

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, saobraćaj i komunikacije i zaštitu okoline, Vlada Zeničko-dobojskog kantona, na nastavku 49. sjednice, održanom 01.02.2012. godine, d o n o s i

ZAKLJUČAK

I

Utvrđuje se Nacrt Zakona o zakupu stana.

II

Nacrt Zakona iz tačke I ovog zaključka upućuje se u dalju skupštinsku proceduru.

III

Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Broj: 02- _____ /12.
Datum, 01.02.2012. godine
Z e n i c a

PREMIJER

mr.sci.Fikret Plevljak dipl.ing.

DOSTAVLJENO:

1x Ministarstvo za prostorno uređenje, saobraćaj i komunikacije i zaštitu okoline,
1x Stručna služba Skupštine,
1x a/a.

Na osnovu člana 37. stav 1. tačka f) Ustava Zeničko-dobojskog kantona i člana 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 31/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06 i 51/07), Skupština Zeničko-dobojskog kantona, na _____ sjednici, održanoj _____, donosi

ZAKON O ZAKUPU STANA

DIO PRVI - OSNOVNE ODREDBE

Član 1. (Predmet Zakona)

Ovim zakonom uređuje se zakup stana, ugovor o zakupu stana, zakupnina, prava i obaveze zakupodavca i zakupca, prestanak ugovora o zakupu, kao i druga pitanja koja se odnose na zakup stana.

Član 2. (Značenje pojmova)

Pojmovi upotrebljeni u ovom zakonu imaju slijedeće značenje:

- a) Stan je skup prostorija namijenjenih za stanovanje sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz,
- b) Nosioc stanarskog prava, u smislu ovog zakona, je građanin koji se uselio u stan na osnovu akta koji predstavlja punovažan osnov za useljenje u stan,
- c) Stan u svoji građana na kojem je stečeno stanarsko pravo smatra se stanom na kojem je građanin stekao stanarsko pravo na stanu u porodičnoj zgradi, odnosno posebnom dijelu zgrade u svojini, prije stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima („Službeni list SR BiH“, broj:13/74),
- d) Zakupodavac je vlasnik stana, odnosno lice koje predaje stan zakupcu na korištenje,
- e) Zakupac je lice koje koristi stan i zato plaća novčanu naknadu zakupodavcu,
- f) Zaštićeni zakupac je lice koje je nosilac stanarskog prava odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva koji je taj status stekao do 06.12.2000.godine, a nije otkupilo stan u zakonom propisanom roku, odnosno lice koje koristi stan u svojini građana, a nije mu dodijeljen zamjenski stan,
- g) Zaštićena zakupnina je naknada utvrđena ovim zakonom, a koju zakupodavcu plaća zaštićeni zakupac na ime korištenja stana.

DIO DRUGI – NAČIN REGULISANJA ZAKUPA STANA POGLAVLJE I. ZAKUP STANA

Član 3. (Stanovi koji su predmet zakupa)

Stanovi koji su predmet zakupa su:

- a) stan na kojem je stečeno stanarsko pravo do 06.12.2000.godine, a koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku,

- b) stan vraćen po osnovu Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj:11/98, 38/98, 12/99, 27/99, 43/99, 31/01, 56/01, 15/02, 24/03 i 29/03), a koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku,
- c) stan u svojini građana na kojem je stečeno stanarsko pravo do 06.12.2000. godine,
- d) stan dodijeljen u skladu sa odredbama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj:28/05 i 2/08), a koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku,
- e) stan koji nije predmet otkupa u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Član 4. (Zakupodavac)

(1) Zakupodavcem stana iz člana 3. tačka a), b), d) i e) ovog zakona, smatra se vlasnik stana odnosno njegov pravni sljednik.

(2) Zakupodavcem stana iz člana 3. tačka c) ovog zakona, smatra se vlasnik stana odnosno njegov pravni nasljednik.

(3) Zakupodavcem stana nepoznatog vlasnika, kao i privatiziranog preduzeća ili preduzeća koje je prestalo sa radom i brisano iz registra preduzeća je općina na čijoj se teritoriji nalazi stan.

Član 5. (Zakupac)

(1) Zakupcem stana iz člana 3. tačka a), b) i c) ovog zakona, smatra se nosilac stanarskog prava odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva koji je taj status stekao do 06.12.2000.godine.

(2) Zakupcem stana iz člana 3. tačka d) ovog zakona, smatra se lice kome je stan dodijeljen, a koje nije otkupilo stan u zakonom propisanom roku.

(3) Zakupcem stana iz člana 3. tačka e) ovog zakona, smatra se lice koje zaključi ugovor o zakupu sa zakupodavcem kao vlasnikom stana.

POGLAVLJE II. UGOVOR O ZAKUPU STANA

Član 6. (Predmet ugovora o zakupu stana)

(1) Međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupca uređuju se ugovorom o zakupu stana.

(2) Ugovorom o zakupu stana obavezuje se zakupodavac da zakupcu iz člana 5. stav (1) i (2) ovog zakona omogući nesmetano korištenje stana, a zakupcu iz člana 5. stav (3) ovog zakona da preda stan na korištenje radi zadovoljenja njegovih stambenih potreba, a zakupac se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu.

(3) Uslovi sklapanja ugovora o zakupu stana koji nisu propisani ovim zakonom, ugovorne strane ugovaraju slobodno.

Član 7.
(Forma ugovora o zakupu stana)

- (1) Ugovor o zakupu stana zaključuje se u pisanoj formi.
- (2) Ugovor o zakupu stana koji nije zaključen u pismenoj formi ne proizvodi pravno dejstvo.

Član 8.
(Rok na koji se zaključuje ugovor o zakupu stana)

- (1) Ugovor o zakupu stana iz člana 3. tačka a), b) i d) ovog zakona zaključuje se na neodređeno vrijeme.
- (2) Ugovor o zakupu stana iz člana 3. tačka c) ovog zakona zaključuje se na određeno vrijeme do dodjele zamjenskog stana u skladu sa članom 8. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije BiH“, broj:28/05 i 2/08).
- (3) Ugovor o zakupu stana iz člana 3. tačka e) ovog zakona zaključuje se na određeno ili neodređeno vrijeme.

Član 9.
(Sadržaj ugovora o zakupu stana)

Ugovor o zakupu stana obavezno sadrži:

- a) ugovorne strane,
- b) predmet zakupa,
- c) opis stana,
- d) visina zakupnine i način plaćanja,
- e) vrstu troškova koji se plaćaju u vezi sa korištenjem stana i način na koji se plaćaju,
- f) odredbe o redovnom održavanju stana,
- g) odredbe o korištenju stana, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služe zgradi,
- h) odredbe koje se odnose na investiciono održavanje stana i zajedničkih dijelova zgrade,
- i) odredbe o primopredaji stana,
- j) podaci o licima koja će zajedno s zakupcem koristiti stan,
- k) vrijeme trajanja zakupa,
- l) odredbe o otkazu i otkaznim rokovima,
- m) mjesto i datum zaključivanja ugovora i potpis ugovornih strana.

POGLAVLJE III. ZAKUPNINA

Član 10.
(Pojam zakupnine)

- (1) Zakupnina je novčana naknada koju zakupac plaća zakupodavcu na ime korištenja stana.
- (2) Zakupnina iz stava (1) ovog člana se plaća kao zaštićena zakupnina ili kao slobodno ugovorena zakupnina.

Član 11.
(Zaštićena zakupnina)

- (1) Zakupac stana iz člana 3. tačka a), b) i c) ovog zakona plaća zakupodavcu zaštićenu zakupninu.

(2) Zaštićena zakupnina se utvrđuje u iznosu koji je za 50% uvećan u odnosu na iznos naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada i uređaja zgrade propisan članom 31. stav (2) Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 2/08).

Član 12. **(Slobodno ugovorena zakupnina)**

(1) Zakupac stana iz člana 3. tačka d) i e) ovog zakona plaća slobodno ugovorenu zakupninu.

(2) Slobodno ugovorena zakupnina je zakupnina koju ugovorom utvrde zakupodavac i zakupac.

POGLAVLJE IV. PRAVA I OBAVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPCA

Član 13. **(Obaveze zakupodavca)**

(1) Zakupodavac predaje stan zakupcu u stanju uslovnom za stanovanje.

(2) Stan koji je u posjedu zakupca, zakupodavac predaje u stanju u kome je stan zatečen danom zaključenja ugovora o zakupu stana.

(3) Zakupodavac i zakupac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje stana.

Član 14. **(Obaveze zakupca)**

(1) Zakupac je dužan plaćati zakupninu i druge troškove koji se odnose na korištenje stana.

(2) Zakupac je dužan plaćati troškove redovnog održavanja stana.

(3) Zakupac je dužan naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom plaćati u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

(4) Pri korištenju stana zakupac je dužan da postupa sa pažnjom dobrog domaćina.

(5) Zakupac nema pravo da bez pisane saglasnosti zakupodavca vrši prepravke u stanu.

(6) Zakupac je dužan o svom trošku da otkloni štetu koju prouzrokuje u stanu on ili lice koje sa njegovim dopuštenjem boravi u stanu.

(7) Po prestanku ugovora o zakupu stana zakupac je dužan da preda zakupodavcu stan u stanju u kome ga je primio ako nije drugačije ugovoreno ili ovim zakonom određeno.

Član 15. **(Prava zakupca)**

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

(2) Zakupac ima pravo upotrebe zajedničkih dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje stana, te pravo korištenja zemljišta koje služi zgradi.

(3) Zakupac ima pravo upotrebe i drugih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, ako je to utvrđeno ugovorom.

Član 16.
(Prava zakupca koji plaća slobodno ugovorenu zakupninu)

(1) Ako zakupodavac stana iz člana 3. tačka d) i e) ovog zakona ne preda zakupcu stan u stanju uslovnom za stanovanje, zakupac ima pravo da raskine ugovor o zakupu stana ili da traži srazmjerno smanjenje ugovorene zakupnine, ili da na teret zakupodavca dovede stan u stanje uslovno za stanovanje.

(2) Pravo izbora iz stava (1) ovog člana ima zakupac samo ako je zakupodavcu prethodno odredio primjeren rok da stan dovede u stanje utvrđeno ugovorom o zakupu stana.

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

Član 17.
(Opravka stana za koji se plaća slobodno ugovorena zakupnina)

(1) Ako nastane potreba da se u stanu radi njegovog održavanja u stanju utvrđenom ugovorom o zakupu stana 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.

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

(3) Zakupac ima pravo na naknadu troškova iz stava (2) ovog člana, koja se ostvaruje prebijanjem iznosa tih troškova sa iznosom zakupnine.

(4) Zakupac nema pravo prebijanja troškova ako opravku izvrši bez obavještenja zakupodavca i određivanja primjerenog roka.

Član 18.
(Hitna opravka u stanu)

Zakupac na teret zakupodavca vrši hitnu opravku stana u cilju spriječavanja veće materijalne štete i ugrožavanja sigurnosti zgrade i građana iako ga nije o tome obavijestio niti mu odredio primjeren rok.

POGLAVLJE V. PODZAKUP

Član 19.
(Podzakup stana ili dijela stana)

- (1) Zakupac ne može stan ili dio stana bez saglasnosti zakupodavca izdati u podzakup.
- (2) Podzakup prestaje u svakom slučaju kada prestane zakup stana.

DIO TREĆI - PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU STANA

Član 20.
(Način prestanka ugovora o zakupu)

Ugovor o zakupu stana prestaje:

- a) otkazom,
- b) istekom ugovorenog roka,

- c) po osnovu raskida,
- d) po osnovu sporazuma ugovornih strana.

Član 21. **(Razlozi za otkaz ugovora o zakupu stana)**

(1) Zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu stana u slučaju da:

- a) zakupac ili lice koje sa njim stanuje koristi stan suprotno ugovoru ili na način kojim se stanu, zajedničkim prostorijama i uređajima u stambenoj zgradi njihovom krivicom nanosi šteta,
- b) zakupac ne plati zakupninu duže od tri mjeseca,
- c) zakupac ili lice koje sa njim stanuje koristi stan na način kojim se korisnik drugog stana u istoj zgradi ometa u mirnom korištenju svog stana,
- d) zakupac bez saglasnosti zakupodavca izda stan u podzakup,
- e) zakupac i član njegovog porodičnog domaćinstva ne koriste stan bez opravdanog razloga duže od šest mjeseci,
- f) zakupac iz člana 3. tačka a), b) i c) ovog zakona ili član njegovog porodičnog domaćinstva steknu u vlasništvo porodični stambeni objekat ili stan na području iste općine.

(2) Otkaz ugovora o zakupu stana iz razloga navedenih u stavu (1) tačka a) do d) ovog člana može se dati ako je zakupac prethodno opomenut pismenim putem da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz i ako u tom roku nije postupio po opomeni.

Član 22. **(Forma i način otkaza ugovora o zakupu stana)**

(1) Zakupodavac daje otkaz ugovora o zakupu stana u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno zakupcu uz potpis ili poštom preporučeno.

(2) Ako zakupac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predata pošti.

(3) Ako se zakupac ne iseli iz stana u otkaznom roku, zakupodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje zakupca.

(4) Otkaz dat zakupcu odnosi se na sve korisnike stana.

(5) Postupak pokrenut tužbom za iseljenje zakupca smatra se hitnim.

Član 23. **(Dužina otkaznog roka)**

(1) Otkazni rok u kome zakupodavac ili zakupac daje otkaz ugovora o zakupu stana traje najmanje jedan mjesec.

(2) Ukoliko otkazni rok nije ugovoren smatra se da iznosi tri mjeseca.

Član 24. **(Prestanak ugovora o zakupu stana istekom ugovorenog roka)**

(1) Ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je zaključen.

(2) Ako po isteku ugovorenog roka stan ne bude ispražnjen i predat zakupodavcu u posjed, zakupodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje zakupca i predaju stana u posjed.

Član 25. (Prećutno obnavljanje ugovora o zakupu stana)

(1) Ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme smatra se, po isteku roka na koji je zaključen, prećutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja, ako zakupac i po isteku ugovorenog roka nastavi da koristi stan, a zakupodavac se tome pismeno ne protivi.

(2) Zakupodavac je dužan protivljenje iz stava (1) ovog člana da dostavi zakupcu najkasnije u roku od 30 dana od dana isteka roka na koji je zaključen ugovor o zakupu stana.

Član 26. (Prestanak ugovora o zakupu stana na osnovu raskida)

(1) Zakupodavac može raskinuti ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme i prije isteka ugovorenog roka iz razloga navedenih u članu 21. stav (1) tačka a) do d) ovog zakona.

(2) Zakupac može raskinuti ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme i prije isteka ugovorenog roka iz razloga navedenih u članu 16. i 17. ovog zakona.

(3) Ugovorna strana koja raskida ugovor o zakupu stana dužna je drugoj ugovornoj strani dati pisanu izjavu o raskidu u kojoj određuje rok za predaju odnosno prijem ispražnjenog stana.

(4) Rok iz stava (3) ovog člana ne može biti kraći od 30 dana od dana kada je druga ugovorna strana primila izjavu o raskidu ugovora.

(5) Ako zakupac kome je data pisana izjava o raskidu ugovora ne preda ispražnjen stan u roku određenom pisanom izjavom o raskidu ugovora, zakupodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje zakupca i predaju stana u posjed.

Član 27. (Prestanak ugovora o zakupu stana po osnovu sporazuma ugovornih strana)

Zakupodavac i zakupac mogu sporazumno raskinuti ugovor o zakupu u bilo koje vrijeme.

Član 28. (Ostale odredbe o prestanku ugovora o zakupu stana)

(1) 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.

(2) U slučaju smrti ili promjene zakupodavca, odnosno prestanka zakupodavca kao pravnog lica, prava i dužnosti zakupodavca iz ugovora o zakupu stana prelaze na njegovog nasljednika ili pravnog sljednika.

(3) U slučaju smrti nosioca stanarskog prava kao zakupca iz člana 5. stav (1) ovog zakona, prava i dužnosti zakupca iz ugovora o zakupu stana prelaze na njegovog bračnog partnera. Ako nema bračnog partnera prava i obaveze iz ugovora o zakupu prelaze na člana njegovog porodičnog domaćinstva koji je taj status stekao do 06.12.2000.godine.

(4) U slučaju smrti zakupca iz člana 5. stav (2) i (3) ovog zakona, zakupodavac može prava i dužnosti zakupca iz ugovora o zakupu prenijeti na njegovog bračnog partnera. Ako nema bračnog partnera zakupodavac može prava i obaveze prenijeti na lice koje je navedeno u ugovoru o zakupu.

(5) O nastaloj promjeni iz stava (3) i (4) ovog člana lice sa kojim je zakupac stanovao dužno je obavijestiti zakupodavca u roku od 30 dana od dana smrti zakupca. U istom roku to lice je dužno obavijestiti zakupodavca ako ne želi produžiti ugovorni odnos.

(6) Ako lica iz stava (3) ovog člana ne postignu sporazum o tome ko će preuzeti prava i obaveze iz ugovora o zakupu stana, protekom roka od 60 dana od dana smrti zakupca, smatra se da su odustala od ugovora o zakupu stana.

DIO ČETVRTI – NADZOR NAD PRIMJENOM ZAKONA

Član 29. (Nadzor nad primjenom zakona)

Nadzor nad primjenom ovog zakona obavlja Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacija i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona.

DIO PETI – KAZNENE ODREDBE

Član 30. (Prekršaji i prekršajne kazne)

(1) Novčanom kaznom od 1.000,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj zakupodavac stana ako:

- a) visinu zaštićene zakupnine odredi suprotno odredbi člana 11. stav (2) ovog zakona,
- b) suprotno odredbi člana 31. stav (1) ovog zakona odbije da zaključi ugovoro o zakupu stana.

(2) Za prekršaj iz stava (1) ovog člana kaznit će se odgovorno lice kod zakupodavca pravnog lica, novčanom kaznom od 500,00 KM do 1.000,00 KM.

DIO ŠESTI – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 31. (Zaštićeni zakupac)

- (1) Danom stupanja na snagu ovog zakona, zatečeni korisnici stana iz člana 11. stav (1) ovog zakona stiču prava i obaveze zaštićenog zakupca, a zakupodavac je dužan sa zakupcem zaključiti ugovor o zakupu stana.
- (2) Lica iz stava (1) ovog člana protiv kojih je u toku postupak za otkaz ili prestanak stanarskog prava, ne mogu biti zakupci stana koji koriste do okončanja spora, odnosno donošenja pravosnažne odluke.

Član 32. (Rokovi)

- (1) Lica iz člana 31. ovog zakona, zahtjev za zaključenje ugovora o zakupu stana dužna su podnijeti zakupodavcu u roku od šest mjeseci od dana stupanja ovog zakona, odnosno od pravosnažnosti odluke kojom je odlučeno o pravu tog lica na korištenje stana.

- (2) Propuštanjem roka iz stava (1) ovog člana lice iz člana 11. stav (1) ovog zakona gubi pravo na zaključenje ugovora o zakupu, u kojem slučaju zakupodavac može tražiti njegovo iseljenje.

Član 33.
(Postojeći ugovor o zakupu stana)

- (1) Zakupodavac je dužan uz saglasnost zakupca uskladiti ugovor o zakupu stana zaključen prije stupanja na snagu Zakona o zakupu stana sa odredbama istog u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (2) Ukoliko ugovorne strane ne postupe na način propisan u stavu (1) ovog člana ugovor o zakupu stana prestaje da važi.

Član 34.
(Ravnopravnost spolova)

Gramatička terminologija u ovom zakonu podrazumijeva uključivanje oba spola.

Član 35.
(Stupanje na snagu)

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama Zeničko-dobojskog kantona.

Broj: _____
Datum,
Zenica

PREDSJEDAVAJUĆI
Miralem Galijašević

O b r a z l o ž e n j e

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbama člana 37. tačka f) Ustava Zeničko-dobojskog kantona prema kojima je utvrđena nadležnost Skupštine kantona da donosi zakone i druge propise u okviru izvršenja nadležnosti kantona i odredbama člana 42. Zakona o prodaji stanova na kojem postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj:27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06 i 51/07), prema kojima je utvrđeno da će se posebnim kantonalnim propisom urediti pitanja koja se odnose na izdavanje u zakup stanova za koje nosioci stanarskog prava nisu podnijeli zahtjev za otkup stana.

II RAZLOZI DONOŠENJA

U cilju rješavanja određenih pitanja nastalih zbog prestanka stanarskog prava i uspostavljanja novih odnosa u oblasti stambene politike kroz sticanje prava vlasništva nad stanovima i uspostavljanju zakupnog odnosa, odredbama člana 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, utvrđena je obaveza kantonalnih vlasti da posebnim propisima urede pitanja koja se odnose na izdavanje u zakup stanova za koje nosioci stanarskog prava nisu podnijeli zahtjev za otkup stana.

Također, implementacijom imovinskih zakona i donošenjem federalnog Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova koji uređuje uvjete i način vraćanja davaocu na korištenje, dodjelu i prodaju stanova iz člana 13. Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima, propisana je obaveza zaključenja ugovora o zakupu stana u skladu sa kantonalnim propisom shodno članu 10. stav (2) citiranog Zakona, a odnosi se na lica kojima je dodijeljen stan a koja u ostavljenom roku nisu podnijela zahtjev za otkup istog.

Koncept Zakona o zakupu stana je zasnovan na Zakonu o obligacionim odnosima, Zakonu o stambenim odnosima, Zakonu o upravljanju i odražavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, kao i uobičajenim pravnim standardima koji se koriste u dosadašnjoj praksi korištenja stanova i izdavanje stanova u zakup.

Posebno ističemo poštivanje Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, i prava na dom, kroz uvođenje posebnih rješenja u ovom zakonu i to zaštićeni zakupac i zakupnina.

III OBRAZLOŽENJE PRAVNIH RJEŠENJA

Članom 1. definisan je predmet ovog zakona.

Članom 2. definisani su pojmovi koji se koriste u ovom zakonu.

Članom 3. propisano je da su predmet ovog zakona:

Stan na kojem je stečeno stanarsko pravo do 06.12.2000.godine, kao i stan koji je vraćen po osnovu Zakona o prestanku primijene Zakona o napuštenim stanovima, a nije otkupljen u zakonom propisanom roku.

Članom 7. i 8a. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo utvrđeno je pravo nosioca stanarskog prava na kupovinu stana kao i rokovi za kupovinu istih, pa shodno navedenom, ovaj zakon zbog propuštanja roka za kupovinu stana, a u smislu odredbi člana 42. citiranog Zakona, tretira ove stanove.

Stan u svojini građana na kojem je stečeno stanarsko pravo do 06.12.2000.godine je predmet ovog zakona iz razloga što je odredbom člana 47. stav (1) Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo propisano da se odredbe tog Zakona ne primjenjuju na otkup stanova u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizirani, a na kojima je stečeno stanarsko pravo.

Stan dodijeljen u skladu sa odredbama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova, a koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku.

Odredbom člana 10. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova je propisano da se zahtjev za kupovinu stana podnosi davaocu stana na korištenje, odnosno općini ukoliko je davalac stana na korištenje preduzeće koje je privatizirano u roku od tri mjeseca od dana dodjele stana. Stavom (2) istog člana propisano je da lice kojem je dodijeljen stan a koje u ostavljenom roku ne podnese zahtjev za kupnju stana, sa davaocem stana zaključuje ugovor o zakupu u skladu sa kantonalnim propisom.

Stan koji nije predmet otkupa u skladu sa važećim zakonskim propisima. Ova zakonska odredba se odnosi na sve stanove koji se nisu mogli otkupiti po osnovu Zakona o prodaji na kojima postoji stanarsko pravo i Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova.

Član 4. propisuje koja se lica smatraju zakupodavcem stana.

Član 5. propisuje koje se lice smatra zakupcem stana.

Članom 6., 7., 8. i 9. ovog zakona definisan je predmet ugovora o zakupu stana, forma ugovora o zakupu, rok na koji se zaključuje ugovor o zakupu stana, a predložene odredbe su usklađene sa Zakonom o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj:29/78, 39/85, 45/89 i 57/89 i „Službeni list R BiH“, broj:2/92, 13/93 i 13/94). Potrebno je posebno istaći da se predloženim odredbama člana 8. ovog zakona štite nosioci stanarskog prava kako na stanovima u državnom vlasništvu tako i nosioci stanarskog prava na stanovima u svojini građana, kao i članovi njihovog porodičnog domaćinstva koji su taj status stekli do 06.12.2000.godine, a imajući u vidu da je članom 8. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova propisano da nosilac stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu ima pravo na dodjelu stana kojim raspolaže općina (stanovi preduzeća koja su privatizirana, ili su prestala sa radom i brisana iz registra preduzeća) ukoliko na području iste općine nema stambeni objekat u vlasništvu ili član njegove uže porodice koji je sa njim živio u odnosnom stanu na području iste općine nema stan ili stambeni objekat u vlasništvu.

Članom 10., 11. i 12. ovog zakona definisan je pojam zakupnine koju zakupac plaća zakupodavcu na ime korištenja stana.

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. Predloženom 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. Predlagač smatra da je na ovaj način zaštićeno pravo na dom nosioca stanarskog prava, kao i pravo vlasnika na imovinu, što predstavlja objektivno rješenje s obzirom da važeću zakonsku regulativu.

Članom 13. do 18. ovog zakona definisana su prava i obaveze zakupodavca i zakupca u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima i Zakonom o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada. Prema odredbi člana 14. ovog zakona zakupodavac je dužan zakupcu predati stan u stanju uslovnom za stanovanje, a u slučaju kada je zakupac u posjedu stana, zakupodavac predaje stan u stanju u kome je zatečen danom zaključenja ugovora. Daljim odredbama definisane su obaveze i prava zakupca u vezi sa korištenjem stana, a koja su usklađena uobičajenim pravnim standardima koji se koriste u dosadašnjoj pravnoj praksi korištenja stanova i izdavanje stanova u zakup.

Članom 19. propisuje se podzakup stana ili dijela stana kao i prestanak podzakupa stana.

Članom 20. utvrđuje se način prestanka ugovora o zakupu stana i to: otkazom, istekom ugovornog roka, po osnovu raskida i po osnovu sporazuma ugovornih strana.

Članom 21. do 27. propisani su razlozi za otkaz ugovora o zakupu stana, forma i način otkaza ugovora o zakupu stana, dužina otkaznog roka, prestanak ugovora o zakupu stana, dužina otkaznog roka, prestanak ugovora o zakupu stana istekom ugovorenog roka, prećutno obnavljanje ugovora o zakupu stana, prestanak ugovora o zakupu na osnovu raskida i na osnovu sporazuma ugovornih strana.

Članom 28. utvrđeni su ostali slučajevi prestanka ugovora o zakupu stana kao što su: rušenje zgrade ili dijela zgrade u kojoj se stan nalazi na osnovu pravosnažne odluke nadležnog organa, u slučaju smrti ili promjene zakupodavca, u slučaju smrti nosioca stanarskog prava kao zakupca, u slučaju smrti zakupca koji nije nosilac stanarskog prava, te obaveza obavještanja zakupodavca o nastalim promjenama i pravne posljedice koje nastaju zbog nepostupanja u skladu sa odredbama ovog člana.

Članom 29. propisuju se nadzor nad primjenom ovog zakona.

Članom 30. utvrđuje se prekršaj i kazna za prekršaj za postupanje suprotno odredbama ovog zakona.

Članom 31. propisuje se koja lica sa danom stupanja na snagu ovog zakona stiču prava i obaveze zaštićenog zakupca.

Članom 32. propisani su rokovi za podnošenje zahtjeva zakupodavcu za zaključenje ugovora o zakupu stana.

Članom 33. utvrđuje se obaveza zakupodavcu da uz saglasnost zakupca uskladi postojeće ugovore o zakupu stana sa odredbama ovog zakona.

Članom 34. utvrđuje se ravnopravnost spolova.

Članom 35. utvrđuje se datum stupanja na snagu ovog zakona.

IV FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog zakona nisu potrebna posebna finansijska sredstva.