

ŠTA TREBATE ZNATI O NOVIM AMANDMANIMA NA IMOVINSKE ZAKONE OD 4. DECEMBRA 2001. GODINE

Visoki predstavnik je 4. decembra 2001. godine donio veći broj amandmana na imovinske zakone u oba entiteta. Cilj ovih amandmana je pojasniti dijelove zakona kako bi se ubrzao proces povrata imovine i kako bi se osiguralo više alternativnog smještaja onima koji ga možda trebaju. Nacrt amandmana napisan je u suradnji sa nadležnim ministarstvima iz oba entiteta, državnim Ministarstvom za ljudska prava i izbjeglice, kao i UNHCR-om, OSCE-om, CRPC-om i UNMIBH-om. Nacrt amandmana također sadrži sugestije mnogih ureda za stambena pitanja, te udruženja raseljenih lica i izbjeglica.

ALTERNATIVNI SMJEŠTAJ

Osiguravanje alternativnog smještaja odgovornost je nadležnih organa vlasti. To je kratkotrajno rješenje za one koji čekaju povrat svoje imovine i koji nemaju sredstava da riješe vlastite stambene probleme. Standardom alternativnog smještaja smatra se jedna ili više soba, sa najmanje 5m² po osobi, koji Vas i Vašu ličnu imovinu štiti od elementarnih nepogoda.

UPAMTITE: Ako imate pravo na alternativni smještaj, ali ga stambeni organi ne osiguraju, onda njihovo neispunjavanje obaveza ne odlaže povratak predratnih stanara/vlasnika u stan/kuću u kojoj trenutno boravite.

IMATE LI PRAVO NA ALTERNATIVNI SMJEŠTAJ?

Amandmani na imovinske zakone pojašnjavaju ko ima pravo na alternativni smještaj. Pogledajte sljedeće promjene - provjerite pažljivo da li se odnose na Vas.

Nemate pravo na alternativni smještaj ako ne poduzmete sve moguće korake da pokušate povratiti svoj predratni dom. Prema novim amandmanima, izgubit ćete ovo pravo ako ne uradite sljedeće:

- podnesete zahtjev za povrat Vaše privatne imovine do 28. februara 2002. godine*;
- podnesete zahtjev za izvršenje bilo kojeg rješenja/odluke koju ste primili o povratu Vaše imovine, izdatom od nadležnog stambenog organa ili CRPC-a, do 28. februara 2002. godine* ili u roku 60 dana od njenog prijema**.

Vi, također, nemate pravo na alternativni smještaj ako se Vaše stambene potrebe mogu riješiti putem Vašeg porodičnog domaćinstva, Vašim vlastitim sredstvima ili kao rezultat pomoći koju ste primili, tj.

- Ako ste dobrovoljno prodali ili zamijenili Vašu privatnu imovinu nakon 1991. godine.
- Ako ste odbili ponudu za alternativni smještaj ili pomoć za obnovu.
- Ako Vam je nosilac stanarskog prava/vlasnik omogućio osnovni smještaj kao stanaru za period od barem 6 mjeseci, ili u općini (RS) ili kantonu (FBiH) gdje živite, ili u drugoj općini ako pristanete na to.
- Ako imate drugu useljivu imovinu u koju možete otići, posebno:
 - ako imate roditelje, suprugu, djecu ili drugog člana porodičnog domaćinstva koji ima smještaj u entitetu u kom živite kao raseljeno lice, ili u gradu ili općini gdje ste živjeli 1991. godine, bez obzira na to da li ste živjeli s njima 1991. godine ili niste, ili
 - ako Vi ili članovi Vašeg porodičnog domaćinstva možete povratiti svoj dom (stan ili kuću) iz 1991. godine i osposobiti ga za stanovanje uz manje popravke.

Napomena: Prema novim amandmanima, porodično domaćinstvo ne podrazumijeva samo članove koji su u njemu živjeli 1991. godine, nego također i supružnike, roditelje, djecu; ili bilo koga drugog ko je živio sa privremenim korisnikom nakon 1991. godine kao prijavljeni član porodičnog domaćinstva.

- Ako imate sredstva da sami sebi osigurate smještaj. Zakon sada jasno definira minimum sredstava/granični prihod kao jednu četvrtinu potrošačke korpe po članu porodičnog domaćinstva, uvećano za 200 KM za rentu (ovo će iznositi otprilike 680 KM za četveročlanu porodicu). "Sredstva" mogu biti prihod, kao i materijalna dobra.
- Ako Vam je dodijeljeno građevinsko zemljište i ako ga odlučite zadržati, tj.
 - ako Vam je dodijeljeno građevinsko zemljište nakon 6. aprila 1992. godine, ali općina nije zatražila izuzeće OHR-a, onda do 28. februara 2002. godine* morate odlučiti da li ćete vratiti zemljište ili ne. Ako ga ne vratite u tom periodu, onda će se smatrati da je Vaš stambeni problem riješen. Odmah ćete dobiti odluku prema kojoj morate iseliti iz imovine u kojoj privremeno boravite i nećete imati pravo na alternativni smještaj;
 - ako je općina zahtijevala izuzeće od OHR-a, još uvijek se morate odlučiti da li ćete građevinsko zemljište vratiti ili ne, do 28. februara 2002. godine* ili u roku 60 dana od stupanja u posjed parcele, zavisno koji datum je kasniji. Ipak, ako odlučite zadržati parcelu, imat ćete 150 dana (5 mjeseci) za gradnju na zemljištu (od dana potvrde Vašeg posjeda nad zemljišnom parcelom). Nakon toga, odmah ćete dobiti odluku prema kojoj se morate iseliti iz imovine u kojoj trenutno boravite i nećete imati pravo na alternativni smještaj.
- Ako ste dobili stambeni kredit, građevinski materijal ili bilo koji drugi oblik pomoći za gradnju/kupovinu kuće.
 - Ako ste dobili neki od gore opisanih vidova pomoći prije više od 150 dana (5 mjeseci), do 28. februara 2002. godine* morate odlučiti hoćete li zadržati ili vratiti ovu pomoć. Ako je ne vratite do 28. februara 2002. godine*, onda će se smatrati da je Vaš stambeni problem/potreba riješen. Odmah ćete dobiti odluku prema kojoj se morate iseliti iz imovine koju trenutno zauzimate i nećete imati pravo na alternativni smještaj.
 - Ako ste primili ovu vrstu pomoći prije manje od 150 dana (5 mjeseci) onda se morate odlučiti hoćete li je zadržati ili vratiti - ili do 28. februara 2002. godine* ili u roku 60 dana od dana prijema prve rate, zavisno koji je datum kasniji. Ako je odlučite zadržati, onda ćete imati ukupno 150 dana (5 mjeseci) od dana prijema prve rate da je iskoristite. Nakon toga će se smatrati da su Vaše stambene potrebe riješene, odmah ćete dobiti odluku prema kojoj se morate iseliti iz imovine u kojoj trenutno boravite i nećete imati pravo na alternativni smještaj.

Konačno, također nemate pravo na alternativni smještaj:

- Ako ste bili podstanar 1991. godine.
- Ako ste podnijeli, pa kasnije povukli, zahtjev za povrat Vašeg prijeratnog doma.

UPAMTITE: Ako ste privremeni korisnik i jedna od gornjih kategorija se odnosi na Vas, onda nemate pravo na alternativni smještaj. Automatski ćete dobiti rješenje o iseljenju u roku od 15 dana. Ako se ne iselite iz imovine u kojoj boravite, do datuma u rješenju/odluci, možete, prema novim amandmanima, biti kažnjeni novčanom kaznom u iznosu do 5000 KM.

GDJE SE MOŽE OSIGURATI ALTERNATIVNI SMJEŠTAJ?

Prema novim amandmanima, postoje dvije promjene/pojašnjenja:

- Alternativni smještaj se sada može osigurati ne samo u općini gdje živite, nego također u bilo kojoj općini ili kantonu u kome trenutno živite, u Federaciji BiH i u bilo kojoj susjednoj općini, ako se radi o Republici Srpskoj.
- Ako je Vaš prijeratni dom zauzet ili oštećen, ali će uskoro biti popravljen ili slobodan, sada imate mogućnost zahtijevati od nadležnog stambenog organa u Vašoj prijeratnoj općini da Vam osigura alternativni smještaj.

Napomena: Bez obzira gdje je alternativni smještaj osiguran, to i dalje ostaje zakonska obaveza stambenih organa nadležnih u mjestu gdje trenutno živite kao raseljeno lice.

IMOVINSKI ZAHTEJEVI

Ako je Vaš prijeratni stan u društvenom vlasništvu bio uništen i neuslovan za stanovanje u vrijeme isteka rokova za podnošenje zahtjeva za povrat stana (4. oktobar 1999. godine u Federaciji BiH odnosno 19. april 2000. godine u Republici Srpskoj), a Vi niste podnijeli zahtjev za njegov povrat - sada imate priliku da to učinite.

Ukoliko Vaš stan spada u ovu kategoriju, izmjenama i dopunama imovinskih zakona se utvrđuje novi rok - 1. juli 2002. godine - do kojeg možete podnijeti zahtjev za povrat kod nadležnog općinskog Ureda za stambena pitanja (F BiH) odnosno u kancelariji Odsjeka Ministarstva za izbjeglice i raseljena lica (RS).

Zahtjev za povrat sada ne može biti odbijen na osnovu primjene Zakona o stambenim odnosima (osim ako niste bili član porodičnog domaćinstva na dan 30. aprila 1991. godine) niti na osnovu toga što ste stekli strano državljanstvo nakon 30. aprila 1991.

Ako ste dobili pozitivno rješenje na koje je trenutni korisnik uložio žalbu, ali drugostepeni organ nije donio odluku u roku, onda će se Vaše prvobitno rješenje smatrati pravosnažnim.

POVRAT VAŠE IMOVINE

Rok za podizanje ključeva za stan u društvenom vlasništvu sada je 30 dana (a ne 90 dana) od primanja pismene obavijesti da je stan sada slobodan.

Ključeve svog stana možete podići Vi, član Vašeg porodičnog domaćinstva ili Vaš opunomoćenik. Ukoliko to ne uradite u roku od 30 dana, nećete izgubiti stanarsko pravo ali će Vaš stan biti privremeno korišten kao alternativni smještaj.

ZAMJENE

Ako ste već zamijenili Vaš stan ili imovinu, onda trebate biti upoznati sa nekim promjenama koje su nastale kao rezultat donošenja amandmana na imovinske zakone:

- Ako ste zamijenili Vaš prijeratni stan, ali niste podnijeli zahtjev za povrat, a druga strana u zamjeni jeste, onda se prema novim amandmanima na imovinske zakone, automatski smatra da ste i Vi također podnijeli zahtjev u roku.
- U slučaju spora o zamjeni imovine, nadležni organ će obustaviti procesiranje bilo kojeg imovinskog zahtjeva i prosljediti će slučaj nadležnom sudu.
- Ako ste zamijenili stan u jednoj od bivših jugoslavenskih republika za stan u BiH, a bivši nosilac stanarskog prava je podnio zahtjev za povrat stana koji ste dobili zamjenom, onda, ako on ospori valjanost zamjene, sada je njegova obaveza da dokaže da možete slobodno pristupiti Vašoj prijeratnoj imovini izvan Bosne i Hercegovine.

AMANDMANI KOJI SE ODOSE NA IZVRŠENJE ODLUKA CRPC-a

Zahtijevajte izvršenje odluke CRPC-a!

Zahtjev za izvršenje odluke CRPC-a kojom se potvrđuje stanarsko pravo MORATE podnijeti u roku od 18 mjeseci od dana njenog donošenja, u suprotnom postoji mogućnost da izgubite stanarsko pravo!

Ukoliko zahtjev za izvršenje odluke CRPC-a podnese lice koje se ne navodi (u uvodu odluke) kao podnositelj zahtjeva ili (u izreci odluke) kao nositelj stanarskog prava, u skladu sa novim izmjenama zakona upravni organ nadležan za izvršenje odluke CRPC-a će odlučiti da li se lice može smatrati članom porodičnog domaćinstva nositelja stanarskog prava navedenog u odluci, te stoga da li ima pravo zahtijevati stupanje u posjed stana putem izvršenja odluke CRPC-a.

Zamijenjena/prodata imovina nakon 1. aprila 1992. godine i izvršenje odluke CRPC-a

Ukoliko ste zamijenili ili kupili imovinu koja je predmet zahtjeva za izvršenje odluke CRPC-a, nadležni organ uprave će Vas uputiti na pokretanje postupka pred nadležnim sudom kako biste dokazali da je prijenos prava na Vas izvršen na dobrovoljan i zakonit način nakon 1. aprila 1992. godine, datuma navedenog u odluci CRPC-a.

U skladu sa novim izmjenama zakona, nadležni sud može izdati privremenu mjeru kojom se obustavlja postupak izvršenja odluke CRPC-a pred nadležnim upravnim organom do donošenja odluke suda ukoliko možete:

- pružiti dokaz u formi pismenog ugovora o prijenosu prava u skladu sa zakonom, i
- nastanku nenadoknadive štete po Vas kao izvršenika u slučaju da se postupak izvršenja nastavi.

* To znači u roku 60 dana od stupanja na snagu ovih amandmana. Amandmani na imovinske zakone su 21. decembra 2001. godine objavljeni u Službenim novinama F BiH i Službenom glasniku RS i na snagu stupaju 8 dana po objavljivanju, tj. 29. decembra 2001. godine.

**Ako ne podnesete zahtjev za izvršenje rješenja ili odluke CRPC-a, onda Vaš predratni stan u društvenom vlasništvu može biti korišten, privremeno, kao alternativni smještaj.