

ZAKON
O PRODAJI STANOVA NA KOJIMA POSTOJI STANARSKO PRAVO

I - OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se uvjeti i način prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, te način određivanja cijene stana i prestanak stanarskog prava.

Član 2.

Stanom i pomoćnim prostorijama smatraju se prostorije ili skup prostorija definiran odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SRBiH", br. 14/84, 12/87 i 13/89 – u daljem tekstu: Zakon o stambenim odnosima).

Član 3.

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

Zajednički dijelovi i uređaji zgrade definirani su odredbama Zakona o stambenim odnosima.

Predmet prodaje mogu biti i prostorije na kojima postoji stanarsko pravo, a koje se ne smatraju stanom, ako je propisima regulirano da mogu biti u prometu.

Predmet prodaje je i garaža ako čini građevinsku cjelinu sa stanom ili ako je stanaru dodijeljena na korišćenje kao pripadajući dio stana.

Član 4.

Ne smatraju se stanom, u smislu ovog zakona:

1. prostorije u objektima za smještaj pojedinaca,
2. prostorije u objektima za privremeni smještaj i
3. prostorije u upravnim i poslovnim zgradama.

Član 5.

Odredbe ovog zakona ne odnose se na prodaju stanova:

1. koji se nalaze u objektima za koje je pokrenut postupak radi rušenja objekta,
2. koji su namijenjeni za stanovanje za vrijeme obavljanja službene djelatnosti,
3. koji se nalaze u poslovnim zgradama, koje se koriste za obavljanje djelatnosti državne, federalne uprave, sudstva, zdravstva, prometa i veza.

Član 6.

Stanovi u vlasništvu pravnih osoba čije je sjedište na teritoriji Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Federacija), a nalaze se na teritoriji država nastalih iz bivše SFRJ, prodati će se na način kako je to regulirano u odnosnoj državi i pod uvjetima reciprociteta, ako međudržavnim ugovorom nije drugačije regulirano.

Strani državljanin, pod uvjetima utvrđenim ovim zakonom, može otkupiti stan samo ako je državljaninu Bosne i Hercegovine u odnosnoj državi omogućeno da otkupi stan.

II - PRAVO NA KUPNJU STANA

Član 7.

Svaki nositelj stanarskog prava, izuzev u slučaju iz člana 5. ovog zakona, može istaći zahtjev za kupnju stana u pismenom obliku nositelju prava raspolaganja stanom (u daljem tekstu: prodavatelj), a prodavatelj ga je dužan prodati.

Zahtjev iz stava 1. ovog člana podnosi se u roku od jedne godine od dana primjene ovog zakona, a ugovor o kupoprodaji stana (u daljem tekstu: ugovor) mora se zaključiti u roku od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva za kupnju stana.

Ako prodavatelj na zahtjev nositelja stanarskog prava koji želi kupiti stan ne sklopi ugovor u roku iz stava 2. ovog člana, kupac ima pravo pokrenuti sudski postupak.

Presuda u cijelosti nadomješta ugovor.

Izuzetno, rok za sklapanje ugovora za stan za koji u vrijeme određeno za podnošenje zahtjeva za kupnju stana nisu određene sve činjenice bitne za prodaju stana, počinje teći od dana kada se ove činjenice utvrde.

Činjenice bitne za kupoprodaju stana ocjenjuju se u vrijeme sklapanja ugovora.

Član 8.

Nositeljem stanarskog prava smatra se osoba kojoj je vlasnik stana, odnosno davatelj stana na korišćenje dodijelio stan i koja je zaključila ugovor o korišćenju stana, odnosno osoba kojoj je pravomoćnom sudskom presudom stan dodijeljen, kao i osoba kojoj je to svojstvo priznato aktom nadležnog organa u skladu za Zakonom o stambenim odnosima.

Član 9.

Stan, pod uvjetima iz ovog zakona, mogu kupiti i članovi užeg obiteljskog domaćinstva nositelja stanarskog prava, uz njegovu suglasnost ili u slučaju njegove smrti.

Članom užeg obiteljskog domaćinstva nositelja stanarskog prava smatraju se osobe u smislu Zakona o stambenim odnosima.

Član 10.

Nositelj stanarskog prava, njegov supružnik ili član užeg obiteljskog domaćinstva mogu pod uvjetima iz ovog zakona otkupiti samo jedan stan.

Ugovor zaključen suprotno odredbi iz stava 1. ovog člana ništavan je.

Član 11.

Supružnici stan mogu kupiti zajednički, a jedan od njih samo uz suglasnost drugog.

Kad stanarsko pravo imaju sustanari, stan kupuju zajedno svaki u dijelu na kojem ima stanarsko pravo, ako se ne sporazume drugačije.

Iznimno od stava 2. ovog člana, ako jedan ili više sustanara ne podnese zahtjev za kupnju svog dijela stana u roku od iz člana 7. ovog zakona, stan imaju pravo kupiti ostali sustanari.

Suglasnost i sporazum iz st. 1. i 2. ovog člana daje se na ugovor ili posebnoj ispravi uz ovjeren potpis.

U slučaju uskraćenosti suglasnosti, odnosno nepostojanja sporazuma, odlučuje se u sudskom postupku.

Član 12.

Prodaju stanova vrši prodavatelj iz člana 7. stav 1. ovog zakona.

Član 13.

Stanove za koje se utvrdi da je prodavatelj nepoznat prodaje općina.

Član 14.

Pod stanom nepoznatog prodavatelja, u smislu ovog zakona, smatra se stan čiji je nositelj prava raspolaganja pravna osoba koja nije registrirala svoju djelatnost po važećim propisima, ili je prestala sa radom, a pravni nasljednik je nepoznat ili nije određen, ili joj je nepoznato sjedište, a nositelj stanarskog prava nije u mogućnosti istaći zahtjev za kupnju stana u roku predviđenom članom 7. stav 2. ovog zakona.

U slučaju iz stava 1. ovog člana nositelj stanarskog prava podnosi zahtjev nadležnoj službi općine u kojoj se stan nalazi.

Nadležna služba općine će po provedenom postupku, nositelju stanarskog prava koji ispunjava uvjete iz ovog zakona, odobriti kupnju stana i zaključiti ugovor u roku iz člana 7. ovog zakona.

Član 15.

Prodaju stanova na kojima su pravo raspolaganja imali bivša JNA i SSNO, u skladu sa ovim zakonom, vrši Federalno ministarstvo odbrane-Federalno ministarstvo obrane.

Organizaciona jedinica Federalnog ministarstva odbrane-Federalnog ministarstva obrane pri općini, vrši prodaju stanova iz stava 1. ovog člana, koji se nalaze na teritoriji njene nadležnosti.

Prodaju stanova na kojima su pravo raspolaganja imali organi organizacije bivše SFRJ, izuzev od st. 1. i 2. ovog člana vrši vlada kantona-županije na čijem se teritoriju stan nalazi.

Prodaja stanova koji su u svojini organa i organizacija Bosne Hercegovine vrši Vlada Federacije Bosne i Hercegovine.

III - CIJENA STANA

Član 16.

Cijena stana utvrđuje se ugovorom ovisno o:

- vrijednosti stana utvrđene prema odredbama člana 18. ovog zakona,
- visine vlastitih sredstava koje je nositelj stanarskog prava uložio u stan,
- amortizacije stana,
- visine ratne štete koju je nositelj stanarskog prava otklonio ili koju treba otkloniti,
- popusta koji se priznaju i pripadaju kupcu.

Član 17.

Cijena stana utvrđuje se na osnovu vrijednosti stana utvrđene čl. 18. do 21. ovog zakona i popusta utvrđenih članom 21. do 24. ovog zakona, a obračunava se u DEM.

Član 18.

Vrijednost stana čini građevinska vrijednost stana korigirana koeficijentom položajne pogodnosti stana.

Građevinska vrijednost stana je 600 DEM po m².

Koeficijent položajne pogodnosti stana utvrđuje nadležna vlada kantona-županije u rasponu od 0,80 do 1,20 ovisno o zoni naselja u kojem se stan nalazi, opremljenosti naselja, katnosti i drugih bitnih elemenata.

Član 19.

Na zahtjev kupca vrijednost stana umanjit će se za vlastita sredstva koja je kupac uložio u stan ili sredstva koja bi morao uložiti u stan i to:

- nevraćena sredstva koja je uložio kao vlastiti udjel radi stjecanja stanarskog prava,
- sredstva koja nositelju stanarskog prava radi stjecanja stanarskog prava nisu isplaćena na ime naknade za izvlaštene nekretnine,
- sredstva kojima je nositelj stanarskog prava otklonio ratnu štetu.

Visina uložениh sredstava utvrdit će se na osnovu dokumentacije ili proračuna sudskog vještaka građevinske struke.

Visina uložениh ili potrebnih sredstava iz stava 1. alineja 3. ovog člana priznaje se kupcu najviše do 30% građevinske vrijednosti.

Član 20.

Vrijednost stana utvrđena na osnovu čl. 18. i 19. ovog zakona umanjuje se po osnovu amortizacije po stopi od 1% godišnje, a najviše do 60%.

Cijena garaže utvrđuje se na način iz stava 1. ovog člana, s tim da kupac nema pravo na popuste, a cijenu garaže je dužan platiti odjednom i u slučaju kad stan kupuje na otplatu.

Član 21.

Kupcu se priznaje osobni popust na cijenu stana utvrđenu prema članu 20. ovog zakona u visini 1% po godini navršenog radnog staža kod domaćih pravnih ili fizičkih osoba, uključujući i radni staž ostvaren kod pravnih i fizičkih osoba s područja SFRJ do 06. aprila 1992. godine.

Popust po osnovu radnog staža supružnika utvrđen stavom 1. ovog člana obračunava se kumulativno, a najviše do 75%.

Uživatelju obiteljske mirovine, kao kupcu, priznat će se popust na cijenu stana i po osnovu radnog staža umrlog nositelja stanarskog prava.

Član 22.

Kupcu stana priznaje se popust na cijenu stana utvrđenu prema članu 21. ovog zakona i to:

- 0,25% za svaki mjesec proveden u Armiji RBiH, Hrvatskom vijeću obrane i Policiji (u daljem tekstu: Oružane snage),
- 0,12% za svaki mjesec proveden na radnoj obavezi i u jedinici Civilne zaštite za vrijeme ratnog stanja.

Član 23.

Kupcima stana koji su stradalnici rata priznaje se poseban popust na vrijednost stana utvrđenu prema čl.19. do 22. ovog zakona i to:

1. popust od 100% kad stan kupuju:

a) malodobno dijete kao i dijete na redovnom školovanju čija su oba roditelja poginula u Domovinskom-odbrambenom oslobodilačkom ratu ili su smrtno stradali kao žrtve u toj agresiji,

b) osoba koja je ratni vojni ili civilni invalid rata sa najmanje 90% tjelesnog oštećenja.

2. popust od 75% kad stan kupuju:

a) osoba kojoj su u domovinskom-odbrambenom oslobodilačkom ratu poginula dva ili više članova obiteljskog domaćinstva kao pripadnici Oružanih snaga Federacije ili su stradali kao žrtve u toj agresiji,

b) nositelj stanarskog prava čiji je supružnik poginuo u Domovinsko-odbrambenom oslobodilačkom ratu kao pripadnik Oružanih snaga ili je stradao kao žrtva u toj agresiji ako živi u obiteljskom domaćinstvu sa predškolskim djetetom (usvojenikom) na redovnom školovanju ili sa djetetom (usvojenikom) nositeljem obiteljske imovine.

U tom slučaju stan je u suvlasništvu supružnika i djeteta (usvojenika).

3. popust od 50% kad stan kupuje:

a) nositelj stanarskog prava čiji se supružnik poginuo u Domovinskom-odbrambenom oslobodilačkom ratu ili je smrtno stradao kao žrtva u toj agresiji,

b) ratni vojni ili civilni invalid rata od 60% do 90% tjelesnog oštećenja,

c) roditelj kojemu je dijete s kojim je živio u obiteljskom domaćinstvu poginulo u Domovinskom-odbrambenom oslobodilačkom ratu ili je smrtno stradalo kao žrtva u toj agresiji.

4. popust od 25% kad stan kupuje:

a) ratni vojni ili civilni invalidi rata od 20% do 60% tjelesnog oštećenja,

b) logoraši i politički zatvorenici koji su tokom agresije na Bosnu i Hercegovinu proveli u logorima ili zatvorima najmanje 12 mjeseci, što se dokazuje vjerodostojnom dokumentacijom.

Vojnim i civilnim invalidom rata određene kategorije iz ovog člana smatraju se osobe kojima se priznaje to svojstvo na osnovu posebnog zakona.

Invalidi rada i druge invalidne osobe koje ne spadaju u kategoriju invalida utvrđenih u tač. 1.do 4. ovog člana imaju pravo na popust u visini odgovarajuće kategorije invaliditeta iz ovog člana umanjenih za 20%.

IV - SREDSTVA I NAČIN PLAĆANJA CIJENE STANA

Član 24.

Plaćanje otkupne cijene stana vrši se jednim od platežnih sredstava i to:

a) novcem,

b) certifikatima po osnovu potraživanja građana, a koji su utvrđeni posebnim propisima.

Kada se plaćanje vrši novcem, certifikatima po osnovu devizne štednje i restitucije, cijena stana se umanjuje za 30% utvrđene otkupne cijene.

Član 25.

Plaćanje cijene stana u novcu može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom prema izboru kupca.

Ako je plaćanje cijene stana ugovoreno odjednom rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Član 26.

Rok obročne otplate ne može biti duži od 25 godina, a platit će se u 25 jednakih godišnjih obroka sa 1% godišnje kamate.

Vlada kantona-županije može utvrditi i kraći rok za obročnu otplatu, sa manjom kamatnom stopom.

V - UPIS PRAVA VLASNIŠTVA NA STANU

Član 27.

Pravo vlasništva na stan kupac stječe upisom u zemljišne knjige.

Ukoliko je kupac ugovorio obročnu otplatu cijene stana, pravo upisa vlasništva u zemljišne knjige stječe danom otplate prvog obroka, s tim što stan ne može prodati i njime raspolagati pravnim poslom među živima do dana otplate posljednjeg obroka.

Ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, pravo vlasništva na stan stječe se polaganjem ugovora u zemljišnoknjižnoj službi suda na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu položenih ugovora koju osniva sud.

Obrazovanje i vođenje knjiga položenih ugovora uredit će se posebnim kantonalnim-županijskim propisom.

Član 28.

Kad stan koriste članovi obitelji poginulih boraca, ratnih vojnih invalida, demobilisani borci i prognane osobe po pravnom osnovu, kupac stana može uspostaviti zakupni odnos s tom osobom pod uvjetima određenim posebnim zakonom kojim se uređuje zakup stanova.

Zakupni odnos iz stava 1. ovog člana može trajati najduže tri godine.

Član 29.

Prodavatelj je dužan ugovor o prodaji stana dostaviti na potvrdu nadležnom pravobranitelju u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Ako pravobranitelj utvrdi da ugovorena cijena stana nije utvrđena prema odredbama ovog zakona, pozvat će stranke da u roku od 30 dana od dana prijema ugovora, dopunom ugovora usklade cijenu stana sa odredbama ovog zakona.

U protivnom pravobranilac zatražit će tužbom poništenje ugovora u roku od 60 dana od dana dostave ugovora.

Član 30.

Ugovorne stranke su dužne ovjeriti svoje potpise.

Organ nadležan za ovjeru potpisa ovjerit će potpise stranaka nakon što utvrdi da je ugovor podnesen na potvrdu nadležnom pravobranitelju, što se potvrđuje na poledini ugovora.

Član 31.

Ugovor o prodaji stana uz obročnu otplatu, mora sadržavati izjavu kupca kojom dozvoljava u korist prodavatelja uknjižbu založnog prava (hipoteke) na kupljenom stanu za iznos cijene i kamate.

Član 32.

Hipoteka se stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu.

Na području za koje se ne vodi zemljišna knjiga hipoteka se stječe upisom u intabulacijsku ili drugu knjigu u koju se upisuje založno pravo na nekretnine.

Kad sud primi prijedlog za uknjižbu, odnosno upis vlasništva na stanu, po službenoj dužnosti će uknjižiti, odnosno upisati hipoteku u korist prodavatelja za iznos cijene i kamata.

Član 33.

Danom sklapanja ugovora o kupoprodaji stana nositelja stanarskog prava prestaje stanarsko pravo na stanu koji koristi.

Član 34.

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

VI - NAČIN RASPODJELE SREDSTAVA

Član 35.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz člana 13. ovog zakona raspoređuje se u proračun općine.

Član 36.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz člana 15. ovog zakona raspoređuju se:

- 80% kantonima-županijama,
- 20% Federaciji.

Član 37.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz člana 12. ovog zakona raspoređuju se:

- 90% sredstava preduzeću ili drugoj pravnoj osobi za kreditiranje pod povoljnijim uvjetima pribavljanja stanova za potrebe svojih djelatnika.

Ako preduzeće ili druga pravna osoba nema potrebe za kreditiranje pod povoljnijim uvjetima za pribavljanje stanova svojim djelatnicima sredstva iz predhodnog stava može usmjeriti u razvoj.

- 10% sredstava preduzeću ili drugoj pravnoj osobi za podmirenje troškova prodaje stanova.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz stava 1. alineja 1. ovog člana preduzeće će koristiti za predviđene namjene do dana odobravanja programa privatizacije od strane nadležne agencije za privatizaciju.

Nakon što je preduzeću odobren program privatizacije, daljnje otplate od prodaje stanova iz stava 1. alineja 1, ovog člana uplaćuju se u proračun općine i grada na čijoj se teritoriji stan nalazi, a koristit će se za razvoj komunalne infrastrukture.

Član 38.

Subjekti koji ostvare sredstva od prodaje stanova u skladu sa čl. 35, 36. i 37. ovog zakona, 30% sredstava usmjeravaju u Fond za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe.

Član 39.

Nositeljima stanarskog prava koji su zaključili ugovor o otkupu stana na osnovu Zakona o obezbjeđenju u JNA i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o pravima i dužnostima saveznih organa u pogledu sredstava u društvenoj svojini koji oni koriste ("Službeni list SFRJ", broj 84/90), prilikom zaključenja ugovora o prodaji stana u skladu sa odredbama ovog zakona priznat će se uplaćeni iznos iskazan u DEM po kursu na dan uplate.

VII - POSEBNE ODREDBE

Član 40.

Pravni status stanova u izgradnji i način njihove privatizacije uredit će se posebnim propisom kojeg donosi nadležno kantonalno-županijsko tijelo.

Stanom u izgradnji, smatra se u smislu ovog zakona, svaki novoizgrađeni stan za koji nije izvršen tehnički pregled i dato pozitivno izjašnjenje o upotrebi stana.

Nadležno kantonalno-županijsko tijelo pri donošenju ovog propisa uzet će u obzir prava investitora (izvođača radova), stupanj izgradnje, kao i druge značajne okolnosti za pravično rješenje.

Član 41.

Nadležno tijelo kod kojeg se vodi evidencija o stanovima dužno je na zahtjev prodavatelja ili kupca omogućiti korišćenje podataka bitnih za kupoprodaju stana.

Član 42.

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade u kojima su stanovi otkupljeni, kao i izdavanje u zakup stanova za koje nositelji stanarskog prava nisu podnijeli zahtjev za otkup stana, uredit će se posebnim kantonalnim-županijskim propisima.

VIII - KAZNENE ODREDBE

Član 43.

Novčanom kaznom od 1.000 KM do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj pravna osoba prodavac stana:

1. ako ne postupi prema odredbi iz člana 7. ovog zakona,
2. ako cijenu stana utvrdi suprotno odredbama čl. 18. do 25. ovog zakona,
3. ako ne postupi prema odredbi iz člana 29. stav 1. ovog zakona,
4. ako sredstva ostvarena prodajom stanova koristi za namjene suprotno odredbama čl.35. do 38. ovog zakona.

Novčanom kaznom od 500 KM do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj iz stava 1. ovog člana i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

Član 44.

Novčanom kaznom od 500 KM do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba u nadležnom tijelu kod kojeg se vodi evidencija o stanovima ako ne postupi u skladu sa odredbama iz člana 41. ovog zakona.

Član 45.

Do puštanja u opticaj KM, novčane kazne predviđene u čl.43. i 44. ovog zakona mogu se plaćati u DEM ili u protuvrijednosti valuta koje se koriste u platnom prometu Federacije Bosne i Hercegovine po srednjem tečaju kojeg objavljuje nadležna finansijska institucija, na dan plaćanja.

IX - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 46.

Ugovori o korišćenju stana koji su zaključeni u skladu sa odredbama Zakona o stambenim odnosima do dana stupanja na snagu ovog zakona, prestaju važiti najkasnije u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Osobe koje su do isteka roka iz člana 50. ovog zakona stekle stanarsko pravo ili pravni osnov za zakonito useljenje u skladu sa odredbama Zakona o stambenim odnosima, imaju pravo otkupa stana po odredbama ovog zakona.

Član 47.

Odredbe ovog zakona ne primjenjuju se na otkup stanova u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizirani, a na kojima je stečeno stanarsko pravo.

Prodaja stanova koji su predmet restitucije uredit će se posebnim propisom o restituciji.

Član 48.

Stambena zgrada i stanovi u zgradi, oštećeni usljed ratnih djelovanja, ne mogu biti predmet otkupa, ukoliko ne osiguravaju stalnu ispravnost, upotrebljivost i sigurnost svih temeljnih dijelova, zgrade kao cjeline, a koji služe svim korisnicima zgrade.

Ispravnost zgrade iz stava 1. ovog člana, po provedenom postupku, utvrđuje rješenjem općinsko tijelo uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i građevinarstva.

Član 49.

Vlade kantona-županija će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti propise iz čl. 18., 26. i 27. ovog zakona.

Član 50.

Skupštine kantona-županija će u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti propise iz čl. 40. i 42. ovog zakona.

Član 51.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH", a primjenjivat će se po isteku 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.