

Z A K O N
O ZAKUPU STANA
u Bosansko-podrinjskom kantonu Goražde
(„Sl. novine BPK Goražde“, broj: 7/04)

I- OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovim Zakonom se uređuju sva prava i obaveze koje su u vezi sa zakupom i korišćenjem stana, utvrđuje se šta se smatra stanom, ostalim prostorijama u zgradi, sadržaj ugovora o zakupu stana, zakupnina, obaveza zakupodavca, obaveza zakupoprimca, prava zakupoprimca, prestanak ugovora o zakupu stana i podzakup stana, kao i ostala prava i obaveze koji se odnose na zakup stana.

Član 2.

Stanom u smislu ovog Zakona smatra se skup prostorija namjenjenih za stanovanje sa potrebnim zajedničkim prostorijama koje, po pravilu čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz, bez obzira da li predstavlja dio zgrade ili posebnu zgradu i privatni objekti koji imaju karakter stana, odnosno stambeno-poslovni objekti namjenjeni za stanovanje.

Zajedničkim prostorijama iz stava 1. ovog člana koje služe stanu smatraju se prostorije koje su naznačene kao takve u ugovoru o zakupu stana, ili su korištene kao sastavni dio stana, iako ne čine građevinsku cjelinu niti imaju zajednički ulaz.

Ostale prostorije u zgradi, van zgrade i zajednički dijelovi koje zakupac koristi (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) su predmet ugovora o zakupu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Član 3.

Predmet ovog zakona su:

- stanovi u državnom vlasništvu koji nisu otkupljeni u zakonom propisanom roku, osim stanova iz tačke Xd Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o privremenom uređivanju prodaje stanova (“Službene novine Federacije BiH”, br.1/94, 8/95 i 32/02),
- stanovi u privatnom vlasništvu na kojima je stečeno stanarsko pravo,
- stanovi koji su vlasništvo Kantona ili Općina ili na kojima imaju pravo raspolaganja.

Član 4.

Zakupodavcem stana iz člana 3. stav 1. alineja 1. ovog zakona smatra se vlasnik stana ili mjesno nadležna općina.

Zakupodavcem na stanovima iz člana 3. alineja 2. ovog zakona, smatra se vlasnik stana ili njegov nasljednik.

Zakupodavcem na stanovima iz člana 3. alineja 3. ovog zakona, smatra se vlasnik stana ili nosilac prava raspolaganja.

Član 5.

Zakupcem u smislu ovog zakona smatraju se raniji nosioci stanarskog prava na stanovima iz člana 3. alineja 1. i 2 od momenta zaključenja ugovora.

Zakupcem u smislu člana 3. alineja 3. ovog zakona smatraju se lica koja zaključe ugovor o zakupu sa zakupodavcem iz člana 3. alineja 3. ovog zakona.

II- ZAKUP STANA

Član 6.

Međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupca uređuju se ugovorom o zakupu stana, u skladu sa odredbama ovog zakona.

Član 7.

Ugovorom o zakupu stana obavezuje se zakupodavac da preda stan zakupcu na korišćenje radi zadovoljavanja njegovih stambenih potreba, a zakupac se obavezuje da mu za to plaća zakupninu.

Član 8.

Ugovor o zakupu stana zaključuje se na određeno ili neodređeno vrijeme.

Ugovor o zakupu stana zaključuje se u pismenoj formi.

Ugovor o zakupu stana koji nije zaključen u pismenoj formi ne proizvodi pravno dejstvo.

Član 9.

Ugovor o zakupu stana obavezno sadrži:

- ugovorne strane,
- predmet zakupa,
- opis stana,
- visinu zakupnine, način plaćanja i vrijeme plaćanja zakupnine,
- troškove koji se plaćaju u vezi sa korištenjem stana (električna energija, voda i druge komunalne usluge),
- vrijeme trajanja zakupa,
- ulicu i broj zgrade u kojoj se stan nalazi,
- odredba o plaćanju poreza koji proističe iz ugovora,
- odredbe o redovnom održavanju stana,
- odredbe o korištenju zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
- obaveze zakupodavca u pogledu investicionog održavanja stambene zgrade, stana i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi,
- obaveze zakupca u pogledu korištenja i održavanja stana i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi,
- odredbe o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbe o primopredaji stana,
- mjesto i datum zaključivanja ugovora i potpis ugovornih strana.

III- PRAVA I OBAVEZE ZAKUPCA I ZAKUPODAVCA

Član 10.

Zakupodavac i zakupac su dužni zaključiti ugovor o zakupu stana u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o visini zakupnine iz člana 17. stav 3. ovog zakona.

Zakupodavac je dužan da preda zakupcu stan u tehnički ispravnom stanju.

Ukoliko zakupac stana koji je predmet zakupa već koristi, smatra se da je danom zaključenja ugovora o zakupu izvršena predaja stana u posjed od strane zakupodavca.

U izuzetnim slučajevima zakupodavac i zakupac mogu i ranije zaključiti ugovor.

Zakupodavac je dužan da registruje ugovor o zakupu kod nadležne porezne uprave.

Član 11.

Ako zakupodavac ne preda zakupcu stan iz člana 10. ovog zakona, zakupac ima pravo da odustane od ugovora o zakupu stana ili da traži srazmjerno smanjenje ugovorene zakupnine ili da na teret zakupodavca dovede stan u stanje iz člana 10. ovog zakona.

Pravo izbora iz stava 1. ovog člana ima zakupac samo ako je zakupodavcu prethodno odredio primjeren rok da stan dovede u stanje kako su ugovorili.

Zahtjev za smanjenje ugovorene zakupnine zakupac ostvaruje sporazumno sa zakupodavcem ili putem nadležnog suda.

Član 12.

Ako nastane potreba da se na stanu, radi njegovog održavanja u stanju u kome ga je zakupodavac dužan održavati, treba izvršiti opravka koja pada na teret zakupodavca, zakupac je dužan bez odlaganja da obavijesti zakupodavca o potrebi opravke, određujući mu za to primjeren rok.

Ako zakupodavac u određenom roku ne izvrši opravku, zakupac ima pravo da na teret zakupodavca sam izvrši opravku ili da raskine ugovor o zakupu stana.

Zakupac može na teret zakupodavca izvršiti hitne opravke stana u cilju spriječavanja većih materijalnih šteta i ugrožavanja sigurnosti zgrada i građana iako ga nije o tome obavijestio niti mu odredio primjeren rok.

Član 13.

Zakupac ima pravo na naknadu troškova koje je imao za opravke koje padaju na teret zakupodavca, i ostvaruje ih prebijanjem iznosa tih troškova sa iznosom zakupnine.

Zakupac nema pravo prebijanja troškova ako je izvršio opravke bez obavještanja zakupodavca i određivanja primjerenog roka.

Odredba stava 2. ovog člana ne primjenjuje se u slučaju hitnih opravki.

Član 14.

Zakupac je dužan da dopusti radnje koje zakupodavac ili lice koje on ovlasti preduzima radi opravke svog stana, drugog stana, odnosno zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi koje je zakupodavac dužan izvršiti.

Zakupodavac je dužan da radnje iz stava 1. ovog člana vrši u vrijeme i na način kojim će što manje ometati zakupca u korišćenju stana.

Član 15.

Zakupac je dužan plaćati zakupninu i druge troškove koji se odnose na korišćenje stana. Zakupac snosi troškove tekućeg održavanja stana i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi. Zakupnina se plaća mjesečno i to najkasnije do 15 dana u mjesecu za prethodni mjesec ako nije drugačije ugovoreno.

Član 16.

Kod ugovora o zakupu stana koji zaključuju zakupodavci iz člana 3. alineja 1., 2. i 3. ovog zakona, visina zakupnine ugovora izražava se u procentu od revalorizirane građevinske vrijednosti stana.

O promjeni visine zakupnine usljed promjene građevinske vrijednosti stana (revalorizacija), zakupodavac obavještava zakupca pismenim putem.

Član 17.

Zakupnina je novčana naknada koju zakupac daje zakupodavcu na ime korištenja stana.

Visina zakupnine utvrđuje se ugovorom o zakupu stana.

Visina zakupnine se određuje na osnovu kriterija koje donosi Vlada Kantona svojom odlukom za tekuću godinu prema položaju stana u skladu sa utvrđenim građevinskim zonama po općinama, a koji su sastavni dio ugovora o zakupu stana.

Član 18.

Zakupodavac ne može povećati visinu zakupnine, osim u slučaju kada Vlada Kantona donese odluku o promjeni visine zakupnine.

Ukoliko zakupac ne prihvati zahtjev za povećanje zakupnine iz stava 1. ovog člana, zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu stana.

Član 19.

Zakupac ima pravo da stan koristi prema uslovima iz ugovora o zakupu stana.

Pri korišćenju stana zakupac je dužan da postupa sa pažnjom dobrog domaćina.

Član 20.

Bez dozvole zakupca niko ne može koristiti stan koji je predmet zakupa.

Zakupac može iz opravdanih razloga koje sam nije izazavao, od svakog člana porodičnog domaćinstva, osim maloljetne djece, bračnog druga i lica koje je po zakonu dužan da izdržava, tražiti iseljenje iz stana ostavljajući im rok koji ne može biti kraći od 30 dana.

Zakupac može bez navođenja razloga tražiti iseljenje iz stana ostalih korisnika stana ostavljajući im rok koji ne može biti kraći od 30 dana.

Ako lica iz stava 1., 2. i 3. ovog člana ne isele ni u ostavljenom roku, zakupac može tražiti njihovo iseljenje putem nadležnog suda.

Član 21.

Zakupac je dužan da plaća naknadu za korišćenje zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi i vršenje zajedničkih usluga u zgradi.

Naknadu za troškove iz stava 1. ovog člana zakupac je dužan da plaća u vrijeme njihove dospelosti, ako nije drugačije ugovoreno ili ako naknada tih troškova nije uračunata u zakupninu.

Smatra se da naknada za troškove nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Član 22.

Zakupac je dužan o svom trošku otkloniti štetu koju prouzrokuje u stanu, kao i štetu drugih lica koja s njegovim dopuštenjem borave u stanu.

Zakupac ne odgovara za pogoršanje stanja do koga je došlo usljed njegovog redovnog korišćenja u skladu sa odredbama ugovora o zakupu stana.

Član 23.

Zakupac nema pravo da bez odobrenja zakupodavca vrši prepravke stana.

Član 24.

Po prestanku zakupa zakupac je dužan da preda zakupodavcu stan u stanju u kome ga je primio, ako nije drugačije ugovoreno ili ovim zakonom određeno.

Član 25.

Kad neko treći namjerava da na zakupljenom stanu, odnosno u njegovom dijelu vrši neko pravo i obrati se svojim zahtjevom zakupcu, kao i ako samovlasno oduzme stan od zakupca, zakupac je dužan da o tome obavijesti zakupodavca.

Ukoliko zakupac ne postupi u smislu stava 1. ovog člana odgovarat će za štetu.

U slučaju kad se pravom trećeg lica samo ograničava pravo zakupca, zakupac može u roku od 60 dana od dana saznanja raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete koja mu je prouzrokovana zaključenjem štetnog ugovora.

IV- PODZAKUP

Član 26.

Zakupac ne može stan ili dio stana bez saglasnosti zakupodavca izdati u podzakup.

V- PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Član 27.

Ugovor o zakupu stana prestaje:

- po osnovu otkaza;
- istekom ugovorenog roka;
- po osnovu odustanka ili raskida.

a) Prestanak po osnovu otkaza

Član 28.

Ugovor o zakupu stana zaključen na neodređeno vrijeme prestaje sporazumom ili po osnovu otkaza.

Član 29.

Otkaz ugovora o zakupu stana punovažan je kad između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad treba da prestane zakupni odnos protekne vrijeme određeno ugovorom ili ovim zakonom.

Otkazni rok počinje od prvog u mjesecu.

Član 30.

Otkazni rok traje najviše jedan mjesec.

Ugovorom o zakupu stana može se ugovoriti i kraći otkazni rok.

Ukoliko otkazni rok nije ugovoren, smatra se da iznosi jedan mjesec.

Član 31.

Ugovor o zakupu stana otkazuje se pismeno putem nadležnog suda.

U otkazu se mora naznačiti rok do koga je po zahtjevu davaoca otkaza protivna strana dužna iseliti iz stana i predati ga davaocu otkaza, odnosno rok do koga je protivna strana dužna da primi stan.

Član 32.

Na osnovu otkaza koji je podnio zakupodavac, sud će izdati nalog ako iz otkaza i priloženog ugovora o zakupu stana proizilazi da zakupodavac ima pravo na otkaz, kao i da je održan otkazni rok predviđen ovim zakonom.

Sud će naložiti zakupcu da do dana označenog u otkazu stan isprazni i preda zakupodavcu.

Protiv naloga suda iz stava 1. ovog člana zakupac ima pravo prigovora u roku od osam dana od dana prijema istog.

Član 33.

Zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu stana na neodređeno vrijeme u slijedećim slučajevima:

- ako zakupac ili lice koje s njim stanuje koristi stan suprotno ugovoru ili na način kojim se stan, zajedničkim prostorijama i uređajima u stambenoj zgradi njihovom krivicom nanosi šteta;
- ako zakupac ne plati zakupninu duže od tri mjeseca;
- ako zakupac ili lice koje s njim stanuje, koristi stan na način kojim se korisnici drugih stanova u istoj zgradi ometaju u mirnom korišćenju njihovog stana;
- ako zakupac bez odobrenja zakupodavca izvodi radove građenja u stan;
- ako zakupac bez saglasnosti zakupodavca izda stan u podzakup drugom licu;
- ako zakupac i članovi njegovog užeg porodičnog domaćinstva ne koriste stan bez opravdanog razloga duže od šest mjeseci;
- ako zakupcu prestaje potreba njegovog stambenog zbrinjavanja u predmetnom stan, sticanjem vlastitog stana ili rješavanjem stambenog pitanja na drugi način,

- i u drugim slučajevima utvrđenim ovim zakonom i Zakonom o obligacionim odnosima ("Službeni list RBiH", br. 2/92, 13/93 i 13/94).

Član 34.

Otkaz ugovora iz razloga navedenih u članu 33. alineja 1. do 5. može se dati ako je zakupac prethodno opomenut pismeno i ako u određenom roku nije postupio po opomeni.

Otkaz ugovora može se dati i bez prethodne pismene opomene ako je odlukom suda ili drugog nadležnog organa utvrđeno izvršenje, odnosno neizvršenje obaveza iz člana 32. ovog zakona.

Otkaz ugovora iz člana 33. ovog zakona alineja 6. može se dati, ali ne prije isteka roka od šest mjeseci od dana zaključenja ugovora.

b) Prestanak istekom ugovorenog vremena

Član 35.

Ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je zaključen.

Ako po isteku ugovorenog vremena stan ne bude ispražnjen i predat, zakupodavac može tužbom putem nadležnog suda tražiti predaju ispražnjenog stana.

Član 36.

Ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme smatra se, po isteku vremena na koje je zaključen, prećutno obnovljenim na neodređeno vrijeme ako zakupac i po isteku ugovorenog vremena nastavi da koristi stan, a zakupodavac se tome pismeno ne protivi.

Zakupodavac je dužan da protivljenje iz stava 1. ovog člana dostavi zakupcu najkasnije u roku od 15 dana od isteka vremena na koje je zaključen ugovor o zakupu stana.

c) Prestanak ugovora na osnovu odustanka ili raskida

Član 37.

Zakupodavac može raskinuti ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme i prije isteka ugovorenog vremena iz razloga navedenih u članu 33. alineja 1. do 5. ovog zakona.

Član 38.

Zakupac može odustati od ugovora o zakupu zaključenog na određeno vrijeme, raskinuti ga i prije isteka ugovorenog vremena iz razloga navedenih u članu 11. i 12. ovog zakona.

Član 39.

Strana koja odustaje, odnosno raskida ugovor, dužna je drugoj strani pismenim putem dati izjavu o odustanku, odnosno raskidu, kao i odrediti joj rok do koga ima predati, odnosno primiti ispražnjen stan.

Rok iz stava 1. ovog člana ne može biti kraći od 15 dana računajući od dana kada je druga strana primila izjavu o odustanku od ugovora.

Član 40.

Ako zakupac kome je data izjava o odustanku, odnosno o raskidu ugovora ne preda ispražnjen stan u roku određenom u članu 30. stav 1. ovog zakona, zakupodavac može tužbom putem nadležnog suda tražiti predaju ispražnjenog stana.

d) Ostale odredbe o prestanku ugovora o zakupu

Član 41.

Ugovor o zakupu stana prestaje po sili zakona, ako se zgrada ili dio zgrade u kojoj se stan nalazi mora rušiti na osnovu pravosnažne odluke nadležnog organa.

Član 42.

Ugovor o zakupu stana zaključen između zakupodavca iz člana 4. stav 2. i ranijeg nosioca stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu na kojima je stečeno stanarsko pravo, prestaje pored razloga iz člana 33. ovog zakona i smrću zakupca.

Članovi porodičnog domaćinstva nemaju pravo zaključivanja ugovora o zakupu po odredbama ovog zakona nakon smrti zakupca.

Ugovor o zakupu stana ne prestaje kada treće lice kupovinom ili po drugom osnovu stekne od zakupodavca stan. U tom slučaju treće lice stupa u prava i obaveze zakupodavca, ukoliko ugovorom o zakupu stana nije drugačije ugovoreno.

VI- KAZNENE ODREDBE

Član 43.

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj zakupodavac, koji ne postupi prema odredbama člana 10. stav 1. i 4. ovog zakona.

VII- PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 44.

Odredbe ovog Zakona odnose se na nosioce stanarskog prava i članove porodičnog domaćinstva koji su ostvarili pravo na vraćanje u posjed stana u skladu sa odredbama Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima ("Službene novine Federacije BiH", br.11/98,38/98,12/99,18/99,27/99, 43/99, 56/01 i 24/03), ukoliko u roku iz člana 8a. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine FBiH", 27/97,11/98,22/99,27/99,7/00, 32/01, 61/01 i 15/02), ne podnesu zahtjev za otkup stana.

Član 45.

Vlada Kantona donijet će kriterije iz člana 17. stav 3. ovog zakona u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu nove Odluke o građevinskom zemljištu.

Član 46.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u “Službenim novinama Bosansko-podrinjskog kantona Goražde”.

Broj: 01-02-337/04
07.06.2004. godine
G o r a ž d e

PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE

dr. Alija Begović