

Na osnovu Poglavlja IV. odjeljak A. člana 23., te Poglavlja III. člana 15. i 16. tačka d. Ustava Bosansko-podrinjskog kantona Goražde („Sl. novine BPK Goražde, br. 8/98; 10/00 i 5/03) i člana 106. Poslovnika o radu Skupštine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde („Sl. novine BPK Goražde“, br. 10/08), Skupština Bosansko-podrinjskog kantona Goražde na svojoj \_\_\_\_\_ redovnoj sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2013. godine  ***d o n o s i :***

## **N A C R T**

# **Z A K O N**

## **O NEPROFITNO-SOCIJALNOM STANOVANJU**

### **BOSANSKO-PODRINJSKOG KANTONA GORAŽDE**

#### **I – OSNOVNE ODREDBE**

##### **Član 1.**

###### **(Predmet regulisanja)**

(1) Ovim Zakonom uređuju se uslovi za održivi razvoj neprofitno-socijalnog stanovanja i način obezbjeđivanja i korištenja sredstava za razvoj neprofitno-socijalnog stanovanja, način dodjele i korištenja stambenih jedinica, kao i druga pitanja od značaja za neprofitno-socijalno stanovanje u Bosansko-podrinjskom kantonu Goražde (u daljem tekstu: Kanton).

##### **Član 2.**

###### **(Neprofitno-socijalno stanovanje)**

(1) Neprofitno-socijalno stanovanje u smislu ovog zakona, jeste stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbjeđuje uz podršku države, odnosno jedinice lokalne samouprave, domaćinstvima ili pojedincima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da obezbjede stan po tržišnim uslovima.

(2) Stanovanje odgovarajućeg standarda iz stava 1 ovog člana je stanovanje koje je u skladu sa načelima: zaštite javnog interesa; stabilnosti i trajnosti objekata; zaštite zdravlja; zaštite životne sredine i prostora; zaštite od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća; zaštite od požara, eksplozija i industrijskih incidenata; toplotne zaštite i energetske efikasnosti.

##### **Član 3.**

###### **(Definicije)**

- (1) Pojedini pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju slijedeće značenje:
- a) **Stanovi** za neprofitno-socijalno stanovanje u smislu ovog zakona su stanovi koji se daju u zakup pod unaprijed utvrđenim uslovima korisnicima neprofitno-socijalnog stanovanja.
  - b) **Kantonalmom strategijom neprofitno-socijalnog stanovanja** (u daljem tekstu: Strategija) se određuju dugoročni i srednjoročni ciljevi razvoja neprofitno-socijalnog stanovanja, u skladu sa ukupnim ekonomskim i socijalnim razvojem, izvori i način obezbjeđivanja sredstava za realizaciju Strategije, razvoj neprofitno-socijalnog stanovanja i drugi elementi od značaja za neprofitno-socijalno stanovanje.
  - c) **Akcionim planom** se operativno razrađuju ciljevi, mjere i aktivnosti definisane u Strategiji neprofitno-socijalnog stanovanja, bliže namjene kao i kategorije za odabir korisnika, dinamika, nosioci u realizaciji Strategije, izvori i iznosi sredstava za realizaciju Strategije (u daljem tekstu: Akcioni plan).

d) **Zakupom stana** u smislu ovog Zakona smatra se 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 neprofitno-socijalnog stanovanja** u smislu ovog Zakona su: mladi, djeca bez roditeljskog staranja, samohrani roditelji, porodice sa više djece, samačka domaćinstva, lica preko 65 godina starosti, osobe sa invaliditetom, ratni vojni invalidi, civilni invalidi rata, izbjeglice i interno raseljena lica, Romi i pripadnici drugih socijalno ranjivih grupa.

## **II – DOKUMENTI NEPROFITNO-SOCIJALNOG STANOVANJA**

### **Član 4. (Strategija i Akcioni plan)**

(1) Radi obezbjeđivanja uslova za održivi razvoj neprofitno-socijalnog stanovanja u Kantonu, a u cilju realizacije utvrđene kantonalne stambene politike, kojom se određuju i mjere za njeno sprovođenje, donosi se Kantonalna strategija neprofitno-socijalnog stanovanja i Akcioni plan za njeno sprovođenje.

### **Član 5. (Način donošenja i rok važenja)**

- (1) Strategija i Akcioni plan donosi se za teritoriju Kantona.
- (2) Strategija naročito sadrži:
  - a) strateške ciljeve i mjere i uslove za njihovu realizaciju;
  - b) pokazatelje potrebne za praćenje ostvarivanja i stepen ostvarivanja ciljeva;
  - c) okvirna sredstva potrebna za sprovođenje Strategije;
  - d) prikaz usklađenosti ciljeva sa državnim razvojnim programom.
- (3) Strategiju i Akcioni plan donosi Vlada Bosansko-podrinjskog kantona Goražde (u daljem tekstu: Vlada kantona). Strategija se donosi za period od 10 (deset) godina.
- (4) Strategiju i Akcioni plan za Vladu kantona priprema Ministarstvo za urbanizam, prostorno uređenje i zaštitu okoline BPK Goražde (u daljem tekstu: Ministarstvo), u saradnji sa predstavnicima jedinica lokalne samouprave.
- (5) Rok za donošenje Strategije je 12 (dvanaest) mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- (6) Strategija i Akcioni plan se objavljuju u „Službenim novinama Bosansko-podrinjskog kantona Goražde.

## **III – POSLOVI NEPROFITNO-SOCIJALNOG STANOVANJA**

### **Član 6. (Obaveze organa uprave)**

- (1) Sredstva za neprofitno-socijalno stanovanje obezbjeđuju Kanton, odnosno jedinica lokalne samouprave.
- (2) Posebnim propisom Vlada kantona će utvrditi stanove Kantonalnog stambenog fonda koji će se koristiti za neprofitno-socijalno stanovanje i isti se neće moći koristiti u druge svrhe u periodu od 20 godina.
- (3) Poslove u vezi sa neprofitno-socijalnim stanovanjem za stanove iz stava 1. ovog člana koje obezbjeđuje Kanton vrši Ministarstvo putem Kantonalnog stambenog fonda, a za

stanove koje obezbjeđuju jedinice lokalne samouprave navedene poslove vrše nadležne općinske službe.

**Član 7.**  
**(Kantonalni stambeni fond)**

- (1) Kantonalni stambeni fond, u smislu ovog Zakona, obavlja slijedeće poslove:
- a) učestvuje u pripremi Strategije i Akcionog plana,
  - b) utvrđuje program izgradnje stanova, odnosno učestvuje u pripremi uslova i kriterija za utvrđivanje standarda izgradnje stanova,
  - c) vrši poslove u vezi prikupljanja sredstava za tekuće i investiciono održavanje i izgradnju stanova,
  - d) uz saglasnost Vlade kantona ugovara izgradnju i kupovinu stanova za neprofitno-socijalno stanovanje,
  - e) obezbjeđivanje odnosno pribavljanje, upravljanje i davanje u zakup stanova namjenjenih za neprofitno-socijalno stanovanje,
  - f) organizovanje održavanja stambenih zgrada i stanova namjenjenih za neprofitno-socijalno stanovanje,
  - g) vodi registar stanova.

**Član 8.**  
**(Obaveze jedinica lokalne samouprave)**

- (1) Jedinica lokalne samouprave radi obezbjeđivanja uslova za razvoj neprofitno-socijalnog stanovanja:
- a) donosi, u skladu sa Kantonalnom strategijom i Akcionim planom neprofitno-socijalnog stanovanja, godišnje programe neprofitno-socijalnog stanovanja;
  - b) planira budžetska sredstva za sprovođenje programa neprofitno-socijalnog stanovanja;
  - c) obezbjeđuje razvoj neprofitno-socijalnog stanovanja putem odgovarajuće zemljišne politike i planiranja i uređenja prostora;
  - d) putem nadležne službe vodi registar stanova.

(2) U slučaju da jedinice lokalne samouprave ne mogu obavljati poslove iz stava 1. ovog člana, iste mogu u dogovoru sa Ministarstvom za te poslove koristiti usluge Kantonalnog stambenog fonda.

#### **IV – NAČIN OBEZBJEĐENJA I KORIŠTENJA SREDSTAVA**

**Član 9.**  
**(Način obezbjeđivanja sredstava)**

- (1) Sredstva za neprofitno-socijalno stanovanje obezbjeđuju se iz:
- a) budžeta Kantona,
  - b) budžeta jedinica lokalne samouprave;
  - c) donacija;
  - d) domaćih i inostranih kredita;
  - e) drugih izvora u skladu sa zakonom.

**Član 10.**  
**(Način korištenja sredstava)**

- (1) Sredstva iz člana 9. ovog Zakona koriste se za:

- a) podsticanje različitih vidova pribavljanja stanova za neprofitno-socijalno stanovanje;
- b) podsticanje partnerstva javnog i privatnog sektora u oblasti neprofitno-socijalnog stanovanja;
- c) druge namjene u skladu sa ovim Zakonom i Strategijom, te programom jedinica lokalne samouprave.

(2) Detaljnija mjerila i kriterije za korištenje sredstava za namjene iz stava 1. ovog člana, utvrđuju se propisom Vlade kantona na prijedlog Ministarstva, odnosno Općinskog vijeća na prijedlog nadležne općinske službe.

## **V – OPĆI I POSEBNI KRITERIJI ZA KORIŠTENJE NEPROFITNO-SOCIJALNOG STANOVANJA**

### **Član 11.**

#### **(Opći kriteriji za korištenje neprofitno-socijalnog stanovanja)**

- (1) Pravo na stan po osnovu neprofitno-socijalnog stanovanja imaju lica:
- a) koja su državljani Bosne i Hercegovine;
  - b) koja imaju prebivalište na teritoriji Kantona;
  - c) koja u vlasništvu nemaju stan, odnosno kuću i ne koriste stan propisane površine;
  - d) čiji ukupni prihodi porodičnog domaćinstva po bilo kom osnovu ne prelaze visinu utvrđenu posebnim propisom Vlade kantona.

(2) Bliži uslovi i kriteriji za postupak dodjele i rangiranje korisnika po osnovu neprofitno-socijalnog stanovanja utvrđuju se propisom Vlade kantona.

(3) Uslovi i kriteriji za utvrđivanje standarda izgradnje stanova za neprofitno-socijalno stanovanje utvrđuje se propisom Ministarstva.

### **Član 12.**

#### **(Posebni kriteriji za korištenje neprofitno-socijalnog stanovanja)**

(1) Pravo na rješavanje stambenih potreba u skladu sa ovim Zakonom imaju lica koja su bez stana, odnosno lica bez stana odgovarajućeg standarda i koja iz prihoda koje ostvaruju ne mogu da obezbijede stan po tržišnim uslovima.

(2) Posebni kriteriji za utvrđivanje reda prioriteta za rješavanje stambenih potreba lica iz stava 1. ovog člana su:

- a) stambeni status;
- b) visina primanja;
- c) zdravstveno stanje;
- d) invalidnost;
- e) broj članova domaćinstva;
- f) imovinsko stanje.

(3) Vlada kantona i jedinice lokalne samouprave u okviru svakog pojedinačnog programa neprofitno-socijalnog stanovanja bliže propisuju uslove i mjerila za rješavanje stambenih potreba domaćinstava iz stava 2. ovog člana, u skladu sa uslovima i mjerilima iz odgovarajućeg dokumenta Vlade kantona.

(4) Uslovi i mjerila iz stava 2. i 3. ovog člana propisuju se u skladu sa mjerama i politikama definisanim u strateškim dokumentima Kantona i u cilju podsticanja programa razvoja Kantona.

## **VI – ZAKUP STANA**

### **Član 13.**

(1) Pravo na zakup stana može steći lice koje ispunjava uslove po osnovu neprofitno-socijalnog stanovanja iz člana 11. i 12. ovog Zakona, samo na osnovu ugovora o zakupu između zakupodavca i zakupoprimca zaključenim u pismenoj formi, u skladu sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima.

### **Član 14. (Zakupnina)**

(1) Za zakup stana iz člana 13. ovog Zakona plaća se zakupnina koja se određuje u zavisnosti od opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškova održavanja zajedničkih dijelova zgrada, zone građevinskog zemljišta u kojoj se stan nalazi kao i površine stana (u daljem tekstu: zakupnina).

(2) Bliža mjerila i kriteriji za utvrđivanje visine zakupnine utvrđuje se propisom Vlade kantona.

### **Član 15.**

(1) Ako se zbog izmjene propisa iz člana 14. stav 2. ovog Zakona promjeni iznos zakupnine, zakupac je dužan da plaća tu zakupninu, a obračun će biti uređen anexom ugovora.

### **Član 16.**

(1) U slučaju smrti zakupca, njegova prava i obaveze prelaze na lice iz domaćinstva koje je određeno u ugovoru o zakupu stana, ukoliko ispunjava uslove po osnovu neprofitno-socijalnog stanovanja iz člana 11. i 12. ovog Zakona.

(2) Lice iz stava 1. ovog člana dužno je da u roku od 60 dana od dana nastale promjene, zatraži zaključenje ugovora o zakupu sa zakupodavcem.

(3) Zakupodavac je dužan da sa licem iz stava 1. ovog člana zaključi ugovor o zakupu stana na određeno vrijeme, na period do 5 godina, sa pravima i obavezama zakupca, uz godišnju provjeru uslova i kriterija iz člana 11. i 12. ovog Zakona.

(4) Ako zakupac stekne pravo svojine, odnosno pravo zakupa na drugom stanu, dužan je da stan koji je stekao kao zakupac, u roku od 30 dana od sticanja tog prava vrati zakupodavcu.

### **Član 17.**

(1) Stanovi za neprofitno-socijalno stanovanje pribavljeni sredstvima obezbjeđenim u skladu sa članom 9. ovog Zakona koji se daju u zakup, ne mogu se otkupljivati, niti davati u trajno vlasništvo.

(2) Korisnici stanova za neprofitno-socijalno stanovanje ne mogu davati u podzakup ili otuđivati stan za neprofitno-socijalno stanovanje na koji su stekli pravo u skladu sa ovim Zakonom.

## VII – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 18.

(1) Sve podzakonske akte neophodne za sprovođenje ovog Zakona donijeće Vlada kantona na prijedlog Ministarstva ili Ministar, svako u okviru svoje nadležnosti, u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

### Član 19.

(1) Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Bosansko-podrinjskog kantona Goražde“.

**S K U P Š T I N A**  
**BOSANSKO-PODRINJSKOG KANTONA**  
**G O R A Ž D E**

**PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE**

*Suad Došlo*

**Broj: 01- /13**  
**2013. godine**  
**G o r a ž d e**

**O b r a z l o ž e n j e**  
**Zakona o socijalnom stanovanju**  
**Bosansko-podrinjskog kantona Goražde**

**I – Pravni osnov**

Pravni osnov za donošenje Zakona o socijalnom stanovanju Bosansko-podrinjskog kantona Goražde sadržan je u Poglavlju IV. član 23. (kojim je definisano da Skupština kantona donosi zakone i druge propise u okviru izvršavanja nadležnosti Kantona), te Poglavlju III. član 15. (kojim je propisano da Kanton ima nadležnosti utvrđene Ustavom Federacije i Ustavom Kantona, te da u slučaju potrebe za tumačenjem nadležnosti Kantona utvrđene ovim Ustavom, će biti tumačene u korist Kantona, po principu pretpostavljene nadležnosti, a pojedinačno spomenuta ovlaštenja u ovom Ustavu se neće tumačiti kao bilo kakva ograničenja opštih nadležnosti Kantona) i član 16. tačka d. (kojim je regulisano da je u okviru isključivih nadležnosti, Kanton nadležan za uvrđivanje stambene politike, uključujući i donošenje propisa koji se tiču uređivanja i izgradnje stambenih objekata) Ustava Bosansko-podrinjskog kantona Goražde („Sl. novine BPK Goražde, br. 8/98; 10/00 i 5/03). Takođe se pravni osnov nalazi i u članu 106. Poslovnika o radu Skupštine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde („Sl. novine BPK Goražde“, br. 10/08), kojim je propisano da Skupština kantona između ostalog donosi i zakone.

**II – Razlozi za donošenje Zakona o socijalnom stanovanju**

Međunarodna organizacija CRS (Catholic Relief Services U.S.C.C.) je u Bosansko-podrinjskom kantonu Goražde kroz Program „Socijalno stanovanje u BiH“ rekonstruisao 20 potkrovnih stambenih jedinica u Vitkovićima, za koje se Vlada BPK Goražde opredjelila da ih stavi u funkciju neprofitnog-socijalnog stanovanja. Neprofitno-socijalno stanovanje je stanovanje odgovarajućeg standarda koja se, uz podršku kantonalnih i općinskih organa uprave, obezbjeđuje domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da obezbijede stan po tržišnim uslovima.

Budući da će neprofitno-socijalno stanovanje u narednim godinama biti jedan od vodećih modela u obezbjeđenju pristupa stanovanju za različite kategorije stanovništva u potrebi za stambenim rješenjima kao što su raseljena lica, mlade novoformirane porodice, socijalno ugrožene porodice, kadrovi neophodni za razvoj lokalnih zajednica, utvrđena je potreba za zakonskim uređivanjem oblasti neprofitno-socijalnog stanovanja. S tim u vezi, Ministarstvo za urbanizam, prostorno uređenje i zaštitu okoline BPK Goražde je formiralo Radnu grupu, sastavljenu od predstavnika navedenog, kao i drugih resornih ministarstava, koja je u saradnji sa predstavnicima CRS-a učestvovalo u izradi ovog zakona. Pored toga, CRS je organizovao niz zajedničkih sastanaka sa predstavnicima resornih ministarstava iz ZE-DO kantona, kao i općine Mostara, zatim održalo veliki broj radionica, te organizovalo studijsku posjetu Kragujevcu-Republika Srbija sa ciljem upoznavanja sa funkcionisanjem neprofitno-socijalnog stanovanja u navedenoj općini. Potrebno je takođe napomenuti da je ovo pilot projekat, te obzirom da do sada nije bila uređena zakonska regulativa iz ove oblasti na federalnom nivou, ovo je prvi zakon iz oblasti neprofitno-socijalnog stanovanja u cijeloj Federaciji BiH, a poznato je da niti jedan drugi kanton nije usvojio ovakav zakon. Uporedo sa našim Kantom, u organizaciji CRS-a ovaj zakon se priprema i u Zeničko-dobojskom kantonu.

### III – Sadržaj Zakona

**Poglavlje I** (članovi od 1. do 3.) sadrži *osnovne odredbe*. U općim odredbama je između ostalog određen predmet zakona, pojam neprofitno-socijalnog stanovanja, te definicije pojmova korištenih u ovom zakonu.

**Poglavlje II** (članovi od 4. i 5.) utvrđuje *dokumente neprofitno-socijalnog stanovanja*, a to su: Strategija neprofitno-socijalnog stanovanja i Akcioni plan za sprovođenje Strategije, zatim način donošenja tih dokumenata i rok njihovog važenja, kao i programi neprofitno-socijalnog stanovanja.

**Poglavlje III** (članovi od 6. do 8.) utvrđuje *poslove neprofitno-socijalnog stanovanja*, odnosno koji organi obezbjeđuju neprofitno-socijalno stanovanje, koje su dužnosti Kantonalnog stambenog fonda a koje jedinica lokalne samouprave.

**Poglavlje IV** (članovi 9. i 10.) definiše *način obezbjeđenja i korištenja sredstava*, odnosno iz kojih izvora se obezbjeđuju sredstva za neprofitno-socijalno stanovanje te za koje namjene se ta sredstva koriste.

**Glava V** (članovi 11. i 12.) utvrđuje *opće i posebne kriterije za korištenje neprofitno-socijalnog stanovanja*, odnosno koja lica imaju pravo na stan po osnovu neprofitno-socijalnog stanovanja i koja su mjerila za utvrđivanje reda prioriteta, odnosno posebne kriterije za utvrđivanje reda prioriteta.

**Glava VI** (članovi od 13. do 17.) reguliše *zakup stana*, pojam ugovora o zakupu stana, šta se ugovorom definiše, pojam zakupnine i od koji uslova zavisi visina zakupnine, pravo članova porodičnog domaćinstva nakon smrti zakupoprimca, te za koje svrhe se stanovi za neprofitno-socijalno stanovanje ne mogu koristiti.

**Glava VII** (članovi 18. i 19.) utvrđuje *prelazne i završne odredbe*. To podrazumijeva definisanja podzakonskih propisa, te stupanje na snagu Zakona.

### IV – Finansijska sredstva

Za provođenje ovog Zakona će biti potrebna finansijska sredstva čiji iznos u momentu donošenja ovog Zakona nije poznat već će isti biti definisan u Strategiji i Akcionom planu neprofitno-socijalnog stanovanja.