

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 temelju članka 22 Statuta Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj 2/10 – pročišćeni tekst), Skupština Brčko distrikta Bosne i Hercegovine na 39. redovitoj sjednici održanoj 22. veljače 2023. godine, usvaja

ZAKON

O SOCIJALNOM STANOVANJU U BRČKO DISTRIKTU BOSNE I HERCEGOVINE

PRVI DIO – OSNOVNE ODREDBE

Članak 1

(Predmet)

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

Članak 2

(Definicije)

Pojedini pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju sljedeće značenje:

- a) „stan socijalnog stanovanja” je stan koji se daje u zakup pojedincu ili obitelji pod uvjetima propisanim ovim Zakonom
- b) „zakup stana” je korištenje stana po osnovi ugovora o zakupu prema kojem, vlasnik stana (zakupodavac) omogućuje drugoj osobi (zakupcu) pravo korištenja i uživanja stana tijekom određenog razdoblja uz propisanu mjesečnu zakupninu
- c) „korisnik stana socijalnog stanovanja“ je pojedinac ili obitelj koji su obuhvaćeni državnim projektima stambenog zbrinjavanja sukladno kriterijima koji su definirani u okviru svakog specifičnog projekta; pojedinac ili obitelj koji su obuhvaćena drugim projektima stambenog zbrinjavanja sukladno kriterijima definiranim posebnim sporazumima s donatorima, socijalno ugrožene kategorije i pripadnici posebnih ranjivih skupina koji su obuhvaćeni programima stambenog zbrinjavanja u Distriktu; osobe koje su strateškim dokumentima iz članka 7 ovog Zakona utvrđene kao osobe od posebnog interesa za Distrikt
- d) „obitelj“ je zajednica definirana Obiteljskim 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).

DRUGI DIO – SOCIJALNO STANOVANJE

I. POGLAVLJE. OPĆE ODREDBE O SOCIJALNOM STANOVANJU

Članak 3

(Socijalno stanovanje)

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

- a) pojedincu ili obitelji koji iz socijalnih, ekonomskih ili drugih razloga ne mogu riješiti pitanje stanovanja na zadovoljavajući način prema postojećim tržišnim uvjetima

b) kategoriji osoba od posebnog interesa za Distrikt utvrđenih u strateškim dokumentima iz članka 7 ovog Zakona.

(2) Stanovanje određenog standarda je stanovanje koje podrazumijeva uvjete 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 obiteljima po cijeni ispod tržišne i uz mogućnost subvencioniranja zakupnine ukoliko su ispunjeni uvjeti za subvencioniranje zakupnine
- b) pravna sigurnost podrazumijeva da svaki pojedinac ili obitelj može osnovano očekivati da nadležno tijelo u bitno istoj činjeničnoj i pravnoj situaciji postupi na isti način i sukladno propisima koji su na snazi
- c) pristupačnost podrazumijeva da se pojedincu ili obitelji koji iz socijalnih, ekonomskih ili drugih razloga ne mogu riješiti 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 omogućiti pristojno stanovanje određenim kategorijama za koje se Distrikt treba pobrinuti 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 obveze zakupodavca i zakupca u pogledu načina korištenja dodijeljenog stana socijalnog stanovanja
- f) trajnost i održivost stana socijalnog stanovanja osigurava se redovitim upravljanjem i održavanjem stana socijalnog stanovanja.

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

Članak 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) Iznimno od stavka 1 ovog članka, davanje stana u zakup korisniku stana socijalnog stanovanja vrši se sukladno zahtjevima donatora ili kreditora koji su osigurali financijska sredstva za određene projekte socijalnog stanovanja.

Članak 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 kojoj osobi ili skupini osoba i onima koji su s njima u rodbinskoj ili drugoj vezi po osnovi karakteristika propisanih člankom 2 Zakona o zabrani diskriminacije.

Članak 6

(Gramatička terminologija)

Gramatička terminologija korištenja muškog i ženskog roda uporabljena u ovom Zakonu uključuje oba roda.

Članak 7
(Strategija i akcijski 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, sukladno ukupnom ekonomskom i socijalnom razvoju, izvori i način osiguravanja sredstava za realizaciju strategije, razvoj socijalnog stanovanja i drugi elementi od značaja za socijalno stanovanje.
- (2) Akcijski plan za provedbu strategije socijalnog stanovanja u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: akcijski plan) je srednjoročni strateški dokument kojim se operativno razrađuju ciljevi, mjere i aktivnosti definirane u Strategiji, dinamika, nositelji realizacije strategije, izvori i iznosi sredstava za realizaciju strategije.

Članak 8
(Način donošenja i rok važenja)

- (1) Strategija i akcijski plan donose se za teritorij Distrikta.
- (2) Vlada na prijedlog Odjela za raseljene osobe, izbjeglice i stambena pitanja (u daljnjem tekstu: Odjel) usvaja strategiju, na razdoblje od deset godina.
- (3) Strategija sadrži:
- a) strateške ciljeve, mjere i uvjete za njihovu realizaciju
 - b) pokazatelje potrebne za praćenje ostvarivanja i stupnja ostvarivanja ciljeva
 - c) okvirna sredstva potrebna za provedbu strategije
 - d) prikaz usklađenosti ciljeva s državnim razvojnim programom.
- (4) Na temelju strategije, Vlada, na prijedlog Odjela, donosi akcijski plan na razdoblje od pet godina.
- (5) Akcijskim planom se operativno razrađuju mjere za ostvarivanje ciljeva definiranih u strategiji.
- (6) Strategija i akcijski plan objavljuju se u Službenom glasniku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Članak 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 razini Bosne i Hercegovine
 - b) kroz druge projekte socijalnog stambenog zbrinjavanja koje Distrikt realizira preko posebnih sporazuma s donatorima
 - c) kroz realizaciju programa stambenog zbrinjavanja socijalno-ugroženih kategorija
 - d) na drugi način, za koji Distrikt smatra da može 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 stavka 3 ovoga članka sadrži identifikaciju, podatke i evidenciju stanova socijalnog stanovanja.

(5) Odjel je dužan dostaviti Uredu podatke i dokumentaciju potrebnu za donošenje odluke iz stavka 3 ovoga članka.

(6) Odluka iz stavka 3 ovoga članka se objavljuje na internetskoj stranici Vlade.

Članak 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 obitelji 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 obitelji sukladno stavcima 2 i 3 ovoga članka.

(5) Iznimno od stavka 2 ovog članka, korisniku stana socijalnog stanovanja može se dodijeliti manji stan socijalnog stanovanja, uz njegov pisani pristanak.

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

Članak 11

(Pravo na socijalno stanovanje)

(1) Pravo na socijalno stanovanje ima pojedinac ili obitelj koji iz socijalnih, ekonomskih ili drugih razloga ne mogu riješiti pitanje stanovanja na zadovoljavajući način prema postojećim tržišnim uvjetima i kategorije osoba od posebnog interesa za Distrikt utvrđene u strateškim dokumentima iz članka 7 ovog Zakona koje ispunjavaju uvjete propisane ovim Zakonom.

(2) Pravo iz stavka 1 ovog članka se realizira kroz dodjelu stana socijalnog stanovanja u zakup sukladno ovom Zakonu.

Članak 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 obitelji:

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

- 2) imaju u posjedu ili vlasništvu stambenu jedinicu neuvjetnu 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 obitelji
- d) mjesečni prihodi po članu obitelji ne prelaze iznos od 35 % (trideset pet posto) prosječne neto plaće zaposlenih u Distriktu u prethodnoj godini
- e) prihvaća stan socijalnog stanovanja.

(2) Opći kriteriji iz stavka 1 ovog članka su eliminatorni, primjenjuju se u implementaciji svih projekata i odnose se na sve modele stambenog zbrinjavanja propisane ovim Zakonom.

(3) Za kategorije osoba od posebnog interesa za Distrikt utvrđene u strateškim dokumentima iz članka 7 ovog Zakona, opće i posebne kriterije i postupak za dodjelu stana socijalnog stanovanja utvrđuje Vlada na prijedlog Odjela.

(4) Vlada, na prijedlog Odjela 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.

Članak 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 načela jednakopravnog pristupa socijalnom stanovanju.

(2) Posebni kriteriji na temelju kojih se vrši odabir korisnika stana socijalnog stanovanja su:

- a) broj članova obitelji
- b) stambeni status
- c) socijalni status
- d) pripadnost ranjivoj skupini
- e) pripadnost posebnim kategorijama osoba.

(3) Broj članova obitelji služi za određivanje reda prvenstva pri odabiru korisnika stana socijalnog stanovanja.

(4) Stambeni status podrazumijeva da se radi o pojedincu ili obitelji koji nisu stambeno zbrinuti ili koji stanuju u nedostojnim uvjetima, kao što su:

- a) stanovanje bez tekuće vode, struje, sanitarnih uvjeta i slično i stanovanje u improviziranom 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 obitelji ili podstanarstvo u trajanju duljem od tri godine.

(5) Socijalni status podrazumijeva da je pojedinac ili član obitelji:

- a) korisnik stalne osnovne novčane pomoći
- b) korisnik prava s iznimno malim primanjima čiji ukupni mjesečni prihodi po članu obitelji po svim osnovama ne prelaze 20 % (dvadeset posto) prosječne neto plaće zaposlenih u Distriktu u prethodnoj godini

c) korisnik prava čiji se ukupni mjesečni prihodi po članu obitelji po svim osnovama kreću u rasponu od 20 % (dvadeset posto) do 30 % (trideset posto) prosječne neto plaće zaposlenih u Distriktu u prethodnoj godini

d) korisnik drugih prava koja mu pripadaju na temelju zakona kojim se propisuje socijalna skrb, kao što su: pravo na dodatak za njegu i pomoć druge osobe, pravo na usluge personalne asistencije.

(6) Ranjivom skupinom iz stavka 2 točka d) ovoga članka smatra se:

a) dijete bez roditeljske skrbi s područja Distrikta od trenutka kada po zakonu prestaje biti štitićenik doma ili hraniteljske obitelji

b) civilna žrtva rata ili logoraš

c) raseljena osoba, povratnik ili izbjeglica

d) samohrani roditelj, udovac / udovica i žrtva nasilja u obitelji

e) povratnik po sporazumu o readmisiji

f) pripadnik romske populacije.

(7) Pripadnost posebnim kategorijama osoba, kao što su:

a) bračni par ukoliko oba bračna partnera imaju do 35 godina starosti

b) osobe s deficitarnim zanimanjem.

Članak 14

(Vrjednovanje posebnih kriterija i pravo prvenstva)

(1) Na temelju posebnih kriterija iz članka 13 ovoga Zakona utvrđuje se rang-lista za dodjelu stana socijalnog stanovanja na način kako slijedi:

a) na temelju broja članova obitelji maksimalno se može dodijeliti 50 bodova, tako da se:

1) za podnositelja prijave i svakog punoljetnog člana obitelji dodijeli pet bodova

2) za svakog maloljetnog člana obitelji dodijeli deset bodova

b) na temelju stambenog statusa maksimalno se može dodijeliti 70 bodova, tako da se:

1) za stanovanje u uvjetima iz članka 13 stavka 4 točke a) ovog Zakona dodijeli 70 bodova

2) za stanovanje u alternativnom smještaju dodijeli 30 bodova

3) za stanovanje s drugom obitelji ili podstanarstvo dodijeli 25 bodova

c) na temelju socijalnog statusa maksimalno može se dodijeliti 40 bodova, tako da se:

1) korisniku stalne osnovne novčane pomoći dodijeli 30 bodova

2) korisniku prava s iznimno malim primanjima čiji ukupni mjesečni prihodi po članu obitelji po svim osnovama ne prelaze 20 % (dvadeset posto) prosječne neto plaće zaposlenih u Distriktu u prethodnoj godini dodijeli 20 bodova

3) korisniku prava čiji se ukupni mjesečni prihodi po članu obitelji po svim osnovama kreću u rasponu od 20 % (dvadeset posto) do 30 % (trideset posto) prosječne neto plaće zaposlenih u Distriktu u prethodnoj godini dodijeli 10 bodova

4) korisniku drugih prava koja mu pripadaju na temelju zakona kojim se propisuje socijalna skrb kao što su pravo na dodatak za njegu i pomoć druge osobe, pravo na usluge personalne asistencije dodijeli 10 bodova

d) na temelju pripadnosti ranjivim skupinama maksimalno se može dodijeliti 70 bodova tako da se:

1) djetetu bez roditeljske skrbi s područja Distrikta od trenutka kada po zakonu prestaje biti štitićenik doma ili hraniteljske obitelji dodijeli 50 bodova

2) civilnoj žrtvi rata ili logorašu dodijeli 40 bodova

3) raseljenoj osobi, povratniku ili izbjeglici dodijeli 20 bodova

4) samohranom roditelju, udovcu / udovici i žrtvi nasilja u obitelji dodijeli 15 bodova

5) povratniku po sporazumu o readmisiji dodijeli 10 bodova

6) pripadniku romske populacije dodijeli 10 bodova

e) na temelju pripadnosti posebnim kategorijama maksimalno se može dodijeliti 30 bodova tako da se:

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

(2) Prilikom utvrđivanja rang-liste iz stavka 1 ovoga članka, pojedincu ili obitelji maksimalno se može dodijeliti 260 bodova.

(3) Ukoliko dva ili više podnositelja prijave imaju jednak broj dodijeljenih bodova sukladno stavku 1 ovoga članka, prednost prilikom dodjele stana socijalnog stanovanja ima pojedinac ili obitelj prema sljedećem redoslijedu:

- a) pojedinac ili obitelj koja živi u nedostojnim uvjetima
- b) obitelj s djecom ili s članom obitelji preko 65 godina starosti
- c) ranjiva skupina iz članka 13 stavka 6 ovog Zakona.

Članak 15 **(Javni poziv)**

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

(2) Javni poziv sadrži:

- a) broj i strukturu stanova socijalnog stanovanja koji 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) Iznimno od stavka 1 ovog članka, stan socijalnog stanovanja koji je izgrađen kroz projekt socijalnog stanovanja koje financira donator ili kreditor, može se dodijeliti bez objavljivanja javnog poziva, sukladno postupku i kriterijima koji zahtijeva donator ili kreditor koji osigurava financijska sredstva za taj projekt.

Članak 16 **(Dostavljanje prijave)**

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

(2) Prijava iz stavka 1 ovog članka dostavlja se u zatvorenoj omotnici s naznakom „ZA JAVNI POZIV – NE OTVARAJ”.

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

Članak 17 **(Dvostupnjevitost postupka odabira)**

Postupak odabira korisnika stana socijalnog stanovanja zasniva se na načelu dvostupnjevitosti, odnosno osiguranju prava na prigovor na rang-listu za dodjelu stana socijalnog stanovanja, koju utvrdi prvostupanjsko povjerenstvo za odabir korisnika stana socijalnog stanovanja.

Članak 18 **(Imenovanje povjerenstva za odabir korisnika stana socijalnog stanovanja)**

(1) Prvostupanjsko i drugostupanjsko povjerenstvo za odabir korisnika stana socijalnog stanovanja imenuje gradonačelnik na prijedlog Odjela.

(2) Prvostupanjsko i drugostupanjsko povjerenstvo sastoji se od po tri člana.

(3) U sastav prvostupanjskog i drugostupanjskog povjerenstva, pored predstavnika Odjela, obvezno ulazi predstavnik Odjela za zdravstvo i ostale usluge, Pododjela za socijalnu skrb.

Članak 19

(Rad prvostupanjskog povjerenstva)

Prvostupanjsko povjerenstvo vrši pregled prijava na javni poziv i:

- a) utvrđuje ispunjenost općih kriterija iz članka 12 ovog Zakona
- b) sukladno 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 redosljedju od najvišeg do najnižeg ukupnog broja bodova odvojeno prema strukturi stanova socijalnog stanovanja sukladno članku 10 ovoga Zakona, odnosno utvrđuje preliminarnu listu korisnika stanova socijalnog stanovanja (u daljnjem tekstu: preliminarna lista).

Članak 20

(Sadržaj i objava preliminarne liste)

(1) Preliminarna lista sadrži:

- a) redni broj prema redosljedju prvenstva odvojeno prema strukturi stanova socijalnog stanovanja sukladno članku 10 ovog Zakona
- b) ime, prezime, ime roditelja i ukupan broj članova obitelji
- c) dodijeljeni broj bodova prema svakom posebnom kriteriju i ukupan broj bodova
- d) nadnevak utvrđivanja liste i nadnevak objavljivanja liste
- e) pouku o pravu na prigovor.

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

Članak 21

(Pravo na prigovor)

(1) Na preliminarnu listu može se podnijeti prigovor drugostupanjskom povjerenstvu iz članka 18 ovog Zakona u roku od 15 dana od dana objavljivanja preliminarne liste.

(2) Prigovor se podnosi preko prvostupanjskog povjerenstva koje prigovor zajedno s dokumentacijom dostavlja drugostupanjskom povjerenstvu.

Članak 22

(Postupanje po prigovoru)

(1) Drugostupanjsko povjerenstvo razmatra sve pristigle prigovore i nakon razmatranja može:

- a) odbaciti prigovor, ako je nepravodoban ili izjavljen od neovlaštene osobe
- b) odbiti prigovor kao neosnovan
- c) prihvatiti prigovor kao osnovan.

(2) Prilikom razmatranja prigovora drugostupanjsko povjerenstvo sastavlja zapisnik u koji unosi svoje odluke i zapisnik zajedno s dokumentacijom dostavlja prvostupanjskom povjerenstvu.

(3) Zapisnik iz stavka 2 ovog članka potpisuju predsjednik povjerenstva i zapisničar.

Članak 23

(Konačna lista korisnika stana socijalnog stanovanja)

(1) Po prijemu zapisnika i dokumentacije iz članka 22 stavka 2 ovog Zakona prvostupanjsko povjerenstvo, podnositelja 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 primjereno broju slobodnih stanova socijalnog stanovanja prema strukturi stanova socijalnog stanovanja sukladno članku 19 stavku 1 točkama b) i c) ovog Zakona, a dodatno se sastavlja 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 članka 9 stavka 3 ovog Zakona, odnosno koji nije obuhvaćen javnim pozivom na temelju kojeg je rezervna lista sastavljena.

(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.

III. POGLAVLJE. DODJELA STANA SOCIJALNOG STANOVANJA U ZAKUP

Članak 24

(Odluka o dodjeli stana socijalnog stanovanja u zakup)

Na temelju konačne liste gradonačelnik, na prijedlog Odjela, donosi odluku o dodjeli stana socijalnog stanovanja u zakup odabranim korisnicima stana socijalnog stanovanja.

Članak 25

(Ugovor o zakupu)

(1) Na temelju 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 članka 24 ovog Zakona.

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

Članak 26

(Sadržaj ugovora o zakupu)

(1) Ugovor o zakupu sadrži:

- a) imena ugovornih strana i imena članova obitelji
- b) vrijeme i mjesto zaključenja ugovora o zakupu
- c) predmet ugovora o zakupu
- d) prava i obveze zakupca sukladno svrsi i namjeni 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) obvezu zakupca da prijavi svaku promjenu koja je od utjecaja na korištenje stana socijalnog stanovanja
- h) obvezu izmirivanja drugih troškova koji nastaju korištenjem stana socijalnog stanovanja
- i) obveze zakupca i zakupodavca o upravljanju, održavanju i korištenju stana socijalnog stanovanja
- j) odredbe o zabrani nasljeđivanja i davanja u podzakup
- k) pravo i obvezu Distrikta da vrši reviziju stambenog i imovinskog statusa zakupca i članova obitelji.

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

Članak 27

(Prijenos prava na socijalno stanovanje)

(1) U slučaju razvoda braka, raniji bračni partneri međusobno se sporazumijevaju tko 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 izvanparničnom postupku (u daljnjem tekstu: Sud).

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

(3) U slučaju nemogućnosti dogovora iz stavka 2 ovog članka, člana obitelji na kojeg se prenose prava i obveze iz ugovora o zakupu određuje Sud u izvanparničnom postupku.

(4) Član obitelji dužan je 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 obitelji u slučajevima iz stavaka 1 i 2 ovog članka.

Članak 28

(Raskid ugovora o zakupu)

(1) Ukoliko tijekom 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 osnove za raskid ugovora, u roku od 30 dana od dana saznanja za postojanje osnove za raskid ugovora.

(3) Provjeru i utvrđivanje postojanja osnove za raskid ugovora vrši Odjel, a izjavu o raskidu ugovora o zakupu donosi gradonačelnik na prijedlog Odjela.

Članak 29

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

(1) Ukoliko tijekom trajanja zakupa dođe do promjene broja članova obitelji zakupca što ne dovodi u pitanje korištenje stana socijalnog stanovanja, ali utječe na veličinu stana socijalnog stanovanja koji je dodijeljen u odnosu na broj članova obitelji, zakupodavac je dužan, sukladno raspoloživom fondu stanova socijalnog stanovanja, dodijeliti zakupcu stan socijalnog stanovanja odgovarajuće veličine.

(2) Na temelju okolnosti iz stavka 1 ovog članka, zakupodavac i zakupac zaključuju novi ugovor o zakupu.

Članak 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.

Članak 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 obitelji stekne pravo vlasništva, odnosno pravo zakupa na drugom stanu socijalnog stanovanja ili ukoliko dođe do promjena ispunjenosti uvjeta propisanih ovim Zakonom
- b) zakupac ne koristi stan socijalnog stanovanja koji je predmet zakupa u razdoblju duljem od 60 dana, bez obavijesti zakupodavca i uz njegovo odobrenje
- c) zakupac ne plaća zakupninu, sukladno ugovoru o zakupu
- d) se naknadno utvrdi da je zakupac dao netočne ili prešutio podatke od značaja za utvrđivanje ispunjenosti uvjeta za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje
- e) visina prihoda zakupca po članu obitelji pređe iznos od 35 % (trideset pet posto) prosječne neto plaće zaposlenih u Distriktu
- f) zakupac izda stan ili dio stana u podzakup
- g) zakupac krši kućni red na način da drugim stanarima onemogućuje normalno korištenje stanova socijalnog stanovanja što se dokumentira izvješćima Policije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

(2) Otkaz ugovora o zakupu stana iz razloga navedenih u stavku 1 točkama c) i f) ovoga članka može se dati ako je zakupac prethodno opomenut pismenim putem da izvrši ugovorene obveze 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 obveze.

Članak 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 obveze davanja obrazloženja.

Članak 33 **(Duljina 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.

Članak 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 predan zakupodavcu u posjed, zakupodavac Sudu podnosi tužbu za iseljenje zakupca i predaju stana u posjed.

Članak 35

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

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

Članak 36

(Popuna stana socijalnog stanovanja koji je ostao bez korisnika)

(1) Stan socijalnog stanovanja koji je ostao bez korisnika sukladno članku 30 ovoga Zakona ili stan socijalnog stanovanja koji je ostao bez korisnika iz drugih razloga, dodjeljuje se sljedećem korisniku s rezervne liste.

(2) Sukladno odredbama ovog Zakona gradonačelnik, na prijedlog Odjela, 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 temelju odluke iz stavka 2 ovoga članka gradonačelnik, na prijedlog Odjela, 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 preko javnog poziva.

Članak 37

(Revizija i kontrola korisnika stana socijalnog stanovanja)

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

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

(3) Revizija iz stavaka 1 i 2 ovoga članka vrši se provjerom ispunjavanja općih i posebnih kriterija propisanih ovim Zakonom.

(4) Reviziju iz stavaka 1 i 2 ovoga članka vrši povjerenstvo za reviziju korisnika stanova socijalnog stanovanja, koje imenuje gradonačelnik na prijedlog Odjela.

(5) Pored revizije iz stavaka 1 i 2 ovoga članka vrši se i kontrola korištenja i stanja stana socijalnog stanovanja i redovitog plaćanja zakupnine, komunalnih i drugih usluga sukladno ugovoru o zakupu.

(6) Kontrolu iz stavka 5 ovoga članka vrši povjerenstvo za kontrolu korištenja stana socijalnog stanovanja koje imenuje gradonačelnik na prijedlog Odjela.

- (7) Korisnik stana socijalnog stanovanja dužan je omogućiti vršenje kontrole iz stavaka 5 i 6 ovog članka.
- (8) Prilikom vršenja kontrole iz stavaka 5 i 6 ovog članka, članovi povjerenstva dužni su korisniku stana socijalnog stanovanja pokazati odluku o imenovanju povjerenstva.
- (9) O izvršenoj kontroli iz stavaka 5 i 6 ovog članka, povjerenstvo je dužno sastaviti zapisnik za svakog korisnika stana socijalnog stanovanja, koji potpisuju članovi povjerenstva i korisnik stana socijalnog stanovanja.
- (10) Na temelju zapisnika iz stavka 9 ovoga članka povjerenstvo sastavlja izvješće o izvršenoj kontroli koji dostavlja voditelju Odjela.
- (11) Zakupodavac nema obvezu zakupcu unaprijed najaviti kontrolu.

IV. POGLAVLJE. ZAKUPNINA

Članak 38 (Zakupnina)

- (1) Za korištenje stana socijalnog stanovanja utvrđuje se i plaća zakupnina.
- (2) Visinu zakupnine odlukom utvrđuje Vlada na prijedlog Odjela, na temelju:
- 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 uvjeti za određivanje zakupnine Vlada, na prijedlog Odjela, donosi odluku o izmjeni visine zakupnine.
- (5) Nakon donošenja odluke iz stavka 4 ovog članka, 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 stavka 7 ovoga članka sadrži posebni saldo za svaku stambenu zgradu iz fonda stanova socijalnog stanovanja.
- (9) Kontrolu uplate zakupnine vrši Ured.

Članak 39 (Subvencioniranje zakupnine)

- (1) Troškovi zakupnine mogu se djelomično ili u cijelosti subvencionirati.
- (2) Postupak za ostvarivanje prava na subvencioniranje zakupnine pokreće zakupac podnošenjem zahtjeva Odjelu.
- (3) Uz zahtjev iz stavka 2 ovog članka 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 Odjela.

(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.

Članak 40

(Način uplate i osiguranja sredstava za subvencioniranje zakupnine)

(1) Sredstva za subvencioniranje zakupnine uplaćuju se na poseban podračun iz članka 38 stavka 7 ovoga Zakona.

(2) Sredstva za subvencioniranje zakupnine mogu se osiguravati:

- a) iz proračuna Distrikta
- b) preko donacija i drugih izvora, sukladno propisima koji su na snazi.

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

V. POGLAVLJE. UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE FONDA STANOVA SOCIJALNOG STANOVANJA

Članak 41

(Pojam upravljanja i održavanja)

(1) Upravljanje fondom stanova socijalnog stanovanja je provedba postupka raspolaganja, vođenje registra i održavanje, sukladno Zakonu 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 obnove i unapređivanja fonda stanova socijalnog stanovanja, obnova kao i izvršavanje drugih zakonskih obveza u svezi s održavanjem.

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

(4) Način održavanja, sigurnog i neometanog korištenja, čuvanja uporabne i tržišne vrijednosti, briga o investicijskom i tekućem održavanju stana socijalnog stanovanja, vođenje evidencije stanova socijalnog stanovanja i ugovora o zakupu, poduzimanje i drugih mjera s ciljem gospodarskog upravljanja stanom socijalnog stanovanja i druga pitanja vezana za sadržaj propisan ovim stavkom utvrđuju se pravilnikom o održavanju fonda stanova socijalnog stanovanja koji donosi Vlada, na prijedlog Ureda.

Članak 42

(Financiranje i održavanje fonda stanova socijalnog stanovanja)

(1) Sredstva za financiranje fonda stanova socijalnog stanovanja u Distriktu osiguravaju se iz proračuna Distrikta, donacija, kreditnih sredstava i drugih izvora sukladno 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 godišnje izvješće o stanju fonda stanova socijalnog stanovanja koji sadrži podatke o održavanju fonda stanova socijalnog stanovanja u tekućoj godini.

VI. POGLAVLJE. VLASNIŠTVO, ZABRANA OTKUPA I DRUGA OGRANIČENJA

Članak 43

(Vlasništvo nad fondom stanova socijalnog stanovanja)

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

Članak 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) Odjel je dužan za sve stambene jedinice koje čine fond stanova socijalnog stanovanja osigurati upis prava vlasništva i ograničenja iz stavka 1 ovog članka u zemljišne knjige.

(3) Za novoizgrađene stambene jedinice koje čine fond stanova socijalnog stanovanja, zahtjev za upis prava vlasništva i ograničenja iz stavka 1 ovoga članka u zemljišne knjige Odjel je dužan podnijeti u roku od tri mjeseca po dobivanju uporabne dozvole.

(4) Za stambene jedinice koje čine fond stanova socijalnog stanovanja, a koje su izgrađene prije stupanja na snagu ovog Zakona, Odjel je dužan podnijeti zahtjev za upis prava vlasništva i ograničenja iz stavka 1 ovoga članka u zemljišne knjige.

Članak 45

(Nadzor)

Nadzor nad provedbom ovoga Zakona vrši Upravna inspekcija.

TREĆI DIO – PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 46

(Prijelazne odredbe)

(1) Odjel je dužan podnijeti zahtjev za upis prava vlasništva i ograničenja iz članka 44 stavka 4 ovoga Zakona u zemljišne knjige u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Ured je dužan u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, na temelju podataka dostavljenih od Odjela, uspostaviti evidenciju fonda stanova socijalnog stanovanja u registru nekretnina javne imovine u Distriktu.

Članak 47

(Rok za donošenje akata za provedbu Zakona)

(1) Vlada je dužna, na prijedlog Odjela, u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona usvojiti strategiju.

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

(3) Vlada je dužna u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona donijeti podzakonske akte propisane ovim Zakonom.

Članak 48

(Primjena propisa u prijelaznom razdoblju)

Do donošenja podzakonskih akata iz članka 47 stavka 3 ovoga Zakona primjenjuju se propisi koji su važili do stupanja na snagu ovoga Zakona, ukoliko nisu u suprotnosti s ovim Zakonom.

Članak 49

(Ugovori zaključeni do dana stupanja Zakona na snagu)

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

Članak 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 ovoga Zakona Ured je dužan prenijeti na poseban podračun iz članka 38 stavka 7 ovoga Zakona.

Članak 51

(Stupanje na snagu)

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana o dana objavljivanja u Službenom glasniku Brčko distrikta BiH.

Broj: 01-02-771/23

Brčko, 22. 2. 2023. godine

PREDSJEDNIK
SKUPŠTINE BRČKO DISTRIKTA BiH
mr. sc. Siniša Milić