

Naputak o postupku provjere zaključenih i/ili obnovljenih ugovora o korištenju stana

Koristeći se ovlaštenjima koja su mi data člankom V Aneksa 10 (Sporazum o provedbi civilnog dijela Mirovnog ugovora) Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini, prema kojemu je Visoki predstavnik konačni autoritet u zemlji glede tumačenja navedenog Sporazuma o provedbi civilnog dijela Mirovnog ugovora; i posebice uzevši u obzir članak II. 1. (d) istoga Sporazuma prema kojemu Visoki predstavnik “pruža pomoć, kada to ocijeni neophodnim, u iznalaženju rješenja za sve probleme koji se pojave u svezi s civilnom provedbom”;

Pozivajući se na stavak XI. 2 Zaključaka Vijeća za provedbu mira koje se sastalo u Bonnu 9. i 10. prosinca 1997. godine, u kojemu je Vijeće za provedbu mira pozdravilo namjeru Visokog predstavnika da iskoristi svoj konačni autoritet u zemlji glede tumačenja Sporazuma o provedbi civilnog dijela Mirovnog ugovora da bi pomogao u iznalaženju rješenja za probleme, kako je prethodno rečeno, “donošenjem obvezujućih odluka, kada to bude smatrao neophodnim,” u svezi s određenim pitanjima, uključujući (sukladno podstavku (c) ovoga stavka) i “druge mjere u svrhu osiguranja provedbe Mirovnog sporazuma na čitavoj teritoriji Bosne i Hercegovine i njenih entiteta”;

Pozivajući se daljena članak I: 1. pomenutoga Aneksa 10 koji se isključivo odnosi na promoviranje poštivanja ljudskih prava i povratka raseljenih osoba i izbjeglica;

Uzimajući u obzir važnost koju Vijeće za provedbu mira daje pitanju ubrzanja povratka izbjeglica i osiguranju potpune i nediskriminirajuće provedbe imovinskih zakona BiH;

Uzimajući dalje u obzir potrebu da se osigura da nadležni stambeni organi vrše dodjelu stambenih jedinica iz oskudnog

stambenog fonda sukladno važećim imovinskim zakonima čime bi se omogućila blagovremena provedba imovinskih zakona i osigurao smještaj pojedincima čije stambene potrebe nisu zadovoljene na drugi način;

Konstatirajući da je Federalno ministarstvo prostornog uređenja i okoliša donijelo *Naputak o postupku utvrđivanja prava privremenog korisnika na obnovu ugovora o korištenju stana i postupku kontrole obnovljenih ugovora o korištenju stana* koje je objavljeno u Službenim novinama Federacije Bosne i Hercegovine br. 15/02 i kojim je utvrđen postupak za buduće obnove i kontrolu ugovora o korištenju stana;

Uzimajući u obzir moju *Odluku o prestanku primjene Odluke Visokog predstavnika br. 128 od 4. prosinca 2001. godine* objavljenu u Službenim novinama Federacije BiH br. 56/01 kojom prestaje privremena obustava postupka potvrđivanja ugovora o kupoprodaji stana i upisa prava vlasništva na stanu po osnovu ugovora o korištenju stana zaključenih, odnosno obnovljenih nakon 1. travnja 1992. godine i *Odluku o osnivanju Povjerenstava za kontrolu zaključenih i/ili obnovljenih ugovora o korištenju stana* br. 155/02 donesenu 22. svibnja 2002. godine kojom se utvrđuje obveza osnivanja Povjerenstava za kontrolu ugovora o korištenju stana koji su zaključeni, odnosno obnovljeni nakon 1. travnja 1992. godine;

Uzimajući u obzir i imajući u vidu gore navedeno, ovim donosim:

NAPUTAK

O POSTUPKU PROVJERE ZAKLJUČENIH I/ILI OBNOVLJENIH

UGOVORA O KORIŠTENJU STANA

I.

OSNIVANJE POVJERENSTAVA

Točka 1.

Ovim Naputkom uređuje se osnivanje Povjerenstava za provjeru zaključenih i/ili obnovljenih ugovora o korištenju stana (u daljem tekstu: Povjerenstva) u svim općinama Federacije BiH, sastav i djelokrug rada Povjerenstava, kao i način izvješćivanja o pregledanim zaključenim i/ili obnovljenim ugovorima o korištenju stana.

Točka 2.

U svim slučajevima gdje je jedan upravni organ za stambene poslove nadležan za više općina, teritorijalna nadležnost Povjerenstva podudarati će se s nadležnošću stambenog organa.

II. SASTAV POVJERENSTAVA

Točka 3.

Kantonalno ministarstvo nadležno za stambene poslove osnovat će Povjerenstva u roku od 15 dana od dana objavljivanja ovog Naputka u Službenim novinama Federacije BiH. Povjerenstva će imati najmanje tri člana. Članove će imenovati nadležni kantonalni ministar, koji će odluku o imenovanju dostaviti članu Povjerenstva u roku od 15 dana od dana objavljivanja ovog Naputka u Službenim novinama Federacije BiH.

Točka 4.

U cilju zaštite javnog interesa i imovine općine, odnosno kantona, nadležni općinski ili kantonalni pravobranitelj ili njegovi zamjenici nazoče radu Povjerenstava. Uloga pravobranitelja u radu Povjerenstva će biti savjetodavna.

Nadležnost pravobranitelja se određuje prema teritorijalnoj nadležnosti Povjerenstva.

Točka 5.

Federalno ministarstvo obrane osnovat će Povjerenstvo za

kontrolu zaključenih i/ili obnovljenih ugovora o korištenju za stanove koji su na raspolaganju ovome ministarstvu, u roku od 15 dana od dana objavljivanja ovog Naputka u Službenim novinama Federacije BiH. Povjerenstvo će imati najmanje tri člana. Članove će imenovati ministar obrane, koji će odluku o imenovanju članovima Povjerenstva dostaviti u roku od 15 dana od dana objavljivanja ovog Naputka u Službenim novinama Federacije BiH.

U radu Povjerenstva će učestvovati i nadzirati njen rad predstavnik Ministarstva za ljudska prava i izbjeglice BiH.

Točka 6.

Članovi Povjerenstva će biti diplomirani pravnici koji imaju visoko stručno iskustvo u oblasti stambene problematike, koji su nepristrasni u svom radu i koji do sada nisu bili uključeni u postupak obnove ugovora o korištenju. Članove će upošljavati kantonalno ministarstvo nadležno za stambene poslove, odnosno Federalno ministarstvo odbrane.

Uposlenici ureda Obudsmena Federacije BiH mogu također nadzirati rad Povjerenstava.

III. DJELOKRUG RADA POVJERENSTAVA

Točka 7.

Povjerenstva će izvršiti kontrolu:

– svih ugovora o korištenju stana zaključenih u periodu od 1.4.1992. do 7.2.1998. godine i/ili obnovljenih od strane organa nadležanog za stambene poslove sukladno odredbama Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima (Službene novine Federacije BiH, br. 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99 i 43/99, u daljem tekstu: Zakon) kojima je reguliran postupak obnove ugovora, uključujući i ugovore o korištenju za stanove koji su u postupku otkupa ili već otkupljeni;

– svih ugovora o korištenju stana zaključenih nakon 7. 2. 1998. godine suprotno odredbama članka 16. Zakona, uključujući i ugovore o korištenju za stanove koji su u postupku otkupa ili već otkupljeni.

Točka 8.

U svrhu ostvarivanja sveobuhvatne i detaljne kontrole svih ugovora o korištenju stana koje je zaključio i/ili obnovio organ za stambene poslove, ili drugi nadležni organ, nadležno pravobraniteljstvo će Povjerenstvu dostaviti sve predmete koji se nalaze u procesu otkupa kod nadležnog pravobranitelja radi potvrde otkupne cijene stana, gdje je ugovor o otkupu stana zaključen na osnovu ugovora o korištenju stana zaključenog i/ili obnovljenog nakon 1. 4. 1992. godine.

Odjeli nadležnih sudova kod kojih se vrši uknjižba prava vlasništva nad stanom (knjige položenih ugovora) će dostaviti nadležnom pravobraniteljstvu sve predmete koji su primljeni radi uknjižbe ugovora o otkupu stanova, a za koje upis još nije izvršen, ukoliko je ugovor o otkupu stana zaključen na osnovu ugovora o korištenju stana zaključenog i/ili obnovljenog nakon 1. 4. 1992. godine.

Svi bivši SIZ-ovi (zajednice stanovanja) koji su bili ovlašteni da zaključuju ugovore o korištenju stana sa nositeljima stanarskog prava, dužni su da Povjerenstvima i nadležnom pravobranitelju dostave spiskove sa imenima osoba i podacima o stanovima za sve slučajeve gdje su ugovori zaključeni nakon 1. 4. 1992. godine.

Svi davatelji stanova na korištenje, uključujući Federalno ministarstvo obrane i sve stambene zadruge koje nisu ovlastile bivše SIZ-ove da zaključuju ugovore o korištenju stana, također su dužne da Povjerenstvima i nadležnom pravobranitelju dostave takve spiskove.

Rok za dostavljanje predmeta i podataka iz ove točke je 30 dana od dana objavljivanja ovog Naputka u Službenim novinama

Federacije BiH.

IV. VREMENSKI ROK ZA KONTROLU

Točka 9.

Svi zaključeni i/ili obnovljeni ugovori iz točke 7. ovog Naputka će biti pregledani u roku od šest mjeseci od dana formiranja Povjerenstva za kontrolu nadležnog za datu općinu.

V. POSTUPANJE U POSTUPKU KONTROLE

Točka 10.

Ukoliko tijekom kontrole ugovora o korištenju, koja se provodi sukladno odredbama Zakona o upravnom postupku, Povjerenstvo ustanovi da je ugovor o korištenju stana zaključen i/ili obnovljen suprotno odredbama Zakona, postupit će na sljedeći način:

— Povjerenstvo donosi odluku kojom ustanovljava da je ugovor o korištenju stana zaključen i/ili obnovljen u suprotnosti sa odredbama Zakona koje su bile na snazi u vrijeme kada je ugovor o korištenju stana zaključen i/ili obnovljen;

— Povjerenstvo dostavlja odluku nadležnom stambenom organu, odnosno Federalnom ministarstvu obrane, koji provodi postupak sukladno odredbama Zakona o upravnom postupku i ranije rješenje oglašava ništavim.

Točka 11.

A) Postupanje za stanove koji nisu otkupljeni

Nakon prijema odluke Povjerenstva kojom se odlučuje da je ugovor o korištenju zaključen i/ili obnovljen suprotno odredbama Zakona, nadležni stambeni organ ili Federalno ministarstvo obrane donosi rješenje kojim ranije rješenje

stavlja izvan snage ili ga oglašava ništavim, i istovremeno odlučuje da li privremeni korisnik ima pravo na alternativni smještaj sukladno Zakonu.

Ukoliko privremeni korisnik nema pravo na alternativni smještaj, nadležni organ po službenoj dužnosti donosi zaključak o izvršenju rješenja nakon proteka roka od 15 dana, određenog rješenjem iz prethodnog stavka, sukladno Zakonu.

Privremeni korisnik će imati pravo žalbe, ali žalba ne odlaže izvršenje.

B) Postupanje za stanove koji su otkupljeni

Nakon što Povjerenstvo utvrdi da je izvršen otkup stana na osnovu ugovora o korištenju zaključenog i/ili obnovljenog suprotno odredbama Zakona, Povjerenstvo će bez odlaganja izvjestiti nadležnog pravobranitelja koji će pred nadležnim sudom pokrenuti postupak za poništenje ugovora o otkupu nakon što stambeni organ provede postupak, odnosno rješenjem zaključeni i/ili obnovljeni ugovor o korištenju stavi izvan snage ili ga ogласи ništavim i takvo rješenje postane pravosnažno.

Točka 12.

Ukoliko tijekom postupka kontrole dođe do neslaganja u mišljenju između Povjerenstva i predstavnika pravobranitelja koji nazoči radu Povjerenstva, Povjerenstvo će proslijediti slučaj Federalnom pravobranitelju koji će sukladno Zakonu o Federalnom pravobraniteljstvu dostaviti nadležnom pravobranitelju obvezujući nalog koji će biti obvezujući i za Povjerenstvo.

IV. IZVJEŠĆIVANJE O PREGLEDANIM UGOVORIMA

Točka 13.

Povjerenstvo će kantonalnom ministarstvu za stambene poslove koje nadzire rad Povjerenstava, kao i Federalnom ministarstvu

prostornog uređenja i okoliša i organizacijama međunarodne zajednice, tjedno dostavljati izvješće koje će sadržavati neophodne podatke sa navedenim imenima i brojevima kao što slijedi:

- ukupan broj i podaci o provjerenim ugovorima:
- broj ugovora koji su zaključeni i/ili obnovljeni sukladno Zakonu sa jasno navedenom zakonskom osnovom za obnovu ugovora,
- broj ugovora za koje je Povjerenstvo ustanovilo da su zaključeni i/ili obnovljeni suprotno odredbama Zakona,
- broj rješenja koja je donio stambeni organ, a koja zaključeni i/ili obnovljeni ugovor o korištenju stana stavljaju izvan snage ili oglašavaju ništavim,
- broj zaključaka o izvršenjima rješenja prinudnim iseljenjem iz stanova koji će biti korišteni kao alternativni smještaj,
- broj pregledanih slučajeva gdje je stan već otkupljen, a naknadno utvrđeno da je ugovor o korištenju stana zaključen i/ili obnovljen suprotno odredbama Zakona,
- broj podnesenih tužbi za poništenje ugovora o otkupu stana pred nadležnim sudom,
- za vojne stanove gore navedeni podaci će biti dostavljeni na posebnim tabelama.

Točka 14.

Nadležni pravobranitelj će, sukladno svojim dužnostima određenim Zakonom o krivičnom postupku izvijestiti nadležnog tužitelja o svim radnjama i aktivnostima koje mogu predstavljati obilježja krivičnog djela koje se istražuje po službenoj dužnosti, a o kojima su bili izvješćeni, ili za koje su saznali tijekom rada Povjerenstava.

Točka 15.

Ovaj Naputak se u punom obliku primjenjuje i na Povjerenstva koja su u općinama Federacije BiH osnovana prije njegovog stupanja na snagu.

Povjerenstva koja su osnovana prije stupanja na snagu ovog Naputka će svoj sastav i djelokrug rada prilagoditi ovom Naputku, i provesti dodatnu provjeru predmeta koji su pregledani prije stupanja na snagu ovog Naputka.

Povjerenstva koja su ranije osnovana u propisanom sastavu mogu biti oslobođena ove dužnosti ukoliko su procesne i materijalne odredbe ovog Naputka bile već primjenjivane tijekom kontrole regulirane ovim Naputkom.

Točka 16.

Ova Odluka se objavljuje bez odlaganja u Službenim novinama Federacije Bosne i Hercegovine i stupa na snagu na dan njenog objavljivanja.

Sarajevo, 22. svibnja 2002. godine

Volfgang Petrič

Visoki predstavnik