

P R E D S J E D A V A J U Ć I S K U P Š T I N E
S R E D N J O B O S A N S K O G K A N T O N A

388

Na osnovu tačke j) stava 1. člana 32a. Ustava Srednjobosanskog kantona ("Službene novine Srednjobosanskog kantona", broj: 1/97, 5/97, 6/97, 2/98, 7/98 – ispravka teksta, 8/98, 10/2000, 8/03, 2/04 i 14/04), donosim

U K A Z
O P R O G L A Š E N J U Z A K O N A
O Z A K U P U S T A N A

Proglašavam Zakon o zakupu stana, koji je donijela Skupština Srednjobosanskog kantona na XXVIII. sjednici održanoj 24. septembra 2013. godine.

Broj: 01-02-376/13 P R E D S J E D A V A J U Ć I S K U P Š T I N E
25. septembra 2013.
Travnik Josip Kvasina, s. r.

S K U P Š T I N A
S R E D N J O B O S A N S K O G K A N T O N A

389

Z A K O N
O Z A K U P U S T A N A

POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet Zakona)

Zakonom o zakupu stana (u daljnjem tekstu: Zakon) uređuje se: zakup stana, ugovor o zakupu stana, zakupnina, prava i obaveze zakupodavca i zakupca, podzakup stana, prestanak ugovora o zakupu i ostala pitanja koja se odnose na zakup stana.

Član 2.

(Značenje pojedinih termina)

Termini upotrijebljeni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- a) **stan** – pojam je utvrđen članom 3. Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine", broj: 14/84, 12/87 i 36/89) koji je Zakonom o preuzimanju Zakona o stambenim odnosima ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 11/98, 38/98, 12/99 i 19/99) preuzet kao zakon Federacije Bosne i Hercegovine;
- b) **nosilac stanarskoga prava** – pojam je utvrđen članom 11. Zakona o stambenim odnosima;
- c) **član porodičnog domaćinstva nosioca stanarskoga prava** – pojam je utvrđen članom 6. Zakona o stambenim odnosima;
- d) **zakupodavac** je vlasnik stana, odnosno lice koje predaje stan zakupcu na korištenje;
- e) **zakupac** je lice koje koristi stan i za to plaća novčanu naknadu zakupodavcu.

Odjeljak A. Zakup stana

Član 3.

(Stanovi koji su predmet ovoga zakona)

Stanovi koji su predmet ovoga zakona su:

- a) stan u državnom vlasništvu na kojem je stečeno stanarsko pravo do 6. decembra 2000. godine a koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku, kao i stan vraćen na osnovu Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 31/01, 56/01, 15/02, 24/03 i 29/03) koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku;
- b) stan u državnom vlasništvu dodijeljen u skladu s 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;
- c) stan u državnom vlasništvu na kojem nije stečeno stanarsko pravo i koji nije otkupljen u skladu s važećim zakonskim propisima.

Član 4.

(Zakupodavac)

Zakupodavcem stana iz člana 3. ovoga zakona smatra se vlasnik stana, odnosno njegov pravni sljednik.

Član 5.

(Zakupac)

- (1) Zakupcem stana iz tačke a) člana 3. ovoga zakona smatra se nosilac stanarskoga prava, odnosno član njegova porodičnog domaćinstva koji je taj status stekao do 6. decembra 2000. godine.
- (2) Zakupcem stana iz tačke b) člana 3. ovoga zakona smatra se lice kojem je stan dodijeljen a koje nije otkupilo stan u zakonom propisanom roku.
- (3) Zakupcem stana iz tačke c) člana 3. ovoga zakona smatra se lice koje sklopi ugovor o zakupu stana sa zakupodavcem kao vlasnikom stana.

Odjeljak B. 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 zakupcu iz stavova (1) i (2) člana 5. ovoga zakona omogućiti nesmetano korištenje stana, odnosno zakupcu iz stava (3) člana 5. ovoga zakona predati stan na korištenje radi zadovoljavanja njegovih stambenih potreba, a zakupac se obavezuje za to mu plaćati zakupninu utvrđenu u skladu s odredbama ovoga zakona.

Član 7.

(Forma ugovora o zakupu stana)

- (1) Ugovor o zakupu stana sklapa se u pisanoj formi.
- (2) Ugovor o zakupu stana koji nije sklopljen u pisanoj formi ne proizvodi pravno djelovanje.

Član 8.

(Rok na koji se sklapa ugovor o zakupu stana)

- (1) Ugovor o zakupu stana iz tačaka a) i c) člana 3. ovoga zakona sklapa se na neodređeno vrijeme.
- (2) Ugovor o zakupu stana iz tačke b) člana 3. ovoga zakona sklapa se na određeno vrijeme, do dodjele zamjenskoga stana u skladu s članom 8. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova.

Član 9.

(Sadržaj ugovora o zakupu stana)

Ugovor o zakupu stana obavezno sadrži:

- a) ugovorne strane;
- b) predmet zakupa;
- c) opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u zakup;
- d) visinu zakupnine i način plaćanja;
- e) vrstu troška koji se plaća u vezi s korištenjem stana i način na koji se plaća (za električnu energiju i vodu, troškovi grijanja i za druge komunalne usluge);
- f) odredbe o redovnom održavanju stana;
- g) odredbe o korištenju stana, zajedničkih dijelova zgrade i zemljišta koje služi zgradi;
- h) odredbe koje se odnose na investicijsko održavanje stana i zajedničkih dijelova zgrade;
- i) odredbe o primopredaji stana;
- j) odredbe o otkazu stana i otkaznim rokovima;
- k) mjesto i datum sklapanja ugovora te potpise ugovornih strana;
- l) vrijeme trajanja zakupa.

Član 10.

(Rok za sklapanje ugovora o zakupu stana)

- (1) Zakupodavac i zakupac su dužni sklopiti ugovor o zakupu stana u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga zakona.
- (2) Zakupac koji ne postupi u skladu s obavezom iz stava (1) ovoga člana smatra se nezakonitim korisnikom stana.
- (3) Ako zakupodavac ne postupi u skladu s obavezom iz stava (1) ovoga člana, zakupac ima pravo nastaviti koristiti stan, a obavezu plaćanja zakupnine izvršava preko sudskog depozita.

Odjeljak C. Zakupnina

Član 11.

(Pojam zakupnina)

- (1) Zakupnina je novčana naknada koju zakupac plaća zakupodavcu za korištenje stana.
- (2) Zakupnina iz stava (1) ovoga člana plaća se kao zaštićena zakupnina ili kao slobodno ugovorena zakupnina.

Član 12.

(Zaštićena zakupnina)

- (1) Zakupac stana iz tačaka a) i b) člana 3. ovoga zakona plaća zakupodavcu zaštićenu zakupninu.
- (2) Zaštićena zakupnina se utvrđuje u iznosu koji je za 50% uvećan u odnosu na iznos naknade koja je predviđena za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama prema Zakonu o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada ("Službene novine Srednjobosanskog kantona", broj: 11/2000 i 7/05).
- (3) Pravo na zaštićenu zakupninu pripada i korisniku stana iz tačke c) člana 3. ovoga zakona koji ima status socijalno ugroženog lica.

Član 13.

(Slobodno ugovorena zakupnina)

- (1) Zakupac stana iz tačke c) člana 3. ovoga zakona plaća slobodno ugovorenu zakupninu.
- (2) Slobodno ugovorena zakupnina je zakupnina koju ugovorom utvrde zakupodavac i zakupac.
- (3) Slobodno ugovorena zakupnina ne odnosi se na lice iz stava (3) člana 12. ovoga zakona.

POGLAVLJE II. PRAVA I OBAVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPCA

Odjeljak A. Prava zakupodavca i zakupca

Član 14.

(Prava zakupca)

- (1) Zakupac ima pravo koristiti stan prema uvjetima iz ugovora o zakupu stana.
- (2) Zakupac može iz opravdanih razloga, koje sam nije izazvao, od svakog člana porodičnog domaćinstva, osim maloljetnog djeteta, bračnoga partnera i lica koje je, prema zakonu, dužan izdržavati, tražiti iseljenje iz stana, ostavljajući mu rok koji ne može biti kraći od 30 dana.

Član 15.

(Prava zakupca koji plaća slobodno ugovorenu zakupninu)

- (1) Ako zakupodavac stana iz tačke c) člana 3. ovoga zakona ne preda zakupcu stan u stanju uvjetnom za stanovanje, zakupac ima pravo raskinuti ugovor o zakupu stana ili tražiti srazmjerno smanjenje ugovorene zakupnine ili na teret zakupodavca dovesti stan u stanje uvjetno za stanovanje.
- (2) Pravo izbora iz stava (1) ovoga 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 preko nadležnoga suda.

Odjeljak B. Obaveze zakupodavca i zakupca

Član 16.

(Obaveze zakupodavca)

- (1) Zakupodavac predaje stan zakupcu u stanju uvjetnom za stanovanje.
- (2) Stan koji je u posjedu zakupca, zakupodavac predaje u stanju u kojem je stan zatečen danom sklapanja ugovora o zakupu stana.
- (3) Zakupodavac i zakupac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje stana.

Član 17.

(Obaveze zakupca)

- (1) Zakupac je dužan plaćati zakupninu i ostale troškove koji se odnose na korištenje stana.
- (2) Zakupac je dužan plaćati troškove redovnoga održavanja stana.
- (3) Zakupac je dužan naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom plaćati u skladu sa Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada.
- (4) Pri korištenju stana zakupac je dužan postupati s pažnjom dobrog domaćina.
- (5) Zakupac nema pravo bez pisane saglasnosti zakupodavca obavljati prepravke u stanu.
- (6) Zakupac je dužan o svome trošku otkloniti štetu koju prouzrokuje u stanu on ili lice koje s njegovim dopuštenjem boravi u stanu.
- (7) Zakupac ne odgovara za pogoršanje stanja stana do kojeg je došlo uslijed njegovog redovnoga korištenja u skladu s odredbama ugovora o zakupu stana.
- (8) Nakon prestanka ugovora o zakupu stana zakupac je dužan zakupodavcu predati stan u stanju u kojem ga je primio ako nije drugačije ugovoreno ili ovim zakonom određeno.
- (9) Zakupac stana se obavezuje plaćati režijske troškova za korištenje stana.

Član 18.

(Popravlak stana za koji se plaća slobodno ugovorena zakupnina)

- (1) Ako nastane potreba da se u stanu, radi njegova održavanja u stanju utvrđenom ugovorom o zakupu stana, treba obaviti popravlak koji pada na teret zakupodavca, zakupac je dužan bez odgađanja obavijestiti zakupodavca o potrebi popravka, određujući mu za to primjeren rok.
- (2) Ako zakupodavac u određenom roku ne obavi popravlak, zakupac ima pravo na teret zakupodavca obaviti popravlak ili raskinuti ugovor o zakupu stana.
- (3) Zakupac ima pravo na naknadu troškova iz stava (2) ovoga člana, koja se ostvaruje prebijanjem iznosa tih troškova sa iznosom zakupnine.
- (4) Zakupac nema pravo prebijanja troškova ako popravlak iz stava (1) ovoga člana obavi bez obavještenja zakupodavca i određivanja primjerenoga roka.

Član 19.

(Hitni popravlak u stanu)

- (1) Zakupac obavlja hitni popravlak stana na teret zakupodavca radi sprečavanja veće materijalne štete i ugrožavanja sigurnosti zgrade i građana iako ga nije o tome obavijestio niti mu odredio primjeren rok.
- (2) Zakupac i drugi korisnici stana će na zahtjev zakupodavca ili drugog lica koje ovlasti zakupodavac dopustiti ulazak u stan u slučaju iz stava (1) ovoga člana te u vezi s kontrolom obavljenih popravki.

Član 20.

(Podzakup stana ili dijela stana)

- (1) Zakupac ne može stan ili dio stana izdati u podzakup bez saglasnosti zakupodavca.

(2) Podzakup prestaje u svakom slučaju kada prestane zakup stana.

POGLAVLJE III. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU STANA

Član 21.

(Način prestanka ugovora o zakupu stana)

Ugovor o zakupu stana prestaje:

- a) otkazom ugovora o zakupu stana;
- b) istekom ugovorenoga roka;
- c) na osnovu raskida ugovora o zakupu stana;
- d) na osnovu sporazuma ugovornih strana.

Odjeljak A. Razlozi za otkaz ugovora o zakupu stana

Član 22.

(Razlozi za otkaz ugovora o zakupu stana)

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

- a) ako zakupac ili lice koje s njim stanuje koristi stan suprotno ugovoru o zakupu stana ili na način kojim se stanu, zajedničkim prostorijama i uređajima u stambenoj zgradi njihovom krivicom nanosi šteta;
- b) ako zakupac ne plati zakupninu duže od tri mjeseca;
- c) ako zakupac ili lice koje s njim stanuje koristi stan na način kojim se korisnik drugoga stana u istoj zgradi ometa u mirnom korištenju svoga stana;
- d) ako zakupac bez saglasnosti zakupodavca izda stan u podzakup;
- e) ako zakupac i član njegova porodičnog domaćinstva ne koriste stan bez opravdanog razloga duže od šest mjeseci;
- f) ako na području iste općine zakupac iz tačkaka a) i b) člana 3. ovoga zakona ili član njegova porodičnog domaćinstva koji s njim živi u odnosnom stanu ima stan ili stambeni objekt u vlasništvu.

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

(3) Ugovor o zakupu stana može se otkazati ako zakupac stana ne plaća režijske troškove na vrijeme.

Član 23.

(Forma i način otkazivanja 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.

Odjeljak B. Rokovi

Član 24.

(Duljina otkaznoga roka)

- (1) Otkazni rok u kojem zakupodavac ili zakupac otkazuje ugovor o zakupu stana traje najmanje jedan mjesec.
- (2) Ako otkazni rok nije ugovoren, smatra se da traje tri mjeseca.

Član 25.

(Prestanak ugovora o zakupu stana istekom ugovorenoga roka)

- (1) Ugovor o zakupu stana sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen.
- (2) Ako nakon isteka ugovorenoga roka stan ne bude ispražnjen i predat zakupodavcu u posjed, zakupodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje zakupca te za predaju stana u posjed.

Član 26.

(Prešutno obnavljanje ugovora o zakupu stana)

- (1) Ugovor o zakupu stana sklopljen na određeno vrijeme smatra se, nakon isteka roka na koji je sklopljen, prešutno obnovljenim na neodređeno vrijeme ako zakupac i nakon isteka ugovorenoga roka nastavi koristiti stan a zakupodavac se tome napismeno ne protivi.
- (2) Zakupodavac je dužan protivljenje iz stava (1) ovog člana dostaviti zakupcu najkasnije u roku od 30 dana od dana isteka roka na koji je sklopljen ugovor o zakupu stana.

Član 27.

**(Prestanak ugovora o zakupu stana
na osnovu raskida ugovora o zakupu stana)**

- (1) Zakupodavac može raskinuti ugovor o zakupu stana sklopljen na određeno vrijeme i prije isteka ugovorenoga roka iz razloga navedenih u tačkama od a) do d) stava (1) člana 22. ovoga zakona.
- (2) Zakupac može raskinuti ugovor o zakupu stana sklopljen na određeno vrijeme i prije isteka ugovorenoga roka iz razloga navedenih u članovima 17. i 18. ovoga zakona.
- (3) Ugovorna strana koja raskida ugovor o zakupu stana dužna je drugoj ugovornoj strani dati pisanu izjavu o raskidu ugovora, u kojoj određuje rok za predaju, odnosno prijem ispražnjenoga stana.
- (4) Rok iz stava (3) ovoga 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 te za predaju stana u posjed.

Član 28.

**(Prestanak ugovora o zakupu stana
na osnovu sporazuma ugovornih strana)**

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

Član 29.

(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) Ako dođe do promjene zakupodavca, odnosno do prestanka zakupodavca kao pravnoga lica, prava i dužnosti zakupodavca iz ugovora o zakupu stana prelaze na njegova nasljednika ili pravnoga sljednika.

(3) U slučaju smrti nosioca stanarskoga prava kao zakupca iz stava (1) člana 5. ovoga zakona, prava i dužnosti zakupca iz ugovora o zakupu stana prelaze na njegovog bračnoga partnera. Ako zakupac nema bračnoga partnera, prava i obaveze iz ugovora o zakupu stana prelaze na člana njegova porodičnog domaćinstva koji je taj status stekao do 6. decembra 2000. godine.

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

(5) O nastaloj promjeni iz stavova (3) i (4) ovoga člana lice s 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 produljiti ugovorni odnos.

(6) Ako lica iz stava (3) ovoga člana ne postignu sporazum o tome ko će preuzeti prava i obaveze iz ugovora o zakupu stana, protekom roka od 30 dana od dana smrti zakupca smatra se da su odustala od ugovora o zakupu stana.

Odjeljak C. Nadzor nad primjenom ovoga zakona i kaznene odredbe

Član 30.

(Nadzor)

Nadzor nad primjenom ovoga zakona obavlja resorno Ministarstvo prostornog uređenja, građenja, zaštite okoliša, povratka i stambenih poslova.

Član 31.

(Prekršaj i prekršajna kazna)

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

a) ako, suprotno odredbi člana 10. ovoga zakona, ne sklopi ugovor o zakupu stana;

b) ako visinu zaštićene zakupnine odredi suprotno odredbi stava (2) člana 12. ovoga zakona.

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

Član 32.

(Stupanje na snagu ovoga zakona)

Ovaj zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Srednjobosanskog kantona".

Broj: 01-02-377/13 PREDSDJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE

25. septembra 2013.

Travnik Josip Kvasina, s. r.
