

**Z A K O N**  
**O OTKUPU STANOVA**  
**NA KOJIMA POSTOJI STANARSKO PRAVO**  
**U BRČKO DISTRIKTU BOSNE I HERCEGOVINE**

U skladu s članom 23. Statuta Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, Skupština Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine na 47. sjednici održanoj 30. jula 2002. godine, usvaja

**Z A K O N**  
**O OTKUPU STANOVA NA KOJIMA POSTOJI STANARSKO PRAVO**  
**U BRČKO DISTRIKTU BOSNE I HERCEGOVINE**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Član 1.**

- (1) Ovim zakonom uređuju se uslovi i postupak otkupa stanova na kojima postoji stanarsko pravo zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, kao i prestanak stanarskog prava u skladu s ovim zakonom.
- (2) Ovaj zakon se primjenjuje na stanove na teritoriji Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Distrikt), koji su nosiocima stanarskog prava dati na korištenje od pravnih lica sa sjedištem u Distriktu, entitetu Bosne i Hercegovine ili u jednoj od bivših republika SFRJ.

**Član 2.**

U smislu ovog zakona izraz:

- 1) "Stambena zgrada" označava zgradu koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena ili se koristi za stanovanje.
- 2) "Stan" označava jednu ili više prostorija namijenjenih i prikladnih za stanovanje, s pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz.
- 3) "Pomoćne prostorije" označavaju prostorije ili skup prostorija koje su dodijeljene uz stan, osim garaže.
- 4) "Otkup stana" označava prodaju stana na kojem postoji stanarsko pravo, nosiocu stanarskog prava i drugim licima određenim ovim zakonom.
- 5) "Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade" smatraju se, u smislu ovog zakona, dijelovi i uređaji koji služe zgradi kao cjelini ili posebnim dijelovima zgrade, a naročito: temelji, glavni zidovi, krov, stepenište, dimnjaci, liftovi, fasada, podrum, tavan, hodnici, svjetlarnici, praonice i sušionice,

prostorije za smeće, prostorije za kućni savjet i kućepazitelja, električna, gromobranska, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža, kotlovnice, gasne i toplovodne instalacije i telefonske antene.

- 6) "Nosilac stanarskog prava" smatra se lice kojem je davalac stana na korištenje dodijelio stan i koje je zaključilo ugovor o korištenju stana, odnosno lice kojem je pravomoćnom sudskom presudom stan dodijeljen, kao i lice kojem je to svojstvo priznato aktom nadležnog organa u skladu sa Zakonom o stambenim odnosima ("Službeni list SR BiH" br.14/84, 12/87 i 13/89).
- 7) "Članom užeg porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava" smatra se: supružnik nosioca stanarskog prava, njegova djeca (rođena u braku ili van braka, usvojena i pastorčad), njegovi roditelji, braća i sestre, kao i lica koja je po zakonu dužan da izdržava, ukoliko s njim trajno žive u zajedničkom domaćinstvu.
- 8) "Kupac" označava nosioca stanarskog prava, kao i člana njegovog porodičnog domaćinstva.
- 9) "Prodavač" označava Brčko Distrikt Bosne i Hercegovine.
- 10) "Ugovor" označava ugovor o otkupu stana zaključen u skladu s ovim zakonom.
- 11) "Sud" označava Osnovni sud Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine

### **Član 3.**

Stan se otkupljuje sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

### **Član 4.**

(1) Odredbe ovog zakona ne odnose se na otkup stanova:

1. koji se nalaze u objektima za koje je pokrenut postupak radi rušenja objekta,

2. koji su namijenjeni za stanovanje lica koja obavljaju službene djelatnosti u skladu sa zakonom i za vrijeme obavljanja službene djelatnosti.

### **Član 5.**

- (1) Stan na kojem je sporno stanarsko pravo, ne može se otkupiti do pravosnažnog okončanja spora.
- (2) Ugovor o otkupu stana koji je po odredbama ovog zakona izuzet od otkupa ništav je, kao i ugovor zaključen bez ispunjenja uslova predviđenih ovim zakonom.

#### **Član 6.**

Gradonačelnik će osnovati ured za privatizaciju stanova (u daljem tekstu: "ured") u pododjeljenju za stambena pitanja Odjeljenja za javne poslove, u roku od trideset (30) dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

### **II. PRAVO NA OTKUP STANA**

#### **Član 7.**

- (1) Kupac može podnijeti zahtjev za otkup stana uredu, a ured je dužan da proda stan.
- (2) Zahtjev iz stava 1 ovog člana podnosi se u pismenom obliku, u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, odnosno u roku od tri mjeseca od dana okončanja eventualnog sudskog postupka, odnosno okončanja postupka provedenog u skladu s članom 26 Zakona o vraćanju napuštene imovine i članova 3 i 4 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o vraćanju napuštene imovine ("Službeni glasnik Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine" br. 5/01), zavisno od toga koji je datum kasniji.
- (3) Ako ured odbije zahtjev za otkup stana u roku od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva za otkup stana, kupac može da podnese prijedlog sudu da u vanparničnom postupku donese rješenje koje zamjenjuje ugovor o otkupu stana.
- (4) Izuzetno, rok za zaključenje ugovora za stan za koji, u vrijeme određeno za podnošenje zahtjeva za otkup stana, nisu određene sve činjenice bitne za prodaju stana, počinje teći od dana kada se ove činjenice utvrde.
- (5) Činjenice bitne za otkup stana ocjenjuju se u vrijeme zaključenja ugovora.

#### **Član 8.**

- (1) Nosilac stanarskog prava na stan, koji je u skladu s posebnim propisima koji su se primjenjivali na teritoriji Distrikta, proglašen napuštenim ili nosilac stanarskog prava koji je napustio stan u periodu od 30. aprila 1991. do 19. decembra 1998. godine u slučaju da stan nije zvanično proglašen napuštenim, ima pravo na otkup stana bez obzira da li je stupio u posjed stana.
- (2) Ako je nosilac stanarskog prava otkupio stan a nije stupio u posjed stana, pravo na prodaju tog stana stiće nakon stupanja u posjed stana.
- (3) Ugovor o prodaji stana zaključen suprotno stavu 2. ovog člana, je ništav.

#### **Član 9.**

- (1) Ako stanarsko pravo imaju bračni drugovi, pravo na otkup stana imaju zajednički, a jedan od njih ima pravo na otkup stana uz saglasnost drugog.
- (2) Stan, pod uslovima iz ovog zakona, mogu otkupiti i članovi užeg porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava, uz njegovu suglasnost ili zajednički u slučaju njegove smrti.
- (3) U slučajevima u kojima je nosilac stanarskog prava ili drugo lice iz stava 1. ovog člana koje je započelo postupak otkupa, umrlo prije nego što je postupak završen, pravo da nastave postupak i otkupe stan prelazi na njihove nasljednike.

#### **Član 10.**

- (1) Kada stanarsko pravo imaju sustanari, stan otkupljuju zajedno, svaki u dijelu na kojem ima stanarsko pravo, ako se drugačije ne sporazumiju. Potpisi na sporazumu između sustanara se ovjeravaju.
- (2) Ako jedan ili više sustanara ne podnese zahtjev za otkup svog dijela stana u roku određenom ovim zakonom, preostali sustanari imaju pravo da otkupe taj dio.
- (3) Ukoliko sustanari ne postignu sporazum o otkupu preostalog sustanarskog dijela stana, o tome odlučuje sud u vanparničnom postupku, vodeći računa o stambenim potrebama i razlozima pravičnosti.

#### **Član 11.**

(1) Nosilac stanarskog prava, njegov supružnik ili član užeg porodičnog domaćinstva mogu pod uslovima iz ovog zakona otkupiti samo jedan stan.

(2) Ukoliko je lice iz stava 1. ovog člana već otkupilo jedan stan na kojem postoji stanarsko pravo na teritoriji Bosne i Hercegovine, ugovor tog lica o otkupu stana na kojem postoji stanarsko pravo u Distriktu, je ništav.

### III. CIJENA STANA

#### Član 12.

(1) Cijena stana utvrđuje se na slijedeći način:

1. 40 KM za m<sup>2</sup> stana izgrađenog do 1950. godine,
2. 80 KM za m<sup>2</sup> stana izgrađenog između 1951.i 1960. godine,
3. 100 KM za m<sup>2</sup> stana izgrađenog između 1961.i 1970.godine,
4. 115 KM za m<sup>2</sup> stana izgrađenog između 1971.i 1980. godine,
5. 135 KM za m<sup>2</sup> stana izgrađenog između 1981.i 1992. godine.

(2) Cijena za m<sup>2</sup> stana izgrađenog poslije 1992. godine utvrđuje se u visini tržišne cijene u vrijeme stupanja zakona na snagu, na način određen posebnim propisom koji donosi gradonačelnik.

(3) Vrijednost stana iz stavova 1 i 2. ovog člana umanjuje se za koeficijent položajne pogodnosti stana prema postojećim utvrđenim stambenim zonama i spratnosti stana.

Koeficijent položajne pogodnosti stana iznosi:

- Stambena zona 1..... K= 1,00
- Stambena zona 2..... K= 0,90
- Stambena zona 3..... K= 0,80
- Stambena zona 4..... K= 0,70

Koeficijent spratnosti stana iznosi:

- Stanovi do 5 spratova uključujući i 5. sprat ..... K=1,00
- Stanovi iznad 5. sprata s liftom ..... K=0,95
- Stanovi iznad 5. sprata bez lifta ..... K=0,85
- Stanovi tavanski ..... K=0,75
- Podrumski stanovi ..... K=0,65

#### Član 13.

(1) U postupku otkupa stana u skladu s ovim zakonom, mogu se koristiti certifikati, vaučeri i kuponi za staru deviznu štednju, izdati nosiocu stanarskog prava i članovima

njegovog porodičnog domaćinstava u skladu s propisima entiteta Bosne i Hercegovine.

- (2) Utvrđena cijena stana umanjuje se za 10% na osnovu korištenja sertifikata i vaučera u postupku otkupa stana, a najviše u visini od 400 KM.
- (3) Kuponi stare devizne štednje se mogu koristiti u visini do 10% od utvrđene otkupne cijene stana, pod uslovom da sertifikati i vaučeri nisu korišteni.

#### **Član 14.**

(1) Popust od 100% na vrijednost stana priznaje se kad stan kupuje:

1. malodobno dijete ili dijete na redovnom školovanju, koje nema ni jednog roditelja,
2. lice koje je invalid sa 80-100% tjelesnim oštećenjem, a koje živi samo ili s članovima užeg porodičnog domaćinstva, koji nemaju nikakvih vlastitih prihoda.

(2) Popust od 50% priznaje se kad stan kupuje:

1. nosilac stanarskog prava koji je u vrijeme stupanja na snagu ovog zakona samohrani roditelj (usvojlac) predškolskog djeteta (usvojenika), djeteta (usvojenika) na redovnom školovanju ili djeteta (usvojenika) koji je nosilac porodične penzije, i s kojim živi u porodičnom domaćinstvu.
2. hudovac ili hudovica lica poginulog i/ili nestalog u ratnim događanjima nakon 31. marta 1992. godine,
3. nosilac stanarskog prava stariji od 65 godina u vrijeme stupanja na snagu ovog zakona.

(3) Doprinosi lica iz stava 1. i 2. ovog člana za održavanje stambene zgrade, stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, bit će određeni posebnim zakonom.

#### **IV. SREDSTVA I NAČIN PLAĆANJA CIJENE STANA**

#### **Član 15.**

(1) Plaćanje cijene stana u novcu može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

- (2) Ako je plaćanje cijene stana ugovoreno odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana zaključenja ugovora.
- (3) U slučaju plaćanja odjednom u gotovom novcu, kupcu se odobrava dodatni popust od 20%.

#### **Član 16.**

- (1) Rok otplate u ratama ne može biti duži od 20 godina, a plaćanje se vrši u jednakim mjesečnim ratama sa 6% godišnje kamate i s osnivanjem hipoteke u korist Distrikta, uz dodatni popust od 1% za svaku godinu ranije otplate od maksimalno propisanog roka, kad je ugovoren otkup stana u mjesečnim ratama.
- (2) Novčano potraživanje zasnovano na ugovoru o otkupu stana, može se prenijeti trećem licu zajedno s hipotekom.
- (3) U slučaju prijenosa iz stava 2. ovog člana, uslovi iz ugovora se ne smiju mijenjati.

#### **V. UGOVOR O OTKUPU**

#### **Član 17.**

(1) Ugovor o otkupu stana zaključuje se u pismenoj formi i sadrži naročito:

- ugovorne strane;
- vrijeme i mjesto zaključenja;
- podatke o stanu koji je predmet ugovora;
- podatke o dokazima iz člana 7. ovog zakona i ispunjenju drugih preduslova za otkup;
- cijenu;
- izjavu prodavača da dozvoljava uknjižbu prava vlasništva;
- izjavu kupca da dozvoljava zasnivanje hipoteke, ako se radi o obročnoj otplati;
- uslove, način i rokove izvršenja ugovora.

(2) Ugovor o prodaji stana uz obročnu otplatu, mora sadržavati izjavu kupca kojom dozvoljava u korist prodavača uknjižbu založnog prava (hipoteke) na kupljenom stanu za iznos cijene i kamate.

#### **Član 18.**

Potpisi na ugovoru o otkupu stana ovjeravaju se pred sudom.



## **Član 19.**

Valjano zaključeni ugovor o otkupu stana, ovjeren od suda je pravni osnov za sticanje prava vlasništva na stan koji je predmet ugovora, prava suvlasništva na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i prava građenja na pripadajućem zemljištu, pod uslovima i na način određen Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta BiH ("Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH" br. 11/01) .

## **VI. UPIS PRAVA VLASNIŠTVA NA STAN**

### **Član 20.**

- (1) Pravo vlasništva na stan i druga prava iz člana 19. ovog zakona kupac, stiće upisom u zemljišne knjige.
- (2) Ukoliko je kupac ugovorio obročnu otplatu cijene stana, pravo na upis vlasništva u zemljišne knjige stiće danom otplate prvog obroka, a istovremeno se zasniva hipoteka u korist Distrikta.
- (3) Ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, pravo vlasništva na stan stiće se upisom u knjigu položenih ugovora koju vodi sud.
- (4) Obrazovanje i vođenje knjige položenih ugovora uređuje se posebnim propisom.

### **Član 21.**

Danom sticanja svojine na stan prestaje stanarsko pravo nosioca stanarskog prava na stan koji je otkupljen.

### **Član 22.**

Na ugovore o otkupu stana zaključene pod uslovima iz ovog zakona, ne plaća se porez na promet.

## **VII. NAČIN RASPODJELE SREDSTAVA**

### **Član 23.**

- (1) Sredstva ostvarena prodajom stanova na kojima postoji stanarsko pravo, uplaćuju se na jedinstveni račun Distrikta na način koji omogućava tačnu identifikaciju ovih sredstava u okviru jedinstvenog računa Distrikta.
- (2) Sredstva ostvarena prodajom stanova koriste se u skladu s odredbama Zakona o budžetu Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine i Zakona o upravi prihoda Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, i to isključivo za sljedeće namjene:

- 40 % ukupnog primljenog iznosa koristi se za održavanje stambenih zgrada u Distriktu na način određen odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko Distriktu Bosne i Hercegovine;
- 60 % ukupnog primljenog iznosa koristi se za troškove postupka otkupa stanova, obnovu porušenih stanova, rekonstrukciju oštećenih stanova, kao i za druge slične namjene, predviđene posebnim propisima."

#### **Član 24.**

- (1) Neotkupljeni stanovi bivše JNA, otkupljuju se u skladu s ovim zakonom.
- (2) U slučaju otkupljenih stanova bivše JNA na osnovu Zakona o osiguranju u JNA i Zakona o izmjenama i dopunama zakona o pravima i dužnostima saveznih organa u pogledu sredstava u društvenoj svojini koje oni koriste ("Sl.list SFRJ" br. 84/90), kada cjelokupna cijena u skladu s odredbama ugovora nije isplaćena, preostali dio cijene se isplaćuje u skladu s aneksom ugovora, kojim će se regulisati plaćanje preostalih rata i zasnivanje hipoteke.

### **VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Član 25.**

- (1) Ugovori, odnosno rješenja o korištenju stanova koji su zaključeni u skladu s odredbama važećih zakona o stambenim odnosima, prestaju važiti najkasnije u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona ili u roku od dvije godine od dana vraćanja stana u posjed, odnosno nakon proteka roka od tri mjeseca po okončanju sudskog spora odnosno okončanja postupka provedenog u skladu s članom 26 Zakona o vraćanju napuštene imovine i članova 3 i 4 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o vraćanju napuštene imovine, zavisno od toga koji je datum kasniji.
- (2) Ukoliko je zahtjev za otkup stana podnesen u skladu s ovim zakonom, ugovori, odnosno rješenja o korištenju stanova koji su zaključeni u skladu s odredbama važećih zakona o stambenim odnosima važe i po proteku roka od dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, ali samo do donošenja odluke po zahtjevu za otkup stana, odnosno do donošenja pravosnažnog rješenja po prijedlogu sudu da u vanparničnom postupku donese rješenje koje zamjenjuje ugovor o otkupu stana.

- (3) Protekom rokova iz stavova 1 i 2 ovog člana Distrikt slobodno raspolaže stanovima za koje nisu zaključeni ugovori o otkupu stana."
- (4) Stav 1 ovog člana ne primjenjuje se na ugovore o korištenju stanova iz člana 26. stav 1 ovog zakona.
- (5) Stupanjem na snagu ovog zakona na stanovima u svojini Distrikta ne može se steći stanarsko pravo, osim u slučaju prijenosa stanarskog prava u skladu s članom 20. i 22. Zakona o stambenim odnosima i u slučaju osiguranja stana u skladu s članom 26. stav 3. ovog zakona.

#### **Član 26.**

- (1) Odredbe ovog zakona ne primjenjuju se na otkup stanova u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizovani, a na kojima je stečeno stanarsko pravo.
- (2) Prodaja stanova koji su predmet restitucije uredit će se posebnim propisom o restituciji.
- (3) Odjeljenje za urbanizam, imovinske odnose i privredni razvoj Brčko Distrikta BiH, u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, utvrdit će broj stanova iz stava 1. ovog člana i sačiniti plan za osiguranje drugih odgovarajućih stanova nosiocima stanarskog prava na stanovima iz stava 1. ovog člana.
- (4) U planu iz prethodnog stava ovog člana rok za obezbjeđenje drugih odgovarajućih stanova ne može biti duži od 5 godina od dana stupanja na snagu ovog zakona.

#### **Član 27.**

- (1) Gradonačelnik je dužan u roku od 3 (tri) mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona da podnese Skupštini Distrikta prijedlog zakona iz člana 23. ovog zakona, kao i da donese propis za primjenu člana 12. stav 3. ovog zakona.
- (2) Pravosudna komisija Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine će u roku od 3 (tri) mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti propis iz člana 20. stav 4. ovog zakona.

#### **Član 28.**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine".

**БРЧКО ДИСТРИКТ**  
**БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ**  
СКУПШТИНА БРЧКО ДИСТРИКТА

Broj:0-02-022-193/02  
Brčko, 30. jul 2002.godine

**BRČKO DISTRIKT**  
**BOSNE I HERCEGOVINE**  
SKUPŠTINA BRČKO DISTRIKTA

PREDSJEDNIK  
SKUPŠTINE BRČKO DISTRIKA

**Mirsad Đapo, dipl.pravnik**

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.