

ZAKON

O PRAVU SVOJINE NA POSLOVNIM ZGRADAMA I POSLOVNIM PROSTORIJAMA

I — OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom određuju se granice i uslovi pod kojima građani, udruženja građana i druga građanska pravna lica mogu imati pravo svojine na poslovne zgrade i poslovne prostorije.

Član 2.

Poslovnom zgradom, u smislu ovog zakona, smatra se zgrada namijenjena za vršenje poslovnih djelatnosti, ako se pretežnim dijelom koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom, bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi, u smislu ovog zakona, smatra se jedna ili više prostorija, koje, po pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz, a namijenjene su za vršenje poslovne djelatnosti.

Rješenje o tome da li se zgrada odnosno prostorija smatra poslovnom, donosi, u slučaju sumnje nadležni opštinski organ uprave.

Član 3.

Poslovnom zgradom odnosno poslovnom prostorijom, u smislu ovog zakona, ne smatraju se:

— prostorije u ekonomskim zgradama koje služe za poljoprivrednu djelatnost,

— magacini i podrumi, bez obzira da li se nalaze u sastavu druge zgrade ili su posebna zgrada, a čija površina ne prelazi 70 m²,

— garaže koje služe za smještaj najviše dva putnička automobila, ili čamca kao i

— perionice, sušionice i druge slične prostorije koje služe za potrebe stanara a nalaze se kao sporedne prostorije u zgradi ili van zgrade nosioca prava svojine.

Član 4.

Poslovnom djelatnošću, u smislu ovog zakona, smatra se obavljanje djelatnosti samostalnim ličnim radom sredstvima rada u svojini građana, kao i djelatnosti građana koji udruže svoj rad i sredstva rada u zanatsku ili drugu zadrugu, ugovornu organizaciju udruženog rada ili drugi oblik udruživanja, te djelatnost udruženja građana i drugih građanskih pravnih lica, koja služi za ostvarivanje zajedničkih interesa njihovih članova i ciljeva za koje su osnovani.

Član 5.

Briše se.

II — PRAVO SVOJINE NA POSLOVNIM ZGRADAMA I POSLOVNIM PROSTORIJAMA

1. Pravo svojine radnih ljudi koji obavljaju poslovnu djelatnost samostalnim ličnim radom

Član 6.

Radni ljudi koji obavljaju djelatnost samostalnim ličnim radom sredstvima rada u svojini građana, mogu sticati i imati pravo svojine na jednoj poslovnoj zgradi, odnosno poslovnoj prostoriji koja po svom kapacitetu služi toj vrsti djelatnosti i koja omogućuje savremeno poslovanje uz obezbjeđenje osnovnih higijenskih i radnih uslova za obavljanje te djelatnosti.

Izuzetno od odredbe prethodnog stava, radni ljudi koji samostalnim ličnim radom obavljaju zanatsku djelatnost, pored poslovne zgrade odnosno poslovne prostorije u kojoj izrađuju proizvode iz svoje djelatnosti, mogu u istom ili drugom mjestu imati pravo svojine i na izdvojenoj poslovnoj zgradi, odnosno poslovnoj prostoriji za izlaganje i prodaju svojih proizvoda.

Izvršno vijeće Skupštine Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine, nakon pribavljenog mišljenja Privredne komore Bosne i Hercegovine, polazeći od vrsta djelatnosti, donijeće bliže propise o najvećoj površini poslovnog prostora koji radni ljudi mogu imati u svojini za obavljanje djelatnosti samostalnim ličnim radom.

Član 7.

Poslovna zgrada odnosno poslovna prostorija, u svojini radnih ljudi koji obavljaju djelatnost samostalnim ličnim radom, može se

nasljediti i u slučaju kada nasljednik ne obavlja djelatnost samostalnim ličnim radom.

Ako građanin koji ne obavlja djelatnost samostalnim ličnim radom putem nasljeđa stekne poslovnu zgradu ili poslovnu prostoriju koju po ovom zakonu ne može zadržati u svojini, takav poslovni prostor može u roku od tri godine od dana sticanja da otuđi ili da ga uz odobrenje nadležnog organa pretvori u stambeni prostor ako tim ne prelazi granice prava svojine na stambenom prostoru ili da u istom roku u tom prostoru otpočne obavljanje djelatnosti samostalnim ličnim radom.

Ako građanin ne postupi po odredbi prethodnog stava, poslovna zgrada odnosno poslovna prostorija postaje društvena svojina uz pravo vlasnika na naknadu po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

Član 8.

Ako radni čovjek koji ima u svojini poslovnu zgradu odnosno poslovnu prostoriju u kojoj obavlja poslovnu djelatnost, stekne putem nasljeđa pravo svojine na drugoj poslovnoj zgradi odnosno poslovnoj prostoriji, ima pravo da izabere poslovnu zgradu odnosno poslovnu prostoriju na koju zadržava pravo svojine. Preostali poslovni prostor radni čovjek može da otuđi u roku od tri godine od dana sticanja prava svojine na poslovnoj zgradi odnosno poslovnoj prostoriji, ili da u istom roku na osnovu odobrenja nadležnog organa pretvori poslovni prostor u stambeni prostor pod uslovom da time ne prelazi granicu prava svojine na stambenom prostoru.

Ako vlasnik poslovne zgrade odnosno poslovne prostorije iz prethodnog stava u roku od tri godine ne izvrši pretvaranje poslovnog prostora u stambeni prostor ili ne izvrši otuđenje poslovnog prostora, takva poslovna zgrada odnosno poslovna prostorija postaje društvena svojina uz pravo vlasnika na naknadu po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

Član 9.

Nosilac prava svojine na poslovnoj zgradi odnosno poslovnoj prostoriji iz čl. 7. i 8. ovog zakona dužan je da u roku od 30 dana od dana sticanja prava svojine o tome obavijesti nadležni opštinski organ uprave.

Po odredbi prethodnog stava postupiće se i u slučaju kada radni čovjek prestane da obavlja poslovnu djelatnost u poslovnoj zgradi odnosno poslovnoj prostoriji.

Član 10.

Kada radni čovjek prestane da obavlja poslovnu djelatnost u poslovnoj zgradi odnosno poslovnoj prostoriji na koju ima pravo svo-

jine, a na tu poslovnu zgradu odnosno poslovnu prostoriju ne može imati pravo svojine po ovom zakonu, taj poslovni prostor može da otuđi u roku od tri godine od dana kada je prestao da obavlja poslovnu djelatnost ili da ga u istom roku, na osnovu odobrenja nadležnog organa pretvori u stambeni prostor pod uslovom da time ne prelazi granicu prava svojine na stambenom prostoru.

Ako u slučaju iz prethodnog stava radni čovjek u roku od tri godine ne otuđi poslovnu zgradu odnosno poslovnu prostoriju ili u tom roku ne pretvori poslovni prostor u stambeni, takva poslovna zgrada odnosno poslovna prostorija postaje društvena svojina, ako za to postoji opšti interes utvrđen rješenjem skupštine opštine, uz pravo vlasnika na naknadu, po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

Neće se smatrati da je radni čovjek prestao da obavlja poslovnu djelatnost za vrijeme vojne službe, bolesti, nesposobnosti za rad i u drugim opravdanim slučajevima.

Poslije smrti nosioca prava svojine koji je obavljao poslovnu djelatnost, pravo svojine na poslovnoj zgradi, odnosno poslovnoj prostoriji zadržava njegov nezaposleni bračni drug, njegova maloljetna djeca, djeca na školovanju i djeca nesposobna za rad.

U slučaju prestanka uslova iz prethodnog stava, postupiće se po odredbi člana 8. ovog zakona.

2. Pravo svojine udruženja građana i drugih građanskih pravnih lica

Član 11.

Udruženje građana ili drugo građansko pravno lice može imati pravo svojine na poslovnoj zgradi odnosno poslovnoj prostoriji koja služi ostvarivanju zajedničkih interesa njegovih članova i ciljeva zbog kojih je osnovano.

Kada udruženje građana ili drugo građansko pravno lice prestane sa radom, takva poslovna zgrada odnosno poslovna prostorija na kojoj ima pravo svojine postaje društvena svojina, ukoliko nije drugačije određeno pravilima tog pravnog lica.

Ako poslovna zgrada odnosno poslovna prostorija prelazi u društvenu svojinu u smislu odredaba prethodnog stava, ranijem vlasniku pripada pravo na naknadu po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

Član 12.

Vjerske zajednice mogu imati pravo svojine na poslovne zgrade odnosno poslovne prostorije, koje služe za vršenje njihove vjerske djelatnosti.

3. Pravo svojine građana

Član 13.

Građanin u svojoj porodičnoj stambenoj zgradi može imati pravo svojine na poslovnoj prostoriji čija površina iznosi najviše 70 m².

Ako u sastavu porodične stambene zgrade nema poslovnu prostoriju, građanin može imati u svojini poslovnu prostoriju van te zgrade, ako takva prostorija predstavlja posebnu zgradu i ne prelazi površinu od 70 m².

Član 14.

Ako građanin stekne putem nasljeđa pravo svojine na drugoj poslovnoj zgradi na kojoj po odredbama ovog zakona ne može imati pravo svojine, u pogledu tog prostora primjenjuju se odredbe čl. 8. i 9. ovog zakona.

III — OSTALE ODREDBE

Član 15.

U slučajevima u kojima je odredbama ovog zakona propisano da poslovna zgrada odnosno poslovna prostorija postaje društvena svojina, rješenje donosi nadležni opštinski organ uprave.

Član 15a.

Ako se poslovna zgrada, koja po odredbama ovog zakona postaje društvena svojina, nalazi na zemljištu na kome postoji pravo svojine, zajedno sa zgradom postaje društvena svojina i zemljište na kome se zgrada nalazi i koje služi za njenu redovnu upotrebu.

Ako po odredbama ovog zakona postaje društvena svojina samo dio zgrade (poslovni prostor) koja se nalazi na zemljištu na kome postoji pravo svojine, društvena svojina postaje i idealni dio građevinske parcele na kojoj se zgrada nalazi, koji odgovara vrijednosti dijela zgrade koji je postao društvena svojina prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade."

IV — KAZNE NE ODREDBE

Član 16.

Vlasnik poslovne zgrade odnosno poslovne prostorije koji ne obavijesti nadležni opštinski organ uprave o prestanku obavljanja poslovne djelatnosti ili ne obavijesti o sticanju svojine na poslovnom

prostoru preko granica utvrđenih ovim zakonom ili na poslovnom prostoru na koji po odredbama ovog zakona ne može imati pravo svojine (čl. 9, 10. i 14) kazniće se za prekršaj novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara.

V — PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 17.

Poslovna prostorija površine do 70 m² u porodičnoj stambenoj zgradi, stečena do dana stupanja na snagu ovog zakona, u kojoj građanin ne obavlja djelatnost samostalnim ličnim radom i za koju nije donijeto pravosnažno rješenje o prelasku u društvenu svojину u smislu propisa o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta i propisa o prometu nepokretnosti, ostaje u svojini građanina.

Član 18.

Ako građanin na dan stupanja na snagu ovog zakona ima u svojini poslovnu zgradu odnosno poslovnu prostoriju na koju po odredbama ovog zakona ne može imati pravo svojine, u pogledu tog poslovnog prostora primjenjuje se odredba člana 10. stav 1. ovog zakona.

Ako vlasnik poslovne zgrade odnosno poslovne prostorije iz prethodnog stava u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona ne postupi po odredbi člana 10. stava 1. ovog zakona ili u istom roku u tim prostorijama ne otpočne da obavlja poslovnu djelatnost, ta poslovna zgrada odnosno poslovna prostorija postaje društvena svojina bez prava vlasnika na naknadu.

Ako građanin ili građansko pravno lice poslije stupanja na snagu ovog zakona po drugom osnovu a ne po osnovu nasljeđa stekne poslovnu zgradu odnosno poslovnu prostoriju na koju po zakonu ne može imati pravo svojine, takva poslovna zgrada odnosno poslovna prostorija postaje društvena svojina bez prava vlasnika za naknadu.

„Član 18a.

Odredbe prethodnog člana neće se primjenjivati na poslovnu zgradu odnosno poslovnu prostoriju čija površina prelazi 70 m², koju je stekao ili koju stekne u svojinu građanin za vrijeme dok se nalazi na privremenom radu u inostranstvu.

U slučaju iz prethodnog stava građaninu se ostavlja mogućnost da u roku od tri godine nakon povratka u zemlju uskladi sa zakonom pravo svojine na poslovnom prostoru, na način predviđen u članu 7. stav 2. ovog zakona, a u protivnom poslovna zgrada od-

nošno poslovna prostorija postaje društvena svojina bez prava vlasnika na naknadu.

Poslovna zgrada odnosno poslovna prostorija iz stava 1. ovog člana može se izdavati u zakup najduže za vrijeme dok se građanin nalazi na privremenom radu u inostranstvu.”.

Član 19.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu SR BiH”.