

Uputstvo o postupku kontrole zaključenih i/ili obnovljenih ugovora o korištenju stana

Koristeći se ovlaštenjima koja su mi data članom V Aneksa 10 (Sporazum o civilnoj implementaciji Mirovnog ugovora) Opšteg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini, prema kojem je Visoki predstavnik konačni autoritet u zemlji u pogledu tumačenja navedenog Sporazuma o implementaciji civilnog dijela Mirovnog ugovora; i posebno uzevši u obzir član II. 1. (d) istog Sporazuma prema kojem Visoki predstavnik “pruža pomoć, kada to ocijeni neophodnim, u iznalaženju rješenja za sve probleme koji se pojave u vezi sa civilnom implementacijom”;

Pozivajući se na stav XI. 2 Zaključaka Savjeta za implementaciju mira koji se sastao u Bonu 9. i 10. decembra 1997. godine, u kojem je Savjet pozdravio namjeru Visokog predstavnika da iskoristi svoj konačni autoritet u zemlji u pogledu tumačenja Sporazuma o civilnoj implementaciji Mirovnog ugovora da bi pomogao u iznalaženju rješenja za probleme, kako je prethodno rečeno, “donošenjem obavezujućih odluka, kada to bude smatrao neophodnim,” u vezi sa određenim pitanjima, uključujući (u skladu sa podstavom (c) ovog stava) i “druge mjere u svrhu obezbjeđivanja implementacije Mirovnog sporazuma na čitavoj teritoriji Bosne i Hercegovine i njenih entiteta”;

Pozivajući se daljena član I: 1. pomenutog Aneksa 10 koji se isključivo odnosi na promovisanje poštivanja ljudskih prava i povratka raseljenih lica i izbjeglica;

Uzimajući u obzir važnost koju Savjet za implementaciju mira daje pitanju ubrzanja povratka izbjeglica i osiguranju potpune i nediskriminirajuće implementacije imovinskih zakona BiH;

Uzimajući dalje u obzir potrebu da se osigura da nadležni stambeni organi vrše dodjelu stambenih jedinica iz oskudnog stambenog fonda u skladu sa važećim imovinskim zakonima čime bi se omogućila blagovremena implementacija imovinskih zakona i osigurao smještaj pojedincima čije stambene potrebe nisu zadovoljene na drugi način;

Konstatirajući da je Federalno ministarstvo prostornog uređenja i okoliša donijelo *Uputstvo 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. decembra 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 i/ili obnovljenih nakon 1. aprila 1992. godine i *Odluku o osnivanju Komisija za kontrolu zaključenih i/ili obnovljenih ugovora o korištenju stana* br. 155 /02donesenu 22. maja 2002. godine kojom se utvrđuje obaveza osnivanja Komisija za kontrolu ugovora o korištenju stana koji su zaključeni i/ili obnovljeni nakon 1. aprila 1992. godine;

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

UPUTSTVO

O POSTUPKU KONTROLE ZAKLJUČENIH I/ILI OBNOVLJENIH

UGOVORA O KORIŠTENJU STANA

I.

OSNIVANJE KOMISIJA

Tačka 1.

Ovim Uputstvom uređuje se osnivanje Komisija za kontrolu zaključenih i/ili obnovljenih ugovora o korištenju stana (u daljem tekstu: Komisije) u svim općinama Federacije BiH, sastav i djelokrug rada Komisija, kao i način izvještavanja o pregledanim zaključenim i/ili obnovljenim ugovorima o korištenju stana.

Tačka 2.

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

II.

SASTAV KOMISIJA

Tačka 3.

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

Tačka 4.

U cilju zaštite javnog interesa i imovine općine/kantona, nadležni općinski ili kantonalni pravobranilac ili njegovi/njezini zamjenici prisustvuju radu Komisija. Uloga pravobranioca u radu Komisije će biti savjetodavna.

Nadležnost pravobranioca se određuje prema teritorijalnoj nadležnosti Komisije.

Tačka 5.

Federalno ministarstvo odbrane osnovat će Komisije 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 Uputstva u Službenim novinama Federacije BiH. Komisija će imati najmanje tri člana. Članove će imenovati ministar odbrane, koji će odluku o imenovanju članovima Komisije dostaviti u roku od 15 dana od dana objavljivanja ovog Uputstva u Službenim novinama Federacije BiH.

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

Tačka 6.

Članovi Komisija 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 Komisija.

III. DJELOKRUG RADA KOMISIJA

Tačka 7.

Komisije 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 u skladu sa 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 regulisan 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 člana 16. Zakona, uključujući i ugovore o korištenju za stanove koji su u postupku otkupa ili već otkupljeni.

Tačka 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 pravobranilaštvo će Komisiji dostaviti sve predmete koji se nalaze u procesu otkupa kod nadležnog pravobranioca 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 pravobranilaštvu 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 nosiocima stanarskog prava, dužni su da Komisijama i nadležnom pravobraniocu dostave spiskove sa imenima osoba i podacima o stanovima za sve slučajeve gdje su ugovori zaključeni nakon 1. 4. 1992. godine.

Svi davaoci stanova na korištenje, uključujući Federalno ministarstvo odbrane i sve stambene zadruge koje nisu ovlastile bivše SIZ-ove da zaključuju ugovore o korištenju stana, također su dužni da Komisijama i nadležnom pravobraniocu dostave takve spiskove.

Rok za dostavljanje predmeta i podataka iz ove tačke je 30 dana od dana objavljivanja ovog Uputstva u Službenim novinama Federacije BiH.

IV. VREMENSKI ROK ZA KONTROLU

Tačka 9.

Svi zaključeni i/ili obnovljeni ugovori iz tačke 7. ovog Uputstva će biti pregledani u roku od šest mjeseci od dana formiranja Komisije za kontrolu nadležne za datu općinu.

V. POSTUPANJE U POSTUPKU KONTROLE

Tačka 10.

Ukoliko u toku kontrole ugovora o korištenju, koja se provodi u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku, Komisija ustanovi da je ugovor o korištenju stana zaključen i/ili obnovljen suprotno odredbama Zakona, postupit će na sljedeći način:

— Komisija 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;

— Komisija dostavlja odluku nadležnom stambenom organu ili Federalnom ministarstvu odbrane, koji provodi postupak u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku.

Tačka 11.

A) Postupanje za stanove koji nisu otkupljeni

Nakon prijema odluke Komisije kojom se odlučuje da je ugovor o korištenju stana zaključen i/ili obnovljen suprotno odredbama Zakona, nadležni stambeni organ ili Federalno ministarstvo

odbrane donosi rješenje kojim ranije rješenje stavlja izvan snage ili ga oglašava ništavim, i istovremeno odlučuje da li privremeni korisnik ima pravo na alternativni smještaj u skladu sa Zakonom.

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 stava, u skladu sa Zakonom.

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

B) Postupanje za stanove koji su otkupljeni

Nakon što Komisija utvrdi da je izvršen otkup stana na osnovu ugovora o korištenju stana zaključenog i/ili obnovljenog suprotno odredbama Zakona, Komisija će bez odlaganja izvjestiti nadležnog pravobranioca 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 ogłosi ništavim i takvo rješenje postane pravosnažno.

Tačka 12.

Ukoliko u toku postupka kontrole dođe do neslaganja u mišljenju između Komisije i predstavnika pravobranioca koji prisustvuje radu Komisije, Komisija će proslijediti slučaj Federalnom pravobraniocu koji će u skladu sa Zakonom o federalnom pravobranilaštvu dostaviti nadležnom pravobraniocu obavezujuće uputstvo koje će biti obavezujuće i za Komisiju.

IV. IZVJEŠTAVANJE O PREGLEDANIM UGOVORIMA

Tačka 13.

Komisija će kantonalnom ministarstvu za stambene poslove koje nadzire rad Komisija, kao i Federalnom ministarstvu prostornog

uređenja i okoliša i organizacijama međunarodne zajednice, sedmično dostavljati izvještaj koji će sadržavati sve neophodne podatke sa navedenom imenima i brojevima kao što slijedi:

- ukupan broj i podaci o provjerenim ugovorima:
- broj ugovora koji su zaključeni i/ili obnovljeni u skladu sa Zakonom sa jasno navedenom zakonskom osnovom za obnovu ugovora,
- broj ugovora za koje je Komisija za ustanovila 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.

Tačka 14.

Nadležni pravobranilac će, u skladu svojim dužnostima određenim Zakonom o krivičnom postupku izvijestiti nadležnog tužioca o svim radnjama i aktivnostima koje mogu predstavljati obilježja krivičnog djela koje se istražuje po službenoj dužnosti, a o kojima su bili obaviješteni, ili za koje su saznali u toku rada Komisija.

Tačka 15.

Ovo Uputstvo se primjenjuje i na Komisije koje su u općinama Federacije BiH osnovane prije njegovog stupanja na snagu.

Komisije koje su osnovane prije stupanja na snagu ovog Uputstva će svoj sastav i djelokrug rada prilagoditi ovom Uputstvu, i provesti dodatnu provjeru predmeta koji su pregledani prije stupanja na snagu ovog Uputstva.

Komisije koje su ranije osnovane u propisanom sastavu mogu biti oslobođene ove dužnosti ukoliko su procesne i materijalne odredbe ovog Uputstva bile već primjenjivane u toku kontrole regulirane ovim Uputstvom.

Tačka 16.

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

Sarajevo, 22. maj 2002. godine

Wolfgang Petrić

Visoki predstavnik