

Broj predmeta: 02-000139/16
Broj akta: 11-0268PV-023/20
Datum, 15.6.2020. godine
Mjesto, Brčko

PREDNACRT

**ZAKON
O SOCIJALNOM STANOVANJU BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE**

BRČKO, jun 2020. godine

PREDNACRT

Na osnovu člana 22. Statuta Brčko distrikta Bosne i Hercegovine – prečišćeni tekst („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj 2/10), Skupština Brčko distrikta Bosne i Hercegovine na _____ sjednici održanoj _____ 2020. godine, usvaja

ZAKON O SOCIJALNOM STANOVANJU BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE

DIO PRVI – OSNOVNE ODREDBE

Član 1. (Predmet)

Ovim zakonom uređuje se sistem socijalnog stanovanja, nosioci realizacije socijalnog stanovanja, korisnici prava na socijalno stanovanje, opšti i posebni kriteriji za dodjelu stambene jedinice, postupak i način dodjele, upravljanje, održavanje, svojina i raspolaganje stambenim jedinicama socijalnog stanovanja, zakupnina i obaveze plaćanja, izvori finansiranja izgradnje i obezbjeđivanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja, nadzor i druga pitanja od značaja za socijalno stanovanje u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Distrikt).

Član 2. (Definicije)

Pojedini pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju sljedeće značenje:

- a) “stanovi socijalnog stanovanja” u smislu ovog zakona su stanovi koji se daju u zakup pod unaprijed utvrđenim uslovima korisnicima socijalnog stanovanja;
- b) “Strategija socijalnog stanovanja Brčko distrikta Bosne i Hercegovine” (u daljnjem tekstu: Strategija) je okvirni plan kojim se određuju dugoročni i srednjoročni ciljevi razvoja socijalnog stanovanja, u skladu sa ukupnim ekonomskim i socijalnim razvojem, izvori i način obezbjeđivanja sredstava za realizaciju Strategije, razvoj socijalnog stanovanja i drugi elementi od značaja za socijalno stanovanje;
- c) “Akcioni plan za sprovođenje Strategije socijalnog stanovanja Brčko distrikta Bosne i Hercegovine” je srednjoročni strateški dokument kojim se operativno razrađuju ciljevi, mjere i aktivnosti definisane u Strategiji, bliže namjene kao i kategorije za odabir korisnika, dinamika, nosioci u realizaciji Strategije, izvori i iznosi sredstava za realizaciju Strategije (u daljnjem tekstu: Akcioni plan);
- d) “zakup stana” u smislu ovog zakona je ugovor u vezi sa stanom prema kojem, vlasnik stana (zakupodavac) omogućuje drugom licu (zakupcu) pravo korištenja i uživanja stana tokom određenog perioda uz propisanu mjesečnu naknadu u obliku zakupnine;
- e) “korisnici socijalnog stanovanja” u smislu ovog zakona su: lica koja su obuhvaćena državnim projektima stambenog zbrinjavanja u skladu sa kriterijima koji su definisani u okviru svakog specifičnog projekta; lica koja su obuhvaćena drugim projektima stambenog zbrinjavanja u skladu sa kriterijima definisanim posebnim sporazumima sa donatorima, socijalno ugrožene kategorije i pripadnici posebnim ranjivim grupama koji su obuhvaćeni programima stambenog zbrinjavanja u Distriktu; lica koja su odlukom Vlade Distrikta utvrđena kao lica od interesa za Distrikt, a na osnovu iskazanih potreba i zahtjeva javnih institucija ili organa uprave.

Član 3. (Socijalno stanovanje)

(1) Socijalno stanovanje u smislu ovog zakona je stanovanje određenog standarda, koje se, uz podršku javnog sektora, obezbjeđuje fizičkim licima koja iz različitih, a prvenstveno ekonomskih, socijalnih i zdravstvenih razloga, nisu u mogućnosti da samostalno riješe stambeno pitanje na tržištu.

- (2) Socijalno stanovanje je od opšteg interesa za Distrikt.
- (3) Stanovanje određenog standarda iz stava 1 ovog člana zasniva se na načelima:
 - 1) ekonomske dostupnosti,
 - 2) pravne sigurnosti,
 - 3) pristupačnosti,
 - 4) zaštite opšteg interesa,
 - 5) trajnosti i održivosti objekata,
 - 6) energetske efikasnosti,
 - 7) zaštite zdravlja i životne sredine i
 - 8) zaštite od požara i eksplozivnih materija.

Član 4.

(Stambeno zbrinjavanje)

(1) Stambeno zbrinjavanje u smislu člana 3 stav 1 ovog zakona obezbjeđuje se dodjelom stambene jedinice u neprofitni zakup, na određeno vrijeme, uz sigurnost korištenja, dok traju potrebe za stambenim zbrinjavanjem i uz ispunjenost opštih i posebnih kriterija utvrđenih ovim zakonom.

(2) Svi ugovori o korištenju stambene jedinice koji su zaključeni na neodređeno vrijeme do dana stupanja na snagu ovog zakona, smatraju se ugovorima o korištenju stambene jedinice na određeno vrijeme, uz sigurnost korištenja, dok traju potrebe za stambenim zbrinjavanjem i uz ispunjenost opštih i posebnih kriterija utvrđenih ovim zakonom.

(3) Izuzetno od stava 1 ovog člana, stambeno zbrinjavanje vrši se u skladu sa zahtjevima donatora ili kreditora koji su obezbijedili finansijska sredstva za projekte socijalnog stanovanja.

Član 5.

(Zabrana diskriminacije)

(1) Pravo na socijalno stanovanje imaju fizička lica iz člana 3 stav 1 ovog zakona, koja ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom, bez obzira na razlike u rasi, boji kože, polu, jeziku, političkom, nacionalnom i vjerskom opredjeljenju, mjestu rođenja ili bilo kojem drugom statusu.

(2) Na postupak ostvarivanja prava po ovom zakonu primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje upravni postupak, ako ovim zakonom nije drugačije uređeno.

Član 6.

(Gramatička terminologija)

Gramatička terminologija korištenja muškog i ženskog roda upotrijebljena u ovom zakonu uključuje oba roda.

Član 7.

(Strategija i Akcioni plan)

Radi obezbjeđenja uslova za održivi razvoj socijalnog stanovanja u Distriktu, a u cilju realizacije utvrđene stambene politike, kojom se određuju i mjere za njeno sprovođenje, donosi se Strategija i Akcioni plan.

Član 8.

(Način donošenja i rok važenja)

- (1) Strategija i Akcioni plan donosi se za teritoriju Distrikta.
- (2) Skupština Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Skupština Distrikta), na prijedlog Odjeljenja za raseljena lica, izbjeglice i stambena pitanja (u daljnjem tekstu: Odjeljenje) donosi Strategiju, na period od deset godina, i ista naročito sadrži:
 - a) strateške ciljeve i mjere i uslove za njihovu realizaciju;
 - b) pokazatelje potrebne za praćenje ostvarivanja i stepena ostvarivanja ciljeva;
 - c) okvirna sredstva potrebna za provođenje Strategije;
 - d) prikaz usklađenosti ciljeva sa državnim razvojnim programom.

- (3) Akcioni plan donosi Vlada Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Vlada Distrikta), na period od pet godina.
- (4) Akcionim planom se operativno razrađuju mjere za ostvarivanje ciljeva definisanih u Strategiji.
- (5) Rok za donošenje Strategije je 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (6) Za izradu Strategije i Akcionog plana iz člana 7 ovog zakona šef Odjeljenja može osigurati usluge eksperta van organa i institucija Distrikta.
- (6) Strategija i Akcioni plan objavljuju se u “Službenom glasniku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine”.

Član 9.

(Način obezbjeđenja stambenih jedinica)

- (1) Stambene jedinice socijalnog stanovanja mogu se obezbijediti na postojećim urbanim područjima i to:
 - a) stambene jedinice koje se obezbjeđuju kroz implementaciju višegodišnjih državnih projekata stambenog zbrinjavanja;
 - b) stambene jedinice koje se obezbjeđuju kroz druge projekte socijalnog stambenog zbrinjavanja koje Distrikt realizuje putem posebnih sporazuma sa donatorima;
 - c) stambene jedinice koje Distrikt obezbjeđuje kroz realizaciju programa stambenog zbrinjavanja socijalno ugroženih kategorija;
 - d) preuređenjem postojećih objekata koji nemaju opravdanost dosadašnjeg korištenja;
 - e) adaptacijom postojećih slabo opremljenih stambenih jedinica ili prostora,
 - f) na drugi način, za koji Distrikt smatra da mogu služiti u svrhu socijalnog stanovanja.
- (2) Stambene jedinice iz stava 1 ovog člana obezbjeđuju se kroz obnovu, sanaciju ili adaptaciju stambenih jedinica u uništenim ili oštećenim stambenim zgradama kao i izgradnjom novih stambenih objekata kolektivnog stanovanja.
- (3) Vlada Distrikta, na prijedlog Kancelarije za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Kancelarija) donosi odluku o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja.

Član 10.

(Izvori finansiranja)

Sredstva za osiguranje stambenog fonda socijalnog stanovanja Distrikta obezbjeđuju se iz budžeta Distrikta, donacija, kreditnih sredstava i drugih izvora u skladu sa važećim propisima.

Član 11.

(Tehnički standardi stambenih jedinica)

- (1) Tehnički standardi koje stambene jedinice iz člana 9 ovog zakona moraju zadovoljavati i veličina stambene jedinice koja se dodjeljuje u odnosu na broj članova porodičnog domaćinstva utvrđuju se u skladu sa propisanim-ugovorenim standardima svakog pojedinačnog projekta socijalnog stambenog zbrinjavanja, s tim da ne mogu biti manji od onih koji su utvrđeni Standardima za obnovu i izgradnju stambenih jedinica i objekata u svrhu zbrinjavanja povratnika (“Službeni glasnik BiH”, broj: 74/12).
- (2) Odgovarajućom veličinom stambene jedinice, smatra se stambena jedinica čija je korisna površina za:
 - 1) jednog člana, veća od 25 m²;
 - 2) za svakog sljedećeg člana porodičnog domaćinstva, veća za 5 m².
- (3) Ukupna površina dodijeljene stambene jedinice porodičnom domaćinstvu ne može biti veća od 81 m².
- (4) Porodičnom domaćinstvu se u pravilu dodjeljuje stambena jedinica socijalnog stanovanja odgovarajuće površine prema broju članova porodičnog domaćinstva utvrđene u stavovima 2 i 3 ovog člana.
- (5) Izuzetno, u odnosu na broj članova porodičnog domaćinstva, stambena jedinica koja se dodjeljuje za potrebe socijalnog stambenog zbrinjavanja može biti manja od stambene jedinice utvrđene stavom 2 ovog člana, uz pismeni pristanak korisnika.

DIO DRUGI – KRITERIJI I POSTUPAK ZA DODJELU STAMBENIH JEDINICA

Član 12. (Opšti kriteriji)

- (1) Opšti kriteriji za utvrđivanje potencijalnih korisnika socijalnog stanovanja su:
 - 1) da su državljani Bosne i Hercegovine ili strani državljani koji imaju dozvolu za privremeni ili stalni boravak u Distriktu;
 - 2) da imaju prijavljeno prebivalište ili boravište u Distriktu najmanje tri godine neprekidno u trenutku raspisivanja javnog poziva,
 - 3) da on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u posjedu ili vlasništvu nepokretnost na teritorije Bosne i Hercegovine, ili je ona neuslovna za život u smislu nepostojanja elektroinstalacija, vodovodnih i sanitarnih instalacija i prijetnja je po zdravlje ili stambena jedinica nije odgovarajuće površine, s obzirom na broj članova porodičnog domaćinstva,
 - 4) da mjesečni prihodi po članu domaćinstva ne prelaze iznos od 35% prosječne neto plate zaposlenih u Distriktu u prethodnoj godini;
 - 5) da prihvata rješenje svog stambenog statusa putem socijalnog stambenog zbrinjavanja.
- (2) Opšti kriteriji iz stava 1 ovog člana su eliminatorni, primjenjuju se u implementaciji svih projekata i odnose se na sve modele stambenog zbrinjavanja definisane ovim zakonom.
- (3) Izuzetno, lica sa deficitarnim zanimanjima, koja su odlukom Vlade Distrikta u skladu sa Strategijom iz člana 7 ovog zakona utvrđena kao deficitarna zanimanja koja se ne mogu naći na tržištu rada na području Distrikta ili ih ima nedovoljno, a od posebnog su značaja za razvoj Distrikta, ne moraju ispunjavati opšte kriterije iz stava 1 ovog člana.

Član 13. (Članovi porodičnog domaćinstva)

Članovima porodičnog domaćinstva, u smislu ovog zakona, smatraju se lica koja sa licem iz člana 3 stav 1 ovog zakona žive u zajedničkom domaćinstvu, i to: bračni i vanbračni supružnici, njihova djeca bračna, vanbračna i usvojena, pastorčad, djeca data pod starateljstvo i druga djeca bez roditelja data na izdržavanje, majka, otac, očuh, maćeha, usvojilac, djed i baba, braća i sestre.

Član 14. (Posebni kriteriji)

- (1) Posebni kriteriji služe za procjenu potreba potencijalnih korisnika socijalnog stanovanja po prioritetima, te pomažu u odabiru korisnika socijalnog stanovanja, na transparentan način, poštujući principe jednakopravnosti pristupu socijalnom stanovanju.
- (2) Posebni kriteriji za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje utvrđuju se na osnovu:
 - a) broja članova porodičnog domaćinstva;
 - b) stambenog statusa;
 - c) socijalnog statusa;
 - d) zdravstvenog statusa;
 - e) pripadnosti ranjivim grupama.
- (3) Socijalni status iz stava 2 tačka c ovog člana podrazumijeva porodična domaćinstva u stanju socijalne potrebe i to:
 - a) porodična domaćinstva koja nemaju redovnih primanja po osnovu zaposlenosti;
 - b) lica ili parovi preko 65 godina starosti, koji nemaju članove porodice niti srodnike koji su po zakonu obavezni da ih izdržavaju ili da i sami ispunjavaju uslove na redovnu novčanu i drugu materijalnu pomoć ili su nesposobni za rad;

- c) domaćinstva čiji su nosioci samohrani roditelji, staratelji ili hranitelji sa jednim ili više maloljetnih članova;
- (4) Ranjivim grupama iz stava 2 tačka d ovog člana smatraju se:
- raseljena lica, povratnici i izbjeglice;
 - porodice poginulog borca;
 - osobe s invaliditetom bez obzira na uzrok, vrijeme i okolnosti nastanka invaliditeta;
 - žrtve nasilja u porodici;
 - povratnici po sporazumu o readmisiji;
 - žrtve ratne torture/logoraši.
- (5) Pitanja koja se odnose na utvrđivanje ispunjenosti opštih i posebnih kriterija iz stava 2 ovog člana, njihovo bodovanje i utvrđivanje rang-liste prioriteta za dodjelu stambene jedinice, kao i utvrđivanje posebnih kategorija potencijalnih korisnika stambenog zbrinjavanja u skladu sa potrebama Distrikta, uređuju se Pravilnikom o postupku dodjele stambenih jedinica socijalnog stanovanja koji donosi Vlada Distrikta, na prijedlog Odjeljenja.

Član 15.

(Javni poziv)

- Postupak za dodjelu stambene jedinice pokreće Odjeljenje objavljivanjem javnog poziva koji se objavljuje na oglasnim tablama Vlade Distrikta i Odjeljenja, te Web stranici Odjeljenja.
- Izuzetno od stava 1 ovog člana, licima koja su obuhvaćena projektima stambenog zbrinjavanja donatora ili kreditora, može se dodijeliti stambena jedinica na korištenje u skladu sa postupkom koji zahtijeva donator ili kreditor koji obezbjeđuje finansijska sredstva za projekte socijalnog stanovanja.
- Javni poziv sadrži:
 - broj i strukturu stambenih jedinica koje će biti dodijeljene u neprofitni zakup,
 - opšte i posebne kriterije za utvrđivanje rang-liste,
 - način bodovanja,
 - dokaze ispunjavanja opštih i posebnih kriterija,
 - vrijeme trajanja javnog poziva,
 - visinu zakupnine,
 - podatke o kontakt osobi i dodatne informacije.

Član 16.

(Dostavljanje prijave)

- Prijava na javni poziv za dodjelu stambene jedinice socijalnog stanovanja, skupa sa dokazima o ispunjavanju kriterija iz javnog poziva, dostavlja se Odjeljenju.
- Prijava iz stava 1. ovog člana dostavlja se u zatvorenoj koverti sa naznakom "ZA JAVNI POZIV – NE OTVARAJ".
- Dokumentacija o kojoj nadležna tijela uprave vode službenu evidenciju pribavlja se službenim putem.

Član 17.

(Načelo dvostepenosti)

- Postupak odabira korisnika zasniva se na primjeni načela dvostepenosti, odnosno osiguranja prava na prigovor.
- Načelo dvostepenosti podrazumijeva postupak u kome se podnesene prijave razmatraju, vrednuju i rangiraju kroz prvostepenu komisiju, uz mogućnost preispitivanja odluka kroz drugostepenu komisiju putem prigovora.

Član 18.

(Imenovanje komisija za odabir korisnika)

- (1) Prvostepenu i Drugostepenu komisiju za odabir korisnika imenuje gradonačelnik.
- (2) Prvostepena i Drugostepena komisija sastoje se od po tri člana.
- (3) U sastav Prvostepene i Drugostepene komisije, pored predstavnika Odjeljenja obavezno ulazi predstavnik Odjeljenja za zdravstvo i ostale usluge, Pododjeljenje za socijalnu zaštitu.

Član 19.

(Rad prvostepene komisije)

- (1) Prvostepena komisija vrši pregled svih prijava u odnosu na to da li su ispunjeni opći kriteriji iz člana 12 ovog zakona i utvrđuje potencijalne korisnike.
- (2) Prvostepena komisija razmatra sve prijave potencijalnih korisnika i primjenom posebnih kriterija utvrđuje broj bodova prema svakom pojedinom kriteriju, te ukupan broj bodova za svakog potencijalnog korisnika pojedinačno, odvojeno prema strukturi stambenih jedinica socijalnog stanovanja u skladu sa članom 14 ovog zakona.
- (3) Potencijalni korisnici rangiraju se prema opadajućem redoslijedu od najvišeg do najnižeg ukupnog broja bodova i formira se Preliminarna lista reda prvenstva potencijalnih korisnika (u daljnjem tekstu: Preliminarna lista korisnika).
- (4) Nakon izrade Preliminarne liste korisnika Komisija putem nadležnog odsjeka Odjeljenja vrši dodatnu provjeru sadašnjeg stambenog statusa potencijalnih korisnika.

Član 20.

(Utvrdjivanje preliminarne liste korisnika)

- (1) Na osnovu ukupnog broja bodova utvrđenih u postupku iz člana 19 ovog zakona, i rezultata dodatne provjere stambenog statusa, Prvostepena komisija utvrđuje Preliminarnu listu korisnika, odvojeno prema strukturi stambenih jedinica socijalnog stanovanja u skladu sa članom 19 stavovi 2 i 3 ovog zakona.
- (2) Ukoliko neki korisnici imaju isti broj bodova po svim osnovama, prednost imaju korisnici koji su ugroženi po više osnova iz člana 14 ovog zakona.
- (3) Preliminarna lista korisnika objavljuje se na Oglasnim tablama Vlade Brčko distrikta BiH i Odjeljenja, kao i na web stranici Odjeljenja.

Član 21.

(Sadržaj Preliminarne liste korisnika)

Preliminarna lista korisnika sa redom prvenstva potencijalnih korisnika za dodjelu stambenih jedinica socijalnog stanovanja, odvojeno prema strukturi stambenih jedinica u skladu sa članom 20 stav 2 ovog zakona sadrži:

- a) redni broj prema redoslijedu prvenstva;
- b) ime, prezime, ime roditelja korisnika i ukupan broj članova porodičnog domaćinstva;
- c) dodijeljeni broj bodova prema svakom kriteriju i ukupan broj bodova;
- d) datum utvrđivanja liste i datum objavljivanja liste;
- e) upute o pravu na prigovor.

Član 22.

(Pravo na prigovor)

- (1) Na Preliminarnu listu korisnika iz člana 20 stav 2 ovog zakona može se podnijeti prigovor Drugostepenoj komisiji iz člana 18 ovog zakona u roku od 15 dana od dana objavljivanja Preliminarne liste korisnika.
- (2) Prigovori se podnose putem Prvostepene komisije koja prigovore zajedno sa dokumentacijom dostavlja Drugostepenoj komisiji.

Član 23.

(Rad Drugostepene komisije)

- (1) Drugostepena komisija razmatra sve pristigle prigovore, i nakon razmatranja, može:
 - a) prihvatiti prigovor kao osnovan;
 - b) odbiti prigovor kao neosnovan;
 - c) odbaciti prigovor kao neblagovremen i izjavljen od neovlaštenog lica.
- (2) Prilikom razmatranja prigovora Drugostepena komisija sačinjava zapisnik u koji unosi svoje odluke i zapisnik zajedno sa dokumentacijom dostavlja Prvostepenoj komisiji.
- (3) Zapisnik iz stava 2 ovog člana potpisuju predsjednik komisije i zapisničar.

Član 24.

(Konačna lista korisnika)

- (1) Po prijemu zapisnika i dokumentacije iz člana 23 stav 2 ovog zakona Prvostepena komisija, potencijalnog korisnika čiji prigovor je osnovan, boduje prema svakom pojedinom kriteriju, rangira prema redoslijedu i utvrđuje Konačnu listu reda prvenstva korisnika, odvojeno prema strukturi stambenih jedinica u skladu sa članom 19 stavovi 2 i 3 ovog zakona.
- (2) Konačna lista korisnika zaključuje se shodno broju slobodnih stambenih jedinica prema strukturi stambenih jedinica u skladu sa članom 19 stavovi 2 i 3 ovog zakona, a dodatno se sačinjava Rezervna lista korisnika prava na stambeno zbrinjavanje prema redoslijedu utvrđenih prioriteta.
- (3) Rezervna lista korisnika iz stava 2 ovog člana može se koristiti i u slučaju popunjavanja stambenih jedinica koje nisu obuhvaćene javnim pozivom na osnovu kojeg je rezervna lista sačinjena.

DIO TREĆI – DODJELA STAMBENE JEDINICE NA KORIŠTENJE

Član 25.

(Odluka o dodjeli stambene jedinice na korištenje)

Na osnovu Konačne liste korisnika iz člana 24 stav 1 ovog zakona gradonačelnik, na prijedlog Odjeljenja, donosi odluku o dodjeli stambene jedinice socijalnog stanovanja odabranim korisnicima u zakup.

Član 26.

(Ugovor o zakupu)

- (1) Na osnovu odluke o dodjeli stambene jedinice socijalnog stanovanja iz člana 25 ovog zakona gradonačelnik zaključuje ugovor o zakupu odgovarajuće stambene jedinice prema broju članova porodičnog domaćinstva, sa svakim korisnikom sa Konačne liste korisnika.
- (2) Ugovor o zakupu zaključuje se u pisanoj formi, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke iz člana 25 ovog zakona.

Član 27.

(Sadržaj ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu, pored zakonom propisanih elemenata, sadrži naročito podatke o:
 - a) licima koja će zajedno sa zakupcem koristiti stambenu jedinicu, odnosno koja će živjeti sa zakupcem u zajedničkom domaćinstvu;
 - b) prava i obaveze zakupca u skladu sa svrhom i namjenom u pogledu korištenja stambene jedinice socijalnog stanovanja;
 - c) trajanju zakupa i načinu otkazivanja i prekida ugovornog odnosa;
 - d) visini zakupnine, rokovima plaćanja i načinu izmjene ugovorene visine zakupnine;
 - e) obavezi izmirivanja obaveza i drugim troškovima stanovanja;
 - f) obavezama zakupca i zakupodavca po pitanju održavanja stambene jedinice;
 - g) eventualnom prenosu prava iz ugovora o zakupu;

- h) pravo i obavezu Distrikta da putem komisije vrši reviziju stambenog i imovinskog statusa porodičnog domaćinstva zakupca.
- (2) Na pitanja koja se odnose na ugovor o zakupu, a koja nisu uređena ovim zakonom, shodno se primjenjuju odgovarajuće odredbe propisa kojim su uređeni obligacioni odnosi.

Član 28.

(Prenos prava zakupa)

- (1) U slučaju razvoda braka, raniji bračni drugovi će se međusobno sporazumjeti ko će od njih ostati Zakupac stana, ako se ne uspiju sporazumjeti o tome će po zahtjevu jednog od njih odlučiti nadležni sud u vanparničnom postupku, vodeći računa o stambenim potrebama oba bračna druga, njihove djece i drugih lica koja zajedno s njima stanuju, o razlozima iz kojih je brak razveden, kao i o drugim socijalnim okolnostima.
- (2) U slučaju smrti zakupca, prava i obaveze iz ugovora o zakupu prelaze na supružnika umrlog zakupca a ukoliko zakupac nije imao supružnika, prava i obaveze iz ugovora o zakupu prenose se na člana porodičnog domaćinstva kojeg zajednički odrede korisnici stana.
- (3) U slučaju nemogućnosti dogovora iz stava 2 ovog člana, člana zajedničkog domaćinstva na kojeg se prenose prava i obaveze iz ugovora o zakupu će odrediti nadležni sud u vanparničnom postupku.
- (4) Član zajedničkog domaćinstva koji preuzima prava i obaveze iz ugovora o zakupu dužan je da, u roku od 30 dana od dana nastale promjene, prijavi nastale promjene i zatraži zaključenje novog ugovora o zakupu.
- (5) Gradonačelnik donosi odluku o dodjeli stambene jedinice na korištenje, kojim utvrđuje ispunjenost opštih i posebnih uslova za dodjelu stambene jedinice na korištenje članu porodičnog domaćinstva u slučajevima iz stava 1 i 2 ovog člana.
- (6) Izuzetno od stava 5 ovog člana ako je člana porodičnog domaćinstva na kojeg se prenose prava i obaveze iz ugovora o zakupu odredio sud, gradonačelnik je dužan na osnovu pravosnažne odluke suda zaključiti ugovor o zakupu sa članom porodičnog domaćinstva iz stava 1 i 3 ovog člana sa pravima i obavezama zakupca.

Član 29.

(Prestanak prava zakupa po osnovu izmjene statusa)

- (1) Ukoliko tokom trajanja zakupa dođe do izmjene ličnog statusa zakupca s posljedicom da zakupac više ne ispunjava uslove koji se odnose na kriterije, način i postupak dodjele koji su utvrđeni ovim zakonom, zakupodavac će otkazati ugovor o zakupu, uz otkazni rok od 30 kalendarskih dana računajući od dana uredne dostave otkaza.
- (2) Po saznanju za postojanje razloga za otkaz ugovora o zakupu na osnovu razloga iz stava 1 ovog člana, zakupodavac će u roku od 30 dana provjeriti i utvrditi postojanje navedenih indicija i donijeti odluku o otkazu ugovora o zakupu.
- (3) Provjeru i utvrđivanje postojanja indicija za otkaz ugovora vrši Odjeljenje, a odluku o otkazu ugovora o zakupu iz stava 2 ovog člana donosi gradonačelnik.

Član 30.

(Novonastale okolnosti koje ne utiču na promjenu prava)

- (1) Ukoliko tokom trajanja zakupa dođe do statusnih promjena kod zakupca koje ne dovode u pitanje pravo na zakup stambene jedinice, ali utiču na određene elemente i odnose postojećeg zakupa, zakupodavac će razmotriti novonastale okolnosti.
- (2) Zakupodavac može u skladu sa novonastalom situacijom i okolnostima i u skladu sa mogućnostima, zakupcu ponuditi odgovarajući smještaj i izmjenjeni ugovor o zakupu.
- (3) Ugovor o zakupu iz stava 2 ovog člana zakupodavac i zakupac potpisuju po provedenom postupku za utvrđivanje novonastalih okolnosti koji provodi Odjeljenje.

Član 31.

(Raskid Ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu raskida se:
 - a) otkazom jedne od ugovornih strana;
 - b) protekom roka na koji je zaključen;
 - c) sporazumnim raskidom.
- (2) Otkaz ugovora o zakupu, uz otkazni rok od 30 dana, zakupodavac može dati ako:
 - a) zakupac, odnosno član njegovog zajedničkog domaćinstva stekne pravo svojine, odnosno pravo zakupa na drugoj stambenoj jedinici;
 - b) zakupac ne koristi stambenu jedinicu koja je predmet zakupa isključivo za redovno stanovanje u periodu dužem od 60 dana, bez obavještenja zakupodavca i uz njegovo odobrenje;
 - c) zakupac ne plaća zakupninu, u skladu sa ugovorom o zakupu;
 - d) se naknadno utvrdi da je zakupac dao netačne ili prećutao podatke od značaja za utvrđivanje ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava na stambeno zbrinjavanje;
 - e) dođe do promjena u imovinskom statusu zakupca (povećanje visine prihoda i slično);
 - f) zakupac krši kućni red na način da drugim stanarima onemogućava normalno korištenje stambenih jedinica što se dokumentuje izvještajima Policije Brčko distrikta BiH;
 - g) zakupac bez validnog objašnjenja prestane da ispunjava druge uslove i odredbe utvrđene ugovorom o zakupu i ovim zakonom.
- (2) Odluku o raskidu ugovora o zakupu donosi Gradonačelnik na osnovu postupka provedenog od strane Odjeljenja.
- (3) Zakupac je dužan da u roku od 30 dana od dana prijema odluke o otkazu ugovora o zakupu oslobodi stambenu jedinicu socijalnog stanovanja od lica i stvari i izmiri sve dospjele obaveze.

Član 32.

(Korištenje i postupak dodjele oslobođene stambene jedinice)

- (1) Stambena jedinica socijalnog stanovanja koja je oslobođena u skladu s članom 31. ovog zakona ili stambena jedinica socijalnog stanovanja koja ostane bez korisnika iz drugih razloga, biće ponuđena sljedećem korisniku sa liste korisnika prava na stambeno zbrinjavanje iz člana 24 stav 2 ovog zakona.
- (2) U skladu sa odredbama ovog zakona gradonačelnik donosi odluku o dodjeli stambene jedinice socijalnog stanovanja novom korisniku u roku od 30 dana od dana kada je stambena jedinica oslobođena.
- (3) Na osnovu odluke iz stava 2 ovog člana gradonačelnik zaključuje Ugovor o zakupu stambene jedinice socijalnog stanovanja u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.
- (4) Ako je ne postoji rezervna lista iz člana 24 stav 2 ovog zakona ili ako oslobođena stambena jedinica ne zadovoljava tehničke standarde iz člana 11 ovog zakona za korisnika prava na stambeno zbrinjavanje sa rezervne liste, postupak popune stambene jedinice izvršit će se putem javnog poziva.

Član 33.

(Kontrola korištenja stambenih jedinica)

- (1) Zakupodavac može u svakom trenutku, po službenoj dužnosti, vršiti reviziju ostvarivanja prava za daljnje korištenje stambenih jedinica, u skladu sa ovim zakonom.
- (2) Pored kontrole iz stava 1 ovog člana Zakupodavac će svake tri godine vršiti redovnu provjeru – reviziju ispunjavanja svih kriterija utvrđenih ovim zakonom.
- (3) Za vršenje kontrole/revizije iz stava 1 i 2 ovog člana gradonačelnik će imenovati Komisiju za reviziju ostvarivanja prava za dalje korištenje stambene jedinice socijalnog stanovanja.
- (4) Pored Komisije iz stava 3 ovog člana gradonačelnik će imenovati i Komisiju za kontrolu korištenja stambenih jedinica socijalnog stanovanja i praćenje redovnog plaćanja komunalnih i drugih usluga.
- (5) Korisnik stambene jedinice dužan je omogućiti vršenje kontrole iz stava 4 ovog člana.
- (6) Prilikom vršenja kontrole iz stava 4 ovog člana, službena lica su dužna korisniku stambene jedinice socijalnog stanovanja pokazati odluku o imenovanju.

- (7) O izvršenoj kontroli iz stava 4 ovog člana, komisija je dužna sačiniti pojedinačne zapisnike koje potpisuju članovi komisije i kontrolisani zakupac.
- (8) Na osnovu pojedinačnih zapisnika iz stava 7 ovog člana komisija sačinjava izvještaj o izvršenoj kontroli koji dostavlja šefu Odjeljenja.
- (9) Zakupodavac nema obavezu zakupcu unaprijed najaviti kontrolu.

DIO ČETVRTI - ZAKUPNINA

Član 34. (Zakupnina)

- (1) Za korišćenje stambene jedinice iz ugovora o zakupu, utvrđuje se i plaća zakupnina koja se koristi u svrhu održivog upravljanja stambenim jedinicama socijalnog stanovanja.
- (2) Zakupnina se formira na osnovu argumentirano procijenjenih troškova za pojedine dijelove zakupnine u svrhu neprofitnog održavanja i upravljanja namjenskim stambenim fondom.
- (3) Visinu zakupnine u zavisnosti od tipa stambene jedinice, zone stanovanja i eventualno korišćenje koeficijenta pogodnosti stanovanja utvrđuje Vlada Distrikta na prijedlog Odjeljenja.
- (5) Ako se zbog izmjene tržišnih uslova za određivanje zakupnine promijeni njen iznos, zakupac je dužan da plaća promjenjeni iznos zakupnine uz obavezno potpisivanje odgovarajućeg aneksa ugovora, a na osnovu odluke Vlade Distrikta.
- (6) Troškovi komunalnih usluga, kao troškovi stanovanja, ne ulaze u cijenu zakupnine.
- (7) Kontrolu redovnog plaćanja zakupnine vrši Odjeljenje.

Član 35. (Subvencioniranje zakupnine)

- (1) Troškovi zakupnine mogu se subvencionirati, a visina subvencije se određuje u zavisnosti od visine prihoda članova porodičnog domaćinstva zakupca, veličine stambene jedinice i visine troškova održavanja stambene jedinice i zajedničkih djelova stambenog objekta.
- (2) Vlada Distrikta, na prijedlog Odjeljenja donosi odluku o postupku subvencioniranja zakupnine.
- (3) Postupak za ostvarivanje subvencioniranja zakupnine pokreće zakupac podnošenjem zahtjeva Odjeljenju uz dostavljanje dokaza potrebnih za ostvarivanje ovog prava odmah po objavi konačne liste korisnika ili ranije u fazama analize prijave ili kasnije nakon što počne teći ugovorni odnos a jave se okolnosti koje mogu biti osnov za subvencioniranje zakupnine.

Član 36. (Izvori finansiranja subvencioniranja)

- (1) Sredstva za subvencioniranje zakupnine se uplaćuju na poseban račun iz člana 38 stav 2 ovog zakona a mogu se obezbjeđivati iz: budžeta Distrikta, budžeta institucija svih nivoa vlasti koje su nadležne za pitanja socijalno ugroženih kategorija na osnovu posebnih sporazuma Distrikta sa zainteresovanim akterima, te putem donacija i drugih izvora u skladu sa važećim propisima.
- (2) U postupku obezbjeđenja subvencije u skladu sa stavom 1 ovog člana, Distrikt je dužan da blagovremeno u njihovo ime obavlja korespodenciju sa institucijama iz stava 1 ovog člana koje trebaju ili mogu biti nosioci obezbjeđenja subvencije, radi ostvarivanja prava na subvenciju u skladu sa rješenjem Odjeljenja.

DIO PETI - UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENOG FONDA

Član 37. (Pojam upravljanja i održavanja)

- (1) Upravljanje stambenim jedinicama socijalnog stanovanja je koordiniranje i usmjeravanje pojedinačnih i sveukupnih djelovanja radi njihovog skladnog funkcioniranja i optimalnog

ostvarivanja utvrđenih zadataka u cilju efikasnog korištenja i održavanja stambenog objekta i zadržavanja njegove vrijednosti, a predstavlja niz kontinuiranih administrativnih, finansijskih i tehničkih aktivnosti.

- (2) Održavanje stambene zgrade socijalnog stanovanja je sprečavanje i otklanjanje kvarova i sprečavanje štete koja može nastati na zajedničkim dijelovima zgrade i pripadajućim stambenim jedinicama.
- (3) Poslove upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja, u ime Distrikta vrši Kancelarija u skladu sa Zakonom o javnoj imovini u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine.
- (4) Vlada Distrikta, na prijedlog Kancelarije donosi Pravilnik o upravljanju i održavanju stambenih jedinica socijalnog stanovanja (u daljnjen tekstu: Pravilnik).

Član 38.

(Finansiranje upravljanja i održavanja stambenog fonda)

- (1) Sredstva za redovno i investiciono održavanje kao i hitne intervencije obezbjeđuju se iz prikupljene zakupnine i raspoređuju prema planu održavanja stambenih jedinica i zgrada iz člana 9 ovog zakona definisanom Pravilnikom iz člana 37 stav 4 ovog zakona.
- (2) Direkcija za finansije će na zahtjev gradonačelnika otvoriti poseban račun za uplatu zakupnine kojim će raspolagati Kancelarija.
- (3) O pitanjima upravljanja i održavanja stambenog fonda, uključujući utrošak sredstava za održavanje, Kancelarija podnosi godišnji izvještaj Vladi Distrikta.

Član 39.

(Evidencija Ugovora o zakupu)

Kancelarija vodi posebnu evidenciju o zaključenim ugovorima o zakupu sa eventualnim detaljima o subvencijama.

V VLASNIŠTVO, ZABRANA OTKUPA I DRUGA OGRANIČENJA

Član 40.

(Vlasništvo)

- (1) Stambene jedinice izgrađene za socijalno stanovanje su vlasništvo Distrikta.
- (2) Fond socijalnog stanovanja Distrikta iz člana 9 ovog zakona u vlasništvu je Distrikta.

Član 41.

(Ograničenja u raspolaganju)

- (1) Stambene jedinice koje čine stambeni fond socijalnog stanovanja iz člana 9. ovog zakona ne mogu se otkupljivati, nasljeđivati, davati u podzakup niti otuđivati.
- (2) Gradonačelnik će osigurati prava iz člana 40 ovog zakona i ograničenja iz stava 1 ovog člana kroz odgovarajuće upise u zemljišnim knjigama Zemljišno-knjiškog ureda Distrikta.
- (3) Zahtjev za upis u zemljišne knjige u skladu sa članom 40 ovog zakona Odjeljenje je dužno da podnese u roku od tri mjeseca po dobijanju upotrebne dozvole objekta socijalnog stanovanja.
- (4) Za objekte socijalnog stanovanja koji su izgrađeni prije stupanja na snagu ovog zakona, Odjeljenje je dužno da podnese zahtjev za upis u zemljišne knjige u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 42.

(Nadzor)

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Upravna inspekcija.

VII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 43.

(Obaveza upisa u registar nekretnina)

Kancelarija će u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, uspostaviti evidenciju stambenog fonda iz člana 9 ovog zakona u registru nekretnina javne imovine u Distriktu.

Član 44.

(Posebni akti za provođenje zakona)

- (1) Skupština Distrikta će na prijedlog Vlade Distrikta, u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti Strategiju razvoja socijalnog stanovanja u Brčko distriktu Bosne Hercegovine (član 8 stav 5 ovog zakona).
- (2) Vlada će u roku od 6 mjeseci od dana donošenja Strategije donijeti Akcioni plan (član 7 ovog zakona).
- (3) U roku od 6 mjeseci, od dana stupanja na snagu ovog zakona Vlada će donijeti:
 - a) Pravilnik o postupku dodjele stambenih jedinica socijalnog stanovanja (član 14 stav 5 ovog zakona);
 - b) Pravilnik o načinu upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja (član 37 stav 4 ovog zakona);
 - c) Odluku o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja (član 9 stav 3 ovog zakona);
 - d) Odluku o visini zakupnine (član 34 stav 3 ovog zakona);
 - e) Odluku o postupku subvencioniranja zakupnine (član 35 stav 2 ovog zakona).

Član 45.

(Stupanje na snagu)

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana o dana objavljivanja u „Službenom glasniku Brčko distrikta BiH“.

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Esed Kadrić

O b r a z l o ž e n j e

1. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Zakona o socijalnom stanovanju sadržan je u članu 22. Statuta Brčko distrikta Bosne i Hercegovine – prečišćeni tekst („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj 2/10).

2. RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Cilj izrade zakona o socijalnom stanovanju je utvrđivanje zakonskog okvira za obezbjeđivanje adekvatnog standarda stanovanja za domaćinstva koja sa stanovišta zarada imaju problem u ostvarivanju pristupa pristojnom stanovanju na tržištu, radi pronalaženja smještaja u odgovarajućoj društvenoj i urbanoj sredini, jer je pravo na dostojno stanovanje jedno od osnovnih ljudskih prava (član 25. Opšte deklaracije o ljudskim pravima).

Imajući u vidu opredjeljenje Bosne i Hercegovine za uključivanje u evropske integracije, potrebno je stvoriti uslove za primjenu normative i standarda Evropske unije u oblasti stanovanja što uslovljava uvođenje i primjenu koncepta netržišnog stanovanja.

U Brčko distriktu Bosne i Hercegovine do sada nije bilo zakonskih normi kojima se na sistemski način uređuje ova oblast, već smo imali ad hoc modele.

U Bosni i Hercegovini se već godinama implementiraju razni projekti stambenog zbrinjavanja koje, uglavnom, finansiraju međunarodne organizacije sa ili bez sufinansiranja od strane države, entiteta i lokalnih zajednica. Stambene jedinice se obezbjeđuju kroz izgradnju novih stambenih objekata na zemljištu koje je obezbijedila lokalna zajednica ili adaptacijom stambenih jedinica u uništenim ili oštećenim stambenim zgradama.

Broj stambenih zgrada i stambenih jedinica koje se osiguravaju kroz implementaciju projekta stambenog zbrinjavanja u stalnom je porastu i na taj način se formira namjenski stambeni fond za koji je potrebno izraditi odgovarajući pravni okvir kako bi se uredila pitanja bitna za njegovo funkcionisanje.

Uzimajući u obzir navдено, pristupilo se izradi Zakona o socijalnom stanovanju.

3. USKLADENOST ZAKONA SA ACQUIS EU

Kao što je već navedeno veliki broj međunarodnih dokumenata tretiraju oblast stanovanja dajući državama smjernice pri definisanju stambene politike.

Evropska stambena povelja je dokument koji je usvojen od strane Evropskog parlamenta 2006. godine. Evropska stambena povelja je formirana sa osnovnim ciljem da se svim građanima Evropske unije obezbijedi pristojno stanovanje, uz isticanje doprinosa stambene politike u dijelu zapošljavanja na izgradnji, renoviranju i održavanju stanova.

Evropska unija poveljom doprinosi uspostavljanju povoljnog i podsticajnog okvira za uspostavljanje nacionalnih stambenih politika u sferi stanovanja, a u skladu sa nacionalnim interesima. Evropska stambena povelja je 2007. godine upotpunjena dokumentom „Odluka Evropskog parlamenta o stanovanju i regionalnoj politici“ kojim su definisana uputstva u domenu izrade nacionalnih stambenih programa. Osnovna ideja Odluke je da vlade država članica odrede opšti okvir stambene politike, a da lokalne vlasti oblikuju stambene programe prema sopstvenim potrebama. Konkretan rezultat usvajanja Evropske stambene povelje je to da od 2007. godine nove članice Evropske unije mogu koristiti strukturne fondove za obnovu socijalnih stanova i urbanu obnovu.

Carigradska deklaracija, kao dokument Ujedinjenih nacija sa konferencije održane u Istanbulu 1996. godine (poznata pod nazivom HABITAT II) je dala poseban akcenat pravu na stanovanje. Međunarodna konvencija ekonomskih, socijalnih i kulturnih prava u članu 11. stav 1. kaže: „Države potpisnice ove konvencije priznaju svačije pravo na adekvatan životni standard pojedinca i njegove porodice, uključujući pristojnu ishranu, oblačenje i stanovanje, kao i pristojan nivo poboljšanja uslova života. Države potpisnice će preduzeti odgovarajuće korake kako bi obezbijedile realizaciju prethodno navedenih prava, priznavajući suštinsku važnost međunarodne saradnje koja je bazirana na slobodnom

izražavanju volje“. Evropska konvencija za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda u članu 8. definiše pravo poštovanja

privatnosti i porodičnog života, a u sklopu toga i pravo na dom.

Revidovani ugovor o osnivanju Evropske unije (članom 31.) dopunski obavezuje zemlje potpisnice ugovora da obezbijede efikasno korišćenje prava na stanovanje preko: promovisanja pristojnog nivoa stanovanja; prevencije i smanjivanja beskućništva sa tendencijom postepene eliminacije istog; usaglašavanjem cijena stanovanja sa ekonomskim mogućnostima stanovništva.

Povelja Evropske unije o osnovnim pravima iz 2000. godine, uvodi novi segment u oblasti prava stanovanja. U okviru zalaganja za suzbijanje siromaštva i isključenosti socijalno ugroženih grupa stanovnika, pominje se pitanje stanovanja u cilju očuvanja zdravlja i obezbjeđenja osnovnih životnih potreba ciljnih grupa. Ovo pitanje pokreće povećanje javne svijesti o problemu, kao i formiranje nacionalne politike i pristupa državnih institucija rješenju problema. Izmijenjena Evropska socijalna povelja iz 1996. godine u svom uvodnom dijelu kaže da „svako ima pravo na stanovanje“ i dalje obavezuje zemlje potpisnice da je stanovanje pravo koje treba obezbijediti licima sa invaliditetom, starim licima i porodicama u cilju ostvarivanja njihovih prava na socijalnu, pravnu i ekonomsku zaštitu.

Evropska socijalna povelja koja je ratifikovana 2008. godine, definisala je da zemlje potpisnice preuzimaju obavezu da promovišu ekonomsku, pravnu i socijalnu zaštitu porodičnog života sredstvima kao što su socijalne i porodične naknade, fiskalni aranžmani, pružanje stanovanja za porodica, beneficije za mlade bračne parove, i druga odgovarajuća sredstva. Sa ciljem osiguranja djelotvornog korištenja prava na stanovanje, zemlje potpisnice preuzimaju obavezu da poduzmu mjere kreirane da: promovišu pristup stanovanju adekvatnog standard, spriječe i smanje stanje beskućnosti, sa ciljem njegove postupne eliminacije i da učine cijenu stanovanja dostupnom za one koji ne raspolažu adekvatnim resursima.

Rezolucija Evropskog parlamenta o stanovanju i regionalnim politikama os 10. Maja 2007. Godine (2006/2108 (INI)) donijela je značajan pomak u politici EU u odnosu na stanovanje. Preporuka Evropskog parlamenta je da vlade država članica odrede opšti okvir stambene politike, a da lokalne vlasti oblikuju stambene programe prema sopstvenim potrebama. Najveći značaj ovog dokumenta ogleda se u činjenici da su se njenim usvajanjem stvorili uslovi za pristup strukturnim fondovima EU novim državama članicama, za socijalno stanovanje i urbanu obnovu, koji je osiguran članom 26 Rezolucije.

4. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVILA INSTITUTA I POJEDINIH RJEŠENJA

Članom 1. Propisan je predmet zakona, odnosno ovim Zakonom utvrđuju se principi osnivanja i raspolaganja stambenim fondom na području Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Distrikt) kojima se, primjenom principa socijalnog stanovanja, osigurava stambeno zbrinjavanje lica koja nisu u mogućnosti riješiti svoje stambeno pitanje po tržišnim uslovima, uređuju pitanja upravljanja, raspolaganja i korištenja tog stambenog fonda, te uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje na području Distrikta

Članom 2. date su definicije pojmova koji se koriste u zakonu: stanovi za socijalno stanovanje; Strategije socijalnog stanovanja Brčko distrikta Bosne i Hercegovine; Akcionog plana; zakupa stana i korisnika socijalnog stanovanja.

Članom 3. data je definicija socijalnog stanovanja odgovarajućeg standarda, utvrđena načela pod kojim se obezbjeđuje stanovanje licima koja iz socijalnih i ekonomskih razloga ne mogu da riješe pitanje stanovanja, te omogućeno tim licima stanovanje po cijeni ispod tržišne.

Članom 4. definisan je način na koji se obezbjeđuje stambeno zbrinjavanje u sistemu socijalnog stanovanja.

Članom 5. propisana je zabrana diskriminacije.

Članom 6. data je gramatička terminologija korištenja muškog i ženskog roda, odnosno da ista uključuje oba roda.

Članom 7. propisana je obaveza donošenja Strategije Distrikta socijalnog stanovanja i Akcionog plana za njeno sprovođenje.

Članom 8. utvrđeni su sadržaj, način donošenja i rok važenja Strategije i Akcionog plana

Članom 9. definisano je da stambeni fond socijalnog stanovanja Distrikta na koji se primjenjuju odredbe ovog zakona čine: stambene jedinice koje se obezbijavaju kroz implementaciju višegodišnjih državnih projekata stambenog zbrinjavanja; stambene jedinice koje se obezbijavaju kroz druge projekte socijalnog stambenog zbrinjavanja koje Distrikt realizuje putem posebnih sporazuma sa donatorima; stambene jedinice koje Distrikt obezbijuje kroz realizaciju programa stambenog zbrinjavanja socijalno ugroženih kategorija, te da se stambene jedinice obezbijavaju kroz obnovu, sanaciju ili adaptaciju stambenih jedinica u uništenim ili oštećenim stambenim zgradama kao i izgradnjom novih stambenih objekata kolektivnog stanovanja.

Članom 10. regulisano je da se sredstva za osiguranje stambenog fonda socijalnog stanovanja Distrikta obezbijavaju iz budžeta Distrikta, donacija, kreditnih sredstava i drugih izvora u skladu sa važećim propisima.

Članom 11. regulisani su Tehnički standardi koje stambene jedinice trebaju zadovoljavati i veličina stambene jedinice koja se dodjeljuje u odnosu na broj članova porodičnog domaćinstva utvrđuju se u skladu sa propisanim-ugovorenim standardima svakog pojedinačnog projekta socijalnog stambenog zbrinjavanja, s tim da ne mogu biti manji od onih koji su utvrđeni Standardima za obnovu i izgradnju stambenih jedinica i objekata u svrhu zbrinjavanja povratnika ("Službeni glasnik BiH", broj: 74/12); da izuzetno, u odnosu na broj članova porodičnog domaćinstva, stambena jedinica koja se dodjeljuje za potrebe socijalnog stambenog zbrinjavanja može biti manja od utvrđenih standarda ako se radi o stambenom zbrinjavanju na određeno vrijeme i uz pismeni pristanak korisnika.

Članom 12. utvrđeni su Opšti kriteriji za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje na osnovu kojih se utvrđuje podobnost potencijalnih korisnika za dodjelu stambene jedinice. Takođe je regulisano da su Opšti kriteriji eliminatorni i da se primjenjuju u implementaciji svih projekata i odnose se na sve modele stambenog zbrinjavanja definisane ovim zakonom.

Članom 13. definisano je ko se sve smatra članom porodičnog domaćinstva u smislu ovog zakona.

Članom 14. utvrđeni su Posebni kriteriji za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje na osnovu kojih se vrši odabir i utvrđuje lista korisnika a to su:

- a) broj članova porodičnog domaćinstva;
- b) stambeni status;
- c) socijalni status;
- d) zdravstveni status;
- e) pripadnosti ranjivim grupama.

Isto tako regulisano je i da pitanja koja se odnose na utvrđivanje posebnih kriterija, njihovo bodovanje i utvrđivanje rang-liste prioriteta za dodjelu stambene jedinice, kao i utvrđivanje posebnih kategorija potencijalnih korisnika stambenog zbrinjavanja u skladu sa potrebama Distrikta, uređuju posebnom odlukom koju donosi Vlada Distrikta na prijedlog Odjeljenja za svaki specifični projekat stambenog zbrinjavanja koji se implementira na području Distrikta.

Članom 15. regulisan je postupak za dodjelu stambene jedinice koji pokreće Odjeljenje objavljivanjem javnog poziva ili na drugi način definisan odlukama o implementaciji specifičnih projekata.

Članom 16. regulisano je da se dodjela stambene jedinice vrši se na osnovu prijave na javni poziv za dodjelu stambene jedinice socijalnog stanovanja i da se dokumentacija o kojoj nadležna tijela uprave vode službenu evidenciju pribavlja službenim putem.

Članom 17. propisano je načelo dvostepenosti u postupku odabira korisnika.

Članom 18. definisan je sastav i način imenovanja komisija za odabir korisnika.

Članom 19. definisan je način rada prvostepene komisije za odabir korisnika.

Članom 20. definisan je način utvrđivanja preliminarne liste korisnika i njena objava.

Članom 21. definisan je sadržaj preliminarne liste korisnika na način da ona sadrži: redni broj prema redoslijedu prvenstva, ime, prezime, ime roditelja korisnika i ukupan broj članova porodičnog domaćinstva, dodijeljeni broj bodova prema svakom kriteriju i ukupan broj bodova, datum utvrđivanja liste i datum objavljivanja liste i upute o pravu na prigovor.

Članom 22. regulisano je pravo na prigovor na način da se prigovor može ponijeti drugostepenoj Komisiji u roku od 15 dana od dana objavljivanja liste. Prigovor se podnosi putem

prvostepene Komisije koja prigovore, zajedno sa svojim dokumentacijom, dostavlja drugostepenoj Komisiji.

Članom 23. propisan je rad Drugostepene komisije tako da ona može prigovor: prihvatiti prigovor kao osnovan, odbiti kao neosnovan ili odbaciti kao neblagovremen i izjavljen od neovlaštenog lica.

Članom 24. propisan je način donošenja Konačne liste i dodatno sačinjavanje rezervne liste korisnika prava na stambeno zbrinjavanje prema redosljedu utvrđenih prioriteta i mogućnost da se ona može koristiti i u slučaju popunjavanja stambenih jedinica koje nisu obuhvaćene javnim pozivom na osnovu kojeg je rezervna lista sačinjena.

Članom 25. propisano je da na osnovu konačne liste korisnika gradonačelnik, na prijedlog Odjeljenja, donosi odluku o dodjeli stambene jedinice socijalnog stanovanja odabranim korisnicima u zakup.

Članom 26. regulisan je način sklapanja ugovora o zakupu stana i to na način da isti zaključuje Gradonačelnik na osnovu odluke o dodjeli stambene jedinice na korištenje pod zakup u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.

Članom 27. propisan je sadržaj ugovora o zakupu na način da ugovor pored zakonom propisanih elemenata, sadrži naročito podatke o: licima koja će zajedno sa zakupcem koristiti stambenu jedinicu, odnosno koja će živjeti sa zakupcem u zajedničkom domaćinstvu, prava i obaveze zakupca u skladu sa svrhom i namjenom u pogledu korištenja stambene jedinice socijalnog stanovanja, trajanju zakupa i načinu otkazivanja i prekida ugovornog odnosa, visini zakupnine, rokovima plaćanja i načinu izmjene ugovorene visine zakupnine, obavezi izmirivanja obaveza i drugim troškovima stanovanja, obavezama zakupca i zakupodavca po pitanju održavanja stambene jedinice, eventualnom prenosu prava iz ugovora o zakupu i pravo i obavezu Distrikta da putem komisije vrši reviziju stambenog i imovinskog statusa porodičnog domaćinstva zakupca.

Članom 28. regulisan je prenos prava zakupa tako da u slučaju razvoda braka, raniji bračni drugovi će se međusobno sporazumjeti ko će od njih ostati zakupac stana, ako se ne uspiju sporazumjeti o tome će po zahtjevu jednog od njih odlučiti nadležni sud u vanparničnom postupku, vodeći računa o stambenim potrebama oba bračna druga, njihove djece i drugih lica koja zajedno s njima stanuju, o razlozima iz kojih je brak razveden, kao i o drugim socijalnim okolnostima. U slučaju smrti zakupca, prava i obaveze iz ugovora o zakupu prelaze na supružnika umrlog zakupca a ukoliko zakupac nije imao supružnika, prava i obaveze iz ugovora o zakupu prenose se na člana porodičnog domaćinstva kojeg zajednički odrede korisnici stana. U slučaju nemogućnosti dogovora, člana zajedničkog domaćinstva na kojeg se prenose prava i obaveze iz ugovora o zakupu će odrediti nadležni sud u vanparničnom postupku. Član zajedničkog domaćinstva koji preuzima prava i obaveze iz ugovora o zakupu dužan je da, u roku od 30 dana od dana nastale promjene, prijavi nastale promjene i zatraži zaključenje novog ugovora o zakupu.

Članom 29. regulisan je prestanak prava zakupa po osnovu izmjene statusa tako da ukoliko tokom trajanja zakupa dođe do izmjene ličnog statusa zakupca s posljedicom da zakupac više ne ispunjava uslove koji se odnose na kriterije, način i postupak dodjele koji su definisani ovim zakonom, zakupodavac će raskinuti ugovor o zakupu, uz otkazni rok od 30 (trideset) kalendarskih dana računajući od dana uredne dostave otkaza. Po saznanju za postojanje razloga za raskid ugovora o zakupu na osnovu razloga navedenih u zakonu, zakupodavac će u roku od 30 (trideset) dana provjeriti i utvrditi postojanje navedenih indicija i donijeti odluku o raskidu ugovora o zakupu, a da provjeru i utvrđivanje postojanja indicija za raskid ugovora vrši Odjeljenje, a odluku o raskidu ugovora o zakupu donosi Gradonačelnik.

Članom 30. definisane su novonastale okolnosti koje ne utiču na promjenu prava tako da ukoliko tokom trajanja zakupa dođe do statusnih promjena kod zakupca koje ne dovode u pitanje pravo na zakup stambene jedinice, ali utiču na određene elemente i odnose postojećeg zakupa, zakupodavac će, razmotriti novonastale okolnosti, te da zakupodavac može u skladu sa novonastalom situacijom i okolnostima i u skladu sa mogućnostima, zakupcu ponuditi odgovarajući smještaj i izmjenjeni ugovor o zakupu, a nakon što se provede postupak za utvrđivanje novonastalih okolnosti.

Članom 31. regulisan je način raskida ugovora o zakupu na način da se isti raskida: otkazom jedne od ugovornih strana;protekom roka na koji je zaključen ili sporazumnim raskidom. Odluku o raskidu ugovora o zakupu donosi Gradonačelnik na osnovu postupka provedenog od strane Odjeljenja.

Članom 32. definisano je korištenje i postupak dodjele oslobođene stambene jedinice na način da stambena jedinica socijalnog stanovanja koja je oslobođena u skladu s članom 31. ovog zakona ili stambena jedinica socijalnog stanovanja koja ostane bez korisnika iz drugih razloga, biće ponuđena sljedećem korisniku sa liste korisnika prava na stambeno zbrinjavanje iz člana 24 stav 2 ovog zakona.

Članom 33. regulisana je kontrola korištenja stambenih jedinica na način da zakupodavac može u svakom trenutku, po službenoj dužnosti, vršiti reviziju ostvarivanja prava za daljnje korištenje stambenih jedinica.Pored ove kontrole zakupodavac će svake tri godine vršiti redovnu provjeru – reviziju ispunjavanja svih kriterija utvrđenih ovim zakonom. Zakupodavac nema obavezu zakupcu unaprijed najaviti kontrolu.

Članom 34. definisana je zakupnina koja se plaća za korišćenje stambene jedinice iz ugovora o zakupu i koja se koristi u svrhu održivog upravljanja stambenim jedinicama socijalnog stanovanja.Zakupnina se formira na osnovu argumentirano procijenjenih troškova za pojedine dijelove zakupnine u svrhu neprofitnog održavanja i upravljanja namjenskim stambenim fondom.Visinu zakupnine u zavisnosti od tipa stambene jedinice, zone stanovanja i eventualno korištenje koeficijenta pogodnosti stanovanja utvrđuje Vlada Distrikta na prijedlog Odjeljenja. Ako se zbog izmjene tržišnih uslova za određivanje zakupnine promijeni njen iznos, zakupac je dužan da plaća promjenjeni iznos zakupnine uz obavezno potpisivanje odgovarajućeg aneksa ugovora, a na osnovu odluke Vlade Distrikta. Troškovi komunalnih usluga, kao troškovi stanovanja, ne ulaze u cijenu zakupnine.Kontrolu redovnog plaćanja zakupnine vrši Odjeljenje.

Članom 35. regulisano je pravo na subvencioniranje zakupnine i način ostvarivanja tog prava na način da se troškovi zakupnine mogu subvencionirati, a visina subvencije se određuje u zavisnosti od visine prihoda članova zajedničkog domaćinstva zakupca, veličine stambene jedinice i visine troškova održavanja stambene jedinice i zajedničkih djelova stambenog objekta.Postupak za ostvarivanje subvencioniranja zakupnine pokreće zakupac podnošenjem zahtjeva Odjeljenju uz dostavljanje dokaza potrebnih za ostvarivanje ovog prava odmah po objavi konačne liste korisnika ili ranije u fazama analize prijave ili kasnije nakon što počne teći ugovorni odnos a jave se okolnosti koje mogu biti osnov za subvencioniranje zakupnine.

Članom 36. definisani su izvori finansiranja zakupnine na način da se sredstva za subvencioniranje zakupnine uplaćuju na poseban račun, a mogu se obezbjeđivati iz: budžeta Distrikta, budžeta institucija svih nivoa vlasti koje su nadležne za pitanja socijalno ugroženih kategorija na osnovu posebnih sporazuma Distrikta sa zainteresovanim akterima, te putem donacija i drugih izvora u skladu sa važećim propisima.U postupku obezbjeđenja subvencije, Distrikt je dužan da blagovremeno u njihovo ime obavlja korespodenciju sa institucijama koje trebaju ili mogu biti nosioci obezbjeđenja subvencije, radi ostvarivanja prava na subvenciju u skladu sa rješenjem Odjeljenja.

Članom 37. regulisano je upravljanje i održavanje stambenih jedinica. Upravljanje stambenim jedinicama socijalnog stanovanja je koordiniranje i usmjeravanje pojedinačnih i sveukupnih djelovanja radi njihovog skladnog funkcioniranja i optimalnog ostvarivanja utvrđenih zadataka u cilju efikasnog korištenja i održavanja stambenog objekta i zadržavanja njegove vrijednosti, a predstavlja niz kontinuiranih administrativnih, finansijskih i tehničkih aktivnosti. Održavanje stambene zgrade socijalnog stanovanja je sprečavanje i otklanjanje kvarova i sprečavanje štete koja može nastati na zajedničkim dijelovima zgrade i pripadajućim stambenim jedinicama.Poslove upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja, u ime Distrikta vrši Kancelarija u skladu sa Zakonom o javnoj imovini u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine. Vlada Distrikta, na prijedlog Kancelarije donosi Pravilnik o upravljanju i održavanju stambenih jedinica socijalnog stanovanja.

Članom 38. regulisano je finansiranje upravljanja i održavanja stambenog fonda. Sredstva za redovno i investiciono održavanje kao i hitne intervencije obezbjeđuju se iz prikupljene zakupnine i raspoređuju prema planu održavanja stambenih jedinica i zgrada.Direkcija za finansije ća na zahtjev gradonačelnika otvoriti poseban račun za uplatu zakupnine kojim će raspolagati Kancelarija.O pitanjima upravljanja i održavanja stambenog fonda, uključujući utrošak sredstava za održavanje, Kancelarija podnosi godišnji izvještaj Vladi Distrikta.

Članom 39. propisano je da Kancelarija vodi posebnu evidenciju o zaključenim ugovorima o zakupu sa eventualnim detaljima o subvencijama.

Članom 40. propisano je da su stambene jedinice izgrađene za socijalno stanovanje vlasništvo Distrikta. Fond socijalnog stanovanja Distrikta u vlasništvu je Distrikta.

Članom 41. regulisana su ograničenja u raspolaganju tako da se stambene jedinice koje čine stambeni fond socijalnog stanovanja ne mogu se otkupljivati, nasljeđivati, davati u podzakup niti otuđivati. Gradonačelnik će osigurati prava vlasništva i navedena ograničenja kroz odgovarajuće upise u zemljišnim knjigama Zemljišno-knjiškog ureda Distrikta.

Članom 42. regulisano je da nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Upravna inspekcija.

Članom 43. regulisano je da će Kancelarija u roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona uspostaviti evidenciju stambenog fonda u registru nekretnina javne imovine u Distriktu.

Članom 44. utvrđeni su posebni akti koje je potrebno donijeti u svrhu provođenja ovog zakona.

Članom 45. propisano je stupanje na snagu ovog zakona.

5. ANALIZA EFEKATA PROPISA

Efekti ovog propisa ogledaju se u tome da se donošenjem istog želi pravno urediti oblast socijalnog stanovanja, na način da se utvrde principi osnivanja i raspolaganja stambenim fondom na području Brčko distrikta Bosne i Hercegovine kojima se osigurava stambeno zbrinjavanje lica koja nisu u mogućnosti riješiti svoje stambeno pitanje po tržišnim uslovima, uređuju pitanja upravljanja, raspolaganja i korištenja tog stambenog fonda, te uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje na području Distrikta.

6. MEHANIZAM ZA PROVOĐENJE I NAČIN OSIGURANJA POŠTOVANJA PROPISA

Nadležni organi uprave Vlade Brčko distrikta BiH, prvenstveno Odjeljenje za raseljena lica, izbjeglice i stambena pitanja i Kancelarija za upravljanje javnom imovinom, u skladu sa svojim nadležnostima prate primjenu Zakona i predlažu Vladi mjere koje će osigurati njegovu jednoobraznu primjenu. Primjena će se manifestovati kroz donošenju podzakonskih akata koji će na jedan detaljniji način regulirati način primjene Zakona. Značajan segment provedbe i poštovanja odredaba ovoga Zakona je uspostava evidencija o stambenom fondu koji se koristi za socijalno stanovanje kao i kontrola korištenja dodijeljenih stambenih jedinica kroz praćenje izvršavanja ugovornik obaveza po osnovu zakupa.

7. PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za primjenu ovog zakona nisu potrebna dodatna izdvajanja iz budžeta Brčko distrikta BiH.

8. STUPANJE NA SNAGU

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“.

9. KONSULTACIJE MEĐU INSTITUCIJAMA

Tekst ovog prijedloga zakona uputit će se organima i institucijama Brčko distrikta BiH radi dostavljanja komentara na isti.