**ZAKON**

**O PRODAJI STANOVA NA KOJIMA POSTOJI**

**STANARSKO PRAVO**

(“Službene novine Federacije BiH, br. 27/97,11/98,22/99,27/99,7/00,32/01, 61/01,15/02,54/04,36/06, 51/07 , 72/08 i 23/09)

**Neslužbeni prečišćeni tekst**

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 daljnjem tekstu: Zakon o stambenim odnosima).

**Član 3**.

Stan se otkupljuje sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji služe zgradi kao cjelini zajedno sa tlom 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 graditeljsku cjelinu sa stanom ili ako je stanaru dodijeljena na uporabu 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 zbog 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, saobraćaja i veza.

**Član 6.**

Stanovi u vlasništvu pravnih osoba čije je sjedište na teritoriji Federacije Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Federacija), a nalaze se na teritoriju država nastalih iz bivše SFRJ, prodavat će se na način kako je to regulirano u odnosnoj državi i pod uvjetima reciprociteta, ako međudržavnim ugovorom nije drukčije 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 istaknuti zahtjev za kupnju stana u pismenom obliku nositelju prava raspolaganja stanom (u daljnjem tekstu: prodavatelj), a prodavatelj ga je dužan prodati.

Zahtjev iz stava 1. ovoga člana podnosi se u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga zakona, odnosno u roku od tri mjeseca od dana okončanja eventualnog sudskog postupka, ovisno koji rok je kasniji, a ugovor o prodaji stana (u daljnjem tekstu: ugovor) mora se zaključiti u roku od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva za otkup stana.

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

Presuda u cjelosti zamjenjuje kupoprodajni 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 7a.**

Iznimno, za stan za koji se vrši ovjera ugovora o korištenju stana u skladu s članom 2. stav (4), ili izdaje novi ugovor u skladu s članom 18.d stav (7) Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima (“Službene novine Federacije BiH”, br. 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 31/01, 56/01, 15/02, 24/03 i 29/03), zahtjev za kupnju stana podnosi se u roku od tri mjeseca od dana ovjere ugovora o korištenju stana, osdnosno izdavanja novog ugovora.

Zahtjev za kupnju stana u koji se vraća višestruki korisnik iz odredbe članka 11. stav (4) tačka 6. Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima, kao i za kupnju devastiranog stana podnosi se se u roku od tri mjeseca od dana ulaska u posjed stana.

**Član 8.**

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

Nosiocem stanarskog prava smatra se i lice kojem je stan dodijeljen rješenjem nadležnog organa iz stambenog fonda prijašnjeg Federalnog ministarstva odbrane na osnovu člana 18d. Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima, a koje nije zaključilo ugovor o korištenju (“Službene novine F BiH”, br. 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 56/01, 15/02 i 29/03).

**Član 8a.**

Nositelj stanarskog prava na stanu koji je posebnim propisima koji su primjenjivani na teritoriju Federacije BiH u razdoblju od 30. aprila 1991. do 4. aprila 1998. godine proglašavan napuštenim, stiče pravo na kupnju stana po odredbama ovoga zakona nakon isteka roka od dvije godine od dana stupanja u posjed stana.U postupku rješavanja zahtjeva za kupnju stana vlasnik stana dužan je utvrditi na temelju raspoložive dokumentacije radi li se o nositelju stanarskog prava na stanu iz stava 1. ovoga člana.Ugovor o kupoprodaji stana zaključen protivno odredbi stava 1. ovoga člana smatra se ništavim.Nositelj stanarskog prava iz staka 1. ovog člana može podnijeti zahtjev za kupnju stana u skladu s članom 7. stavom 1. ovoga zakona u roku od šest mjeseci od dana kada je stekao pravo na kupnju stana".

**Član 8b.**

Nositelj stanarskog prava iz člana 8.(a) ovoga zakona ima pravo podnijeti pismeni zahtjev za otkup stana u skladu s članom 7. ovoga zakona tek kada osigura dokaze da su on i svi članovi njegovoga domaćinstva, kako je to definirano Zakonom o stambenim odnosima, napustili smještaj koji su koristili privremeno u svojstvu zakonitog ili nezakonitog korisnika.

Kako bi ispunio ovaj uvjet, nositelj stanarskog prava dostavlja potpisan zapisnik od strane nadležnog upravnog organa kojim se utvrđuje napuštanje imovine, predaja ključeva i pečaćenje prostorija ili ulazak u posjed ispražnjenih prostorija predratnog nositelja stanarskog prava, ili se utvrđuje da ne postoji potreba da se trenutačne prostorije isprazne u skladu sa zakonom. U slučajevima kada je to potrebno, nadležni upravni organ je dužan nositelju stanarskog prava izdati ove dokaze.  
Nadležni upravni organ će u roku od jednog mjeseca nakon stupanja na snagu ovoga zakona definirati pravno valjani dokazni materijal u svrhu ovoga člana ako zapisnik nije na raspolaganju ili kada trenutačni smještaj nije potrebno napuštati u skladu sa zakonom.Ovi dokazi moraju se priložiti uz pismeni zahtjev za otkup stana. Dokazi su sastavni dio pismenog zahtjeva za otkup stana i zahtjev za otkup se ne može obrađivati ukoliko ovi dokazi nisu podneseni

**Član 9.**

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

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

(3) Pravo na kupnju stana, pod uvjetima iz ovog Zakona, ima nasljednik prvog nasljednog reda nositelja stanarskog prava, ako su kumulativno ispunjeni slijedeći uvjeti:

- nositelj stanarskog ptrava nema člana užeg porodičnog domaćinstva;

- protekao je rok od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva nositelja stanarskog prava za kupnju stana, a nije zaključen ugovor o kupoprodaji stana i

- nasljednik nije kupio drugi stan prema odredbama ovog Zakona.

**Član 10.**

Nositelj stanarskog prava, njegov supružnik ili član užeg porodičnog 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 saglasnost drugog.

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

Izuzetno 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.

Saglasnost i sporazum iz st. 1. i 2. ovog člana daje se na ugovor ili posebnu ispravu uz ovjeren potpis.

U slučaju uskraćenosti saglasnosti, 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 valjanim propisima, ili je prestala s radom, a pravni nasljednik je nepoznat ili nije određen, ili joj je nepoznato sjedište, a nositelj stanarskog prava nije u mogućnosti istaknut 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 14a.**

Stanove koji su u vlasništvu poduzeća, nakon privatizacije poduzeća, prodaje općina na čijoj se teritoriji stan nalazi.

**Član 15.**

Prodaju stanova na kojima su pravo raspolaganja imali bivša JNA i SSNO, sukladno ovom zakonu, vrši Vlada Fedracije Bosne I Hercegovine.

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

Prodaja stanova koji su u vlasništvu organa i organizacija Bosne i 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,

- visini vlastitih sredstava koje je nositelj stanarskog prava uložio u stan,

- amortizaciji stana,

- visini ratne štete koju je nositelj stanarskog prava otklonio ili koju treba otkloniti,

- popustima koji se priznaju i pripadaju kupcu.

**Član 17.**

Cijena stana utvrđuje se na temelju vrijednosti stana utvrđene čl. 18. do 21. ovog zakona i popusta utvrđenih članom 21. do 25. ovog zakona, a obračunava se u KM.

**Član 18.**

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

Građevinska vrijednost stana je 600 KM po m2.

Koeficijent položajne pogodnosti stana utvrđuje mjerodavna vlada kantona 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 sticanja stanarskog prava,

- sredstva koja nositelju stanarskog prava radi sticanja stanarskog prava nisu isplaćena na ime naknade za izuzete nekretnine,

- sredstva kojima je nositelj stanarskog prava otklonio ratnu štetu.

Visina uloženih sredstava utvrdit će se na osnovi dokumentacije ili obračuna sudskog vještaka građevinske struke.

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

**Član 20.**

Vrijednost stana utvrđena na temelju čl. 18. i 19. ovog zakona umanjuje se na temelju 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 6. aprila 1992. godine.

Popust na temelju radnog staža supružnika utvđ|en stavom 1. ovog člana obračunava se kumulativno, a najviše do75%.

Kupcu se priznaje popust na cijenu stana i na temelju radnog staža umrlog bračnog druga.

Korisniku porodične penzije, kao kupcu, priznat će se popust na cijenu stana i na temelju 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 daljnjem tekstu: Oružane snage) i u Narodnooslobodilačkom ratu od 1941. do 1945. godine,

- 0,12% za svaki mjesec proveden na radnoj obvezi i u jedinici Civilne zaštite za vrijeme ratnog stanja.

**Član 23.**

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

1. popust od 100% kad stan kupuju:

a) malodobno dijete kao i dijete na redovitm školovanju čija su oba roditelja poginula u oslobodilačko-obrambenom ratu ili su smrtno stradali kao žrtve u toj agresiji;

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

2. popust od 75% kad stan kupuju:

a) osoba kojoj su u oslobodilačko- obrambenom ratu poginula dva ili više članova porodičnog domaćinstva kao pripadnici Oružanih snaga Federacije ili su stradali kao žrtve u toj agresiji,

b) nositelj stanarskog prava čiji je supružnik poginuo u oslobodilačko-obrambenom ratu kao pripadnik Oružanih snaga ili je stradao kao žrtva u toj agresiji ako živi u porodičnom domaćinstvu s predškolskim djetetom (posvojčetom) na redovnom školovanju ili sa djetetom (posvojčetom) nositeljem obiteljske imovine.

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

3. popust od 50% kad stan kupuje:

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

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

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

4. popust od 25% kad stan kupuje:

a) ratni vojni ili civilni invalid 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 osnovi 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 na osnovu potraživanja građana, a koji su utvrđeni posebnim propisima.

Kada se plaćanje vrši novcem, ili certifikatom iz osnova stare devizne štednje, cijena stana se umanjuje za 20% utvrđ|ene 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 25a.**

Nositelj stanarskog prava koji je vratio stan u posjed na teritoriju Republike Srpske i stekao pravo na kupnju stana prema odredbama Zakona o privatizaciji državnih stanova (“Službeni glasnik Republike Srpske”, br. 11/00) ima pravo na novčanu pomoć od Federacije Bosne i Hercegovine u iznosu 25% od ugovorene cijene stana.

Pravo na novčanu pomoć iz stava (1) ovog člana ima nositelj stanarskog prava koji kumulativno ispunjava sljedeće uvjete:

1. vratio se u posjed stana;

2. stekao je pravo na kupnju stana;

3. zaključio je ugovor o kupnji stana sa otplatom cijene stana u razdoblju od 20 godina i

4. koristit će stan u razdoblju iz tačke 3. ovog stava.

Vlada Federacije isplatit će novčanu pomoć iz stava (1) ovog člana u pet jednakih godišnjih obroka, a međusobna prava i obveze između Vlade Federacije i odnosnog nositelja stanarskog prava uredit će se ugovorom zaključenim u skladu s odredbama Zakona o obligacijskim odnosima (“Službeni list RBIH”, br.2/92,13/93,29/93 i 13/94).

Isplata novčane pomoći počet će od januara 2006. godine.

**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 može utvrditi i kraći rok za obročnu otplatu, s manjom kamatnom stopom.

**Član 26a.**

Ako je kupac, nakon određene obrocne otplate cijene stana, ugovorio placanje odjednom u novcu, cijena stana koju placa umanjuje se za kamatnu stopu koja se obracunava po stopi 2% godisnje na unaprijed placene rate, iz clana 26. ovog zakona, racunate metodom obracuna kamata potrosackog kredita.

V - UPIS PRAVA VLASNIŠTVA NA STAN

**Član 27.**

Pravo vlasništva na stan kupac stiče upisom u zemljišne knjige.

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

Ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, pravo vlasništva na stan stiče 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 propisom.

**Član 28.**

Kad stan koriste članovi porodica poginulih boraca, ratnih vojnih invalida, demobilizirani borci i prognane osobe po pravnoj osnovi, 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 s odredbama ovog zakona.

U protivnom će pravobranitelj zatražiti tužbom poništenje ugovora u roku od 60 dana od dana dostave ugovora.

**Član 30.**

Ugovorne stranke su dužne ovjeriti svoje potpise.

Organ mjerodavan za ovjeru potpisa ovjerit će potpise stranaka nakon što utvrdi da je ugovor podnesen na potvrdu nadležnom pravobranitelju, što se potvrđuje na poleđini 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 stiče uknjižbom u zemljišnu knjigu.

Na području za koje se ne vodi zemljišna knjiga hipoteka se stiče 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 nositelju 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 raspoređuju se u proračun općine.

**Član 36.**

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz člana 15. ovog zakona raspore|uju se:

- 80% kantonima,

- 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 stavka 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 poduzeće će koristiti za predvi|ene namjene do dana odobravanja programa privatizacije od strane mjerodavne agencije za privatizaciju.

Nakon što je poduzeću odobren program privatizacije, daljnje otplate od prodaje stanova iz stava 1. alineja 1, ovog člana uplaćuju se u proračun općine i grada na čijem se teritoriju 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, 70% sredstava usmjeravaju u Kantonalni fond za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe.

Prava i obaveze kantonalnog fonda za izgrad-nju stanova, uredit ce se posebnim kantonalnim propisom.

**Član 39.**

Nositelj prava iz kupoprodajnog ugovora zaključenog s bivšim SSNO-om, na osnovu Zakona o stambenom obezbjeđenju u JNA (“Službeni list SFRJ”, broj: 84/90) i podzakonskih akata za njegovu provedbu, za stan koji je na raspolaganju Federalnom ministarstvu obrane, zaključio je pravno obvezujući ugovor ako je zaključio pisani ugovor o otkupu stana do 06. aprila 1992. godine i ugovor dostavio na ovjeru nadležnoj poreznoj službi, te ukoliko je kupoprodajna cijena utvrđena sukladno tada važećem Zakonu i iznos cijene u cijelosti izmirio u ugovorenom roku.

**Član 39a.**

Ako nositelj stanarskog prava na stanu koji je na raspolaganju Vlade Federacije Bosne i Hercegovine taj stan koristi legalno i ako je prije 6. aprila 1992. godine zaključio pravno obvezujući ugovor o otkupu stana sa Saveznim sekretarijatom za narodnu obranu (SSNO) u skladu sa zakonima navedenim u članu 39. ovoga zakona, Ministarstvo obrane Federacije izdaje nalog da se nositelj stanarskog prava uknjiži kao vlasnik stana u nadležnom sudu.

**Član 39b.**

U slučaju kada nositelj stanarskog prava iz člana 39.a ovoga zakona nije izvršio uplatu cijelog iznosa prodajne cijene stana u skladu s kupoprodajnim ugovorom, onda će platiti ostatak prodajne cijene navedene u tom ugovoru Vladi Federacije Bosne i Hercegovine.

Ukoliko je kupoprodajnim ugovorom predviđena isplata prodajne cijene u obrocima, sačinit će se aneks ugovora kojim se regulira isplata preostalih obroka, te stavljanje pod hipoteku i njena registracija u skladu s ovim zakonom.

Odredbe člana 39.a ovoga zakona i st. 1. i 2. ovoga člana primjenjuju se i na ugovore o otkupu stana koji su zaključeni prije 6. aprila 1992. u slučajevima kada nije izvršena ovjera potpisa u nadležnom sudu.

**Član 39c.**

Odredbe čl. 39.a i 39.b primjenjuju se i na nositelja stanarskog prava koji je ostvario pravo na povrat stana prema odredbama Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima ("Službene novine Federacije BiH", br. 11/98,38/98,12/99,18/99,27/99,43/99,31/01,56/01,15/02,24/03 i 29/03).

**Član 39d.**

Osoba koja ne ostvari u Vladi Federacije Bosne i Hercegovine pravo iz ovoga zakona može pokrenuti postupak u nadležnom sudu.

**Član 39e.**

Nosilac prava iz kupoprodajnog ugovora koji je zaključio pravno obavezujući ugovor iz člana 39. stav 1. Zakona, a koji je napustio stan u Federaciji Bosne i Hercegovine i nakon toga iz istog stambenog fonda ili novoformiranih stambenih fondova oružanih snaga država nastalih iz bivše SFRJ stekao novo stanarsko pravo ili pravo koje odgovara tom pravu, sticanjem novog stana raskinut je ugovor o otkupu stana u Federaciji Bosne i Hercegovine, te nema pravo na upis prava vlasništva na tom stanu.

Umjesto prava na upis vlasništva nosiocu prava iz kupoprodajnog ugovora iz stava (1) ovog člana pripada naknada iz stava (3) ovog člana.  
  
Nosilac prava iz kupoprodajnog ugovora koji je zaključio pravno obvezujući ugovor iz člana 39. stav 1. Zakona koji je nakon 14. decembra 1995. godine ostao u službi u oružanim snagama van teritorije Bosne i Hercegovine, a nije stekao novo stanarsko pravo ili pravo koje odgovara tom pravu, umjesto upisa prava vlasništva po zaključenom ugovoru ima pravo na naknadu od Federacije Bosne i Hercegovine u iznosu sredstava uplaćenih po ugovoru uvećanih za pripadajuću kamatu po viđenju.

Nosilac prava iz kupoprodajnog ugovora koji je zaključio pravno obavezujući ugovor o otkupu stana iz člana 39. stav 1. Zakona za čiji stan je sadašnji korisnik u skladu sa važećim zakonima zaključio ugovor o korištenju stana ili ugovor o otkupu stana, umjesto upisa prava vlasništva na stan ima pravo na naknadu od Federacije Bosne i Hercegovine utvrđenu na način iz stava 2. ovog člana, izuzev nosioca prava kupoprodajnog ugovora iz stava 1. ovog člana.

VII - POSEBNE ODREDBE

**Član 40.**

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

Stanom u izgradnji, smatra se u smislu ovog zakona, svaki novoizgrađeni stan za koji nije izvršen tehnički pregled i dano pozitivno očitovanje o uporabi stana.

Nadležno kantonalno tijelo pri donošenju ovog propisa uzet će u obzir prava investitora (izvoditelja radova), stepen izgradnje, kao i druge važne okolnosti za pravedno rješenje.

**Član 41.**

Nadležno tijelo kod kojeg se vodi evidencija o stanovima dužno je na zahtjev prodavatelja ili kupca omogućiti upotrebu 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 propisima.

VIII - KAZNENE ODREDBE

**Član 43.**

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

1. ako ne postupi prema odredbi iz člana 7. ovog zakona,

2. ako postupi suprotno odredbama clana 8a. ovog zakona,

3. ako cijenu stana utvrdi suprotno odredbama čl. 18. do 25.ovog zakona,

4. ako ne postupi prema odredbi iz člana 29. stav 1. ovog zakona,

5. 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 člana 41. ovog zakona.

**Član 45.**

BRISAN

IX - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

**Član 46.**

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

Osobe koje su do isteka roka iz stava 1. ovog člana stekle stanarsko pravo ili pravnu osnovu za zakonito useljenje u skladu sa odredbama Zakona o stambenim odnosima, imaju pravo otkupa stana po odredbama ovog zakona.

Izuzetno, ugovori o korištenju stana koji su proglašavani napuštenim, ostaju na snazi do proteka roka za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz člana 8.a ovog Zakona.

Ugovori o korištenju stana za devastirane stanove ostaju na snazi do sticanja prava na kupnju stana u skladu s odredbom člana 7.a stav (2) ovog Zakona.

**Član 46a.**

Po prijemu pismenog zahtjeva za otkup stana u skladu s čl. 7., 8., 8.(a) i 8.(b) ovoga zakona, člana 44. stav 1(6), i čl. 47. i 49. Zakona o stambenim odnosima se suspendiraju dok se ne zaključi kupoprodajni ugovor.  
Kupci stanova iz čl. 8.(a) i 8.(b) ovoga zakona oslobađaju se u potpunosti svih administrativnih i drugih troškova koji se mogu javiti u skladu sa Zakonom o upravnom postupku i Zakonom o stambenim odnosima.

**Član 46b.**

Osobe koje su do 6.decembra 2000. godine kod nadležnog tijela pokrenule postupak prenosa stanarskog prava prema odredbama Zakona o stambenim odnosima, a do tog dana nije doneseno prvostepeno rješenje ili je rješenje bilo poništeno i predmet vraćen prvostepenom organu na ponovni postupak, imaju pravo podnijeti zahtjev za kupnju stana u roku od tri mjeseca od dana kada im je pravosnažnim rješenjem utvrđeno stanarsko pravo.

Osobe koje su do 6. decembra 2000.godine kod nadležnog organa pokrenule postupak radi sticanja stanarskog prava imaju pravo na zaključenje ugovora o korištenju stana koji im je vlasnik dodijelio u postupku izvršenja sudske odluke i pravo podnijeti zahtjev za kupnju stana u roku od tri mjeseca od dana zaključenja ugovora o korištenju stana.

Osobe kojima je do 6.decembra 2000.godine rješenjem dodijeljen stan u gradnji, stan u postupku eksproprijacije, odnosno stan za koji nije izvršen tehnički prijam, imaju pravo na zaključenje ugovora o korištenju stana u skladu s odredbama Zakona o stambenim odnosima i pravo podnijeti zahtjev za kupnju stana u roku od tri mjeseca od dana zaključenja ugovora.

**Član 47.**

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

Pravo na kupnju stana prema odredbama ovog Zakona ima i nositelj stanarskog prava na nacionaliziranom i konfisciranom stanu, s tim da se bivšem vlasniku dodjeljuje drugi odgovarajući stan s pravom uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Ukoliko bivši vlasnik nije živ, pravo na dodjelu odgovarajućeg stana ima njegov nasljednik prvog reda.

Odgovarajućim stanom, u smislu ovog zakona, smatra se stan koji se nalazi u istoj općini kao i nacionalizirani stan i koji je veličine koja odstupa do +/- 10% od veličine nacionaliziranog stana.

**Član 47a.**

Pravo na dodjelu zamjenskog stana nema bivši vlasnik kojem je za nacionalizirani stan isplaćena naknada ili su mu u zamjenu za nacionalizirani stan date druge stvari i prava.

Smatra se da je bivšem vlasniku isplaćena naknada ako je naknada isplaćena na osnovu zakona u kojem je definirana terminom “pravična”.

Pravo na dodjelu zamjenskog stana nema ni bivši vlasnik kojem je stan oduzet na osnovu presude zbog krivičnog djela, ako je stan stečen izvršenjem tog krivičnog djela.

Pravo na dodjelu zamjenskog stana nema ni bivši vlasnik koji je za nacionalizirani stan obeštećen na osnovu međudržavnog ugovora.

Pravo na dodjelu zamjenskog stana nema ni bivši vlasnik koji je stekao stanarsko pravo na stan u državnom vlasništvu na teritoriji država nastalih iz bivše SFRJ ili ga je otkupio u skladu sa odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Pravo na zamjenski stan nema vlasnik koji je primio strano državljanstvo.

**Član 47b.**

Zahtjev za kupnju stana iz člana 47. podnosi se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

**Član 47c.**

Zahtjev za dodjelu zamjenskog stana bivši vlasnik podnosi općinskoj službi nadležnoj za stambene poslove u općini na čijoj se teritoriji nalazi nacionalizovani stan.

Općina na čijoj se teritoriji nalazi nacionalizirani stan dužna je dodijeliti zamjenski stan u roku od šest mjeseci od dana prijema zahtjeva za dodjelu stana.

Zahtjev iz stava 1. ovog člana podnosi se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Član 47d.**

Zamjenski stan općina dodjeljuje iz fonda stanova na koje nije podnesen zahtjev za povrat u smislu Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova.

U slučaju da općina ne raspolaže odgovarajućim stanom bivšem valsniku se može isplatiti novčana protuvrijednost ili dati druga stvar i pravo u zamjenu za nacionalizirani stan.

Način i postupak utvrđivanja visine protuvrijednosti ili druge stvari i pravo na zamjenu za nacionalizovani stan, te određivanje nadležnog organa za isplatu uredit će se posebnim pravilnikom koji donosi Federalno ministarstvo prostornog uređenja.

Novčana protuvrijednost iz stava 2. ovog člana bivšem vlasniku se može isplatiti isključivo uz njegovu saglasnost.

Ukoliko prilikom dodjele zamjenskih stanova bivšim vlasnicima općina ne raspolaže adekvatnim stanom, zamjenski stanovi će se osigurati izgradnjom novih stambenih jedinica. Prilikom izgradnje novih stambenih jedinica nadležna općina je obavezna osigurati adekvatnu lokaciju, građevinsko zemljište za izgradnju stambenih objekata u onoj građevinskoj zoni u kojoj se prema općinskim propisima nalazi nacionalizovani stan, sa svom potrebnom građevinsko-tehničkom dokumentacijom i odobrenjima za građenje, a Vlada Federacije BiH putem nadležnog Federalnog ministarstva prostornog uređenja će obavezno iz buđeta Federacije BiH finansirati novu izgradnju stambenih jedinica, koje će se koristiti kao zamjenske stambene jedinice.

**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 stavka 1. ovog člana, po provedenom postupku, utvrđuje rješenjem općinsko tijelo uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i graditeljstva.

**Član 49.**

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

**Član 50a.**

Ovlašćuju se Zakonodavno-pravna komisija Predstavničkog doma i Zakonodavno-pravna komisija Doma naroda Parlamenta Federacije da utvrde prečišćeni tekst Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

**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.