

**ZAKON
O OTKUPU STANOVA
NA KOJIMA POSTOJI STANARSKO PRAVO
U BRČKO DISTRIKTU BOSNE I HERCEGOVINE**

Sukladno članku 23 Statuta Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, Skupština Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine na 47. sjednici održanoj 30. srpnja 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

Članak 1.

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

Članak 2.

U smislu ovoga zakona izraz:

- 1) "Stambena zgrada" označava zgradu koja je u cjelini ili većim dijelom namjenjena ili se rabi za stanovanje.
- 2) "Stan" označava jednu ili više prostorija namijenjenih i podobnih 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, nositelju stanarskog prava i drugim osobama određenim ovim zakonom.
- 5) "Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade" smatraju se, u smislu ovoga zakona, dijelovi i uređaji koji služe zgradi kao cjelini ili posebnim dijelovima zgrade, a naročito: temelji, glavni zidovi, krov, stubište, dimnjaci, dizala, fasada, podrum, potkrovlje, hodnici, svjetlarnici, praonice

i sušionice, prostorije za smeće, prostorije za kućni savjet i pazikuću, električna, gromobranska, kanalizacijska, vodovodna i telefonska mreža, kotlovnice, plinske i toplovodne instalacije i telefonske antene.

- 6) "Nositelj stanarskog prava" smatra se osoba kojoj je davatelj stana na korištenje dodijelio stan i koja je zaključila ugovor o korištenju stana, odnosno osoba kojoj je pravomoćnom sudskom presudom stan dodijeljen, kao i osoba kojoj je to svojstvo priznato aktom ovlaštenog organa sukladno Zakonu o stambenim odnosima ("Službeni list SR BiH" br.14/84, 12/87 i 13/89).
- 7) "Članom užeg obiteljskog kućanstva nositelja stanarskog prava" smatra se: supružnik nositelja stanarskog prava, njegova djeca (rođena u braku ili izvan braka, posvojena i pastorčad), njegovi roditelji, braća i sestre, kao i osobe koje je po zakonu dužan izdržavati, ukoliko s njim trajno žive u zajedničkom kućanstvu.
- 8) "Kupac" označava nositelja stanarskog prava, kao i člana njegovog obiteljskog kućanstva.
- 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

Članak 3.

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

Članak 4.

(1) Odredbe ovoga 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 osoba koje obavljaju službene djelatnosti u skladu sa zakonom i za vrijeme obavljanja službene djelatnosti.

Članak 5.

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

Članak 6.

Gradonačelnik će osnovati ured za privatizaciju stanova (u daljnjem tekstu: "ured") u pododjelu za stambena pitanja Odjela za javne poslove, u roku od trideset (30) dana od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

II. PRAVO NA OTKUP STANA

Članak 7.

- (1) Kupac može podnijeti zahtjev za otkup stana uredu, a ured je dužan prodati stan.
- (2) Zahtjev iz stavka 1 ovoga članka podnosi se u pismenom obliku, u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga zakona, odnosno u roku od tri mjeseca od dana dovršenja eventualnog sudskog postupka, odnosno dovršenja postupka provedenog u skladu sa članom 26 Zakona o vraćanju napuštene imovine i člancima 3 i 4 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o vraćanju napuštene imovine ("Službeni glasnik Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine" br. 5/01), ovisno od toga koji je nadnevak kasniji.
- (3) Ako ured odbije zahtjev za otkup stana u roku od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva za otkup stana, kupac može podnijeti prijedlog sudu da u vanparničnom postupku donese rješenje koje zamjenjuje ugovor o otkupu stana.
- (4) Iznimno, 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.

Članak 8.

- (1) Nositelj stanarskog prava na stan, koji je u skladu s posebnim propisima koji su se primjenjivali na području Distrikta, proglašen napuštenim ili nositelj stanarskog

prava koji je napustio stan u razdoblju od 30. travnja 1991. do 19. prosinca 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 toga stana stječe nakon stupanja u posjed stana.
- (3) Ugovor o prodaji stana zaključen suprotno stavku 2. ovoga članka, je ništav.

Članak 9.

- (1) Ako stanarsko pravo imaju bračni drugovi, pravo na otkup stana imaju zajednički, a jedan od njih ima pravo na otkup stana uz suglasnost drugog.
- (2) Stan, pod uvjetima iz ovoga zakona, mogu otkupiti i članovi užeg obiteljskog kućanstva nositelja stanarskog prava, uz njegovu suglasnost ili zajednički u slučaju njegove smrti.
- (3) U slučajevima u kojima je nositelj stanarskog prava ili druga osoba iz stavka 1. ovoga članka koja je započela postupak otkupa, umrla prije nego što je postupak završen, pravo da nastave postupak i otkupe stan prelazi na njihove nasljednike.

Članak 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 svoga 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 izvanparničnom postupku, vodeći računa o stambenim potrebama i razlozima pravednosti.

Članak 11.

- (1) Nositelj stanarskog prava, njegov supružnik ili član užeg obiteljskog kućanstva mogu pod uvjetima iz ovoga zakona otkupiti samo jedan stan.

- (2) Ukoliko je osoba iz stavka 1. ovoga članka već otkupila jedan stan na kojem postoji stanarsko pravo na području Bosne i Hercegovine, ugovor te osobe o otkupu stana na kojem postoji stanarsko pravo u Distriktu, je ništav.

III. CIJENA STANA

Članak 12.

(1) Cijena stana utvrđuje se na sljedeći način:

1. 40 KM za m² stana izgrađenog do 1950. godine,
2. 80 KM za m² stana izgrađenog između 1951.i1960. 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 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 stavaka 1 i 2 ovoga članka umanjuje se za koeficijent položajne pogodnosti stana prema postojećim utvrđenim stambenim zonama i katnosti 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 katnosti stana iznosi:

- Stanovi do 5 katova uključujući i 5 kat.... K=1,00
- Stanovi iznad 5 kata s dizalom K=0,95
- Stanovi iznad 5 kata bez dizalaK=0,85
- Stanovi tavanski K=0,75
- Podrumski stanoviK=0,65

Članak 13.

(1) U postupku otkupa stana sukladno ovom zakonu, mogu se koristiti certifikati, vaučeri i kuponi za staru deviznu štednju, izdati nositelju stanarskog prava i članovima njegovog obiteljskog kućanstva sukladno propisima entiteta Bosne i Hercegovine.

- (2) Utvrđena cijena stana umanjuje se za 10% na temelju 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 uvjetom da certifikati i vaučeri nisu korišteni.

Članak 14.

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

1. malodobno dijete ili dijete na redovitom školovanju, koje nema ni jednog roditelja,
2. osoba koja je invalid sa 80-100% tjelesnim oštećenjem, a koja živi sama ili s članovima užeg obiteljskog kućanstva, koji nemaju nikakvih vlastitih prihoda.

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

1. nositelj stanarskog prava koji je u vrijeme stupanja na snagu ovoga zakona samohrani roditelj(posvojitelj)predškolskog djeteta (posvojenika), djeteta (posvojenika) na redovitom školovanju ili djeteta (posvojenika) koji je nositelj obiteljske mirovine,i s kojim živi u obiteljskom kućanstvu.
2. udovac ili udovica osobe poginule i/ili nestalog u ratnim događanjima nakon 31. ožujka 1992. godine,
3. nositelj stanarskog prava stariji od 65 godina u vrijeme stupanja na snagu ovoga zakona.

(3)Doprinosi osoba iz stavka 1. i 2. ovoga članka za održavanje stambene zgrade, stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, bit će određeni posebnim zakonom.

IV. SREDSTVA I NAČIN PLAĆANJA CIJENE STANA

Članak 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%.

Članak 16.

- (1) Rok otplate u obrocima ne može biti dulji od 20 godina, a plaćanje se vrši u jednakim mjesečnim obrocima 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 trećoj osobi zajedno s hipotekom.
- (3) U slučaju prijenosa iz stavka 2. ovoga članka, uvjeti iz ugovora ne smiju se mijenjati.

V. UGOVOR O OTKUPU

Članak 17.

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

- ugovorne strane;
- vrijeme i mjesto zaključenja;
- podatke o stanu koji je predmet ugovora;
- podatke o dokazima iz članka 7. ovoga zakona i ispunjenju drugih preduvjeta za otkup;
- cijenu;
- izjavu prodavača da dozvoljava uknjižbu prava vlasništva;
- izjavu kupca da dozvoljava osnivanje hipoteke, ako se radi o obročnoj otplati;
- uvjete, 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.

Članak 18.

Potpisi na ugovoru o otkupu stana ovjeravaju se pred sudom.

Članak 19.

Valjano zaključeni ugovor o otkupu stana, ovjeren od suda je pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na stan koji je predmet ugovora, prava suvlasništva na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i prava građenja na pripadajućem zemljištu, pod uvjetima 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

Članak 20.

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

Članak 21.

Danom stjecanja vlasništva na stan prestaje stanarsko pravo nositelja stanarskog prava na stan koji je otkupljen.

Članak 22.

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

VII. NAČIN RASPODJELE SREDSTAVA

Članak 23.

- (1) Sredstva ostvarena prodajom stanova na kojima postoji stanarsko pravo, uplaćuju se na jedinstveni račun Distrikta na način koji omogućava točnu identifikaciju ovih sredstava u okviru jedinstvenog računa Distrikta.
- (2) Sredstva ostvarena prodajom stanova kabe se u skladu s odredbama Zakona o proračuna 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 rabi 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 rabi se za troškove postupka otkupa stanova, obnovu porušenih stanova, rekonstrukciju oštećenih stanova, kao i za druge slične namjene, predviđene posebnim propisima.

Članak 24.

- (1) Neotkupljeni stanovi bivše JNA, otkupljuju se sukladno ovom zakonu.
- (2) U slučaju otkupljenih stanova bivše JNA na temelju Zakona o osiguranju u JNA i Zakona o izmjenama i dopunama zakona o pravima i dužnostima saveznih organa u pogledu sredstava u društvenom vlasništvu koje oni koriste (Sl. list SFRJ br. 84/90), kada cjelokupna cijena u skladu s odredbama ugovora nije isplaćena, preostali dio cijene se isplaćuje sukladno aneksu ugovora, kojim će se regulirati plaćanje preostalih rata i osnivanje hipoteke.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

- (1) Ugovori, odnosno rješenja o korišćenju 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 ovoga zakona ili u roku od dvije godine od dana vraćanja stana u posjed, odnosno nakon proteka roka od tri mjeseca po dovršetku sudskog spora odnosno dovršetka postupka provedenog sukladno članku 26 Zakona o vraćanju napuštene imovine i člancima 3. i 4. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o vraćanju napuštene imovine, ovisno od toga koji je nadnevak 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 ovoga zakona, ali samo do donošenja odluke po zahtjevu za otkup stana, odnosno do donošenja pravomoćnog rješenja po prijedlogu sudu da u vanparničnom postupku donese rješenje koje zamjenjuje ugovor o otkupu stana.
- (3) Protekom rokova iz stavaka 1. i 2. ovoga članka Distrikt slobodno raspolaže stanovima za koje nisu zaključeni ugovori o otkupu stana.

- (4) Stavak 1. ovog članka ne primjenjuje se na ugovore o korištenju stanova iz članka 26. stavak 1. ovoga zakona.
- (5) Stupanjem na snagu ovoga zakona na stanovima u vlasništvu Distrikta ne može se steći stanarsko pravo, osim u slučaju prenosa stanarskog prava sukladno članku 20. i 22. Zakona o stambenim odnosima i u slučaju osiguranja stana sukladno članku 26. stavak 3. ovoga zakona.

Članak 26.

- (1) Odredbe ovoga zakona ne primjenjuju se na otkup stanova u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizirani, a na kojima je stečeno stanarsko pravo.
- (2) Prodaja stanova koji su predmet restitucije uredit će se posebnim propisom o restituciji.
- (3) Odjel za urbanizam, imovinske odnose i gospodarski razvoj Brčko Distrikta BiH, u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga zakona, utvrdit će broj stanova iz stavka 1. ovoga članka i načiniti plan za osiguranje drugih odgovarajućih stanova nositeljima stanarskog prava na stanovima iz stavka 1. ovoga članka.
- (4) U planu iz prethodnog stavka ovoga članka rok za osiguranje drugih odgovarajućih stanova ne može biti dulji od 5 godina od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

Članak 27.

- (1) Gradonačelnik je dužan u roku od 3 (tri) mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga zakona podnijeti Skupštini Distrikta prijedlog zakona iz članka 23. ovoga zakona, kao i donijeti propis za primjenu članka 12. stavak 3. ovoga zakona.
- (2) Pravosudno povjerenstvo Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine će u roku od 3 (tri) mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga zakona donijeti propis iz članka 20. stavak 4. ovoga zakona.

Članak 28.

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

Босна и Херцеговина
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
СКУПШТИНА БРЧКО ДИСТРИКТА

Bosna i Hercegovina
BRČKO DISTRIKT
BOSNE I HERCEGOVINE
SKUPŠTINA BRČKO DISTRIKTA

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

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.