

# **Z A K O N**

## **o stambenim zadrugama**

### **1. OPĆE ODREDBE**

#### *Članak 1.*

Stambena zadruga ( u daljnjem tekstu: Zadruga), je samostalna dragovoljna organizacija zadrugara koju osnivaju zadrugari u cilju zadovoljavanja svojih stambenih potreba i potreba članova svoje obitelji, te vršenja drugih registriranih djelatnosti iz stambene oblasti.

#### *Članak 2.*

Zadruga posluje u skladu sa zadružnim načelima dragovoljnosti, uzajamnosti i županijske podrške i potpore i ima ista prava i obveze i odgovornosti u pravnom prometu kao i druge pravne osobe.

#### *Članak 3.*

Zadrugari mogu za rješavanje svojih stambenih potreba udruživati svoja novčana sredstva, vrijednosne papire, rad i nekretnine.

#### *Članak 4.*

Zadruga može obavljati sve djelatnosti osim djelatnosti koje su zakonom zabranjene. U cilju podsticanja razvitka stambenog zadrugarstva, zadrugama se provođenjem poreske, zemljišne, komunalne i kreditno-monetarne politike osiguravaju posebne olakšice u poslovanju što se regulira posebnim propisima županije.

#### *Članak 5.*

Zadruga ima svojstvo pravne osobe i upisuje se u sudski registar. Upisom u sudski registar stiče pravnu i poslovnu sposobnost.

### **II OSNIVANJE STAMBENE ZADRUGE**

#### *Članak 6.*

Zadruga može osnovati najmanje 30 poslovno-sposobnih osoba.

#### *Članak 7.*

Zadruga se osniva ugovorom.

Ugovor se zaključuje u pismenom obliku i sadrži:

- imena osnivača,
- firmu i sjedište zadruge i djelatnost zadruge,
- iznos sredstava za osnivanje i početak rada zadruge i način osiguranja sredstava,
- oblik, visinu i broj osnivačkih uloga zadrugara,
- rok u kojem se moraju unijeti osnivački ulogi,
- prava i obveze osnivača u pogledu obavljanja djelatnosti, upravljanja, učešća u dobiti, nastupanju u pravnom prometu zadruge, odgovornosti i povrata sredstava,
- ime osobe koja će sazvati osnivačku skupštinu,
- visinu jamstva zadruga,
- druge odredbe koje se odnose na osnivanje, poslovanje i prestanak zadruge.

Nakon zaključivanja ugovora o osnivanju zadruge i unosa osnivačkih uloga u skladu sa ugovorom o osnivanju, saziva se osnivačka skupština zadrugara.

Osnivačka skupština donosi statut zadruge i imenuje direktora zadruge.

### **III DJELATNOST STAMBENE ZADRUGE**

#### *Članak 8.*

Zadruga, u cilju zadovoljavanja potreba zadrugara, može obavljati djelatnosti:

1. organiziranje prikupljanja i udruživanja sredstava za izgradnju odnosno zamjenu stambenih zgrada, stanova, individualnih stambenih objekata, poslovnog i garažnog prostora za potrebe zadrugara;
2. udruživanje sredstava svojih članova sa sredstvima banaka i drugih pravnih osoba radi izgradnje stambene zgrade ili stana u vlasništvu ili suvlasništvu i zaključivanje ugovora o kreditu u svojstvu korisnika kredita i kreditora zadrugara;
3. organiziranje namjenske štednje članova u cilju izgradnje odnosno kupovine ili zamjene stanova, stambene zgrade, poslovnog prostora i garaže i davanje kredita svojim članovima iz sredstava štednje;
4. obavljanje investitorskih poslova i izvođačkih radova na izgradnji stambenih zgrada, individualnih stambenih objekata, stanova, poslovnog i garažnog prostora svojim članovima kao i kupovina i razmjena stambenih zgrada, stanova, poslovnog i garažnog prostora u vlasništvu ili suvlasništvu zadrugara;
5. pribavljanje, pripremanje za izgradnju i komunalno opremanje građevinskog zemljišta radi stambene izgradnje pod uvjetima za uređivanje građevinskog zemljišta koji su utvrđeni od nadležnih organa;
6. održavanje stambenih zgrada u kojima su stanovi u vlasništvu članova stambene zadruge u skladu sa utvrđenim uvjetima sporazumom ili ugovorom zaključenim između zadruge i vlasnika stana;
7. nabavljanje i proizvodnja građevinskog i drugog materijala i elemenata potrebnih za izgradnju i dogradnju kao i rekonstrukciju stambenih zgrada i stanova, poslovnog i garažnog prostora za svoje članove kao i za održavanje stanova svojih članova;
8. prikupljanje deviznih sredstava kao i organiziranje devizne štednje u cilju rješavanja stambenih potreba, poslovnog i garažnog prostora svojih članova;
9. obavljanje i drugih djelatnosti za svoje članove, a od interesa za razvitak i unapređenje stambenog zadrugarstva, uključujući i otkup stanova kojima raspolaže općina;
10. održavanje zajedničkih dijelova stambenih i stambeno-poslovnih zgrada prema zaključenim ugovorima sa etažnim vlasnicima stanova.

#### *Članak 9.*

Ugovorom o osnivanju zadruge i statutom bliže se utvrđuje djelatnost i predmet poslovanja zadruge.

### **IV ZASTUPANJE I ODGOVORNOST U UPRAVNOM PROMETU STAMBENE ZADRUGE**

#### *Članak 10.*

Zadrugu predstavlja i zastupa direktor zadruge ili po njemu ovlaštena osoba.

#### *Članak 11.*

Zadruga za preuzete obveze odgovara svom svojom imovinom.

Za obveze zadruge odgovaraju i njeni članovi solidarno u granicama jamstva utvrđenim ugovorom o osnivanju i statutom zadruge.

Statutom zadruge utvrđuje se rok, koji ne može biti kraći od godinu dana, u kome zadrukar koji je istupio iz zadruge odgovara za obveze nastale za vrijeme njegovog članstva.

#### *Članak 12.*

Zadruga posluje u svoje ime i za svoj račun, u ime i za račun zadrugara, a može poslovati u svoje ime i za račun zadrugara u skladu sa ugovorom o osnivanju i statutom zadruge.

### **V ČLANSTVO U STAMBENOJ ZADRUZI**

#### *Članak 13.*

Član zadruge postaje osoba koja dobrovoljno prihvati ugovor o osnivanju zadruge i statut zadruge i uplati osnivački ulog, odnosno članski ulog u zadrugu.

#### *Članak 14.*

Postupak pristupanja zadruzi, odlučivanje i druga pitanja članstva u zadruzi bliže se određuju statutom zadruge.

### **VI UPRAVLJANJE ZADRUGOM**

#### *Članak 15.*

Zadrugom upravljaju zadrugari.

U upravljanju zadrugom svaki zadrukar ima jedan glas, ako ugovorom o osnivanju ili statutom nije drukčije određeno.

#### *Članak 16.*

Organi zadruge su skupština, nadzorni odbor i direktor.

Statutom zadruge mogu se predvidjeti druga tijela i utvrditi njihov djelokrug, način izbora i trajanje mandata, prava, obveze i odgovornosti i druga pitanja značajna za rad zadruge.

#### *Članak 17.*

Najviši organ upravljanja u zadruzi je skupština zadruge.

Skupštinu zadruge čine svi zadrugari, odnosno od njih ovlašteni predstavnici.

Skupština zadruge:

- donosi statut zadruge,
- odlučuje o planiranju rada i razvitka zadruge, o raspodjeli i uporabi dobiti i pokriću gubitaka,
- imenuje i razrješava direktora zadruge,
- usvaja godišnji obračun zadruge,
- imenuje i razrješava nadzorni odbor, odnosno druga tijela zadruge,
- odlučuje o izdavanju vrijednosnih papira,
- odlučuje o statusnim promjenama i drugim pitanjima predviđenim ugovorom o osnivanju zadruge, statutom i zakonom,
- utvrđuje visinu udjela svakog pojedinog zadrugara u ukupnoj imovini zadruge,
- odlučuje o drugim pitanjima predviđenim statutom ili koja nisu u nadležnosti drugih tijela zadruge.

#### *Članak 18.*

Broj članova i način izbora Nadzornog odbora utvrđuje se statutom zadruge. Nadzorni odbor kontrolira poslovanje zadruge i obavlja druge poslove predviđene statutom zadruge.

O nalazima u svom radu nadzorni odbor obavještava skupštinu zadruge.

#### *Članak 19.*

Uvjeti za funkciju direktora, izbor, prava, obveze i odgovornosti direktora zadruge utvrđuju se u statutu zadruge.

Skupština zadrugara, u skladu sa statutom zadruge, imenuje i razrješava direktora zadruge.

Za direktora može biti imenovan i zadrugar koji ispunjava uvjete utvrđene zakonom i statutom zadruge.

Direktor ne može biti član nadzornog odbora.

#### *Članak 20.*

Zadrugari mogu obavljati stručne i druge poslove u upravi zadruge prema svojim stručnim i radnim sposobnostima, u skladu sa statutom zadruge.

#### *Članak 21.*

Radnik zaposlen u zadruzi može postati zadrugar ako ispuni uvjete predviđene statutom zadruge.

#### *Članak 22.*

Radnici zaposleni u zadruzi ostvaruju prava i obveze u skladu sa zakonom, kolektivnim ugovorom, ugovorom o osnivanju zadruge i statutom.

### **VII SREDSTVA STAMBENE ZADRUGE**

#### *Članak 23.*

Sredstva zadruge čine osnivački ulozi zadrugara, ulozi novih zadrugara, sredstva ostvarena radom i poslovanjem zadruge, i sredstva ustupljena od pravnih i fizičkih osoba sa i bez određene namjene.

Sredstva zadruge zajednička je imovina zadrugara razmjerno njihovim udjelima.

Ugovorom o osnivanju zadruge utvrđuje se rok u kome zadrugar ne može raspolagati svojim udjelom u zadruzi niti pojedinim stvarima i pravima iz zajedničke imovine niti može zahtijevati njezinu diobu.

Zadruga u svom poslovanju koristi imovinu zadruge, a može koristiti imovinu i sredstva zadrugara i drugih domaćih, stranih fizičkih i pravnih osoba može koristiti zemljište i druga sredstva u državnom vlasništvu ukoliko su zadruzi ustupljena ugovorom u skladu sa zakonom.

Ugovorom o korištenju zemljišta u državnom vlasništvu i visinu naknade za korištenje zaključuje sa zadrugom nadležni organ uprave.

#### *Članak 24.*

Statutom zadruge utvrđuju se bliža mjerila za određivanje visina troškova poslovanja zadruge, kao i način podmirenja troškova.

#### *Članak 25.*

U zadruzi mogu se udruživati sredstva pravnih osoba zajedno sa sredstvima njihovih radnika kojima se rješava stambeno pitanje, uključujući i stjecanje vlasničkih prava u rješavanju stambenog pitanja.

#### *Članak 26.*

Sredstva koja članovi udružuju u zadrugu radi rješavanja stambenih potreba odnosno potreba za poslovnim i garažnim prostorom i sredstva koja uplaćuju pravne osobe za račun članova stambene zadruge nisu sredstva stambene zadruge i ne mogu se koristiti za blokadu ili pljenidbu, odnosno druga izvršenja.

#### *Članak 27.*

Stambena zadruga vodi financijsko poslovanje po općim propisima o financijskom poslovanju.

Zadruga je obvezna za svakog zadrugara voditi materijalno i financijsko poslovanje.

### **VIII IMOVINSKI ODNOSI**

#### *Članak 28.*

Odnosi između zadruge i zadrugara reguliraju se pojedinačnim ugovorima u skladu sa zakonom, statutom i drugim aktima zadruge.

Ugovorom između zadruge i zadrugara reguliraju se sva bitna pitanja, a naročito: predmet ugovora, rokovi i način izvršenja ugovorenih obveza, cijena i vrijednost ugovorenih obveza i drugi bitni elementi ugovora.

#### *Članak 29.*

Ugovorom iz prethodnog članka regulira se način uvođenja u posjed, upis vlasništva u javne knjige, učešće osobnog rada kao i mogućnost unošenja nepokretnosti na ime rješavanja stambenog pitanja, poslovnog i garažnog prostora.

#### *Članak 30.*

Kada zadruga nastupa kao investitor i stupa u ugovorne odnose sa drugim pravnim osobama ili ovlaštenim fizičkim osobama za izvođenje investicijskih radova primjenjuju se zakonski propisi kojima se uređuje ovakvo poslovanje.

#### *Članak 31.*

Kada je član zadruge nositelj izgradnje obiteljske stambene zgrade, stana, poslovnog i garažnog prostora, a koristi usluge zadruge (nabavka materijala, nadzor i dr.), zadruga je dužna osigurati kontrolu namjenskog trošenja građevinskog i drugog materijala.

### **IX UDRUŽIVANJE U SAVEZ**

#### *Članak 32.*

Stambene zadruge mogu se udruživati u Zadrुžni savez Federacije Bosne i Hercegovine i u stambene saveze županija.

#### *Članak 33.*

Savezi osiguravaju ostvarivanje zajedničkih interesa i ciljeva zadruga i pružaju stručnu i drugu pomoć postojećim, i pri osnivanju novim zadrugama, podstiču i organiziraju razvitak i unapređenje poslovanja stambenog zadrugarstva.

Članice u okviru saveza usklađuju i ostvaruju ekonomske, poslovne i druge interese i funkcije i mogu ovlastiti saveze da za njihove potrebe organiziraju ili obavljaju odgovarajuće poslove.

Savezi surađuju sa nadležnim organima kod donošenja propisa i mjera od interesa za stambeno zadrugarstvo, a ovi organi su obvezni da prije donošenja tih propisa i mjera pribave mišljenje saveza.

#### *Članak 34.*

Ugovorom o udruživanju u saveze bliže se uređuju sva bitna pitanja od zajedničkog interesa, a naročito zadaci saveza, način upravljanja i organi saveza, financiranje djelatnosti saveza i unapređenje i razvitak stambenog zadrugarstva u okviru i preko saveza.

### **X PRESTANAK STAMBENE ZADRUGE**

#### *Članak 35.*

Zadruga prestaje:

1. ako je izrečena mjera zabrane vršenja djelatnosti, zbog toga što ne ispunjava uvjete za obavljanje te djelatnosti, a u roku određenom o izricanju mjere ne ispuni uvjete za obavljanje te djelatnosti;
2. kad skupština zadruga dvotrećinskom većinom svih zadrugara odluči da zadruga prestaje, da se spoji sa drugom zadrugom ili da se pripoji drugoj zadruzi donosno da se podijeli na više zadruga;
3. ako se pravovaljanom odlukom suda utvrdi ništavost upisa u sudski registar;
4. u slučaju stečaja;
5. u drugim slučajevima utvrđenim zakonom, ugovorom o osnivanju i statutom zadruga.

#### *Članak 36.*

Ako se zadruga spoji sa drugim zadrugama ili se pripoji drugoj zadruzi, ili se podijeli na više zadruga, sredstva zadruga se prenose na njene pravne sljednike.

Nad zadrugom koja prestaje u drugim slučajevima predviđenim prethodnim člankom ovog Zakona sprovodi se postupak likvidacije.

#### *Članak 37.*

Prestankom zadruga imovina u zadruzi, nakon podmirenja obveza prema povjeriteljima raspoređuje se zadrugarima u skladu sa ugovorom o osnivanju i statutom zadruga.

### **XI KAZNENE ODREDBE**

#### *Članak 38.*

Novčanom kaznom od 500 do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj zadruga:

1. ako obavlja djelatnost koja joj nije upisana u sudski registar;
2. ako otpočne djelatnost prije nego što dobije odobrenje o ispunjavanju propisanih uvjeta za rad-uporabnu dozvolu.

Za radnje iz stavka 1. ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u zadruzi novčanom kaznom od 100 do 300 KM.

#### *Članak 39.*

Novčanom kaznom od 100 do 500 KM kaznit će se za prekršaj zadruga:

1. ako u poslovanju ne upotrebljava firmu ili skraćenu oznaku firme onako kako je upisana u sudski registar;
2. ako odluku o promjenama sjedišta ne donese na način predviđen ugovorom o osnivanju zadruge ili statutom zadruge.

Za radnje iz stavka 1. ovog članka kaznit će se za prekršaj i odgovorna osoba u zadruzi kaznom od 50 do 100 KM.

## **XII PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### *Članak 40.*

Ovaj Zakon stupa na snagu danom objavljivanja.

Bosna i Hercegovina  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
ŽUPANIJA POSAVSKA  
Skupština  
Broj: 01-02-20/2000  
Domaljevac, 15. lipnja 2000. godine

Predsjednik  
Vitimir Čošković v.r.