

ŠTO TREBATE ZNATI O NOVIM AMANDMANIMA NA IMOVINSKE ZAKONE OD 4. PROSINCA 2001. GODINE

Visoki predstavnik je 4. prosinca 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 alternativnoga smještaja onima koji ga možda trebaju. Nacrt amandmana napisan je u suradnji s nadležnim ministarstvom iz oba entiteta, državnim Ministarstvom za ljudska prava i izbjeglice, kao i UNHCR-om, OESS-om, CRPC-om i UNMIBH-om. Nacrt amandmana također sadrži sugestije mnogih ureda za stambena pitanja, te udruga raseljenih osoba i izbjeglica.

ALTERNATIVNI SMJEŠTAJ

Osiguravanje alternativnoga smještaja odgovornost je nadležnih tijela vlasti. To je kratkotrajno rješenje za one koji čekaju povrat svoje imovine i koji nemaju sredstava za riješiti vlastite stambene probleme. Standardom alternativnoga smještaja smatra se jedna ili više soba, s najmanje 5m² po osobi, koji Vas i Vašu osobnu imovinu štiti od elementarnih nepogoda.

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

IMATE LI PRAVO NA ALTERNATIVNI SMJEŠTAJ?

Amandmani na imovinske zakone pojašnjavaju tko ima pravo na alternativni smještaj. Pogledajte sljedeće promjene – provjerite pažljivo odnose li se na Vas.

Nemate pravo na alternativni smještaj ako ne poduzmete sve moguće korake kako biste pokušali povratiti svoj prijeratni dom. Prema novim amandmanima, izgubit ćete pravo ako ne uradite sljedeće:

- podnesete zahtjev za povrat Vaše privatne imovine do 28. veljače 2002. godine*;
- podnesete zahtjev za izvršenje bilo kojeg rješenja/odluke koju ste primili o povratu Vaše imovine, izdanom od nadležnoga tijela za stambena pitanja ili CRPC-a, do 28. veljače 2002. godine* ili u roku 60 dana od njezinoga primitka**.

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

- Ako ste dragovoljno prodali ili zamijenili Vašu privatnu imovinu nakon 1991. godine.
- Ako ste odbili ponudu za alternativni smještaj ili pomoć za obnovu.
- Ako Vam je nositelj stanarskoga prava/vlasnik omogućio temeljni smještaj kao stanaru za razdoblje 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, posebice:
 - ako imate roditelje, supružnika, djecu ili drugog člana obiteljskoga kućanstva koji ima smještaj u entitetu u kojemu živite kao raseljena osoba, ili u gradu ili općini gdje ste živjeli 1991. godine, bez obzira na to jeste li živjeli s njima 1991. godine ili niste, ili
 - ako Vi ili članovi Vašeg obiteljskoga kućanstva možete povratiti svoj dom (stan ili kuću) iz 1991. godine i osposobiti ga za stanovanje uz manje popravke.

Napomena: Prema novim amandmanima, obiteljsko kućanstvo ne podrazumijeva samo članove koji su u njemu živjeli 1991. godine, nego također i supružnike, roditelje, djecu ili bilo koga drugog tko je živio s privremenim korisnikom nakon 1991. godine kao prijavljeni član obiteljskoga kućanstva.

- Ako imate sredstva kako biste sami sebi osigurali smještaj. Zakon sada jasno definira minimum sredstava/granični prihod kao jednu četvrtinu potrošačke košarice po članu obiteljskoga kućanstva, uvećano za 200 KM za najamninu (ovo će iznositi otprilike 680 KM za četveročlanu obitelj). "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. travnja 1992. godine, ali općina nije zatražila izuzeće OHR-a, onda morate do 28. veljače 2002. godine* odlučiti hoćete li vratiti zemljište ili ne. Ako ga ne vratite u tom razdoblju, onda će se smatrati kako 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 do 28. veljače 2002. godine* ili u roku 60 dana od stupanja u posjed građevinskog zemljišta, ovisno koji datum je kasniji, morate odlučiti hoćete li zemljište vratiti ili ne. Ipak, ako odlučite zadržati parcelu, imat ćete 150 dana (5 mjeseci) za gradnju na zemljištu (od dana potvrde Vašeg posjeda nad zemljišnom česticom). 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), morate do 28. veljače 2002. godine* odlučiti hoćete li zadržati ili vratiti ovu pomoć. Ako je ne vratite do 28. veljače 2002. godine* onda će se smatrati kako 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. veljače 2002. godine*, ili u roku 60 dana od dana primitka prve rate, ovisno koji je datum kasniji. Ako je odlučite zadržati, onda ćete imati ukupno 150 dana (5 mjeseci) od dana primitka prve rate kako biste je iskoristili. Nakon toga će se smatrati kako 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 prijeratnoga 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 nadležnoga stambenog tijela u Vašoj prijeratnoj općini da Vam osigura alternativni smještaj.

Napomena: Bez obzira gdje je alternativni smještaj osiguran, to i dalje ostaje zakonska obveza stambenih tijela nadležnih u mjestu gdje trenutno živite kao raseljena osoba.

IMOVINSKI ZAHTEJEVI

Ako je Vaš prijeratni stan u društvenom vlasništvu bio uništen i neuvjetan za stanovanje u vrijeme isteka roka za podnošenje zahtjeva za povrat stana (4. listopada 1999. godine u Federaciji BiH odnosno 19. travnja 2000. godine u Republici Srpskoj), a Vi niste podnijeli zahtjev za njegov povrat – sada imate priliku to učiniti.

Ukoliko Vaš stan spada u ovu kategoriju, izmjenama i dopunama imovinskih zakona se utvrđuje novi rok – 1. srpnja 2002. godine – do kojega možete podnijeti zahtjev za povrat kod nadležnog općinskog Ureda za stambena pitanja (F BiH) odnosno u uredu Odsjeka Ministarstva za prognanike i raseljene osobe (RS).

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

Ako ste dobili pozitivno rješenje na koje je privremeni korisnik uložio žalbu, ali drugostupanjski organ nije donio odluku u roku, Vaše prvobitno rješenje će se smatrati pravovaljanim.

POVRAT VAŠE IMOVINE

Rok za podizanje ključeva za stan u društvenome vlasništvu sada je 30 dana (a ne 90 dana) od primitka pisane obavijesti da je stan sada slobodan.

Ključeve svoga stana možete podići Vi, član Vašeg obiteljskog kućanstva ili Vaš punomoćnik. Ako 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 kako ste i Vi također podnijeli zahtjev u roku.
- U slučaju spora o zamjeni imovine, nadležno će tijelo obustaviti procesuiranje bilo kojeg imovinskoga zahtjeva i proslijedit će slučaj nadležnome sudu.
- Ako ste zamijenili stan u jednoj od bivših jugoslavenskih republika za stan u BiH, a bivši nositelj stanarskoga prava je podnio zahtjev za povrat stana koji ste dobili zamjenom, onda ako on osporava valjanost zamjene, postaje sada njegova obveza dokazati kako možete slobodno pristupiti Vašoj prijeratnoj imovini izvan Bosne i Hercegovine.

AMANDMANI U SVEZI S PROVEDBOM 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 njezinog donošenja, u protivnom postoji mogućnost da izgubite stanarsko pravo!

Ukoliko zahtjev za izvršenje odluke CRPC-a podnese osoba koja se ne navodi (u uvodu odluke) kao podnositelj zahtjeva ili (u izreci odluke) kao nositelj stanarskog prava, sukladno novim izmjenama zakona, upravno tijelo nadležno za izvršenje odluke CRPC-a odlučit će da li se osoba može smatrati članom obiteljskog kućanstva nositelja stanarskog prava navedenog u odluci, i prema tomu, ima li pravo zahtijevati povrat u posjed stana putem izvršenja odluke CRPC-a.

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

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

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

- pružiti dokaz u obliku pismenog ugovora o prijenosu prava sukladno zakonu, 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. prosinca 2001. godine objavljeni u Službenim novinama F BiH i Službenom glasniku RS i na snagu stupaju 8 dana po objavljivanju, tj. 29. prosinca 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.