

Na temelju članka 8 Zakona o Službenom glasniku Brčko distrikta BiH (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, brojevi 1/00 i 17/04), Odluke o davanju ovlasti Zakonodavnom povjerenstvu Skupštine Brčko distrikta BiH broj: 01-02-218/17 od 13. 9. 2017. godine, Zakonodavno povjerenstvo Skupštine Brčko distrikta BiH na 40. sjednici održanoj 25. 4. 2018 godine utvrdilo je pročišćeni 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

**PRESJEDATELJ
ZAKONODAVNOG POVJERENSTVA
Ljubiša Lukić, v. r.**

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

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 namijenjena 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, odnosno zajedničke i pomoćne prostorije koje su pretvorene u stan sukladno važećim propisima.

- 3) "Pomoćne prostorije" označavaju prostorije ili skup prostorija koje su dodijeljene uz stan, uključujući i garaže koje su dodijeljene rješenjem ovlaštenog organa i rabe se isključivo kao garaže. Garaže koje ne ispunjavaju uvjete predviđene ovim stavkom ne podliježu primjeni ovog zakona.
- 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, gromobrankska, 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 Distrikt
- 10) "Ugovor" označava ugovor o otkupu stana zaključen u skladu s ovim zakonom.
- 11) "Sud" označava Osnovni sud Distrikta.

Članak 3.

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

Garaže definirane ovim zakonom se otkupljuju na način propisan ovim zakonom, s tim što korisnici garaža nemaju pravo na popuste predviđene člankom 14 ovoga zakona niti pravo na obročnu otplatu cijene garaže predviđene člankom 15 stavak 3 i člankom 16 ovoga zakona.

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.
3. Službeni namjenski stanovi” su oni stanovi kojima upravlja, raspolaže Brčko distrikt BiH i koji posebnom odlukom gradonačelnika mogu biti dani na uporabu pojedinim nositeljima izvršnih, zakonodavnih i sudskih funkcija na području Brčko distrikta BiH za vrijeme trajanja povjerene im dužnosti/funkcije, odnosno drugim pravnim i fizičkim osobama koje obavljaju poslove od koristi i za račun Brčko distrikta BiH, sve dok traje ugovorena obveza.

Stanovi koji se dodjeljuju na privremenu uporabu korisniku stalne socijalne pomoći i u stanju socijalne potrebe spadaju u kategoriju "službenih namjenskih stanova".

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 pet godina od dana stupanja na snagu Zakona o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo u Brčko distriktu BiH, odnosno do 1.9.2007. godine ili u roku od tri mjeseca od dana završetka upravnog postupka za utvrđivanje nositelja stanarskog prava, odnosno završetka sudskog postupka.

- (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 teritoriju Bosne i Hercegovine i bivše SFRJ, ugovor 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 i izgrađen poslije 1992. godine utvrđuje se na sljedeći 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 ovoga stavka određuje se posebnim propisom koji donosi gradonačelnik.

- (3) Cijena stana iz prethodnog stavka se umanjuje razmjerno suvlasničkom dijelu na predmetnom stanu, što podnositelj zahtjeva za otkup stana dokazuje pravno valjanim ugovorom.
- (4) Otkup stana iz prethodnih stavaka može se izvršiti nakon unošenja u javni stambeni fond Brčko distrikta BiH.
- (5) 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 12a

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

Otkup stana iz stavka 1 ovoga članka ne može se izvršiti do unošenja istog u javni stambeni fond Brčko distrikta BiH.

Članak 12b

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

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 80% - 100% tjelesnog oštećenja ili invalid I. kategorije invalidnosti, a koja živi sama ili s članovima užeg obiteljskog kućanstva i 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.

(3) Ugovor o privatizaciji garaža sadrži sve elemente predviđene ovim člankom i posebno se ovjerava kod suda.

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.

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 Trezora 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 trezoru 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 uporabi stanova koji su zaključeni sukladno odredbama važećih zakona o stambenim odnosima prestaju vrijediti 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 završetku upravnog postupka za utvrđivanje nositelja stanarskog prava, odnosno po završetku sudskog postupka.
- (2) Ukoliko je zahtjev za otkup stana podnesen sukladno Zakonu, ugovori, odnosno rješenja o uporabi stanova koji su zaključeni sukladno s odredbama važećih

zakona o stambenim odnosima, važe i po isteku roka od pet godina od dana stupanja na snagu ovog zakona, odnosno poslije 1.9.2007. godine, ali samo do donošenja odluke po zahtjevu za otkup stana, odnosno do donošenja pravomoćnog rješenja u izvanparničnom postupku.

- (3) Istekom rokova iz stavaka 1 i 2 ovog članka Distrikt slobodno raspolaže stanovima za koje nisu zaključeni ugovori o otkupu stana.
- (4) Stupanjem na snagu ovog zakona na stanovima u vlasništvu Distrikta ne može se steći stanarsko pravo, izuzev u slučaju prijenosa stanarskog prava sukladno člancima 20 i 22 Zakona o stambenim odnosima SR BiH (Službeni list SR BiH, brojevi 14/84, 12/87 i 13/89).

Članak 26.

Stanovi koji su bili predmet nacionalizacije i konfiskacije, kao i stanovi u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizirani, a na kojima je stečeno stanarsko pravo, otkupljivat će se sukladno odredbama ovog 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 27a

Ured za privatizaciju stanova vršit će privatizaciju garaža i urediti način i postupak privatizacije sukladno ovom zakonu.

Članak 28 (Stupanje na snagu)

Zakon o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine je stupio na snagu 31. kolovoza 2002. godine, a njegove izmjene i dopune 8. lipnja 2004. godine, 30. prosinca 2006. godine, 17. srpnja 2007. godine i 20. veljače 2008. godine.