom.

Član 50

(Sredstva od zakupnina za korištenje stana socijalnog stanovanja prikupljena do dana stupanja na snagu)

Sredstva od zakupnina za korištenje stana socijalnog stanovanja prikupljena do dana stupanja na snagu ovog zakona Ured je dužan prenijeti na poseban podračun iz člana 38 stava 7 ovog zakona.

Član 51

(Stupanje na snagu)

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku Brčko distrikta BiH.

Broj: 01-02-771/23

Brčko, 22. 2. 2023. godine

PREDSJEDNIK
SKUPŠTINE BRČKO DISTRIKTA BiH
Mr. sci. Siniša Milić