

ZAKON O ZAKUPU STANA¹

POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

(Predmet Zakona)

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

Članak 2.

(Značenje pojedinih termina)

Termini upotrijebljeni u ovom Zakonu imaju sljedeće značenje:

a) **stan** – pojam je utvrđen člankom 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) **nositelj stanarskoga prava** – pojam je utvrđen člankom 11. Zakona o stambenim odnosima;

c) **član obiteljskoga kućanstva nositelja stanarskoga prava** – pojam je utvrđen člankom 6. Zakona o stambenim odnosima;

d) **zakupodavac** je vlasnik stana odnosno osoba koja predaje stan zakupniku na korištenje;

e) **zakupnik** je osoba koja se koristi stanom i za to plaća novčanu naknadu zakupodavcu.

Odjeljak A. Zakup stana

Članak 3.

(Stanovi koji su predmet ovoga Zakona)

Stanovi koji su predmet ovoga Zakona jesu:

a) stan u državnom vlasništvu na kojemu je stečeno stanarsko pravo do 6. prosinca 2000. godine a koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku, kao i stan vraćen na temelju 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 sukladno 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 kojemu nije stečeno stanarsko pravo i koji nije otkupljen sukladno važećim zakonskim propisima.

Članak 4.

(Zakupodavac)

(1) Zakupodavcem stana iz članka 3. ovoga Zakona smatra se vlasnik stana odnosno njegov pravni sljednik.

¹ Objavljen u „Službenim novinama Kantona Središnja Bosna“, broj 12/13 od 31. listopada 2013

Članak 5.
(Zakupnik)

(1) Zakupnikom stana iz točke a) članka 3. ovoga Zakona smatra se nositelj stanarskoga prava odnosno član njegova obiteljskoga kućanstva koji je taj status stekao do 6. prosinca 2000. godine.

(2) Zakupnikom stana iz točke b) članka 3. ovoga Zakona smatra se osoba kojoj je stan dodijeljen a koja nije otkupila stan u zakonom propisanom roku.

(3) Zakupnikom stana iz točke c) članka 3. ovoga Zakona smatra se osoba koja sklopi ugovor o zakupu stana sa zakupodavcem kao vlasnikom stana.

Odjeljak B. Ugovor o zakupu stana

Članak 6.
(Predmet ugovora o zakupu stana)

(1) Međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika uređuju se ugovorom o zakupu stana.

(2) Ugovorom o zakupu stana zakupodavac se obvezuje omogućiti zakupniku iz stavaka (1) i (2) članka 5. ovoga Zakona nesmetano korištenje stanom odnosno zakupniku iz stavka (3) članka 5. ovoga Zakona predati stan na korištenje radi zadovoljavanja njegovih stambenih potreba, a zakupnik se obvezuje za to mu plaćati zakupninu utvrđenu sukladno odredbama ovoga Zakona.

Članak 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 nema pravno djelovanje.

Članak 8.
(Rok na koji se sklapa ugovor o zakupu stana)

(1) Ugovor o zakupu stana iz točaka a) i c) članka 3. ovoga Zakona sklapa se na neodređeno vrijeme.

(2) Ugovor o zakupu stana iz točke b) članka 3. ovoga Zakona sklapa se na određeno vrijeme, do dodjele zamjenskoga stana sukladno članku 8. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova.

Članak 9.
(Sadržaj ugovora o zakupu stana)

Ugovor o zakupu stana obvezno 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 troškova koje se plaća u vezi s korištenjem stana i način njihova plaćanja (za električnu energiju i vodu, troškove grijanja i za ostale komunalne usluge);
- f) odredbe o redovitom 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 otkazivanju stana i otkaznim rokovima;
- k) mjesto i datum sklapanja ugovora te potpise ugovornih strana;

1) vrijeme trajanja zakupa.

Članak 10.

(Rok za sklapanje ugovora o zakupu stana)

(1) Zakupodavac i zakupnik dužni su sklopiti ugovor o zakupu stana u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Zakupnik koji ne postupi sukladno obvezi iz stavka (1) ovoga članka smatra se nezakonitim korisnikom stana.

(3) Ako zakupodavac ne postupi sukladno obvezi iz stavka (1) ovoga članka, zakupnik ima pravo nastaviti koristiti se stanom, a obvezu plaćanja zakupnine obavlja preko sudskoga depozita.

Odjeljak C. Zakupnina

Članak 11.

(Pojam zakupnina)

(1) Zakupnina je novčana naknada koju zakupnik plaća zakupodavcu za korištenje stana.

(2) Zakupnina iz stavka (1) ovoga članka plaća se kao zaštićena zakupnina ili kao slobodno ugovorena zakupnina.

Članak 12.

(Zaštićena zakupnina)

(1) Zakupnik stana iz točaka a) i b) članka 3. ovoga Zakona plaća zakupodavcu zaštićenu zakupninu.

(2) Zaštićena zakupnina utvrđuje se u iznosu koji je za 50% uvećan u odnosu na iznos naknade koja je predviđena za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama prema Zakonu o uporabi i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (Službene novine Županije Središnja Bosna, broj 11/2000; Službene novine Kantona Središnja Bosna, broj 7/05).

(3) Pravo na zaštićenu zakupninu pripada i korisniku stana iz točke c) članka 3. ovoga Zakona koji imaju status socijalno ugrožene osobe.

Članak 13.

(Slobodno ugovorena zakupnina)

(1) Zakupnik stana iz točke c) članka 3. ovoga Zakona plaća slobodno ugovorenu zakupninu.

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

(3) Slobodno ugovorena zakupnina ne odnosi se na osobe iz stavka (3) članka 12. ovoga Zakona.

POGLAVLJE II. PRAVA I OBVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPNIKA

Odjeljak A. Prava zakupodavca i zakupnika

Članak 14.

(Prava zakupnika)

(1) Zakupnik ima pravo koristiti se stanom prema uvjetima iz ugovora o zakupu stana.

(2) Zakupnik može iz opravdanih razloga, koje sam nije izazvao, od svakoga člana obiteljskoga kućanstva, osim maloljetnoga djeteta, bračnoga partnera i osobe koju je, prema

zakonu, dužan uzdržavati, tražiti iseljenje iz stana ostavljajući mu rok koji ne može biti kraći od 30 dana.

Članak 15.

(Prava zakupnika koji plaća slobodno ugovorenu zakupninu)

(1) Ako zakupodavac stana iz točke c) članka 3. ovoga Zakona ne preda zakupniku stan u stanju uvjetnom za stanovanje, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu stana ili tražiti razmjerno smanjenje ugovorene zakupnine ili na teret zakupodavca dovesti stan u stanje uvjetno za stanovanje.

(2) Pravo izbora iz stavka (1) ovoga članka ima zakupnik samo ako je zakupodavcu prethodno odredio primjeren rok dovođenja stana u stanje utvrđeno ugovorom o zakupu stana.

(3) Zahtjev za smanjenje ugovorene zakupnine zakupnik ostvaruje sporazumno sa zakupodavcem ili preko mjerodavnoga suda.

Odjeljak B. Obveze zakupodavca i zakupnika

Članak 16.

(Obveze zakupodavca)

(1) Zakupodavac predaje stan zakupniku u stanju uvjetnom za stanovanje.

(2) Stan koji je u posjedu zakupnika, zakupodavac predaje u stanju u kojemu je stan zatečen danom sklapanja ugovora o zakupu stana.

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

Članak 17.

(Obveze zakupnika)

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

(2) Zakupnik je dužan plaćati troškove redovitoga održavanja stana.

(3) Zakupnik je dužan naknadu za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom plaćati sukladno Zakonu o uporabi i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(4) Pri korištenju stana zakupnik je dužan postupati s pažljivošću dobrog domaćina.

(5) Zakupnik nema pravo bez pisane suglasnosti zakupodavca obavljati prepravke u stanu.

(6) Zakupnik je dužan o svome trošku otkloniti štetu koju prouzrokuje u stanu on ili osoba koja s njegovim dopuštenjem boravi u stanu.

(7) Zakupnik nije odgovoran za pogoršanje stanja stana do kojega je došlo uslijed njegova redovitoga korištenja sukladno odredbama ugovora o zakupu stana.

(8) Nakon prestanka ugovora o zakupu stana zakupnik je dužan predati zakupodavcu stan u stanju u kojemu ga je primio ako nije drugačije ugovoreno ili ovim Zakonom određeno.

(9) Zakupnik stana obvezuje se plaćati režijske troškove za korištenje stana.

Članak 18.

(Popravak 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 popravak koji pada na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja obavijestiti zakupodavca o potrebi popravka, određujući mu za to primjeren rok.

(2) Ako zakupodavac u određenom roku ne obavi popravak, zakupnik ima pravo obaviti popravak na teret zakupodavca ili raskinuti ugovor o zakupu stana.

(3) Zakupnik ima pravo na naknadu troškova iz stavka (2) ovoga članka, koja se ostvaruje prebijanjem iznosa tih troškova sa iznosom zakupnine.

(4) Zakupnik nema pravo prebijanja troškova ako popravak iz stavka (1) ovoga članka obavi bez obavještenja zakupodavca i određivanja primjerenoga roka.

Članak 19.

(Hitni popravak u stanu)

(1) Zakupnik obavlja hitni popravak stana, na teret zakupodavca, radi sprječavanja veće materijalne štete i ugrožavanja sigurnosti zgrade i građana iako ga nije o tome obavijestio niti mu odredio primjereni rok.

(2) Zakupnik i drugi korisnici stana će, na zahtjev zakupodavca ili druge osobe koju ovlasti zakupodavac, dopustiti ulazak u stan u slučaju iz stavka (1) ovoga članka te u vezi s kontrolom obavljenih popravaka.

Članak 20.

(Podzakup stana ili dijela stana)

(1) Zakupnik ne može stan ili dio stana bez suglasnosti zakupodavca izdati u podzakup.

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

POGLAVLJE III. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU STANA

Članak 21.

(Način prestanka ugovora o zakupu stana)

Ugovor o zakupu stana prestaje:

- a) otkazivanjem ugovora o zakupu stana;
- b) istekom ugovorena roka;
- c) na temelju raskida ugovora o zakupu stana;
- d) na temelju sporazuma ugovornih strana.

Odjeljak A. Razlozi otkazivanja ugovora o zakupu stana

Članak 22.

(Razlozi otkazivanja ugovora o zakupu stana)

(1) Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu stana:

a) ako se zakupnik ili osoba koja s njim stanuje koristi stanom suprotno ugovoru o zakupu stana ili na način kojim se stan, zajedničkim prostorijama i uređajima u stambenoj zgradi njihovom krivnjom nanosi šteta;

b) ako zakupnik ne plati zakupninu dulje od tri mjeseca;

c) ako se zakupnik ili osoba koja s njim stanuje koristi stanom na način kojim se korisnik drugoga stana u istoj zgradi ometa u mirnom korištenju svoga stana;

d) ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca izda stan u podzakup;

e) ako se zakupnik i član njegova obiteljskoga kućanstva ne koriste stanom bez opravdana razloga dulje od šest mjeseci;

f) ako zakupnik iz točaka a) i b) članka 3. ovoga Zakona ili član njegova obiteljskoga kućanstva koji s njim živi u odnosnom stanu na području iste općine ima stan ili stambeni objekt u vlasništvu.

(2) Ugovor o zakupu stana može se otkazati iz razloga navedenih u točkama od a) do d) stavka (1) ovoga članka ako je zakupnik prethodno opomenut, u pisanu obliku, da u roku od 30 dana otkloni razloge otkazivanja i ako u tom roku nije postupio prema opomeni.

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

Članak 23.

(Forma i način otkazivanja ugovora o zakupu stana)

(1) Zakupodavac otkazuje ugovor o zakupu stana u pisanu obliku, s obrazloženjem, izravno zakupniku, uz potpis, ili poštom, preporučeno.

(2) Ako zakupnik odbije primiti pisano otkazivanje ugovora o zakupu stana, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazivanju predana pošti.

(3) Ako se zakupnik ne iseli iz stana u otkaznom roku, zakupodavac može mjerodavnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje zakupnika.

(4) Otkaz dan zakupniku odnosi se na sve korisnike stana.

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

Odjeljak B. Rokovi

Članak 24.

(Duljina otkaznoga roka)

(1) Otkazni rok u kojemu zakupodavac ili zakupnik otkazuje ugovor o zakupu stana traje najmanje jedan mjesec.

(2) Ako otkazni rok nije ugovoren, smatra se da traje tri mjeseca.

Članak 25.

(Prestanak ugovora o zakupu stana istekom ugovorena roka)

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

(2) Ako nakon isteka ugovorena roka stan ne bude ispražnjen i predan zakupodavcu u posjed, zakupodavac može mjerodavnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje zakupnika te za predaju stana u posjed.

Članak 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 se zakupnik i nakon isteka ugovorena roka nastavi koristiti stanom a zakupodavac se tome napismeno ne protivi.

(2) Zakupodavac je dužan protivljenje iz stavka (1) ovoga članka dostaviti zakupniku najkasnije u roku od 30 dana od dana isteka roka na koji je sklopljen ugovor o zakupu stana.

Članak 27.

(Prestanak ugovora o zakupu stana na temelju raskida ugovora o zakupu stana)

(1) Zakupodavac može raskinuti ugovor o zakupu stana sklopljen na određeno vrijeme i prije isteka ugovorena roka iz razloga navedenih u točkama od a) do d) stavka (1) članka 22. ovoga Zakona.

(2) Zakupnik može raskinuti ugovor o zakupu stana sklopljen na određeno vrijeme i prije isteka ugovorena roka iz razloga navedenih u člancima 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 prijam ispražnjena stana.

(4) Rok iz stavka (3) ovoga članka ne može biti kraći od 30 dana od dana kada je druga ugovorna strana primila izjavu o raskidu ugovora o zakupu stana.

(5) Ako zakupnik kome je dana pisana izjava o raskidu ugovora o zakupu stana ne preda ispražnjen stan u roku određenom pisanom izjavom o raskidu ugovora, zakupodavac može mjerodavnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje zakupnika te za predaju stana u posjed.

Članak 28.

(Prestanak ugovora o zakupu stana na temelju sporazuma ugovornih strana)

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

Članak 29.

(Ostale odredbe o prestanku ugovora o zakupu stana)

(1) Ugovor o zakupu stana prestaje silom zakona ako se zgrada ili dio zgrade u kojoj se stan nalazi mora rušiti na temelju pravomoćne odluke mjerodavnoga tijela.

(2) U slučaju promjene zakupodavca odnosno prestanka zakupodavca kao pravne osobe, prava i dužnosti zakupodavca iz ugovora o zakupu stana prelaze na njegova nasljednika ili pravnoga sljednika.

(3) U slučaju smrti nositelja stanarskoga prava kao zakupnika iz stavka (1) članka 5. ovoga Zakona, prava i dužnosti zakupnika iz ugovora o zakupu stana prelaze na njegova bračnoga partnera. Ako zakupnik nema bračnoga partnera, prava i obveze iz ugovora o zakupu stana prelaze na člana njegova obiteljskoga kućanstva koji je taj status stekao do 6. prosinca 2000. godine.

(4) U slučaju smrti zakupnika iz stavaka (2) i (3) članka 5. ovoga Zakona, zakupodavac može prava i dužnosti zakupnika iz ugovora o zakupu stana prenijeti na njegova bračnoga partnera. Ako zakupnik nema bračnoga partnera, zakupodavac može prava i obveze prenijeti na osobu koja je navedena u ugovoru o zakupu stana.

(5) O nastaloj promjeni iz stavaka (3) i (4) ovoga članka osoba s kojom je zakupnik stanovao dužna je obavijestiti zakupodavca u roku od 30 dana od dana smrti zakupnika. U istom roku ta osoba dužna je obavijestiti zakupodavca ako ne želi produljiti ugovorni odnos.

(6) Ako osobe iz stavka (3) ovoga članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o zakupu stana, protekom roka od 30 dana od dana smrti zakupnika smatra se da su odustale od ugovora o zakupu stana.

Odjeljak C. Nadzor nad primjenom ovoga Zakona i kaznene odredbe

Članak 30.

(Nadzor)

Nadzor nad primjenom ovoga Zakona obavlja Ministarstvo prostornog uređenja, gradnje, zaštite okoliša, povratka i stambenih poslova.

Članak 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 članka 10. ovoga Zakona, ne sklopi ugovor o zakupu stana;

b) ako visinu zaštićene zakupnine odredi suprotno odredbi stavka (2) članka 12. ovoga Zakona.

(2) Za prekršaj iz stavka (1) ovoga članka kaznit će se odgovorna osoba kod zakupodavca pravne osobe novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 1.000,00 KM.

Članak 32.

(Stupanje na snagu ovoga Zakona)

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Kantona Središnja Bosna.

Broj: 01-02-377/13 PREDSJEDATELJ SABORA

25. rujna 2013.

Travnik

Josip Kvasina, v. r.