

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 62. sjedinici, održanoj 26.04.2012. godine, d o n o s i

ZAKLJUČAK

I.

Utvrđuje se Prijedlog Zakona o zakupu stana.

II.

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

III.

Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Broj: 02-_____ /12.

Datum, 26.04.2012. godine

Z e n i c a

PREMIJER

mr.sci.Fikret Plevljak dipl.ing.

DOSTAVLJENO:

1x Ministarstvo za prostorno uređenje, promet 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, 51/07 i 72/08), 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) Nositelj 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 svojoj građani 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 svojoj, 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 nositelj 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 svojoj građani, 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.

(8) Zakupac ne odgovara za pogoršanje stanja stana do kojeg je došlo usljed njegovog redovnog korištenja u skladu sa odredbama ugovora o zakupu stana.

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 tri mjeseca uzastopno,
- 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 – KAZNE NE 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) Stupanjem na snagu ovog zakona, zakupodavac i zakupac su dužni zaključiti ugovor o zakupu stana pod uslovima propisanim u ovom zakonu.
- (2) Lica iz člana (5) ovog zakona, zahtjev za zaključenje ugovora o zakupu stana dužna su podnijeti zakupodavcu u roku od 30 dana od dana prijema pismenog poziva

zakupodavca, kojim se zakupac obavještava o obavezi podnošenja zahtjeva za zaključenje ugovora o zakupu stana i pravnoj posljedici iz stava (3) ovog člana.

- (3) Zakupac koji ne postupi u skladu sa obavezom iz stava (2) ovog člana smatra se nezakonitim korisnikom stana.

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, 13/94 i 42/11). 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 stanarkog 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.

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i
komunikacije i zaštitu okoline**

**IZVJEŠTAJ
o provedenoj Javnoj raspravi o
Nacrtu Zakona o zakupu stana
(sastavni dio Obrazloženja Prijedloga
Zakona o zakupu stana)**

Zaključkom Skupštine Zeničko-dobojskog kantona broj:01-02-4691/12 od 29.02.2012.godine prihvaćen je Nacrt Zakona o zakupu stana.

Skupština Zeničko-dobojskog kantona je odlučila da Nacrt Zakona uputi u javnu raspravu u općine Zeničko-dobojskog kantona koja će trajati 30 dana.

Organizatori rasprave u općinama su općinski načelnici i Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline.

Postupajući po Zaključku Skupštine Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline sačinilo je Plan provođenja Javne rasprave broj:12-02-31672/11 od 06.03.2012.godine i sprovelo javnu raspravu u svim općinama na području Kantona u periodu od 02.03.2012. do 02.04.2012.godine, u kojoj su učestvovali ovlašteni predstavnici svake općine, zainteresovane osobe, predstavnici sredstava informisanja i ovlašteni predstavnik Ministarstva.

Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline kao obrađivaču teksta predloženog Nacrta Zakona o zakupu stana dostavljeni su pismeni prijedlozi, primjedbe i sugestije.

1. NAČELNI PRIJEDLOZI, PRIMJEDBE I SUGESTIJE

- Prijedlog Indire Mundžić, zastupnice u Skupštini Zeničko-dobojskog kantona, na raspravi povodom Nacrta Zakona o zakupu stana (18.sjednica Skupštine Kantona) dala je prijedlog da se u Zakonu o zakupu stana treba predvidjeti prodaja tih stanova, kad zakupac više ne želi da ih izdaje u zakup, odnosno vlasnik stana ima pravo prodati stan.

Stav predlagača po prijedlogu

Prijedlog se ne prihvata iz razloga što ne postoji pravni osnov za prodaju stanova koji su navedeni u članu 3. Zakona o zakupu stana.

Naime, svaki ugovor koji se zaključi bez postojanja pravnog osnova je apsolutno ništav.

- Općina Visoko po zapisniku sa javne rasprave broj:01/3-02-19/12 od 15.03.2012. godine
Primjedba Dinke Omanović vijećnice Općinskog vijeća Visoko, odnosi se na član 6. stav 3., da li je ispravan.

Stav predlagača po primjedbi

Primjedba se ne prihvata iz razloga što Zakon o zakupu stana propisuje obavezne uslove za zaključenje Ugovora o zakupu stana kako je navedeno u članu 7., 8. i 9. ovog zakona, sa mogućnošću da ugovorene strane pored obaveznih uslova utvrđenih u zakonu, ugovore i druge uslove o kojima su se ugovorne strane sporazumjele odnosno slobodno ugovorile, to je član 6. stav (3) ovog zakona ispravan.

- Primjedba Nermine Pinjagić, šef Odsjeka za urbanizam i prostorno planiranje Općine Visoko

-da se zakon odnosi samo na stanove za koje nije podnesen zahtjev za otkup stana, a pitanje drugih stanova kao što su nacionalizovani stanovi u smislu izmjene Zakona o prodaji stanova ... („Službene novine F BiH“, broj:12/08).

Stav predlagača po primjedbi

Primjedba se ne prihvata iz razloga što nacionalizovani i konfiskovani stanovi su stanovi u državnom vlasništvu, i na istim dozvoljen je otkup stana nosiocima stanarskog prava shodno članu 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine F BiH“, broj:72/08 – stupio na snagu 18.11.2008.godine) u roku od šest (6) mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Ukoliko nosioci stanarskog prava na nacionalizovanom i konfiskovanom stanu nisu iste otkupili u zakonom propisanom roku, to se član 3. tačka a) Zakona o zakupu stana odnosi i na navedene stanove, te je nesvrishodno posebno ih navoditi, bez obzira po kojem pravnom osnovu su postali državna svojina.

- OPĆINA KAKANJ po zapisniku sa jave rasprave broj:0-08/1-513/12 od 22.03.2012. godine Služba za opću upravu, lokalnu samoupravu, mjesne zajednice, stambene i zajedničke poslove općine Kakanj dala je primjedbe na:

-član 30. prekršajne kazne za prekršaj su visoke,

-u članu 32. prestroga je formulacija.

Stav predlagača po prijedlogu

Primjedba na član 30. Zakona o zakupu stana ne prihvata se iz razloga što su prekršajne sankcije usklađene sa odredbama člana 11. Zakona o prekršajima u Federaciji Bosne i Hercegovine, a imaju za cilj da zaštite zaštićenog zakupca.

Primjedba na član 32. Zakona o zakupu stana, prihvata se i predlagač će predložiti izmjenu navedenog člana.

2. KONKRETNI PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE

Član 9.

- U članu 9. da se doda „pravo zakupca da povremeno vrši kontrolu stana“. (Služba za opću upravu, lokalnu samoupravu, mjesne zajednice, stambene i zajedničke poslove općine Kakanj).

Stav predlagača po prijedlogu

Primjedba se ne prihvata iz razloga što se krše osnovna ljudska prava „pravo na dom“ na mirno uživanje i korištenje stana, a potrebno je navesti da je Skupština Zeničko-dobojskog kantona donijela Zakon o prestanku primjene Zakona o kontroli korištenja stanova.

Član 11.

- U članu 11. stav (1) dodati tačku „d)“ iz člana 3., te brisati tačku „d)“ iz člana 12. stav 1. Nacrta Zakona

(Služba za upravu ekonomskih poslova i poduzetništva općine Zavidovići smatra da lica kojima su dodijeljeni stanovi na korištenje po osnovu Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije BiH“, broj:28/05 i 2/08) trebaju biti obuhvaćena zaštićenom a ne slobodnom zakupninom, jer su stanove na korištenje dobili isključivo na osnovu radnog odnosa kod davaoca stana na korištenje kao i lica koji imaju stanarsko pravo na stanu dodijeljenom po osnovu Zakona o stambenim odnosima („Službeni list SR BiH“, broj:14/84) –Općina Zavidovići po zapisniku sa javne rasprave broj:03/5-23-1494/12 od 23.03.2012.godine.

Stav predlagača po prijedlogu

Primjedba se ne prihvata, iz razloga što lica kojima se dodjeljuju stanovi po osnovu Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova nisu nosioci stanarskog prava, te ne mogu steći status zaštićenog zakupca, bez obzira što im je dodijeljen stan po osnovu radnog odnosa kod davaoca stana na korištenje.

Po osnovu Uredbe o utvrđivanju redosljeda prioriteta za dodjelu stanova privatiziranih preduzeća ili preduzeća koja su prestala sa radom i brisana iz registra preduzeća, predmeni stanovi mogu biti dodijeljeni i licima koja nisu bila u radnom odnosu kod davaoca stana.

Član 14.

- U članu 14. dodati stav (8) koji bi glasio:
„Zakupac ne odgovara za pogoršanje stanja stana do kojeg je došlo usljed njegovog redovnog korištenja u skladu sa odredbama ugovora o zakupu stana“.
(Dinka Omanović vijećnica Općinskog vijeća Visoko).

Stav predlagača po prijedlogu

Primjedba se prihvata i u članu 14. dodaje se stav (8) koji glasi:

„(8) Zakupac ne odgovara za pogoršanje stanja stana do kojeg je došlo usljed njegovog redovnog korištenja u skladu sa odredbama ugovora o zakupu stana“.

Član 17.

- U članu 17. dodati „da opravke stana padaju na teret zakupca“.
(Služba za opću upravu, lokalnu samoupravu, mjesne zajednice, stambene i zajedničke poslove općine Kakanj).

Stav predlagača po prijedlogu

Primjedba se ne prihvata jer je zakupodavac dužan održavati stan u ispravnom stanju za vrijeme trajanja zakupa i radi toga vršiti potrebne opravke stana (član 570. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima).

Član 18.

- U članu 18. navesti „da hitne opravke u stanu padaju na teret zakupca“.
(Služba za opću upravu, lokalnu samoupravu, mjesne zajednice, stambene i zajedničke poslove općine Kakanj).

Stav predlagača po prijedlogu

Primjedba se ne prihvata iz razloga što troškovi sitnih opravki izazvanih redovnom upotrebom stana, kao i troškovi odžavanja stana padaju na teret zakupca.

U članu 18. ovog zakona u pitanju su hitni i neophodni radovi i popravke u koje spada pucanje cijevi u zidu, opasnost od požara usljed dotrajalih instalacija koje je dužan održavati zakupodavac, to je neosnovno tražiti da hitne opravke padaju na teret zakupca (član 570. stav (2) Zakona o obligacionim odnosima).

Član 21.

- U članu 21. stav (1) tačka b) da se doda „uzastopno“.
- U članu 21. stav (1) tačka e) da se briše.
(Služba za opću upravu, lokalnu samoupravu, mjesne zajednice, stambene i zajedničke poslove općine Kakanj).

Stav predlagača po prijedlogu

Primjedba se prihvata i član 21. stav (1) tačka b) glasi:
„b) zakupac ne plati zakupninu tri mjeseca uzastopno“.

Primjedba, da se u članu 21. stav (1) tačka e) briše, ne prihvata se iz razloga što predlagač smatra da ukoliko zakupac iz neopravdanih razloga ne koristi stan koji je predmet ugovora o zakupu duže od šest mjeseci, a svoje stambene potrebe pretežno zadovoljava boravkom u drugom stanu, to se na osnovu takvog ponašanja zakupca može zaključiti da nema potrebe za korištenje stana koji mu je izdat u zakup.

Član 24.

- U članu 24. stav (2) da se na kraju doda „i naknada štete“.
(Služba za opću upravu, lokalnu samoupravu, mjesne zajednice, stambene i zajedničke poslove općine Kakanj).

Stav predlagača po prijedlogu

Primjedba se ne prihvata iz razloga što će se u slučaju nastanka štete na stanu koji je predmet ugovornog odnosa između zakupodavca i zakupca primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 26.

- U članu 26. stav (5) da se na kraju doda „i naknada štete“.
(Služba za opću upravu, lokalnu samoupravu, mjesne zajednice, stambene i zajedničke poslove općine Kakanj).

Stav predlagača po prijedlogu

Primjedba se ne prihvata iz razloga što će se u slučaju nastanka štete na stanu koji je predmet ugovora o zakupu primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 28.

- U članu 28. stav (2) da se mijenja u smislu da „bračni partner zakupca prava i dužnosti koristi po zaključenju novog ugovora“.
- U članu 28. stav (4) da se briše.

(Služba za opću upravu, lokalnu samoupravu, mjesne zajednice, stambene i zajedničke poslove općine Kakanj).

Stav predlagača po prijedlogu

Primjedba se ne prihvata iz razloga što član 28. stav (2) propisuje koje fizičko odnosno pravno lice preuzima prava i dužnosti zakupodavca iz ugovora o zakupu stana u slučaju smrti ili promjene zakupodavca, odnosno prestanka zakupodavca kao pravnog lica, te ne postoji mogućnost da se navedeni stav 2. člana 28. Zakona mijenja u smislu da „bračni partner zakupca prava i dužnosti koristi po zaključenju novog ugovora“ jer se primjedba odnosi na zakupca, a ne na zakupodavca.

Primjedba se ne prihvata da se stav (4) člana 28. Zakona briše iz razloga što bi ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme prestao postojati u slučaju smrti zakupca, pa je zato dato zakonsko rješenje ove pravne situacije da zakupodavac može prava i dužnosti zakupca iz ugovora o zakupu prenijeti na njegovog bračnog partnera, odnosno lice koje je navedeno u ugovoru o zakupu.

Član 31.

- U članu 31. stav (1) riječi „u roku šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona“ zamijeniti riječima „u roku od 30 dana od dana dostavljanja obavijesti zakupodavca o podnošenju zahtjeva za zaključenje ugovora o zakupu stana“.
- U članu 31. stav (2) mijenja se i glasi „Ukoliko korisnik stana ne podnese zahtjev za zaključenje ugovora u roku iz stana (1) ovog člana, vlasnik stana podnosi zahtjev nadležnom općinskom organu za stambene poslove za utvrđivanje obaveze korisnika stana za plaćanje zakupnine vlasniku stana“.
- Iza stava 2. dodaje se novi stav (3) i (4) koji glasi „Nadležni stambeni organ će rješenjem utvrditi obavezu korisniku stana da plaća zakupninu vlasniku stana u iznosu i rokovima propisanim ovim zakonom.“

Rješenje iz stava (3) ovog člana sadrži: podatke o korisniku stana i vlasniku stana; adresu, površinu i strukturu stana; mjesečni iznos, rok i način plaćanja zakupnine stana“.

Na predloženi način izmjena i dopuna člana 31. Nacrta onemogućila bi se deložacija korisnika stana, a vlasniku stana bi bilo utvrđeno pravo na isplatu zakupnine.

(Služba za upravu ekonomskih poslova i poduzetništva općine Zavidovići).

Stav predlagača po prijedlogu

Prijedlog se ne prihvata iz razloga što se odnosi na pogrešan član koji ne reguliše pitanje podnošenja zahtjeva za zaključenje ugovora o zakupu stana, kao i rokove za podnošenje navedenog zahtjeva.

Član 32.

- Član 32. izmjeniti na slijedeći način, tako da glasi:

(1) Lica iz člana 31. ovog zakona, zahtjev za zaključenje ugovora o zakupu stana dužna su podnijeti zakupodavcu u roku od:

- a) šest mjeseci od dana stupanja ovog zakona, odnosno od pravosnažnosti odluke kojom je odlučeno o pravu tog lica na korištenje stana, ili
- b) 30 dana od poziva zakupodavca na podnošenje zahtjeva.

(2) Propuštanjem rokova 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“.

(Javno preduzeće Elektroprivreda Bosne i Hercegovine, Podružnica Termoelektrana „Kakanj“ Kakanj –Sehija Bjelopoljak)

Stav predlagača po prijedlogu

Djelomično se prihvata prijedlog i to rok koji je naveden pod tačkom b) 30 dana od poziva zakupodavca na podnošenje zahtjeva. Prihvatanjem ovog prijedloga nastaje obaveza vlasniku stanova da pozove korisnike stanova radi podnošenja zahtjeva za zakup stana.

Na preloženi način bi se spriječilo da korisnici stanova ne budu obaviješteni o obavezi zaključivanja ugovora o zakupu stana, kao i posljedicama propuštanja tog roka.

Ukoliko korisnik stana ne postupi po pozivu zakupodavca u utvrđenom roku, smatra se da nedostaje jedan o osnovnih elemenata ugovora tj. volja za zaključenje ugovora i u tom slučaju korisnik stana stiče status nezakonitog korisnika stana.

Imajući u vidu načelnu primjedbu iz Općine Kakanj da je član 32. Nacrta Zakona o zakupu stana rigorozan, zatim prijedloge općine Zavidovići na član 31. ovog zakona, a koji po svojoj prirodi odgovaraju članu 32. Zakona, zatim da se član 32. Zakona odnosi na zaštićene zakupce, a ne i na zakupce iz člana 5. stav (2) i (3) ovog zakona, to predlagač mijenja član 32. ovog zakona tako da glasi:

Član 32.

- " (1) Stupanjem na snagu ovog zakona, zakupodavac i zakupac su dužni zaključiti ugovor o zakupu stana pod uslovima propisanim u ovom zakonu.
- (2) Lica iz člana (5) ovog zakona, zahtjev za zaključenje ugovora o zakupu stana dužna su podnijeti zakupodavcu u roku od 30 dana od dana prijema pismenog poziva zakupodavca, kojim se zakupac obavještava o obavezi podnošenja zahtjeva za zaključenje ugovora o zakupu stana i pravnoj posljedici iz stava (3) ovog člana.
- (3) Zakupac koji ne postupi u skladu sa obavezom iz stava (2) ovog člana smatra se nezakonitim korisnikom stana. "

- Primjedbe Dinke Omanović vijećnice Općinskog vijeća Visoko, da se iza člana 31. doda novi član koji bi glasio:

„Obavezuju se općine da u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, utvrde registar stanova iz člana 3. tačke a., b., c., d. i e. ovog zakona u cilju primjene zakona, odnosno utvrđivanja statusa zatečenih korisnika stanova, radi zaključivanja ugovora o zakupu stana“.

Stav predlagača po prijedlogu

Primjedba se ne prihvata iz razloga što općina nije jedini zakupodavac stanova iz člana 3. ovog zakona.

Neosnovano je tražiti od preduzeća koje nije privatizirano da dostavi podatke općini o stanovima koji se nalaze u njegovom vlasništvu radi uspostave registra stanova.

Općina nema osnova po ovom zakonu da se miješa u obligacioni odnos između zakupodavca i zakupca vezano za stan koji nije u vlasništvu općine, to ne postoji svrha postojanja registra stanova iz člana 3. ovog zakona.

Međutim, svi vlasnici stanova u svojim knjigovodstvenim evidencijama imaju potrebne podatke vezane za predmetne stanove.

Na javnim raspravama održanim u općinama Breza, Vareš, Olovo, Žepče, Tešanj, Maglaj i Zenica, primjedbi i prijedloga na Nacrt Zakona o zakupu stana, nije bilo.

Općina Usora i Doboj Jug na javnoj raspravi nisu učestvovali iz razloga što nemaju stanova koji su predmet ovog zakona.

MINISTAR

mr.sci. Raif Seferović dipl.ing.