

Na osnovu člana 8 Zakona o Službenom glasniku Brčko distrikta BiH (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, brojevi 1/00 i 17/04), Odluke o davanju ovlaštenja Zakonodavnoj komisiji Skupštine Brčko distrikta BiH broj: 01-02-218/17 od 13. 9. 2017. godine, Zakonodavna komisija Skupštine Brčko distrikta BiH na 40. sjednici održanoj 25. 4. 2018. godine utvrdila je prečišćeni tekst Zakona o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj 10/02) s izmjenama i dopunama Zakona o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, brojevi: 17/04, 41/06, 19/07, 2/08).

Broj: 01.3.-05-463/18
Brčko, 25. 4. 2018 godine

**PREDSJEDSJEĐAVAJUĆI
ZAKONODAVNE KOMISIJE
Ljubiša Lukić, s. r.**

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

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, odnosno zajedničke i pomoćne prostorije koje su pretvorene u stan u skladu s važećim propisima.
- 3) "Pomoćne prostorije" označavaju prostorije ili skup prostorija koje su dodijeljene uz stan, uključujući i garaže koje su dodijeljene rješenjem nadležnog organa i

koriste se isključivo kao garaže. Garaže koje ne ispunjavaju uslove predviđene ovim stavom ne podliježu primjeni ovog zakona.

- 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 toplodvodne 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 Distrikt.
- 10) "Ugovor" označava ugovor o otkupu stana zaključen u skladu s ovim zakonom.
- 11) "Sud" označava Osnovni sud Distrikta.

Član 3.

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

Garaže definisane ovim zakonom se otkupljuju na način propisan ovim zakonom, s tim što korisnici garaža nemaju pravo na popuste predviđene članom 14 ovog zakona niti pravo na obročnu otplatu cijene garaže predviđene članom 15 stav 3 i članom 16 ovog zakona.

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.

3. Službeni– namjenski stanovi» su oni stanovi kojima upravlja, raspolaže Brčko distrikt BiH i koji posebnom odlukom gradonačelnika mogu biti dati na korištenje pojedinim nosiocima izvršnih, zakonodavnih i sudskih funkcija na području Brčko distrikta BiH za vrijeme trajanja povjerene im dužnosti/funkcije, odnosno drugim pravnim i fizičkim licima koji obavljaju poslove od koristi i za račun Brčko distrikta BiH, sve dok traje ugovorena obaveza.

Stanovi koji se dodjeljuju na privremeno korištenje korisniku stalne socijalne pomoći i u stanju socijalne potrebe spadaju u kategoriju «službenih-namjenskih stanova».

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 pet godina od dana stupanja na snagu Zakona o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo u Brčko distriktu BiH, odnosno do 1. septembra 2007. godine, ili u roku od tri mjeseca od dana okončanja upravnog postupka za utvrđivanje nosioca stanarskog prava, odnosno okončanja sudskog postupka.

(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) Nositelj stanarskog prava na stan, koji je u skladu s posebnim propisima koji su se primjenjivali na teritoriji Distrikta, proglašen napuštenim ili nositelj 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 nositelj stanarskog prava otkupio stan a nije stupio u posjed stana, pravo na prodaju tog stana stiče 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 nositelj 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) Nositelj 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 i bivše SFRJ, ugovor 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 m² stana izgrađenog do 1950. godine,
2. 80 KM za m² stana izgrađenog između 1951.i 1960. godine,
3. 100 KM za m² stana izgrađenog između 1961.i 1970.godine,
4. 115 KM za m² stana izgrađenog između 1971.i 1980. godine,
5. 135 KM za m² stana izgrađenog između 1981.i 1992. godine.

(2) Cijena za m² stana, koji je izgrađen poslije 1992. godine utvrđuje se na slijedeći način:

a) za stanove izgrađene nadziđivanjem ili pretvaranjem pomoćnih prostorija u stanove otkupljuju se po tržišnoj cijeni umanjenoj za 50 %;

b) Za stanove u novoizgrađenim zgradama utvrđuje se otkupna cijena u visini tržišne cijene umanjene za 20 %.

Tržišna cijena m² stana iz ovog stava određuje se posebnim propisom koji donosi gradonačelnik.

(3) Cijena stana iz prethodnog stava se umanjuje srazmjerno suvlasničkom dijelu na predmetnom stanu, što podnosilac zahtjeva za otkup stana dokazuje pravno valjanim ugovorom.

(4) Otkup stana iz prethodnih stavova može se izvršiti nakon unošenja u javni stambeni fond Brčko distrikta BiH.

(5) 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 12a.

Nosiocu stanarskog prava na stanu koji mu je dodijeljen od Brčko distrikta u zamjenu za porušeni stan na osnovu ugovora o osnivanju prava građenja između Brčko distrikta BiH i korisnika, utvrđuje se cijena stana od 135 KM za 1 m².

Otkup stana iz stava 1 ovog člana ne može se izvršiti do njegovog unošenja u javni stambeni fond Brčko distrikta BiH.

Član 12b.

Nosiocu stanarskog prava stana izgrađenom poslije 1992. godine, koji mu je dodijelio Brčko distrikt BiH, u zamjenu za uništen stan, utvrđuje se cijena u iznosu od 135 KM za 1m². Otkup stana iz stava 1 ovog člana ne može se izvršiti do njegovog unošenja u javni stambeni fond Brčko distrikta BiH.

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 certifikata 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 certifikati 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% tjelesnog oštećenja ili invalid I kategorije invalidnosti, a koje živi samo ili s članovima užeg porodičnog domaćinstva i 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 (usvojilac) 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.
- (3) Ugovor o privatizaciji garaža sadrži sve elemente predviđene ovim članom i posebno se ovjerava kod suda.

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.

VI. UPIS PRAVA VLASNIŠTVA NA STAN

Član 20.

- (1) Pravo vlasništva na stan i druga prava iz člana 19. ovog zakona kupac, stiče upisom u zemljišne knjige.
- (2) Ukoliko je kupac ugovorio obročnu otplatu cijene stana, pravo na upis vlasništva u zemljišne knjige stiče danom otplate prvog obroka, a istovremeno se zasniva hipoteka u korist Distrikta.
- (3) Ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, pravo vlasništva na stan stiče 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 Trezora na način koji omogućava tačnu identifikaciju ovih sredstava u okviru jedinstvenog računa Trezora.
- (2) Sredstva ostvarena prodajom stanova koriste se u skladu s odredbama Zakona o budžetu Brčko distrikta Bosne i Hercegovine i Zakona o trezoru 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 da važe najkasnije u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovog zakona, odnosno s 1. 9. 2007. godine, ili nakon isteka roka od tri mjeseca po okončanju upravnog postupka za utvrđivanje nosioca stanarskog prava, odnosno po okončanju sudskog postupka.
- (2) Ukoliko je zahtjev za otkup stana podnesen u skladu sa Zakonom, ugovori, odnosno rješenja o korištenju stanova koji su zaključeni u skladu s odredbama važećih zakona o stambenim odnosima, važe i po isteku roka od pet godina od dana stupanja na snagu ovog zakona, odnosno i poslije 1. septembra 2007. godine, ali samo do donošenja odluke po zahtjevu za otkup stana, odnosno do donošenja pravosnažnog rješenja u vanparničnom postupku.
- (3) Istekom rokova iz stavova 1 i 2 ovog člana Distrikt slobodno raspolaže stanovima za koje nisu zaključeni ugovori o otkupu stana.
- (4) Stupanjem na snagu ovog zakona na stanove u svojini Distrikta ne može se steći stanarsko pravo, osim u slučaju prijenosa stanarskog prava u skladu s članovima 20 i 22 Zakona o stambenim odnosima SRBiH («Službeni list SRBiH» brojevi:14/84,12/87 i 13/89).

Član 26.

Stanovi koji su bili predmet nacionalizacije i konfiskacije, kao i stanovi u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizovani, a na kojima je stečeno stanarsko pravo, otkupljivat će se u skladu sa odredbama 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 27a.

Kancelarija za privatizaciju stanova vršit će privatizaciju garaža i urediti način i postupak privatizacije u skladu sa ovim zakonom

Član 28 (Stupanje na snagu)

Zakon o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine je stupio na snagu 31. augusta 2002. godine, a njegove izmjene i dopune 8. juna 2004. godine, 30. decembra 2006. godine, 17. jula 2007. godine i 20. februara 2008. godine.