

Zakon o socijalnom stanovanju Republike Srpske

« Službeni glasnik Republike Srpske broj: 54/19

Član 1.

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

Član 2.

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 na tržištu.

Socijalno stanovanje je od opšteg interesa za Republiku.

Stanovanje određenog standarda iz stava 1. ovog člana zasniva se na načelima:

- ekonomske dostupnosti,
- pravne sigurnosti,
- pristupačnosti,
- zaštite opšteg interesa,
- trajnosti i održivosti objekata,
- energetske efikasnosti,
- zaštite zdravlja i životne sredine i
- zaštite od požara i eksplozivnih materija.

Član 3.

Stambeno zbrinjavanje u smislu člana 2. stav 1. ovog zakona obezbjeđuje se 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 utvrdjenih ovim zakonom.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, stambeno zbrinjavanje vrši se u skladu sa zahtjevima donatora ili kreditora koji su, prije stupanja na snagu ovog zakona, obezbijedili finansijska sredstva za projekte socijalnog stanovanja.

Stambene jedinice obezbjeđene u skladu sa stavom 2. ovog člana vlasništvo su jedinice lokalne samouprave na čijem području je realizovan projekat socijalnog stanovanja.

Član 4.

Pravo na socijalno stanovanje imaju fizička lica iz člana 2. stav 1. 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.

Na postupak ostvarivanja prava po ovom zakonu primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje opšti upravni postupak, ako ovim zakonom nije drugačije uređeno.

Član 5.

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

Član 6.

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

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

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

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

U skladu sa Strategijom iz stava 1. ovog člana, Skupština jedinice lokalne samouprave donosi Strategiju razvoja socijalnog stanovanja (u daljem tekstu: lokalna strategija) na svom području.

Na osnovu lokalne strategije gradonačelnik, odnosno načelnik opštine donosi Akcioni plan za sprovođenje lokalne strategije na period od jedne godine.

Član 7.

Nosioci realizacije socijalnog stanovanja u skladu sa ovim zakonom su Vlada Republike Srpske, Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije (u daljem tekstu: Sekretarijat) i jedinice lokalne samouprave.

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

Skupština jedinice lokalne samouprave donosi Odluku o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja, uz prethodnu saglasnost Sekretarijata.

Odlukom o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja iz stava 3. ovog člana utvrđuje se broj raspoloživih i potrebnih stambenih jedinica za kategorije korisnika socijalnog stanovanja koji ispunjavaju uslove utvrđene ovim zakonom, na području jedinice lokalne samouprave.

Član 8.

Pravo na dodjelu stambene jedinice na korištenje, u skladu sa članom 2. stav 1. ovog zakona, imaju fizička lica koja ispunjavaju opšte uslove:

- 1) da su državljanin Republike i Bosne i Hercegovine ili strani državljanin 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 tri godine neprekidno u trenutku raspisivanja javnog konkursa,
- 3) nemaju u posjedu ili vlasništvo nepokretnost na teritorije Bosne i Hercegovine, ili je ona neuslovna za život u smislu nepostojanja elektroinstalacija, vodovodnih i sanitarnih instalacija i prijetnja je po zdravlje ili stambena jedinica nije odgovarajuće površine, s obzirom na broj članova porodičnog domaćinstva,
- 4) da mjesečni prihodi po članu domaćinstva ne prelaze iznos od 35% prosječne neto plate ostvarene u Republici u prethodnoj godini.

Član 9.

(1) U skladu sa op š tim uslovima iz č lana 8. stav 1. ta č ka 3) ovog zakona, odgovaraju ć om povr š inom se smatra ako je struktura i korisna povr š ina stambenih jedinica:

1) za jedno lice, ve ć a od 25 m²,

2) za svakog sljede ć eg č lana porodi č nog doma ć instva, ve ć a za 7 m²,

(2) Ukupna povr š ina dodijeljene stambene jedinice porodi č nom doma ć instvu ne mo ž e biti ve ć a od 81 m².

Član 10.

Č lanovima porodi č nog doma ć instva, u smislu ovog zakona, smatraju se lica koja sa licem iz č lana 2. stav 1. ovog zakona ž ive u zajedni č kom doma ć instvu, i to: bra č ni i vanbra č ni supru ž nici, njihova djeca bra č na, vanbra č na i usvojena, pastor č ad, djeca data pod starateljstvo i druga djeca bez roditelja data na izdr ž avanje, majka, otac, o č uh, ma ć eha, usvojlac, djed i baba, bra ć a i sestre.

Član 11.

Posebni uslovi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje utvr đ uju se na osnovu broja č lanova porodi č nog doma ć instva, stambenog statusa, socijalnog statusa, pripadnosti ranjivim kategorijama i pripadnosti posebnim kategorijama.

Na osnovu posebnih uslova iz stava 1. ovog č lana utvr đ uje se rang-lista za dodjelu stambenih jedinica, a porodi č nom doma ć instvu maksimalno se mo ž e dodijeliti 280 bodova i to:

na osnovu broja č lanova porodi č nog doma ć instva maksimalno 50 bodova i to:

za svakog punoljetnog č lana pet bodova,

za svakog maloljetnog č lana deset bodova,

na osnovu stambenog statusa maksimalno 70 bodova i to:

za stanovanje u kolektivnom vidu alternativnog smje š taja 70 bodova,

za stanovanje u neuslovnim uslovima, u skladu sa uslovima navedenim u č lanu 8. stav 1. ta č ka 3) ovog zakona, 25 bodova,

za stanovanje sa drugim porodicama i podstanarstvo du ž e od pet godina 25 bodova,

na osnovu socijalnog statusa maksimalno 40 bodova,

na osnovu pripadnosti ranjivim kategorijama maksimalno 60 bodova,

na osnovu pripadnosti posebnim kategorijama maksimalno 60 bodova i to:

za mlade i mlade bra č ne parove do 35 godina 60 bodova,

za lica sa deficitarnim zanimanjima 50 bodova.

Gradona č elnik, odnosno na č elnik op š tine u skladu sa lokalnom strategijom iz č lana 6. stav 5.

ovog zakona utvr đ uje deficitarna zanimanja koja se ne mogu na ć i na tr ž i š tu rada na podru č ju jedinice lokalne samouprave ili ih ima nedovoljno, a od posebnog su zna č aja za razvoj jedinice lokalne samouprave.

Član 12.

(1) Ukoliko lica koja imaju pravo na socijalno stanovanje imaju jednak broj dodijeljenih bodova u skladu sa č lanom 11. stav 2. ovog zakona, prednost prilikom dodjele stambene jedinice na kori š tenje imaju lica prema sljede ć em redoslijedu:

1) mladi i mladi bra č ni parovi do 35 godina,

2) lica sa deficitarnim zanimanjima,

3) ranjive kategorije kao š to su raseljena lica i izbjeglice, demobilisani borci, ratni vojni invalidi od pete do desete kategorije, povratnici po sporazumu o readmisiji, ž rtve ratne torture, samohrani roditelji, porodice sa troje i vi š e djece, mladi bez roditeljskog staranja,

4) korisnici prava koja im pripadaju na osnovu zakona kojim se propisuje socijalna zaštita, kao što su materijalno neobezbjedijena i za rad nesposobna lica, lica sa invaliditetom, starija lica bez porodičnog staranja, žrtve nasilja u porodici i druga lica u skladu sa zakonom.

Izuzetno, lica iz stava 1. tačka 2) ovog člana ne moraju ispunjavati opšte uslove iz člana 8. stava 1. t. 2), 3) i 4) ovog zakona.

Član 13.

Jedinica lokalne samouprave postupak dodjele stambenih jedinica na korištenje vrši i putem javnog konkursa koji se objavljuje na internet stranici jedinice lokalne samouprave, u sredstvima javnog informisanja i na internet stranici Sekretarijata.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, lica koja su obuhvaćena projektima stambenog zbrinjavanja donatora i kreditora, može se dodijeliti stambena jedinica na korištenje u skladu sa postupkom koji zahtijeva donator ili kreditor koji obezbjeđuje finansijska sredstva za projekte socijalnog stanovanja.

Javni konkurs sadrži i:

broj i strukturu stambenih jedinica koji će biti dodijeljeni u neprofitni zakup,

opšte i posebne uslove za utvrđivanje rang-liste,

način bodovanja,

dokaze ispunjavanja opštih i posebnih uslova,

vrijeme trajanja konkursa,

visinu zakupnine,

podatke o kontakt osobi i dodatne informacije.

Konkursnu proceduru sprovodi komisija koju imenuje gradonačelnik, odnosno načelnik opštine u roku od 15 dana od dana objave javnog konkursa.

Zadatak komisije je da, nakon sprovedene konkursne procedure, utvrdi preliminarnu rang-listu na koju se u roku od 15 dana od dana objavljivanja može podnijeti prigovor komisiji.

Nakon okončanja postupka po podnesenim prigovorima na preliminarnu rang-listu, komisija utvrđuje konačnu rang-listu.

Na osnovu konačne rang-liste iz stava 6. ovog člana gradonačelnik, odnosno načelnik opštine donosi rješenje o dodjeli stambene jedinice na korištenje.

Obavještenje i rješenje o dodjeli stambene jedinice na korištenje dostavlja se svim učesnicima konkursa.

Učesnik konkursa ima pravo da u roku od 15 dana od dana prijema obavještenja i rješenja o dodjeli stambene jedinice na korištenje izjavi žalbu Sekretarijatu ako smatra da su se u konkursnoj proceduri desile takve nepravilnosti koje bi mogle uticati na objektivnost njegovog ishoda.

Izuzetno, lica koja su ostala bez stambene jedinice usljed višestrukih licima koja, zbog liječenja maloljetnog djeteta kojem je neophodna zdravstvena njega, a imaju potrebu boraviti u drugoj jedinici lokalne samouprave duže od deset dana, gradonačelnik, odnosno načelnik opštine te jedinice lokalne samouprave može dodijeliti stambenu jedinicu, na privremeno korištenje, bez javnog konkursa, dok traju razlozi za njeno korištenje.

Komisija iz stava 4. ovog člana utvrđuje opravdanost razloga za dodjelu stambenih jedinica na korištenje licima iz stava 10. ovog člana.

Na rješenje iz stava 10. ovog člana može se izjaviti žalba Sekretarijatu u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Rješenje Sekretarijata doneseno po žalbi iz st. 9. i 12. ovog člana konačno je i protiv njega se može pokrenuti upravni spor.

Gradonačelnik, odnosno načelnik opštine donosi Pravilnik o postupku dodjele stambenih jedinica socijalnog stanovanja, uz prethodnu saglasnost Sekretarijata.

Pravilnikom iz stava 14. ovog člana propisuje se postupak utvrđivanja ispunjenosti opštih i

posebnih uslova, na č in utvrđivanja rang-liste i na č in utvrđivanja opravdanih razloga za boravak u drugoj jedinici lokalne samouprave duž e od deset dana iz stava 10. ovog č lana.

Član 14.

Na osnovu konačnog rješ enja iz č lana 13. stav 7. ovog zakona jedinica lokalne samouprave zaključ uje ugovor o zakupu stambene jedinice sa korisnikom kome je dodijeljena stambena jedinica na kori š tenje.

Ugovor o zakupu zaključ uje se u pisanoj formi, u roku od 30 dana od dana dono š enja rješ enja i sadr ž i:

imena ugovornih strana i imena č lanova porodičnog domaćinstva,

vrijeme i mjesto zaključ ivanja ugovora,

predmet zakupa,

visinu zakupnine,

nač in i rokove plać anja,

prava i obaveze ugovornih strana,

odredbe o zabrani nasljeđ ivanja i davanja u podzakup,

odredbe o uslovima, rokovima i otkazu ugovora o zakupu,

potpise ugovornih strana.

Na pitanja koja se odnose na ugovor o zakupu, a koja nisu uređ ena ovim zakonom, shodno se primjenjuju odgovarajuć e odredbe propisa kojim su uređ eni obligacioni odnosi.

Član 15.

U slučaju smrti zakupca ili njegovog iseljenja iz stambene jedinice, prava i obaveze iz ugovora o zakupu mo ž e ostvariti č lan porodičnog domaćinstva kojeg drugi č lanovi sporazumno odrede.

Č lan porodičnog domaćinstva iz stava 1. ovog č lana duž an je da zakupodavcu, u roku od 30 dana od nastanka promjene, prijavi nastale promjene i zatra ž i zaključ enje ugovora o zakupu.

Gradonač elnik, odnosno nač elnik op š tine donosi rješ enje o dodjeli stambene jedinice na kori š tenje, kojim utvrđ uje ispunjenost op š tih i posebnih uslova za dodjelu stambene jedinice na kori š tenje č lanu porodičnog domaćinstva u slučaju iz stava 1. ovog č lana.

Na rješ enje iz stava 2. ovog č lana mo ž e se izjaviti ž alba Sekretarijatu u roku od 15 dana od dana prijema rješ enja.

Rješ enje Sekretarijata doneseno po ž albi iz stava 4. ovog č lana konač no je i protiv njega se mo ž e pokrenuti upravni spor.

Na osnovu rješ enja iz stava 3. ovog č lana zakupodavac je duž an da sa č lanom porodičnog domaćinstva iz stava 1. ovog č lana zaključ i ugovor o zakupu sa pravima i obavezama zakupca.

Zakupodavac ć e u toku kori š tenja dodijeljene stambene jedinice, najmanje jednom godiš nje, vr š iti kontrolu broja č lanova domaćinstva i vr š iti reviziju ostvarivanja prava za dalje kori š tenje, u skladu sa ovim zakonom.

Član 16.

(1) Ugovor o zakupu se raskida:

1) otkazom jedne od ugovornih strana,

2) protekom roka na koji je zaključ en,

3) sporazumnim raskidom.

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

1) zakupac ne plać a zakupninu u skladu sa ugovorom o zakupu,

2) zakupac, odnosno č lan njegovog porodičnog domaćinstva koristi stambenu jedinicu suprotno

ugovoru o zakupu,

3) zakupac, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva stekne pravo svojine, odnosno pravo 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 60 dana bez obavljanja tenja 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.

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

Skupština jedinice lokalne samouprave donosi Odluku o visini zakupnine, uz prethodnu saglasnost Sekretarijata.

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.

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

Zakupnina se uplaćuje na poseban račun jedinice lokalne samouprave.

Sredstva iz stava 1. ovog zakona raspoređuju se prema Akcionom planu iz člana 6. stav 6. ovog zakona.

<https://advokat-prnjavorac.com>

Član 18.

Troškovi zakupnine za korištenje stambenih jedinica mogu se subvencionisati.

Skupština jedinice lokalne samouprave donosi Odluku o postupku subvencionisanja zakupnine, uz prethodnu saglasnost Sekretarijata.

Odlukom iz stava 2. ovog člana propisuje se:

postupak ostvarivanja prava na subvenciju zakupnine,

potrebna dokumentacija za ostvarivanje prava na subvenciju zakupnine,

korisnici prava na subvenciju zakupnine,

visina stope subvencije zakupnine po kategorijama korisnika.

(4) Sredstva za subvencionisanje zakupnine korisnicima socijalnog stanovanja obezbjeđuju se iz budžeta jedinica lokalne samouprave i budžeta Republike sa pozicije Sekretarijata.

Član 19.

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, vodi evidenciju stambenih jedinica i ugovora o zakupu, preduzima i druge mjere u cilju domaćinskog upravljanja stambenim jedinicama.

Gradonačelnik, odnosno načelnik opštine u skladu sa stavom 1. ovog člana, donosi Pravilnik o načinu upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja, uz prethodnu saglasnost Sekretarijata.

Sekretarijat vodi registar svih stambenih jedinica socijalnog stanovanja.

Član 20.

Stambene jedinice izgrađene za socijalno stanovanje su vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem području su izgrađene.

Stambene jedinice socijalnog stanovanja ne mogu se 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) povećanjem broja stambenih jedinica dogradnjom ili nadogradnjom postojećih objekata,
- 5) na drugi način, za koji jedinica lokalne samouprave smatra da mogu služiti u svrhu socijalnog stanovanja.

Član 22.

Sredstva za izgradnju 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,
- 7) grantova,
- 8) drugih izvora, u skladu sa zakonom.

Član 23.

Upravni nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Sekretarijat.

Član 24.

Stambene jedinice izgrađene sredstvima Vlade za potrebe smještaja izbjeglica i raseljenih lica, a koji nisu predmet otkupa, dodjeljivaće se na korištenje u skladu sa ovim zakonom.

Zahtjev za upis u zemljišne knjige u skladu sa članom 20. stav 1. ovog zakona jedinica lokalne samouprave dužna je da podnese u roku od tri mjeseca po dobijanju upotrebne dozvole objekata socijalnog stanovanja.

Za objekte socijalnog stanovanja koji su izgrađeni prije stupanja na snagu ovog zakona, jedinica lokalne samouprave dužna je da podnese zahtjev za upis u zemljišne knjige u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 25.

(1) Narodna skupština Republike Srpske će, na prijedlog Vlade, u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, donijeti Strategiju razvoja socijalnog stanovanja Republike Srpske (član 6. stav 1).

(2) Skupština jedinice lokalne samouprave će, u roku od šest mjeseci od dana donošenja Strategije iz stava 1. ovog člana, donijeti Strategiju razvoja socijalnog stanovanja (član 6. stav 5).

(3) Skupština jedinice lokalne samouprave će, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, donijeti:

Odluku o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja (član 7. stav 3),

Odluku o visini zakupnine (član 17. stav 2),

Odluku o postupku subvencionisanja zakupnine (član 18. stav 2).

(4) Gradonačelnik, odnosno načelnik opštine će, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, donijeti:

1) Pravilnik o postupku dodjele stambenih jedinica socijalnog stanovanja (član 13. stav 14),

2) Pravilnik o načinu upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja (član 19. stav 2).

Član 26.

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

Broj:02/1-021-586/19 PREDSJEDNIK

Datum:13. jun 2019. godine NARODNE SKUPŠTINE

Nedeljko Čubrilović