

**REPUBLIKA SRPSKA
VLADA**

NACRT

**ZAKON
O IZMJENI I DOPUNI ZAKONA O DRŽAVNIM STANOVIMA NA
KOJIMA NE POSTOJI STANARSKO PRAVO**

Banja Luka, jun 2023. godine

Nacrt

**ZAKON
O IZMJENI I DOPUNI ZAKONA O DRŽAVNIM STANOVIMA NA KOJIMA NE
POSTOJI STANARSKO PRAVO**

Član 1.

U Zakonu o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 98/11), u članu 14. u stavu 2. u tački b) poslije riječi: „kategorija“ riječ: „i“ briše se i dodaje zapeta.

U tački v) poslije riječi: „raspolaganju“ dodaje se riječ: „i“ i nova tačka g) koja glasi: „g) lica koja su nosioci stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu, u smislu Zakona o privatizaciji državnih stanova“.

Član 2.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srpske“.

Broj:
Datum:

**PREDSJEDNIK
NARODNE SKUPŠTINE
Nenad Stevandić**

OBRAZLOŽENJE
NACRTA ZAKONA O IZMJENI I DOPUNI ZAKONA O DRŽAVNIM STANOVIMA
NA KOJIMA NE POSTOJI STANARSKO PRAVO

I USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u Amandmanu XXXII na član 68. stav 1. tačka 6. Ustava Republike Srpske, prema kojem Republika uređuje i obezbjeđuje svojinske i obligaciono-pravne odnose i zaštitu svih oblika svojine, zatim u odredbi člana 58. Ustava, prema kojem se svojinska prava i obaveze nad sredstvima u društvenoj svojini i uslovi pod kojim se ta sredstva prenose u druge oblike svojine uređuju zakonom i u članu 70. stav 1. tačka 2. Ustava, prema kojem Narodna skupština Republike Srpske donosi zakone, druge propise i opšte akte.

II USKLAĐENOST SA USTAVOM, PRAVNIM SISTEMOM I
PRAVILIMA NORMATIVNOPRAVNE TEHNIKE

Prema Mišljenju Republičkog sekretarijata za zakonodavstvo broj: 22.02-020-358/23 od 10. februaru 2023. godine, ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u Amandmanu XXXII na član 68. tačka 6. Ustava Republike Srpske, prema kojem Republika uređuje i obezbjeđuje svojinske i obligaciono-pravne odnose i zaštitu svih oblika svojine, zatim u odredbi člana 58. Ustava, prema kojem se svojinska prava i obaveze nad sredstvima u društvenoj svojini i uslovi pod kojim se ta sredstva prenose u druge oblike svojine uređuju zakonom, te u članu 70. stav 1. tačka 2. Ustava, prema kojem Narodna skupština Republike Srpske donosi zakone, druge propise i opšte akte.

Predloženom izmjenom Zakona o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo proširuje se krug lica kojima jedinice lokalne samouprave mogu dodjeljivati stanove na kojima ne postoji stanarsko pravo, odnosno predviđa se mogućnost da se ovi stanovi dodjeljuju i licima koja su nosioci stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu, a kojima u skladu sa Zakonom o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 118/11, 67/13, 60/15, 45/18 i 63/20) jedinica lokalne samouprave mora omogućiti otkup drugog odgovarajućeg stana.

Obrazlažući razloge za donošenje Zakona, obrađivač u skladu sa članom 41. stav 1. tačka 5) Pravila za izradu zakona i drugih propisa Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 24/14) navodi da je Savez opština i gradova Republike Srpske uputio Inicijativu za predmetnu izmjenu Zakona kako bi se stanovi koji su vraćeni lokalnim zajednicama mogli dodjeljivati i licima koja su nosioci stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu, kako bi ih pomenuta lica poslije mogla i otkupljivati. Imajući u vidu da se radi o konačnom rješavanju stambenog pitanja nosiocima stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu, a kako Zakon o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo definiše kategorije lica kojima jedinica lokalne samouprave shodno posebnim propisima ima obavezu riješiti stambeno pitanje, obrađivač Zakona navodi da ovu inicijativu smatra opravdanom, zbog čega se pristupilo izmjeni Zakona.

U skladu sa članom 36. stav 1. tačka 9) Poslovnika o radu Vlade Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 123/18), obrađivač navodi da je shodno Smjernicama za konsultacije u izradi propisa i drugih opštih akata („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 86/22), utvrđeno da je Zakon od interesa za javnost, te su sprovedene konsultacije sa javnošću. Tekst Zakona je objavljen na internet stranici Ministarstva za

prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju radi mogućnosti uvida i dostavljanja primjedaba i sugestija.

Imajući u vidu da je usaglašen sa Ustavom, pravnim sistemom Republike Srpske i Pravilima za izradu zakona i drugih propisa, mišljenje Republičkog sekretarijata za zakonodavstvo je da se Nacrt zakona o izmjeni i dopuni Zakona o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo može uputiti dalje na razmatranje.

III USKLAĐENOST SA PRAVNIM PORETKOM EVROPSKE UNIJE

Prema Mišljenju Ministarstva za ekonomske odnose i regionalnu saradnju broj: 17.03-020-365/23 od 3. februara 2023. godine, a nakon uvida u propise Evropske unije i analize odredaba Nacrta zakona o izmjeni i dopuni Zakona o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo, nisu ustanovljeni obavezujući sekundarni izvori prava EU koji se odnose na materiju dostavljenog nacrta, zbog čega je u Izjavi o usklađenosti navedena ocjena „Neprijemljivo“.

IV RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Zakonom o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 98/11) (u daljem tekstu: Zakon), utvrđuju se uslovi i postupak vraćanja u posjed stanova u državnoj svojini na kojima ne postoji stanarsko pravo ili pravo raspolaganja njihovim nosiocima prava raspolaganja, radi daljeg davanja tih stanova u zakup ili otkup. Nosioci prava raspolaganja na pomenutim stanovima su: Republika Srpska, jedinica lokalne samouprave na čijoj se teritoriji stan nalazi, javno preduzeće, javna ustanova i drugo pravno lice u većinskom vlasništvu Republike koje je stan nabavilo ili je po drugom osnovu steklo pravo raspolaganja stanom. Takođe, u skladu sa ovim zakonom, ako nosilac prava raspolaganja ne podnese zahtjev za vraćanje stana ili mu zahtjev bude odbijen ili odbačen, stan se vraća na raspolaganje jedinici lokalne samouprave.

Dakle, nesumnjivo je da u skladu sa odredbama pomenutog Zakona i jedinice lokalne samouprave dobijaju na raspolaganje određeni broj stanova na kojima ne postoji stanarsko pravo, kako bi ih dalje davale u zakup i otkup. Predmetni stanovi im se vraćaju ili kao nosiocima prava raspolaganja ili zbog toga što nosilac prava raspolaganja nije podnio zahtjev za vraćanje stana, odnosno što mu je taj zahtjev odbijen ili odbačen. S ciljem raspolaganja predmetnim stanovima, shodno članu 14. Zakona, jedinica lokalne samouprave donosi Pravilnik o rješavanju stambenih potreba kojim uređuje dodjelu odgovarajućeg stana u zakup. Takođe, pomenuti član definiše i kategorije lica kojima se ovi stanovi dodjeljuju. U skladu sa predmetnim članom, prioritet u stambenom zbrinjavanju imaju lica koja su bila korisnici stana u državnoj svojini u sastavu ratom uništene zgrade. Osim njih, prioritet u rješavanju stambenih potreba, prema definisanim kriterijumima i mjerilima, imaju i: a) lica koja ostvaruju prava sa statusom porodica poginulih boraca, boraca, ratnih vojnih invalida, civilnih žrtava rata, invalida rada, izbjeglica i raseljenih lica, koja su stanove koristili kao alternativni smještaj, prema posebnim programima za trajno stambeno zbrinjavanje, b) lica iz socijalnih kategorija i v) izbjeglice i raseljena lica koja su imala prebivalište na teritoriji lokalne samouprave na dan 30. april 1991. godine čija imovina je uništena ratnim dejstvima, a koja su se prijavila za dobrovoljni povratak i nemaju drugi smještaj na raspolaganju.

Savez opština i gradova Republike Srpske uputio je Inicijativu za izmjenju i dopunu pomenutog Zakona, odnosno njegovog člana 14, radi stvaranja mogućnosti da se stanovi koji su vraćeni lokalnim zajednicama mogu dodjeljivati i licima koji su nosioci stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu kako bi ih pomenuta lica poslije mogla i otkupljivati.

Radi potpunijeg sagledavanja ove inicijative potrebno ju je posmatrati u vezi sa odredbama Zakona o privatizaciji državnih stanova. Naime, članom 55. Zakona o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 118/11, 67/13, 60/15, 45/18 i 63/20) propisana je obaveza za jedinice lokalne samouprave da nosiocu stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu omoguće otkup drugog odgovarajućeg stana, ali ne većeg od stana koji je koristio, pod istim uslovima koje je imao kao nosilac stanarskog prava na stanu. Da bi se pomenutom licu riješilo stambeno pitanje, a vlasniku stana vratio u posjed stan, potrebno je da lokalne zajednice nosiocima stanarskog prava dodijele drugi stan koji će oni moći otkupiti. Prema posljednjoj izmjeni Zakona o privatizaciji državnih stanova, rok za izvršenje ove obaveze pomjeren je na 30. jun 2025. godine.

U svojoj Inicijativi, Savez opština i gradova Republike Srpske kao razlog za podnošenje Inicijative navodi konkretnu situaciju i potrebu Grada Trebinje, koji, sa jedne strane, ima određen broj stanova na kojima ne postoji stanarsko pravo koji im je vraćen, a koji još uvijek nije useljen, dok, sa druge strane, nema pravni osnov da ove stanove dodjeljuje i nosiocima stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu, a za koje kategorije lica ima obavezu rješavanja stambenog pitanja.

Da bi se stvorio pravni osnov za dodjelu ovih stanova i pomenutoj kategoriji predlažu se izmjene i dopune Zakona o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo.

Imajući u vidu da se radi o konačnom rješavanju stambenog pitanja nosiocima stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu, a ta obaveza proizlazi iz odredaba Zakona o privatizaciji državnih stanova, a kako član 14. Zakona o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo definiše kategorije lica kojima jedinica lokalne samouprave shodno posebnim propisima ima obavezu riješiti stambeno pitanje, obrađivač Zakona smatra da je osnovana Inicijativa da se i ova kategorija lica uvrsti uz ostala lica u član 14. stav 2. Zakona.

V OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH RJEŠENJA

Članom 1. ovog zakona mijenja se i dopunjava član 14. stav 2. osnovnog teksta Zakona na način da se stvara zakonska mogućnost da jedinice lokalne samouprave mogu stanove koji su im vraćeni, a na kojima ne postoji stanarsko pravo, dodjeljivati i nosiocima stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu, čime se ujedno stvara mogućnost da pomenuta lica te stanove mogu i otkupljivati.

Članom 2. propisano je stupanje na snagu Zakona.

VI PROCJENA UTICAJA ZAKONA, DRUGIH PROPISA I OPŠTIH AKATA NA UVOĐENJE NOVIH, IZMJENU ILI UKIDANJE POSTOJEĆIH FORMALNOSTI KOJE OPTEREĆUJU PRIVREDNO POSLOVANJE

Uvidom u sprovedeni proces metodologije kratke procjene uticaja propisa na Nacrt zakona o izmjeni i dopuni Zakona o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo, Ministarstvo privrede i preduzetništva, u Mišljenju broj: 18.06-020-332/23 od 2. februara 2023. godine konstatuje:

- Donošenje ovog zakona je planirano Programom rada Vlade Republike Srpske za 2023. godinu.
- Obradivač je analizirao postojeće stanje i definisao problem u Obrascu o sprovođenju skraćenog PUP-a u pripremi i izradi Nacrta i isti je sastavni dio „Razloga za donošenje zakona“.
- Obradivač je definisao ciljeve koji se žele postići donošenjem zakona.

- U vezi sa procesom konsultacija, obrađivač je naveo da su obavljene konsultacije s relevantnim institucijama. U proces izrade zakona, uključen je Savez opština i gradova, koji je inicirao donošenje ovog nacrta.
- Kod utvrđivanja opcija za rješenje problema, obrađivač je naveo da se problem može riješiti jedino donošenjem zakona.

U vezi sa uticajem na poslovno okruženje, obrađivač je naveo da Nacrt neće uticati na poslovno okruženje, jer se Nacrtom stvara pravni osnov za dodjelu stanova nosiocima stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu. Naime, u skladu sa ranijim propisima o stambenim odnosima stanarsko pravo se moglo steći na stanu u društvenoj svojini i na stanu u svojini građana, odnosno stanu u privatnom vlasništvu. Kako bi se nosiocima stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu riješilo stambeno pitanje, a vlasnicima vratili u posjed stanovi, jedinicama lokalne samouprave propisana je obaveza da do 30. juna 2025. godine, nosiocima stanarskog prava dodijele drugi stan koji će oni moći da otkupe i na taj način riješi njihovo stambeno pitanje. Rješavanje stambenog pitanja licima koji su stanarsko pravo stekli na stanu u privatnom vlasništvu, za jedinice lokalne samouprave predstavlja veliku obavezu, jer ne raspolažu stambenim fondom u dovoljnoj mjeri, niti sredstvima u budžetu za gradnju novih stanova, a osim toga, postoje i druge kategorije lica kojima su dužne riješiti stambeno pitanje, zbog čega je rok za realizaciju ove obaveze prolongiran u nekoliko navrata.

U vezi sa uticajem na javne budžete, obrađivač je naveo da se, nakon dodjele stanova i sprovođenja procedure otkupa, sredstva ostvarena otkupom uplaćuju na račun Fonda stanovanja Republike Srpske. Za sprovođenje Nacrta neće nastati vanredni troškovi, niti potreba za dodatnim ljudskim resursima i opremom, jer se radi o postupcima koji se već sprovode.

U vezi sa socijalnim uticajima, obrađivač je naveo da se očekuju pozitivni socijalni uticaji, s obzirom na to da se Nacrtom stvaraju uslovi da lica, kao nosioci stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu, nakon dodjele stanova pristupe postupku otkupa istih i riješe svoje stambeno pitanje.

U vezi sa uticajem na životnu sredinu, obrađivač je naveo da Nacrt ne utiče na životnu sredinu.

Kada je u pitanju sprovođenje propisa, obrađivač je naveo da će Nacrt sprovoditi jedinice lokalne samouprave.

Nacrtom zakona o izmjeni i dopuni Zakona o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo nisu propisane formalnosti za građane i poslovni sektor u Republici Srpskoj.

Ministarstvo privrede i preduzetništva utvrdilo je da je obrađivač, prilikom primjene skraćenog procesa procjene uticaja propisa, postupio u skladu sa metodologijom propisanom u t. VI i VIII Odluke o sprovođenju procesa procjene uticaja propisa u postupku izrade propisa.

VII UČEŠĆE JAVNOSTI I KONSULTACIJE U IZRADI ZAKONA

U skladu sa Smjernicama za konsultacije u izradi propisa i drugih opštih akata („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 86/22), obrađivač Zakona je utvrdio da je Zakon o izmjeni i dopuni Zakona o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo od interesa za javnost, te je tekst ovog zakona objavljen na internet stranici Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju radi mogućnosti uvida u i dostavljanja primjedaba i sugestija.

U ostavljenom roku za javni uvid zaprimljen je prijedlog Udruženja „Vaša prava Bosne i Hercegovine“ kojim se predlaže da, kroz izmjenu i dopunu pomenutog Zakona, kao lica koja imaju prioritet u rješavanju stambenih potreba bude uvrštena i kategorija povratnika.

Imajući u vidu da je riječ o ranjivoj kategoriji lica, te uvažavajući njihov status i zagarantovana prava, a u cilju sveobuhvatnog razmatranja zaprimljenog prijedloga, o ovom prijedlogu zatraženo je i mišljenje Republičkog sekretarijata za raseljena lica i migracije, kao organa koji je nadležan za statusna i imovinska i prava povratnika. Prema mišljenju Republičkog sekretarijata za raseljena lica i migracije, kategorija povratnika je jasno definisana i proizlazi iz sadržine odredbi člana 14. stav 1. i člana 14. stav 2. tačka v) osnovnog teksta Zakona. U skladu sa pomenutim članom i donesenim pravilnicima lokalnih zajednica, u praksi se ovi stanovi dodjeljuju i povratnicima, a primjer za to su Grad Derventa, te Opština Brod, gdje ima najviše ovakvih slučajeva.

Slijedom navedenog zauzet je stav da, osim predložene izmjene i dopune, nije potrebno dodatno preciziranje pomenutog člana.

VIII FINANSIJSKA SREDSTVA I EKONOMSKA OPRAVDANOST DONOŠENJA ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna dodatna sredstva iz budžeta Republike Srpske.

ZAKON
O DRŽAVNIM STANOVIMA NA KOJIMA NE POSTOJI STANARSKO PRAVO
(Tekst predložene izmjene i dopune ugrađen u tekst Zakona)

Član 14.

(1) Pravilnikom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave o rješavanju stambenih potreba urediće se dodjela odgovarajućeg stana u zakup licu koje je bilo korisnik stana u državnoj svojini u sastavu ratom uništene zgrade.

(2) Osim lica iz stava 1. ovog člana, prioritet u rješavanju stambenih potreba prema kriterijumima i mjerilima propisanim posebnim zakonima i pravilnikom iz stava 1. ovog člana imaju:

a) lica koja ostvaruju prava sa statusom porodica poginulih boraca, boraca, ratnih vojnih invalida, civilnih žrtava rata, invalida rada, izbjeglica i raseljenih lica, koja su stanove koristili kao alternativni smještaj, prema posebnim programima za trajno stambeno zbrinjavanje,

b) lica iz socijalnih kategorija,

v) izbjeglice i raseljena lica koja su imala prebivalište na teritoriji lokalne samouprave na dan 30.04.1991. godine čija imovina je uništena ratnim dejstvima, a koja su se prijavila za dobrovoljni povratak i nemaju drugi smještaj na raspolaganju i

g) lica koja su nosioci stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu, u smislu Zakona o privatizaciji državnih stanova.