

Na osnovu člana 16. stav 4. Zakona o Vladi Zeničko-dobojskog kantona - Prečišćeni tekst („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 7/10), na prijedlog Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline, Vlada Zeničko-dobojskog kantona, na 150. sjednici, održanoj dana 05.07.2018. godine, d o n o s i

ZAKLJUČAK

I.

Prihvata se Mišljenje Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline po Inicijativi Midhata Delića, poslanika u Skupštini Zeničko-dobojskog kantona za izmjenu Zakona o zakupu stanova („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 8/12).

II.

Zaključak sa Mišljenjem iz tačke I. upućuje se u dalju skupštinsku proceduru.

III.

Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Broj: 02-_____/18.

Datum 05.07.2018. godine

Z e n i c a

PREMIJER

Miralem Galijašević

DOSTAVLJENO:

1x Ministarstvo za prostorno uređenje,
promet i komunikacije i zaštitu okoline,

1x Stručna služba Skupštine,

1x a/a.

Na osnovu člana 112. stav 1. Poslovnika Skupštine Zeničko-dobojskog kantona-Prečišćen tekst ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj:7/12), Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona, d a j e

MIŠLJENJE

o Inicijativi Midhata Delića, poslanika u Skupštini Zeničko-dobojskog kantona, za izmjenu Zakona o zakupu stana ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj:8/12), koju je imenovani podnio na 58. Sjednici Skupštine Zeničko-dobojskog kantona, održanoj dana 11.04.2018.godine

Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona smatra da navedena Inicijativa o izmjeni člana 11. i 12. Zakona o zakupu stana **nije prihvatljiva** i izjašnjava se kako slijedi:

Koncept Zakona o zakupu stana zasnovan je na Zakonu o obligacionim odnosima, Zakonu o stambenim odnosima, Zakonu o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, kao i Evropskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda i prava na dom, kroz uvođenje posebnih rješenja u ovom zakonu i to zaštićeni zakupac i zakupnina.

Potrebno je posebno istaći da je odredbom člana 11. predložena zaštićena zakupnina za nosioca stanarskog prava na stanu u državnom vlasništvu koji nije otkupljen, kao i na nosioce stanarskog prava na stanu u svojini građana. Navedenom odredbom se pokušao zaštititi s jedne strane nosilac stanarskog prava na stanu u državnom vlasništvu, kao i nosilac stanarskog prava u svojini građana, a s druge strane vlasnik stana na kojem je stečeno stanarsko pravo i na taj način zaštićeno je pravo na dom nosioca stanarskog prava, kao i pravo vlasnika na imovinu, što predstavlja objektivno rješenje s obzirom na važeću zakonsku regulativu.

U Nacrtu Zakona o zakupu stana u članu 11. stav 2. bilo je propisano da se zaštićena zakupnina utvrđuje u iznosu koji je za 50 % uvećan u odnosu na iznos naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i uređaja zgrade propisan u članu 31. stav 2. Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

Vlada Zeničko-dobojskog kantona Zaključkom broj:02-02-12056/12 od 29.05.2012.godine prihvatila je Amandman podnesen na Prijedlog Zakona o zakupu stana koji se odnosio na visinu zaštićene zakupnine i prihvatila da se visina navedene zakupnine utvrđuje u iznosu koji je jednak iznosu naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i uređaja zgrade propisan u članu 31. stav 2. gore navedenog zakona, iz razloga socijalno-ekonomskog statusa lica na koja se odnosi ovaj zakon, odnosno činjenice da je među zaštićenim zakupcima veliki broj socijalno ugroženih lica.

Zaštićena zakupnina iz člana 11. stav 2. Zakona o zakupu stana veže za iznos naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i uređaja zgrade propisan članom 31. stav 2. Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u kojem je imperativno navedeno da minimalni iznos naknade ne može biti manji od 0,22 KM/m² odnosno 0,33 KM/m² za poslovni prostor.

Inicijativa poslanika Midhata Delića da se izvrši izmjena člana 11. stav 2. Zakona o zakupu stana u kojem je utvrđen minimalan iznos naknade nije osnovana iz razloga što ova odredba ostavlja mogućnost da ovaj iznos bude veći, ali ne može biti manji od zakonom propisanog iznosa.

Dio inicijative koji se odnosi na izmjenu člana 12. stav 2. Zakona o zakupu nije jasno definisan u kom smislu bi trebalo mijenjati odredbu ovog člana.

Podnosilac inicijative se poziva na mogućnost nastanka koruptivnih radnji vezanih za zaključivanje ugovora o zakupu na osnovu slobodno ugovorene zakupnine.

Ugovor o zakupu je vrsta dvostranog ugovora koji je regulisan Zakonom o obligacionim odnosima. Navedeni zakon ugovore definiše kao usaglašenu volju ugovornih strana u ovom slučaju zakupodavca i zakupoprimca.

Ukoliko bi se za ovakve slučajeve propisala visina naknade to bi bilo u suprotnosti sa Zakonom o obligacionim odnosima.

Da bi se spriječila mogućnost eventualne korupcije u gore navedenim slučajevima potrebno je uvesti sistem kontrole tako zaključenih ugovora, kao i strogo poštivanje internih kriterija na osnovu kojih se zaključuju ugovori.

Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj:4/16) propisana je identična visina minimalne naknade kao i u Zakonu o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj:2/08) za koju se veže visina zaštićene zakupnine.

Shodno gore navedenom predlažemo da Vlada Zeničko-dobojskog kantona prihvati mišljenje Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona u vezi Inicijative poslanika u Skupštini Zeničko-dobojskog kantona Midhata Delića o izmjeni Zakona o zakupu stana ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj:8/12)