

**REPUBLIKA SRPSKA
VLADA**

NACRT

**ZAKON
O SOCIJALNOM STANOVANJU REPUBLIKE SRPSKE**

Banja Luka, jun 2018. godine

ZAKON O SOCIJALNOM STANOVANJU REPUBLIKE SRPSKE

Član 1.

Ovim zakonom uređuje se sistem socijalnog stanovanja, pojam, nosioci realizacije socijalnog stanovanja, korisnici prava na socijalno stanovanje, postupak i način dodjele, opšti i posebni uslovi korištenja, upravljanje, održavanje, svojina i raspolaganje stambenim jedinicama, zakupnina i obaveze plaćanja, izvori finansiranja izgradnje i pribavljanja socijalnih stambenih jedinica, nadzor i druga pitanja od značaja za socijalno stanovanje u Republici Srpskoj.

Član 2.

(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.

(2) Socijalno stanovanje je od opšteg interesa za Republiku Srpsku (u daljem tekstu: Republika).

(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,
- 8) zaštite od požara i eksplozivnih materija.

Član 3.

(1) Socijalno stanovanje je stambeno zbrinjavanje koje se obezbjeđuje dodjelom stambene jedinice u neprofitni zakup na određeno vrijeme uz sigurnost korištenja, dok traju potrebe za stambenim zbrinjavanjem i uz ispunjenost opštih i posebnih uslova utvrđenih ovim zakonom.

(2) Izuzetno od stava 1. ovog člana, socijalno stambeno zbrinjavanje vrši se u skladu sa zahtjevima namjenskih projekata za čiju realizaciju sredstva obezbjeđuju domaće ili međunarodne institucije (u daljem tekstu: model stambenog zbrinjavanja).

(3) Stambene jedinice obezbijedene u skladu sa stavom 2. ovog člana su vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem području je realizovan projekat.

(4) Jedinica lokalne samouprave iz stava 3. ovog člana utvrđuje pravo i vodi postupak za dodjelu stambene jedinice u skladu sa ovim zakonom.

Član 4.

Pravo na socijalno stanovanje pripada fizičkim licima iz člana 2. 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.

Član 5.

Gramatički izrazi koji imaju rodno značenje upotrijebljeni u ovom zakonu za označavanje muškog i ženskog roda podrazumijevaju oba roda.

Član 6.

(1) Narodna skupština Republike Srpske, na prijedlog Vlade, donosi Strategiju razvoja socijalnog stanovanja Republike Srpske (u daljem tekstu: Strategija), na period od 10 godina.

(2) Strategijom se utvrđuju ciljevi socijalnog stanovanja u Republici, kao i mjere i sredstva za njihovo ostvarivanje.

(3) Na osnovu Strategije, Vlada donosi Akcioni plan, na period od pet godina.

(4) Akcionim planom se operativno razrađuju mjere za ostvarivanje ciljeva definisanih u Strategiji.

(5) U skladu sa Strategijom, jedinica lokalne samouprave donosi strategiju razvoja socijalnog stanovanja na svom području (u daljem tekstu: lokalna strategija).

(6) Na osnovu lokalne strategije donosi se Akcioni plan jedinice lokalne samouprave.

Član 7.

(1) Nosioци realizacije socijalnog stanovanja u skladu sa ovim zakonom su Vlada Republike Srpske (u daljem tekstu: Vlada) u ime Republike i jedinice lokalne samouprave.

(2) Jedinica lokalne samouprave, u smislu ovog zakona, na svom području uređuje sistem socijalnog stanovanja, obezbjeđuje prostorne i urbanističke uslove za razvoj socijalnog stanovanja.

(3) Nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi Odluku o formiranju stambenih jedinica socijalnog stanovanja.

(4) Odlukom iz stava 3. ovog člana utvrđuju se principi osnivanja i raspolaganja stambenim jedinicama na području jedinica lokalne samouprave.

Član 8.

Pravo na socijalno stanovanje imaju fizička lica koja nemaju riješeno stambeno pitanje:

- 1) mladi, a među njima prioritet imaju mladi bračni parovi,
- 2) lica sa deficitarnim zanimanjima, koja se ne mogu naći na tržištu rada ili ih ima nedovoljno, a od posebnog su značaja za razvoj jedinica lokalne samouprave,
- 3) lica starija od 65 godina bez porodičnog staranja u stanju socijalne potrebe,
- 4) borci, porodice poginulih boraca, ratni vojni invalidi, raseljena lica i izbjeglice,
- 5) posebne socijalne kategorije kao što su: beskućnici, samohrani roditelji, djeca i mladi bez roditeljskog staranja, lica sa invaliditetom, žrtve nasilja i druga lica koja ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom,
- 6) lica koja su obuhvaćena projektima stambenog zbrinjavanja po modelu socijalnog stanovanja,

- 7) lica koja su ostala bez stambene jedinice usljed elementarne nepogode,
- 8) lica koja imaju stambenu jedinicu koja ne zadovoljava uslove propisane ovim zakonom.

Član 9.

Članovima porodičnog domaćinstva, u smislu ovog zakona, smatraju se lica koja sa licem iz člana 2. 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, usvojlac, a djed i baba, braća i sestre samo ako žive u zajedničkom domaćinstvu.

Član 10.

(1) Pravo na dodjelu stambene jedinice, u skladu sa članom 8. ovog zakona, imaju fizička lica koja kumulativno ispunjavaju opšte uslove:

1) da su državljani Republike i Bosne i Hercegovine ili strani državljani koji imaju dozvolu za privremeni ili stalni boravak u Republici,

2) imaju prijavljeno prebivalište ili boravište u jedinici lokalne samouprave u kojoj ostvaruju pravo na stambenu jedinicu, najmanje šest mjeseci u trenutku raspisivanja javnog konkursa,

3) da nemaju u vlasništvu drugu nepokretnost,

4) da nemaju u vlasništvu stambenu jedinicu odgovarajuće veličine s obzirom na broj članova domaćinstva, odnosno uslovi stanovanja smatraju se neadekvatnim ako:

1. za jedno lice, stambena jedinica je površine manje od 25 m²,

2. za dvočlano domaćinstvo, stambena jedinica je površine manje od 33 m²,

3. za četveročlano domaćinstvo, stambena jedinica je površine manje od 38 m²,

4. za petočlano domaćinstvo, stambena jedinica je površine manje od 44 m²,

5. za šestočlano domaćinstvo, stambena jedinica je površine manje od 49 m²,

6. za sedmočlano domaćinstvo, stambena jedinica je površine manje od 55 m²,

7. za osam i više članova domaćinstva, stambena jedinica je površine manje od 76 m²,

5) da trenutni uslovi stanovanja nisu adekvatni u smislu zaštite od vremenskih uslova i prijetnji po zdravlje,

6) da prihodi po članu domaćinstva ne prelaze iznos od 25% prosječne neto plate ostvarene u Republici u prethodnoj godini.

(2) Izuzetno odredbe iz stava 1. t. 3) i 6) ovog člana ne odnose se na lica iz člana 8. stav 1. t. 2) i 7) ovog zakona.

Član 11.

U skladu sa opštim uslovima iz člana 10. ovog zakona, adekvatnim se smatra ako struktura i maksimalna korisna površina stambenih jedinica iznosi:

1) za jedno lice, stambena jedinica je površine do 34 m²,

2) za dvočlano i tročlano domaćinstvo, stambena jedinica je površine do 44 m²,

3) za četveročlano domaćinstvo, stambena jedinica je površine do 49 m²,

4) za petočlano domaćinstvo, stambena jedinica je površine do 58 m²,

5) za šestočlano domaćinstvo, stambena jedinica je površine do 63 m²,

6) za sedmočlano domaćinstvo, stambena jedinica je površine do 72 m²,

7) za domaćinstvo sa osam i više članova, stambena jedinica je površine do 77 m².

Član 12.

(1) Posebni uslovi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje utvrđuju se na osnovu broja članova porodičnog domaćinstva, stambenog statusa, socijalnog statusa i pripadnosti ranjivim kategorijama.

(2) Na osnovu posebnih uslova iz stava 1. ovog člana utvrđuje se prioritet na preliminarnoj rang-listi za dodjelu stambenih jedinica, a potencijalnom porodičnom domaćinstvu maksimalno se može dodijeliti 220 bodova i to:

- 1) na osnovu broja članova porodičnog domaćinstva maksimalno 20 bodova,
- 2) na osnovu stambenog statusa maksimalno 70 bodova,
- 3) na osnovu socijalnog statusa maksimalno 30 bodova,
- 4) na osnovu pripadnosti ranjivim kategorijama maksimalno 100 bodova.

(3) Postupak za utvrđivanje opštih i posebnih uslova, način vrednovanja, utvrđivanje rang-liste prioriteta za dodjelu stambene jedinice na korištenje propisuje se Pravilnikom o postupku dodjele stambenih jedinica socijalnog stanovanja, uslovima dodjele i postupka odabira korisnika.

(4) Nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi pravilnik iz stava 3. ovog člana.

Član 13.

(1) Postupak socijalnog zbrinjavanja i dodjela stambenih jedinica vrši se putem javnog konkursa.

(2) Izuzetno od stava 1. ovog člana, licu koje ispunjava opšte uslove za stambeno zbrinjavanje dodjeljuje se stambena jedinica po modelu socijalnog stanovanja, kojim su utvrđeni posebni uslovi za stambeno zbrinjavanje.

(3) Javni konkurs sadrži:

- 1) broj i strukturu stambenih jedinica koji će biti dodijeljeni u neprofitni zakup,
- 2) opšte i posebne uslove za utvrđivanje rang-liste,
- 3) način vrednovanja,
- 4) dokaze ispunjavanja opštih i posebnih uslova,
- 5) vrijeme trajanja konkursa,
- 6) visinu zakupnine,
- 7) kontakt lica i dodatne informacije.

(4) Na osnovu sprovedene konkursne procedure i utvrđenih opštih i posebnih uslova za dodjelu stambene jedinice, nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi Rješenje o dodjeli stambene jedinice na korištenje.

(5) U hitnim i neodložnim slučajevima, u skladu sa ovim zakonom, stambena jedinica se može dodijeliti bez javnog konkursa, na privremeno korištenje, dok traje razlog za njegovu dodjelu.

(6) Na rješenje iz st. 4. i 5. ovog člana može se podnijeti žalba Ministarstvu za izbjeglice i raseljena lica Republike Srpske (u daljem tekstu: Ministarstvo) u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

(7) Na pitanja koja nisu uređena ovim zakonom, shodno se primjenjuju odgovarajuće odredbe propisa kojim se uređuje opšti upravni postupak.

Član 14.

(1) Na osnovu konačnog rješenja iz člana 13. stav 4. ovog zakona nadležni organ jedinice lokalne samouprave zaključuje ugovor o zakupu stambene jedinice sa korisnikom kome je dodijeljena stambena jedinica.

(2) Ugovor o zakupu zaključuje se u pisanoj formi i sadrži:

- 1) ugovorne strane i imena članova porodičnog domaćinstva,
- 2) vrijeme i mjesto zaključivanja ugovora,
- 3) predmet zakupa,
- 4) visinu zakupnine,
- 5) način i rokove plaćanja,
- 6) prava i obaveze ugovornih strana,
- 7) odredbe o zabrani nasljeđivanja, davanja u podzakup i otuđenja,
- 8) odredbe o uslovima, rokovima i otkazu ugovora o zakupu,
- 9) potpise ugovornih strana.

(3) Na pitanja koja se odnose na ugovor o zakupu, a koja nisu uređena ovim zakonom, shodno se primjenjuju odgovarajuće odredbe propisa kojima su regulisani obligacioni odnosi.

Član 15.

(1) U slučaju smrti zakupca, prava i obaveze iz ugovora o zakupu može ostvariti član porodičnog domaćinstva koji ispunjava opšte i posebne uslove i to potpisivanjem aneksa ugovora o zakupu, u skladu sa ovim zakonom.

(2) Član porodičnog domaćinstva iz stava 1. ovog člana dužan je da zakupodavcu, u roku od 30 dana od dana nastale promjene, zatraži zaključenje aneksa ugovora o zakupu.

(3) Zakupodavac je dužan da sa članom porodičnog domaćinstva iz stava 1. ovog člana zaključi aneks ugovor o zakupu sa pravima i obavezama zakupca, ukoliko utvrdi da postoje uslovi za zaključenje aneksa ugovora u skladu sa ovim zakonom.

(4) Zakupodavac će u toku korištenja dodijeljene stambene jedinice, najmanje jednom godišnje, putem nadležne službe, vršiti kontrolu broja članova domaćinstva i vršiti reviziju ispunjenosti njihovih uslova za dalje korištenje, u skladu sa ovim zakonom.

Član 16.

(1) Ugovor o zakupu se raskida:

- 1) otkazom ugovarača,
- 2) protekom roka na koji je zaključen,
- 3) sporazumnim raskidom ugovarača.

(2) Otkaz ugovora o zakupu, uz otkazni rok od 30 dana, zakupodavac može dati ukoliko:

- 1) zakupac ne plaća zakupninu u skladu sa ugovorom o zakupu,
- 2) zakupac, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva koristi stambenu jedinicu suprotno ugovoru o zakupu,

3) zakupac, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva stekne pravo svojine, odnosno pravo neprofitnog zakupa na drugoj stambenoj jedinici ili ukoliko dođe do promjena u ispunjenosti uslova propisanih ovim zakonom,

4) zakupac ne koristi stambenu jedinicu koja je predmet neprofitnog zakupa isključivo za redovno stanovanje u periodu dužem od 30 dana bez obavještenja zakupodavca i uz njegovo odobrenje.

(3) Nakon raskida ugovora o zakupu iz stava 1. ovog člana, zakupac je dužan da u roku od 30 dana od dana raskida ugovora o zakupu oslobodi stambenu jedinicu od lica i stvari i izmiri sve dospjele obaveze.

Član 17.

(1) Za korištenje stambene jedinice iz ugovora o zakupu plaća se zakupnina, koja se koristi u svrhu održivog upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja.

(2) Nadležni organ jedinice lokalne samouprave, uz saglasnost Ministarstva, donosi Odluku o visini zakupnine.

(3) Kod utvrđivanja visine zakupnine uzima se u obzir tip stambene jedinice, zona stambene jedinice, koeficijent pogodnosti, troškovi osiguranja od osnovnih rizika, kao i troškovi amortizacije, upravljanja, održavanja zajedničkih dijelova zgrade, osiguranje i rizik naplate.

(4) Troškovi komunalnih usluga, kao troškovi stanovanja, ne ulaze u cijenu zakupnine.

(5) Zakupnina se prikuplja na posebnom računu koji se otvara po nalogu nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

Član 18.

(1) Troškovi zakupnine za korištenje stambenih jedinica mogu se subvencionisati.

(2) Nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi Odluku o postupku subvencionisanja zakupnine.

(3) Jedinica lokalne samouprave odlukom iz stava 2. ovog člana propisuje:

1) postupak ostvarivanja prava na subvenciju zakupnine,

2) potrebnu dokumentaciju za ostvarivanje prava na ostvarivanje prava na subvenciju zakupnine,

3) korisnike prava na subvenciju zakupnine,

4) visinu stope subvencije zakupnine po kategorijama korisnika.

(4) Sredstva za subvencionisanje zakupnine obezbjeđuju se iz budžeta jedinica lokalne samouprave i budžeta Republike sa pozicije resorno nadležnih Ministarstava za kategorije korisnika socijalnog stanovanja kojima se odobrava subvencija.

Član 19.

(1) Nadležna jedinica lokalne samouprave upravlja i održava stambene jedinice socijalnog stanovanja na način da obezbjeđuje sigurno i neometano korištenje stambenih jedinica, čuva upotrebnu i tržišnu vrijednost stambene jedinice, stara se o investicionom i tekućem održavanju, preduzima i druge mjere u cilju domaćinskog upravljanja stambenim jedinicama.

(2) Poslove upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja, jedinica lokalne samouprave može povjeriti drugoj postojećoj ustanovi ili organizaciji.

(3) Sredstva iz člana 17. stav 1. ovog zakona raspoređuju se prema godišnjem planu koji donosi nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

(4) Nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi Pravilnik o načinu upravljanja i održavanja stambenim jedinicama socijalnog stanovanja.

Član 20.

(1) Stambene jedinice izgrađene za socijalno stanovanje su vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem području su izgrađeni.

(2) Stambene jedinice socijalnog stanovanja ne mogu se nasljeđivati, otuđivati i stavljati pod hipoteku.

Član 21.

Stambene jedinice socijalnog stanovanja mogu se obezbjeđivati na postojećim urbanim područjima i to:

- 1) izgradnjom novih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata,
- 2) preuređenjem postojećih objekata koji nemaju opravdanost dosadašnjeg korištenja,
- 3) adaptacijom postojećih slabo opremljenih stambenih jedinica ili prostora,
- 4) nadziđivanjem ili povećanjem broja stambenih jedinica dogradnjom i nadogradnjom objekata,
- 5) kupovinom na tržištu izgrađene stambene jedinice.

Član 22.

Sredstva za stambene jedinice socijalnog stanovanja iz člana 21. ovog zakona obezbjeđuju se iz:

- 1) budžeta Republike,
- 2) budžeta jedinica lokalne samouprave,
- 3) sredstava po projektima domaćih ili međunarodnih institucija,
- 4) donatorskih sredstava,
- 5) kreditnih sredstava,
- 6) sredstava javno-privatnog partnerstva u skladu sa odredbama propisa kojima je regulisano javno-privatno partnerstvo u Republici Srpskoj,
- 7) grantova,
- 8) drugih izvora, u skladu sa zakonom.

Član 23.

- (1) Upravni nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo.
- (2) Inspekcijски nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši nadležni inspektor.

Član 24.

(1) Dosadašnji korisnici socijalnog stanovanja ostvaruju pravo na socijalno stanovanje i nakon stupanja na snagu ovog zakona, uz obavezu usklađivanja uslova korištenja u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Stambene jedinice izgrađene i pribavljene sredstvima Vlade Republike Srpske za potrebe smještaja izbjeglica i raseljenih lica, a koji nisu predmet otkupa, koristiće se po odredbama ovog zakona za socijalno stanovanje.

(3) Stambene jedinice za socijalno stanovanje izgrađene i pribavljene sredstvima Fonda za povratak u BiH, kreditnim sredstvima Razvojne banke Savjeta Evrope, sredstvima međunarodnih organizacija u programima raspuštanja prihvatnih centara i alternativnog smještaja izbjeglica i raseljenih lica, donatorskim sredstvima u okviru Regionalnog stambenog zbrinjavanja, koristiće se u skladu sa odredbama ovog zakona.

(4) Zahtjev za upis u zemljišne knjige u skladu sa članom 20. stav 1. nadležni organ jedinice lokalne samouprave dužan je da podnese u roku od tri mjeseca, po dobijanju upotrebne dozvole objekata socijalnog stanovanja.

(5) Za objekte koji su izgrađeni prije donošenja ovog zakona, nadležni organ jedinice lokalne samouprave dužan je da podnese zahtjev za upis u zemljišne knjige u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 25.

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave će u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti sljedeće podzakonske akte:

- 1) Odluku o formiranju stambenih jedinica socijalnog stanovanja (član 6. stav 3),
- 2) Odluku o visini zakupnine (član 17. stav 2),
- 3) Odluku o postupku subvencionisanja zakupnine (član 18. stav 2),
- 4) Pravilnik o postupku dodjele stambenih jedinica socijalnog stanovanja, uslovima dodjele i postupka odabira korisnika (član 12. stav 3),
- 5) Pravilnik o načinu upravljanja i održavanja stambenim jedinicama socijalnog stanovanja (član 19. stav 4).

Član 26.

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

Broj:
Datum:

PREDSJEDNIK
NARODNE SKUPŠTINE

Nedeljko Čubrilović

OBRAZLOŽENJE

NACRTA ZAKONA O SOCIJALNOM STANOVANJU REPUBLIKE SRPSKE

I USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje Zakona o socijalnom stanovanju sadržan je u Amandmanu XXXII t. 6, 12. i 18. na član 68. Ustava Republike Srpske, prema kojim Republika uređuje i obezbjeđuje, između ostalog, sve oblike socijalne zaštite, svojinske i obligacione odnose i druge odnose od interesa za Republiku. Ustavni osnov je sadržan u članu 70. tačka 2. Ustava Republike Srpske, kojim je utvrđeno da Narodna skupština Republike Srpske donosi zakone.

II USKLAĐENOST SA USTAVOM, PRAVNIM SISTEMOM I PRAVILIMA NORMATIVNOPRAVNE TEHNIKE

Prema Mišljenju Republičkog sekretarijata za zakonodavstvo broj: 22.04-020-1507/18 od 18. juna 2018. godine, ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u Amandmanu XXXII t. 6, 12. i 18. na član 68. Ustava Republike Srpske, prema kojem Republika uređuje i obezbjeđuje, između ostalog, i svojinske i obligacione odnose, sve oblike socijalne zaštite stanovništva, kao i druge odnose od interesa za Republiku. Takođe, ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je i u članu 70. tačka 2. Ustava Republike Srpske, u kojem je utvrđeno da Narodna skupština Republike Srpske donosi zakone.

Obrađivač Zakona je, 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), u Obrazloženju Zakona naveo razloge za donošenje Zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske. Jedan od osnovnih razloga za donošenje ovog zakona jeste potreba da se na sveobuhvatan način uredi oblast socijalnog stanovanja. U Republici Srpskoj do sada nije bilo zakonskih normi kojima se na sistemski način uređuje oblast socijalnog stanovanja.

Ovim zakonom uređuje se sistem socijalnog stanovanja, nosioci realizacije socijalnog stanovanja, korisnici prava na socijalno stanovanje, postupak i način dodjele, uslovi korištenja, upravljanja i održavanja, svojina i raspolaganje stambenim jedinicama, zakupnina, finansiranje izgradnje stambenih jedinica, nadzor i druga pitanja od značaja za socijalno stanovanje u Republici Srpskoj.

Republički sekretarijat za zakonodavstvo je ne upuštajući se u cjelishodnost normi Nacrta zakona, obrađivaču dao određene primjedbe i sugestije u cilju usklađivanja teksta Nacrta zakona sa Pravilima za izradu zakona i drugih propisa Republike Srpske. U vezi sa navedenim, date su primjedbe koje se odnose na usaglašavanje teksta Nacrta zakona sa čl. 21, 22, 23, 41, 83, 84, 86. i 92. Pravila za izradu zakona i drugih propisa Republike Srpske, a odnose se na to da se jednim zakonom ne mogu uređivati pitanja koja su predmet uređivanja drugog zakona, odnosno koja su prethodno uređena drugim zakonom. U vezi sa navedenim sugerisano je da se brišu odredbe koje se odnose na nadležnost Vlade Republike Srpske kao i nadležnost jedinica lokalne samouprave, s obzirom na to da su te odredbe uređene Zakonom o Vladi Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 118/18) i Zakonom o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 97/16). Takođe, primjedbe su se odnosile i na strukturu sadržinskih odredaba i sistematično uređivanje i vrste sadržinskih odredaba Nacrta zakona, na obim uređivanja podzakonskih propisa, kao i jezik i stil pisanja propisa. Upućene primjedbe odnosile su se i na potrebu usklađivanja sadržaja Obrazloženja Zakona i preciziranje ustavnog osnova za donošenje Zakona.

Republički sekretarijat za zakonodavstvo dao je i primjedbu koja se odnosila na usklađivanje terminologije u vezi korištenja naziva jedinica lokalne samouprave sa Zakonom o lokalnoj samoupravi.

Sekretarijat je skrenuo pažnju obrađivaču da je u skladu sa članom 17. stav 1. tačka z) Poslovnika o radu Vlade Republike Srpske neophodno da pribavi mišljenja Ministarstva uprave i lokalne samouprave, Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju i Saveza opština i gradova.

Obrađivač Zakona je usvojio navedene primjedbe i sugestije i ugradio ih u tekst Zakona.

Obrađivač Zakona je u Obrazloženju naveo da je u skladu sa članom 41. stav 1. tačka 10. Pravila za izradu zakona i drugih propisa Republike Srpske i t. 4. i 15. Smjernica za postupanje republičkih organa uprave o učešću javnosti i konsultacijama u izradi zakona („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 123/08 i 73/12), utvrdio da Zakon ima značaja za javnost i da će biti objavljen na internet stranici Ministarstva (www.vladars.net).

Budući da postoji ustavni osnov za donošenje predmetnog zakona i da je usaglašen sa pravnim sistemom Republike Srpske i Pravilima za izradu zakona i drugih propisa, mišljenje Republičkog sekretarijata za zakonodavstvo je da se Nacrt zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske može uputiti dalje na razmatranje.

III USKLAĐENOST SA PRAVNIM PORETKOM EVROPSKE UNIJE

Prema Mišljenju Ministarstva za ekonomske odnose i regionalnu saradnju broj: 17.03-020-1503/18 od dana 25. maja 2018. godine, a nakon uvida u propise Evropske unije i analize odredaba Nacrta zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske, nije ustanovljeno da postoje izvori prava EU koji uređuju materiju dostavljenog nacrta, zbog čega u Izjavi o usklađenosti stoji oznaka „neprimjenjivo“.

Nacrtom zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske uređuje se sistem i nosioci realizacije socijalnog stanovanja, korisnici prava na socijalno stanovanje, uslovi pribavljanja i korištenja socijalnih stambenih jedinica, postupak i način dodjele, kao i druga pitanja od značaja za socijalno stanovanje u Republici Srpskoj.

Prilikom izrade nacrta obrađivač je u svom radu, u dijelu pravnih akata Savjeta Evrope, uzeo u obzir Evropsku socijalnu povelju iz 1961 (revidirana 1996) / European Social Charter (1961) – revised 1996.

Obrađivač je u izradi Nacrta koristio i ostale međunarodne izvore prava EU, i to:

- Međunarodni pakt o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima usvojen Rezolucijom Generalne skupštine 2200 A (XXI) od 16. 12.1966 godine / International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights adopted by the General Assembly Resolution 2200 A (XXI) of 16 December 1966 i
- Opštu deklaraciju o pravima čovjeka (Donijeta Rezolucijom Generalne skupštine Ujedinjenih nacija 217 A (III) od 10. decembra 1948. godine / The Universal Declaration on Human Rights, adopted and proclaimed by General Assembly resolution 217 A (III) of 10 December 1948.

IV RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Pravo na dostojno stanovanje je jedno od osnovnih ljudskih prava – član 25. Opšta deklaracija o ljudskim pravima. Budući da postoji ogroman raskorak između potreba i mogućnosti velikog broja porodičnih domaćinstava u Republici Srpskoj, koja ne mogu samostalno riješiti stambeno pitanje, poput mladih, a prvenstveno mladih bračnih parova, lica starijih od 65 godina bez porodičnog staranja, a u stanju socijalne potrebe, boraca, porodica poginulih boraca, ratnih vojnih invalida, raseljenih lica i izbjeglica, te posebno socijalnih kategorija, kao i lica koja su ostala bez stambene jedinice usljed elementarne nepogode. S druge

strane, odsustvo sistemskih mjera stambene podrške, takvim porodičnim domaćinstvima, stanovanje, kao jedna od osnovnih životnih potreba, zaslužuje posebnu pažnju cjelokupne zajednice. U Republici Srpskoj do sada nije bilo zakonskih normi kojima se na sistemski način uređuje ova oblast. Do sada smo u praksi imali ad hoc modele izgradnje, jer je nedostatak pravnog i institucionalnog okvira primoralo institucije na državnom i lokalnom nivou na ovakve modele, i to kroz projekte koji su prvenstveno bili usmjereni na proces povratka i zbrinjavanje izuzetno ranjivih kategorija, ali da bi ova oblast postala usaglašena i održiva u svim lokalnim zajednicama, neophodno je zakonom regulisati uređenja kompletne oblasti socijalnog stanovanja.

Uzimajući u obzir navedeno, u skladu sa svim članovima sadržanih u Glavi VIII Pravila za izradu zakona i drugih propisa Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 24/14), pristupilo se izradi Zakona o socijalnom stanovanju.

V OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH RJEŠENJA

Članom 1. propisan je predmet Zakona, odnosno da se ovim zakonom uređuje sistem socijalnog stanovanja, pojam, nosioci realizacije socijalnog stanovanja, korisnici prava na socijalnu stambenu jedinicu, postupak i način dodjele, upravljanje, održavanje, svojina i raspolaganje stambenim jedinicama, izvori finansiranja izgradnje i pribavljanja socijalnih stambenih jedinica, nadzor i druga pitanja od značaja za socijalno stanovanje u Republici Srpskoj.

Članom 2. data je definicija socijalnog stanovanja, koja definiše socijalno stanovanje kao stanovanje određenog standarda, koje se uz podršku javnog sektora obezbjeđuje fizičkim licima koja nisu u mogućnosti da samostalno riješe svoje stambeno pitanje.

Stavom 2. istaknuto je da je socijalno stanovanje od opšteg interesa za Republiku Srpsku.

Stavom 3. definisani su osnovni standardi stanovanja, odnosno načela na kojima se zasniva ostvarivanje ovog prava.

Članom 3. definisan je model socijalnog stanovanja i da se on obezbjeđuje dodjelom stambene jedinice u neprofitni zakup na određeno vrijeme uz sigurnost korištenja, dok traju potrebe za stambenim zbrinjavanjem i uz ispunjenost opštih i posebnih kriterijuma, utvrđenih ovim zakonom.

Stavom 2. određuje se izuzetak stava 1. ovog člana, tako da se može odrediti i u skladu sa zahtjevima koje definiše svaki specifični projekat i institucija koja obezbjeđuje sredstva za njegovu realizaciju, te da mora biti u potpunosti integrisan u lokalnu zajednicu.

Članom 4. propisano je ko može da ostvari pravo na socijalno stanovanje.

Članom 5. navodi se da kod pojedinih izraza koji imaju rodno značenje, za označavanje muškog i ženskog roda podrazumijevaju uključivanje oba pola bez obzira na to da li se koriste u muškom ili ženskom rodu.

Članom 6. propisano je donošenje Strategije i lokalnih strategija, kao i donošenje akcionih planova za razradu tih strategija.

Članom 7. utvrđeno je da su nosioci realizacije socijalnog stanovanja Vlada Republike Srpske u ime Republike Srpske i jedinice lokalne samouprave.

Stavom 2. propisano je da jedinica lokalne samouprave na svom području obezbjeđuje i uređuje sistem socijalnog stanovanja, a st. 3. i 4. propisano je da su dužni donijeti Odluku o formiranju stambenih jedinica za socijalno stanovanje, te da se odlukom utvrđuju principi osnivanja i raspolaganja stambenim jedinicama na području jedinica lokalne samouprave.

Članom 8. propisano je koja lica imaju pravo na korištenje stambenih jedinica.

Članom 9. propisano je koja se sve lica smatraju članovima porodičnog domaćinstva.

Članom 10. u stavu 1. propisano je ko može da ostvari pravo na socijalno stanovanje, a stavom 2. predviđen je izuzetak da se pojedine odredbe ne odnose na lica sa deficitarnim zanimanjima i lica koja su ostala bez stambene jedinice usljed elementarne nepogode.

Članom 11. propisana je struktura i maksimalna korisna površina stambenih jedinica koje se daju u zakup.

Članom 12. propisani su i utvrđeni posebni uslovi i precizirano je koja lica mogu ostvariti pravo na socijalno stanovanje.

Stavom 2. utvrđen je način po kojem se određuje prioritet na preliminarnoj rang-listi za dodjelu stambenih jedinica, a st. 3. i 4. propisana je obaveza jedinice lokalne samouprave da izradi Pravilnik kojim će se utvrditi postupak dodjele stambene jedinice socijalnog stanovanja, uslovi dodjele i postupak odabira korisnika.

Članom 13. propisano je da se postupak socijalnog zbrinjavanja i dodjela stambenih jedinica fizičkim licima koji ispunjavaju uslove, vrši putem javnog konkursa.

Stavom 2. predviđen je izuzetak da se samo u izuzetnim slučajevima može bez konkursa dodijeliti stambena jedinica po modelu socijalnog stanovanja.

Stavom 3. propisano je šta javni konkurs obavezno sadrži.

Stavom 4. propisano je da rješenje o dodjeli stambene jedinice na korištenje donosi nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Stavom 5. određeno je da se u hitnim i neodložnim slučajevima stambena jedinica može dodijeliti na privremeno korištenje dok traje razlog za njegovu dodjelu, bez javnog konkursa. St. 6. i 7. utvrđena je mogućnost korištenja prava na žalbu u skladu sa propisima kojima se uređuje upravni postupak.

Članom 14. propisana je obaveza korisnika i nadležnog organa lokalne samouprave za zaključivanje ugovora o zakupu u skladu sa rješenjem koje donosi nadležni organ.

Stavom 2. propisano je da se ugovor zaključuje u pisanoj formi i definisano je šta ugovor o zakupu treba da sadrži, a stav 3. upućuje na primjenjivanje odgovarajućih odredaba na pitanja koja se odnose na ugovor o zakupu, a koja nisu uređena detaljno ovim zakonom, te da se primjenjuju u skladu sa odredbama propisa kojim su regulisani obligacioni odnosi Republike Srpske.

Članom 15. propisana je mogućnost da prava na zakup može ostvariti član porodičnog domaćinstva u slučaju smrti zakupca, ukoliko ispunjava uslove i to potpisivanjem aneksa ugovora o zakupu, u skladu sa ovim zakonom.

Stavom 2. propisan je rok u kojem se mora zatražiti zaključenje aneksa ugovora, a st. 3. i 4. utvrđene su prava i dužnosti kod zaključivanja aneksa ugovora između zakupodavca i zakupca.

Članom 16. propisan je način raskida ugovora o zakupu.

Stavom 2. propisan je otkazni rok i pod kojim uslovima ga zakupodavac može dati, a stav 3. predviđa obavezu zakupca da nakon raskida ugovora o zakupu, u roku od 30 dana, oslobodi stambenu jedinicu od lica i stvari i izmiri sve dospjele obaveze.

Članom 17. propisana je obaveza zakupca da plaća zakupninu, a stavom 2. utvrđeno je da nadležni organ jedinice lokalne samouprave uz saglasnost Ministarstva donosi Odluku o visini zakupnine.

Stavom 3. utvrđeno je šta se sve kod zakupnine uzima u obzir, a stavom 4. da troškovi komunalnih usluga ne ulaze u cijenu zakupnine. Stavom 5. propisano je da se zakupnina prikuplja po posebnom računu koji se otvara po nalogu nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

Članom 18. propisano je da se troškovi zakupnine mogu subvencionisati. Stavom 2. je propisano da nadležni organ donosi Odluku o postupku subvencionisanja zakupnine, a stavom 3. utvrđeno je šta se ovom odlukom propisuje. Stavom 4. propisano je iz kojih sredstava se finansira subvencionisanje zakupnine.

Članom 19. stav 1. propisuje ko vrši poslove upravljanja i održavanja stambenih jedinica i šta ono podrazumijeva, te kako se vrši finansiranje aktivnosti upravljanja i održavanja.

Stavom 2. propisano je da se poslovi upravljanja i održavanja mogu povjeriti i drugoj postojećoj ustanovi ili organizaciji. St. 3. i 4. propisuju da sredstva raspoređuju prema godišnjem planu koji

donosi nadležni organ, te da nadležni organ donosi Pravilnik o načinu upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja.

Članom 20. propisano je vlasništvo stambenih jedinica izgrađenih za socijalno stanovanje.

Stavom 2. propisane su zabrane nasljeđivanja, otuđenja i stavljanja pod hipoteku stambenih jedinica socijalnog stanovanja.

Članom 21. propisano je kako i gdje se mogu obezbjeđivati stambene jedinice socijalnog stanovanja.

Članom 22. propisano je iz kojih izvora se mogu obezbijediti sredstva za izgradnju i pribavljanje stambenih jedinica socijalnog stanovanja.

Članom 23. propisano je da upravni nadzor nad primjenom ovog zakona vrši Ministarstvo za izbjeglice i raseljena lica.

Stavom 2. propisano je da inspekcijски nadzor nad sprovođenjem odredaba ovog zakona vrši nadležni inspektor.

Članom 24. propisana je obaveza i rok usklađivanja uslova korištenja dosadašnjih korisnika socijalnog stanovanja do stupanja na snagu ovog zakona, koji ostvaruju pravo na socijalno stanovanje i nakon stupanja na snagu ovog zakona.

St. 2. i 3. utvrđeno je da se, u skladu sa odredbama ovog zakona, koriste stambene jedinice za socijalno stanovanje izgrađene i pribavljene sredstvima Vlade Republike Srpske (a koje nisu predmet otkupa), Fonda za povratak BiH, kreditnim sredstvima Razvojne banke Savjeta Evrope, sredstvima međunarodnih organizacija u programima raspuštanja prihvatnih centara i alternativnog smještaja izbjeglica i raseljenih lica i donatorskim sredstvima u okviru Regionalnog stambenog zbrinjavanja. St. 4. i 5. propisan je rok za upis u zemljišne knjige nadležnom organu jedinice lokalne samouprave u čijem je vlasništvu stambena jedinica.

Članom 25. propisana je obaveza jedinicama lokalne samouprave da donesu pozakonske akte i rok za njihovo donošenje.

Članom 26. propisano je vrijeme stupanje na snagu ovog 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 socijalnom stanovanju Republike Srpske, Ministarstvo za ekonomske odnose i regionalnu saradnju, u Mišljenju broj: 17.04-020-1666/18 od 12. juna 2018. godine konstatuje sljedeće:

- Nacrt zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske je planiran Programom rada Vlade Republike Srpske i Programom rada Narodne skupštine Republike Srpske za 2018. godinu.
- Obrađivač je pravilno analizirao postojeće stanje i definisao problem, te je isti sastavni dio „Razloga za donošenje ili izmjenu i/ili dopunu zakona“.
- Obrađivač je pravilno definisao ciljeve koji se žele postići donošenjem zakona.
- Obrađivač je pravilno sproveo proces konsultacija.

Kod utvrđivanja opcija za rješenje problema, obrađivač je naveo da je radi uređenja oblasti socijalnog stanovanja, usaglašenosti i održivosti ove oblasti u svim lokalnim zajednicama, neophodno donošenje zakona.

U vezi sa uticajem na poslovno okruženje, obrađivač je naveo da Nacrt nema direktan uticaj na poslovanje, ali može indirektno uticati na porast privrednih aktivnosti u građevinarstvu, jer je planirano da se u naredne tri godine izgradi 1000 stanova za ovaj model socijalnog stanovanja, što bi na godišnjem nivou iznosilo od 200 do 300 novih stambenih jedinica.

U vezi sa uticajem na javni budžet, obrađivač je naveo da Nacrt neće direktno uticati na javne budžete. Sredstva za izgradnju ovih kategorija stanovanja u naredne tri godine obezbijedena su kroz projekte iz donatorskih sredstva u okviru Regionalnog stambenog zbrinjavanja i kreditnih sredstava Razvojne banke Savjeta Evrope. S obzirom da se radi o odobrenom kreditu za projekat „Zatvaranje kolektivnih centara i alternativnog smještaja pružanjem javnih stambenih rješenja, a sve u cilju stambenog zbrinjavanja izbjeglih i raseljenih lica, očekuje se indirektan uticaj na budžet Republike.

U vezi sa uticajem na zdravstveni i socijalni status građana, obrađivač je naveo da se očekuje pozitivan uticaj na kvalitet života građana, te poboljšanje njihovog životnog standarda. Nacrtom zakona će se obezbijediti ostvarivanje osnovnih ljudskih prava u koje spada i pravo na adekvatno i pristupačno stanovanje. Navedeno podrazumijeva pozitivan uticaj na zdravlje i dobrobit ljudi i njihovih porodica koji su u socijalnoj potrebi. Na ovaj način posebne kategorije riješiće svoje stambeno pitanje uz značajno povoljnije cijene zakupa stambenih jedinica od tržišnih cijena, što će poboljšati ekonomski i socijalni status, a samim tim i životni standard građana.

U vezi sa uticajem na životnu sredinu, obrađivač je naveo da Nacrt neće uticati na životnu sredinu.

U vezi sa uticajem na održivi razvoj, obrađivač je naveo da će se kroz planiranje i organizovanje socijalnog stanovanja i pružanje povoljnijih stambenih rješenja za deficitarna zanimanja i mlade bračne parove ovim zakonom omogućiti lokalni razvoj, a socijalno ugroženim kategorijama obezbjeđuje znatno bolji standard života.

Kada je u pitanju sprovođenje propisa, obrađivač je naveo da su za primjenu zakona odgovorni Ministarstvo za izbjeglice i raseljena lica na republičkom nivou i jedinice lokalne samouprave na lokalnom nivou. Upravni nadzor nad zakonitošću rada vrši Ministarstvo za izbjeglice i raseljena lica, a inspeksijski nadzor nad sprovođenjem odredaba ovog zakona vrši Republička uprava za inspeksijske poslove i posebne organizacione jedinice za obavljanje inspeksijskih poslova u gradskoj, odnosno opštinskoj upravi jedinica lokalne samouprave, posredstvom nadležnih inspektora, u zavisnosti od stvarne nadležnosti postupajućeg inspektora.

Nacrtom zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske nisu propisane formalnosti za građane i poslovni sektor u Republici Srpskoj.

Ministarstvo za ekonomske odnose i regionalnu saradnju je utvrdilo da je obrađivač, prilikom primjene skraćenog procesa procjene uticaja propisa, postupio u skladu s 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

Obrađivač Zakona je postupio u skladu sa članom 37. stav 1. tačka đ) Poslovnika o radu Vlade Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 10/09), te t. 4. i 15. Smjernica za postupanje republičkih organa uprave o učešću javnosti i konsultacijama u izradi zakona („Službeni glasnik Republike Srpske”, br. 123/08 i 73/12), i utvrdio da je ovaj zakon od interesa za javnost, te da će shodno tome Nacrt zakona o socijalnom stanovanju objaviti na internet stranici Ministarstva www.vladars.net kako bi bio dostupan široj javnosti radi davanja eventualnih primjedaba i sugestija.

Zatraženo je mišljenje predstavnika jedinica lokalne samouprave, kao i međunarodnih organizacija (CRS, OSCE i UNHCR) i na tekst Zakona su dostavljene primjedbe i prijedlozi, koji su, nakon razmatranja, djelimično prihvaćeni i ugrađeni u Nacrt zakona, kao i mišljenje Ministarstva za ekonomske odnose i regionalnu saradnju o usklađenosti sa EU zakonodavstvom, Gender Centra i Sekretarijata za zakonodavstvo.

Gender centar za jednakost i ravnopravnost polova Republike Srpske na Nacrt zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske dao je svoje pozitivno mišljenje o usklađenosti sa

Zakonom o ravnopravnosti polova i preporučuje da se Nacrt zakona uputi u dalju proceduru usvajanja.

VIII FINANSIJSKA SREDSTVA I EKONOMSKA OPRAVDANOST DONOŠENJA ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbijediti dodatna sredstva iz budžeta Republike Srpske.