

Na osnovu člana V. A.2.11 b) Ustava Unsko- sanskog Kantona prečišćeni tekst (Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona", broj: 1/04 i 11/04) Skupština Unsko-Sanskog Kantona, na 32. sjednici održanoj 04.04.2005.godine, donosi:

ZAKON

O NADZIĐIVANJU ZGRADA, IZGRADNJI POTKROVNIH STANOVA I STANOVA U ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA STAMBENIH I STAMBENO-POSLOVNIH ZGRADA

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovim Zakonom utvrđuju se uslovi, način i postupak izgradnje stanova putem nadziđivanja zgrada i izgradnje potkrovnih stanova i stanova u zajedničkim dijelovima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada kolektivnog stanovanja (u daljem tekstu: izgradnja stanova).

Izgradnja stanova pod uslovima i na način utvrđen ovim Zakonom je javni interes Unsko-sanskog Kantona (u daljem tekstu: Kanton), a koji se utvrđuje programima nadziđivanja zgrada i izgradnje potkrovnih stanova za pojedine prostorne obuhvate općina.

Program usvaja općinsko vijeće na prijedlog općinskog načelnika.

Član 2.

Program nadziđivanja zgrada i izgradnje potkrovnih stanova i stanova u zajedničkim dijelovima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada obavezno mora da sadrži:

- Sveobuhvatnu analizu lokacije sa prijedlogom objekata podobnih za izgradnju stanova u smislu člana 3. ovog Zakona.

Član 3.

Općinsko vijeće je dužno svake godine, a najkasnije do prvog marta tekuće godine, na prijedlog općinskog načelnika usvojiti Program nadziđivanja zgrada i izgradnje potkrovnih stanova i stanova u zajedničkim dijelovima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, oglasiti spisak objekata podobnih za izgradnju stanova, te utvrditi građevinsku vrijednost zajedničkih dijelova i uređaja pojedinih zgrada.

Pod objektom podobnim za izgradnju stanova, u smislu ovog Zakona, podrazumijeva se objekat za koji su pribavljeni stručni nalazi i mišljenja o tehničkim, statičkim i drugim urbanističko-tehničkim i komunalnim mogućnostima izgradnje.

Stručne nalaze i mišljenja, kao i ispitivanje konstrukcije mogu davati i vršiti samo registrovane pravne i fizičke osobe ovlaštene za obavljanje zahtijevanih poslova.

II STICANJE PRAVA ZA IZGRADNJU STANOVA

Član 4.

Pravo za izgradnju stanova u smislu ovog Zakona stiće se putem konkursa, odnosno javnog oglasa.

Pravo prvenstva na konkursu ima Kantonalni fond za izgradnju stanova za ratne vojne invalide, članove porodica šehida i poginulih boraca, demobilisane borce i prognane osobe.

Član 5.

Fond iz člana 4. stav 2. ovog Zakona ima pravo prvenstva za izgradnju stanova ukoliko za potrebe navedenih kategorija, garantuje da će graditi više od 50%, a manje od 70% raspoloživih ili mogućih stanova, ovisno o strukturi stanova i potrebama tih kategorija.

Pravo za izgradnju stanova putem konkursa, za preostali dio stanova u procentu od 30% - 49% imaju drugi investitori.

Drugi investitori, u smislu ovog Zakona, su: državni organi, ustanove i institucije, druga pravna i fizička lica ukoliko grade stanove za rješavanje stambenih potreba stručnih, naučnih, kulturnih i javnih radnika za čijim radom postoji potreba, odnosno ukoliko grade stanove za osobe sa posebnim potrebama, kao i vlasnici posebnih dijelova zgrade čiji poseban dio ima najbolje funkcionalne i tehničke uvjete za proširenje i pripajanje, kao i druge osobe koje kao članovi porodičnog domaćinstva žive u stambenoj jedinici u zgradi u kojoj se vrši izgradnja stanova i koje ispunjavaju kriterije za dodjelu stana.

Član 6.

Fond je dužan obavijestiti općinskog načelnika o svojoj zainteresiranosti, ukupnim i pojedinačnim potrebama izgradnje i strukturi stanova za svaki objekat sa objavljenog spiska, u roku od 15 dana od dana objavljivanja spiska iz člana 3. stav 1. ovog Zakona.

Član 7.

Ukoliko se Fond izjasni da neće koristiti pravo prvenstva u procentu iz člana 5. stav 1. ovog Zakona, odnosno da ga neće uopće koristiti, općinski načelnik utvrdit će prije raspisivanja konkursa, na kojim objektima i u kojem procentu će nakon toga raspisati konkurs za sticanje prava za izgradnju preostalih ili ukupno raspoloživih stanova.

Ukoliko se na konkurs ne prijave kategorije iz člana 4. stav 2. Zakona, na konkurs se mogu se prijaviti drugi investitori iz člana 5. stav 3. Zakona u procentu većem od 50 i manjem od 70%, kao i sva ostala zainteresirana pravna i fizička lica koja iskažu interes i potrebu za izgradnjom stanova u preostalom procentu od 30% do 49%.

Član 8.

Konkurs raspisuje općinski načelnik, a sprovodi ga Komisija koju imenuje općinski načelnik.

Član 9.

Poziv za učešće na konkursu treba da sadrži:

- naziv i sjedište organa koji je objavio konkurs,
- odluku općinskog vijeća kojom je usvojen Program iz člana 3. Zakona
- podatke o zgradi koja se nadziđuje, ulica i broj, oznaka katastarske parcele na kojoj je izgrađen objekat na kojem se vrši izgradnja,
- orijentacionu strukturu i broj mogućih stanova za svaku zgradu
- rok i način podnošenja prijave za konkurs,
- potrebne dokumente koji se prilažu uz prijavu na konkurs
- kriterije i mjerila za utvrđivanje prava prvenstva na konkursu,
- naziv i sjedište organa kome se podnosi prijava
- tendersku dokumentaciju koja sadrži sve podatke i dokumentaciju utvrđenu u članu 3. ovog Zakona.

Član 10.

Kriterije i mjerila prava prvenstva na konkursu utvrdit će općinsko vijeće u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Općinski načelnik na prijedlog Komisije koja je sprovela postupak konkursa donosi rješenje o izboru najpovoljnijeg učesnika na konkursu.

Protiv rješenja općinskog načelnika može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana prijema istog Kantonalnom ministarstvu za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoline.

Član 11.

Prilikom nadziđivanja, izgradnje potkrovnih stanova i stanova u zajedničkim dijelovima stambenih i stambeno poslovnih zgrada shodno će se primjenjivati odredbe Zakona o građenju i Zakona o prostornom uređenju.

III OBAVEZE INVESTITORA

Član 12.

Investitor koji je stekao pravo izgradnje stanova nadziđivanjem zgrada i izgradnjom potkrovnih stanova i stanova u zajedničkim dijelovima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada dužan je platiti naknadu za sticanje tog prava i naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Naknada za stečeno pravo izgradnje stanova je pravo vlasnika zgrade i pravo vlasnika pripadajućeg gradskog građevinskog zemljišta, koje proizilazi iz odredaba Zakona o građevinskom zemljištu i na zakonu donesenih općinskih odluka o građevinskom zemljištu.

Iznos naknade za stečeno pravo izgradnje stanova utvrđuje se rješenjem o pravu na izgradnju stanova, u prethodnom postupku i u skladu sa potpisanim sporazumom između vlasnika zgrade ili upravitelja zgrade i investitora.

Iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

Investitoru koji nije stekao pravo izgradnje stanova ne može se izdati odobrenje za građenje, niti se može izvršiti uknjižba prava na izgradnju stanova u katastru nekretnina, odnosno u zemljišnoj knjizi, dok ne podnese dokaz da je platio naknade iz stava 1. ovog člana.

Član 13.

Pravo na izgradnju stanova ovlašćuje njegovog nosioca da vrši izgradnju stanova u skladu sa utvrđenim pravima i obavezama u ovom Zakonu.

Pravo iz prethodnog stava može se otuđiti i opteretiti pravno lice i građanina, koji su u skladu sa ovim Zakonom stekli pravo na izgradnju stanova i to pravo mogu naslijeđivati njihovi zakonski nasljednici.

Član 14.

Rješenjem o pravu izgradnje stanova utvrđuju se sve bitne činjenice i podaci o investitoru, vlasnicima zgrade i zgradi na kojoj se izgrađuju stanovi, kao i svi podaci o zajedničkim prostorijama koje se pretvaraju u stanove.

Rješenjem se utvrđuju prava vlasnika i sve obaveze investitora, a naročito obaveze prema vlasnicima koji su to pravo investitoru ustupili:

1. da vlasnicima stanova za ustupljeno pravo korištenja na zajedničkim dijelovima zgrade prizna naknadu koja je srazmjerna učešću novoizgrađenog dijela zgrade u građevinskoj vrijednosti zajedničkih dijelova postojeće zgrade,
2. da isplati eventualne troškove nastale usljed građenja vlasnicima posebnih dijelova zgrade,
3. da o svom trošku otkloni kvarove i oštećenja koja nastanu na postojećem dijelu zgrade usljed izgradnje stanova,
4. da obavijesti stanare zgrade putem oglasa ili na drugi pogodan način o pripremi i početku izvođenju radova 15 dana prije započinjanja radova
5. da sačini sa upraviteljem zgrade zapisnik o zatečenom stanju i eventualnim oštećenjima nastalim prije izgradnje stanova.

6. prestanak prava korištenja zajedničkih prostorija i upis vlasničkih prava na tim prostorijama u korist investitora ili novog vlasnika kome je pravo pretvaranja zajedničkih prostorija u posebne dijelove zgrade ustupljeno u skladu sa članom 16. Zakona.

IV UREĐENJE PITANJA NAKNADE ZA USTUPLJENO PRAVO KORIŠTENJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 15.

Sporazumom se može utvrditi da investitor umjesto naknade iz člana 14. tačka 1. Zakona, prihvati obavezu da u okviru utvrđenog iznosa naknade za ustupljeno pravo iz člana 12. stav 3. obnovi fasadu zgrade, stubišta, ulaze i druge zajedničke dijelove zgrade u skladu sa godišnjim i višegodišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, odnosno u skladu sa članom 20. tačka 11. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada i dovede ih u stanje koje odgovara standardima za te vrste prostora.

Član 16.

Izuzetno, zajedničke prostorije, odnosno njihovi dijelovi za koje ne postoje tehnički uslovi za pretvaranje u posebne stambene jedinice mogu se pripojiti susjednim stanovima u zgradi u cilju rješavanja stambenih potreba vlasnika uz plaćanje adekvatne naknade za tu površinu koja se uplaćuje upravitelju zgrade i služi za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 17.

Izuzetno od odredbe iz člana 3. stav 1. Zakona općinski načelnik dužan je u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, ponuditi općinskom vijeću na usvajanje spisak objekata podobnih za izgradnju stanova, te utvrditi građevinsku vrijednost zajedničkih dijelova i uređaja zgrade za objekte koji se nadziđuju Programom nadziđivanja iz člana 1. ovog Zakona.

V ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Unsko-sanskog kantona".

Broj: 01-1-340/05
4. april 2005. god.
B i h a ć

Predsjedavajuća Skupštine
Unsko-sanskog kantona
Dr. Jasminka Durić