



Broj: _____
Ilidža: _____

NACRT

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH (Službene novine Federacije BiH, br. 49/06 i 51/09), Zakona o zakupu stanova (Službene novine Kantona Sarajevo, broj 24/15) i člana 79. statuta Općine Ilidža (SL.novin_____), Općinsko Vijeće Ilidža, a na _____ sjednici održanoj dana _____, donijelo je:

ODLUKU

O DAVANJU U ZAKUP STANOVA NA KOJIMA OPĆINA ILIDŽA IMA PRAVO RASPOLAGANJA

OSNOVNE ODREDBE

Član 1. (predmet odluke)

- (1) Odlukom o zakupu stanova Općine Ilidža (u daljem tekstu: Odluka) uređuje se postupak davanja stana u zakup, ugovor o zakupu stana, zakupnina, prava i obaveze zakupodavca i zakupca, podzakup stana, prestanak ugovora o zakupu i druga pitanja koja se odnose na zakup stana u vlasništvu općine ili stana na kojem općina ima pravo raspolaganja.

Član 2. (stanovi koji se mogu davati u zakup)

- (1) Stanovi koji su predmet ove Odluke su:

- a) stan u državnom vlasništvu na kojem je stečeno stanarsko pravo do 06.12.2000. godine koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku i stan vraćen po osnovu Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima (Službene novine Federacije BiH, br.11/98,38/98,12/99,18/99,27/99,43/99,31/01,56/01,15/02,24/03 i 29/03) koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku,
- b) stan u državnom vlasništvu vraćen ili dodijeljen Općini na raspolaganje u skladu sa odredbama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova (Službene novine Federacije BiH, br. 28/05 i 2/08), koji nije otkupljen u skladu sa važećim zakonskim propisima,
- c) stan u državnom vlasništvu koji nije otkupljen u skladu sa važećim zakonskim propisima i koji nije obuhvaćen tačkom a) i b) ovog člana,
- d) stan dat na raspolaganje Općini od strane nadležnog organa u ostavinskim ili stečajnim postupcima.

Član 3. (zakupodavac i zakupac)

- (1) Zakupodavac stana po ovoj Odluci je Općina.
- (2) Zakupac je lice koje zaključi ugovor o zakupu stana sa Općinom.
- (3) Zakupcem stana iz člana 2. tačka a) ove Odluke smatra se nosilac stanarskog prava odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva koji je taj status stekao do 06.12.2000. godine a nije u zakonom propisanom roku otkupio stan.
- (4) Zakupcem stana iz člana 2. tačka b) ove Odluke smatra se lice koje nije u zakonom propisanom roku otkupilo stan koji mu je dodijeljen po odredbama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova (Službene novine Federacije BiH, br. 28/05 i 2/08),
- (5) Zakupcem stana iz člana 2. tačka c) i d) ove Odluke smatra se lice koje zaključi ugovor o zakupu sa zakupodavcem.

UGOVOR O ZAKUPU STANA

Član 4. (predmet i forma ugovora o zakupu)

- (1) Ugovorom o zakupu stana u smislu ove Odluke uređuju se međusobna prava i obaveze između Općine kao zakupodavca i lica koje je steklo pravo na zakup stana kao zakupca.
- (2) Ugovor o zakupu stana zaključuje se u pismenoj formi,
- (3) Ugovorom o zakupu stana obavezuje se zakupodavac da zakupcu omogući nesmetano korištenje stana, da zakupcu preda stan na korištenje radi zadovoljavanja njegovih stambenih potreba,
- (4) Zakupac se obavezuje da zakupodavcu plaća zakupninu,
- (5) Zakupac se obavezuje da stan koji je predmet ugovora o zakupu, vrati zakupodavcu odmah nakon sticanja prava vlasništva na nekom drugom stanu ili drugoj nekretnini.

Član 5. (rok na koji se zaključuje ugovor o zakupu stana)

- (1) Ugovor o zakupu stana iz člana 2. tačka a) i b) zaključuje se na neodređeno vrijeme.
- (2) Ugovor o zakupu stana iz člana 2. tačka c) i d) zaključuje se na određeno vrijeme, u trajanju od 12 mjeseci, i isti će se po isteku roka produžavati ukoliko nema zakonskih smetnji i ukoliko zakupac ispunjava sve svoje obaveze.

Član 6. (vrsta i način obračuna zakupnine)

(1) Ovom Odlukom se definišu:

- zaštićena zakupnina,
- slobodno ugovorena zakupnina,

- (2) Zakupac stana iz člana 2. tačka a) i b) ove Odluke plaća zakupodavcu zaštićenu zakupninu. Zaštićena zakupnina se utvrđuje u iznosu koji je za 62% uvećan u odnosu na iznos naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama propisan Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrada („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 19/17).

- (3) Zakupac stana iz člana 2. tačka c) i d) ove Odluke plaća slobodno ugovorenu zakupninu sa zakupodavcem.

Slobodno ugovorena zakupnina je zakupnina koju ugovorom utvrde zakupodavac i zakupac.

- Iznos slobodno ugovorene zakupnine određuje se u mjesečnom iznosu od 1,5 KM/m²,
- Iznos slobodno- ugovorene zakupnine za socijalno ugrožena lica određuje se u mjesečnom iznosu od 0,5 KM/m²,
- Status socijalno ugrožene osobe utvrđivat će se od strane nadležnog organa,
- Zakupac stana iz člana 2. tačka b) plaća neprofitnu zakupninu.

Neprofitna zakupnina podrazumijeva osiguranje stanova po cijeni ispod tržišne za lica navedena u čl. 8 ove Odluke u cilju podizanja kvaliteta života korisnika, smanjenja socijalne segregacije i diskriminacije, socijalne isključenosti na adekvatan smještaj, doprinos realizaciji socijalno ekonomskih politika i propisa usvojenih na nivou ove jedinice lokalne samouprave.

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE PRAVA NA ZAKUP STANA

Član 7.

(kriteriji za davanje stana u zakup)

- (1) Stanovi se mogu davati u zakup licima koja nemaju riješeno stambeno pitanje.
- (2) Smatra se da lice nema riješeno stambeno pitanje ako on ili njegov član porodičnog domaćinstva (bračni drug i djeca), nije bio nosilac stanarskog prava, nema stan ili kuću u vlasništvu ili suvlasništvu na teritoriji Bosne i Hercegovine.
- (3) Ukoliko je lice svojom voljom dovelo sebe u situaciju da nema riješeno stambeno pitanje, na način da je prodao, poklonio ili na drugi način otuđio kuću ili stan, ima bespravno izgrađen stambeni objekat, član njegove uže porodice sa kojim živi ima riješeno stambeno pitanje, ne može ostvariti pravo na zakup stana.

Član 8.

(Zone poslovnih prostora)

Zone u kojima se nalaze stanovu su:

- (1) EXTRA ZONA: obuhvata uži centar Ilidže i to ulice: Emira Bogunića Čarlija, Rustempašinu, Harisa Merzića, Malu aleju, tramvajski terminal, doktora Mustafe Pintola od Doma Zdravlja do pješčanog mosta na Željeznici, ide rijekom Željeznicom do male zgrade općine, nastavlja do mosta na magistralnom putu M-17, zatim magistralnim putem M-17 prema Sarajevu do raskrsnice iza zelene pijace ulicom Butmirska cesta do ulice doktora Mustafe Pintola,
- (2) PRVA ZONA: Obuhvata Vrelo Bosne, Stojčevac, Veliku aleju, Lužane, Pejton, Otes, Stup, Butmir, Sokolović Koloniju i Hrasnicu.
- (3) DRUGA ZONA: Obuhvata postor koji nije obuhvaćen extra i prvom zonom.

Član 9.
(lica koja imaju pravo na zakup stana)

(1) Lica koja imaju pravo na zakup stana su:

- a) Članovi porodice šehida-poginulog borca, umrlih ratnih vojnih invalida, djeca poginulih, umrlih i nestalih branilaca, bez oba roditelja koji su bili pripadnici OS BIH,
- b) Ratni vojni invalidi,
- c) Demobilisani borci,
- d) Civilne žrtve rata sa stepenom oštećenja preko 50%,
- e) Lica koja u skladu sa Zakonom o socijalnoj zaštiti ostvaruju pravo na stalnu socijalnu pomoć,
- f) Raseljena lica koji zbog nemogućnosti obnove objekta prijeratnog prebivališta nisu do sada ostvarili povrat stanarskog prava ili vlasništva na području Općine Vogošća,
- g) Lica koja su nastavila da koriste općinske stanove nakon okončanog postupka za vraćanje stana općini ili su im izvršna rješenja o iseljenju odložena, pod uslovom da ispunjavaju uslove iz ove Odluke.
- h) Lica nesposobna za rad, lica sa mentalnim ili tjelesnim oštećenjem,
- i) Uposlenici jedinstvenog Općinskog organa uprave,
- j) Ostali građani koji nemaju riješeno stambeno pitanje.

Član 10.
(potrebni dokumenti za ostvarivanje prava na zakup)

(1) Podnosioc zahtjeva za ostvarivanje prava na zakup stana dužan je priložiti sljedeća dokumenta:

- a) uvjerenje o ostvarenom boračkom statusu izdato od nadležnog organa,
- b) uvjerenje o kretanju izdato od MUP-a,
- c) ovjerena kućna lista,
- d) vjenčani-rodni list,
- e) dokaz o trenutnoj stambenoj situaciji (privremeno rješenje, ugovor o podstanarstvu i dr.),
- f) uvjerenje da je lice u postupku deložacije,
- g) uvjerenje od Kantonalnog stambenog fonda za podnosioca zahtjeva i sve članove domaćinstva da nisu evidentirani kao nosioci stanarskog prava,
- h) uvjerenje od Vojno-stambenog fonda za podnosioca zahtjeva i sve članove domaćinstva da nisu evidentirani kao nosioci stanarskog prava,
- i) uvjerenje o neposjedovanju nekretnine za podnosioca zahtjeva i sve članove domaćinstva izdato od katastra svih općina Kantona Sarajevo,
- j) uvjerenje o neposjedovanju stana za podnosioca zahtjeva i sve članove domaćinstva izdato od KPU Općinskog suda u Sarajevu,

- k) uvjerenje o neposjedovanju nekretnine za podnosioca zahtjeva i sve članove domaćinstva izdato od Zemljišno knjižnog odjeljenja Općinskog suda u Sarajevu,
- l) uvjerenje da nije podnešen zahtjev za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta za podnosioca zahtjeva i sve članove domaćinstva izdato od nadležne službe svih općina Kantona Sarajevo,
- lj) uvjerenje o uslovnosti objekta po mjestu prijeratnog prebivališta podnosioca zahtjeva,
- m) uvjerenje nadležnog organa da je podnositelj zahtjeva uposlenik Općine,
- n) kopija lične karte podnosioca zahtjeva,
- nj) po potrebi i druga dokumenta.

Član 11. (kriterij za bodovanje)

(1) Kriteriji za bodovanje u postupku utvrđivanja prava na zakup stana su:

- a) Neriješeno stambeno pitanje50 bodova,
- b) Članovi porodičnog domaćinstva za svakog člana i podnosioca zahtjeva..... 5 bodova,
- c) Učešće u ratu Podnosiocu zahtjeva po osnovu učešća u oružanim snagama za svaki mjesec učešća u periodu od 04.05.1992-02.12.1995. godine pripada.....0,5 bodova,
- d) Šehidske porodice i porodice poginulog borca podnosiocu zahtjeva kao članu porodičnog domaćinstva porodice šehida ili poginulog borca pripada.....50 bodova,
- e) Ratni vojni invalidi
 - prve kategorije.....65 bodova,
 - druge kategorije.....60 bodova,
 - treće kategorije.....55 bodova,
 - četvrte kategorije.....50 bodova,
 - pete kategorije.....45 bodova,
 - šeste kategorije.....40 bodova,
 - sedme kategorije.....35 bodova,
 - osme kategorije.....30 bodova,
 - devete kategorije.....25 bodova,
 - desete kategorije.....20 bodova.
- f) Logoraši, civilne žrtve rata
 - tjelesno oštećenje podnosioca zahtjeva od 80%-100%30 bodova, tjelesno oštećenje podnosioca zahtjeva od 60%-80%.....25 bodova, tjelesno oštećenje podnosioca zahtjeva od 40%-60%.....20 bodova, tjelesno oštećenje podnosioca zahtjeva od 20%-40%.....15 bodova.
- g) Najviše ratno priznanje
 - podnosiocu zahtjeva dobitniku najvišeg ratnog priznanja, članu porodice poginulog, nestalog i umrlog dobitnika najvišeg ratnog priznanja pripada.....40 bodova,
- h) Ukupan radni staž
 - Podnosiocu zahtjeva za svaku godinu radnog staža pripada.....1 bod,
 - Socijalno ugrožena lica
 - podnositelj zahtjeva koji ostvaruje pravo na socijalnu pomoć

pripada.....50 bodova,
j) Nesposobnost za rad, mentalna ili tjelesna oštećenja
Podnosiocu zahtjeva nesposobnom za rad, licu sa mentalnim ili tjelesnim oštećenjem
pripada.....30 bodova

Član 12. **(broj članova domaćinstva i struktura stana)**

(1) Zavisno od broja članova domaćinstva stanovi se mogu dati u zakup:

- a) garsonjera - za porodično domaćinstvo do 2 člana,
- b) jednosoban - za porodično domaćinstvo do 3 člana
- c) dvosoban - za porodično domaćinstvo od 4 člana,
- d) trosoban - za domaćinstvo od 5 i više članova,

Ukoliko zakupodavac na stanu iz člana 2. tačke a. ove Odluke ne postupi u skladu s obavezom iz stava 1. ovog člana, zakupac ima pravo da nastavi koristiti stan, a oabevzu plaćanja zakupnine vrši putem sudskog depozita u iznosu zaštićene zakupnine i to najdalje do destetog u mjesecu za tekući mjesec za koji plaća zakupninu.

POSTUPAK PROVOĐENJA JAVNOG OGLASA

Član 13. **(pokretanje postupka-Javni oglas)**

(1)Postupak provođenja javnog oglasa za davanje stanova iz člana 2. tačka c) i d) u zakup pokreće se zaključkom Općinskog načelnika koji sadrži broj raspoloživih stanova sa osnovnim podacima o stanu koji se daje u zakup.

(2) Postupak za ostvarivanje prava na zakup stana iz člana 2. tačka c) i d) Odluke pokreće se podnošenjem prijave na Javni oglas koji se objavljuje putem dnevnih novina i web stranice te na oglasnoj ploči Općine sa rokom od 30 dana od dana objavljivanja u dnevnim novinama. Javni oglas oglašava i provodi Komisija. (3) Javni oglas sadrži:

- a) broj, površinu i adresu stana koji se daje u zakup,
- b) potrebna dokumentacija koja se prilaže uz prijavu na Javni oglas,
- c) kriterij za bodovanje,
- d) cijenu zakupnine,
- e) vrijeme trajanja zakupa,
- f) vrijeme trajanja javnog oglasa,
- g) podatke o mjestu objave preliminarne liste sa uputama o pravnom lijeku,
- h) mjesto objave konačne rang liste.

(4) Termin za razgledanje stana koji se daje u zakup od strane podnosioca prijave na Javni oglas utvrđuje Služba za geodetske, imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina (u daljem tekstu: Služba).

(5) Neblagovremene i nepotpune prijave odbacit će se zaključkom komisije na koji se može uložiti prigovor Drugostepenoj stručnoj komisiji Općinskog Vijeća.

Član 14.
(nadležnost Službe u provođenju postupka davanja stana u zakup)

(1) Korisnici stana iz člana 2. tačka a) i b) ove Odluke zaključuju neposredno ugovor o zakupu stana sa Općinskim načelnikom.

(2) Sve administrativne poslove u postupku zakupa stana iz stava (1) ovog člana provodi Služba.

(3) U roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ove Odluke, Služba je dužna obavijestiti korisnike stana iz stava (1) ovog člana i ponuditi da zaključe ugovor o zakupu stana a ukoliko se ne odazovu pozivu za zaključenje ugovora, smatraju se nezakonitim korisnikom stana protiv kojih se pokreće postupak iseljenja i vraćanja stana Općini u posjed.

Član 15.
(nadležnost Komisije za poslovne prostore i stanove)

(1) Komisija za poslovne prostore i stanove (u daljem tekstu: Komisija) nakon provedene procedure utvrđuje rang listu korisnika koji su ostvarili pravo na zakup stana iz člana 2. tačka c) i d) ove Odluke.

(2) Rang lista sadrži: a) redni broj, b) ime, prezime i adresu podnosioca prijave, c) broj bodova prema svakom od kriterija, ukupan broj bodova, d) datum objavljivanja rang liste, e) datum utvrđivanja rang liste, f) uputa o pravu na prigovor.

(3) Prijedlog rang liste objavljuje se na oglasnoj ploči i web stranici Općine Vogošća u trajanju od 15 dana, (4) Podnosilac prijave na predloženu rang listu može podnijeti prigovor Drugostepenoj stručnoj komisiji Općinskog vijeća Vogošća u roku od 15 dana od dana objavljivanja na oglasnoj ploči.

Član 16.
(usvajanje rang liste)

(1) Nakon okončanog postupka Komisija utvrđuje konačnu rang listu i istu dostavlja na usvajanje Općinskom vijeću.

(2) Nakon donošenja odluke o dodjeli stana u zakup koju usvaja Općinsko vijeće, pojedinačne ugovore sa zakupcima zaključuje Općinski načelnik.

(3) Ukoliko, nakon okončanja postupka, Komisiji budu stavljeni na raspolaganje novi slobodni stanovi, sljedećem na rang listi, koji je bio uskraćen za dodjelu stana, ponudit će se stan.

PRAVA I OBAVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPCA

Član 17.
(predaja stana)

(1) Zakupodavac je dužan predati 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

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

Član 18. (obaveze zakupca)

(1) Zakupac je dužan plaćati zakupninu, troškove redovnog održavanja, naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom i druge troškove koji se odnose na korištenje stana.

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

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

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

(5) Po prestanku ugovora o zakupu stana zakupac je dužan da preda zakupodavcu stan u stanju u kome je stan zatečen danom zaključenja ugovora o zakupu stana.

Član 19. (prava zakupca)

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

(2) Zakupac može iz opravdanih razloga koje nije sam izazvao od svakog člana porodičnog domaćinstva, osim maloljetnog djeteta, bračnog partnera i lica koje je po zakonu dužan da izdržava, tražiti iseljenje iz stana ostavljajući mu rok koji ne može biti kraći od 30 dana.

(3) Ako korisnik stana ne iseli u roku iz stava (2) ovog člana, zakupac može putem nadležnog suda tražiti njegovo iseljenje.

Član 20. (prava zakupca koji plaća slobodno ugovorenu zakupninu)

(1) Ako zakupodavac stana iz člana 2. tačka c) i d) ove Odluke ne preda zakupcu stan u stanju uslovnom za stanovanje, zakupac ima pravo da raskine ugovor o zakupu stana ili da traži srazmjerno smanjenje ugovorne 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 ugovorne zakupnine zakupac ostvaruje sporazumno sa zakupodavcem ili putem nadležnog suda.

Član 21.
(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 22.
(hitna popravka u stanu)

- (1) Zakupac na teret zakupodavca vrši hitnu popravku stana u cilju sprječavanja veće materijalne štete i ugrožavanja sigurnosti zgrade i građana iako ga nije o tome obavijestio niti mu odredio primjeren rok.
- (2) Karakter hitne popravke utvrđuje nadležna inspekcija.

Član 23.
(podzakup 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.

PRESTANAK UGOVOR O ZAKUPU STANA

Član 24.
(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 25.
(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 se 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) i b) ove Odluke ili član njegovog porodičnog domaćinstva koji sa njim živi u odnosnom stanu na području iste općine ima stan ili stambeni objekat u vlasništvu,
- (2) Otkaz ugovora o zakupu stana iz razloga navedenih u stavu (1) tačka a) do e) ovog člana može se dati ako je zakupac predhodno opomenut pismenim putem da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz i ako u tom roku nije postupio po opomeni

Član 26.
(forma i način otkaza ugovora o zakupu stana)

- (1) Zakupodavac otkaz ugovora o zakupu stana daje 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 27.
(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 28.
(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 predju stana u posjed.

Član 29.
(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 na neodređeno vrijeme, ako zakupac i po isteku ugovorenog roka nastavi da koristi stan, a zakupodavac se tome pismeno ne protivi.

(2) Zakupodavac je dužan protivljenje iz stav (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 30.
(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 24. stav (1) tačka a) do e) ove Odluke.

(2) Zakupac može raskinuti ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme i prije isteka ugovorenog roka iz razloga navedenih u članovima 17, 19. i 20.. ove Odluke.

(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 31.
(prestanak ugovora o zakupu stana po osnovu sporazuma ugovornih strana)

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

Član 32.
(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 nosioca stanarskog prava kao zakupca iz člana 3. stav (2) i (3) ove Odluke, 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.

(3) U slučaju smrti zakupca iz člana 3. stav (4) ove Odluke 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.

(4) O nastaloj promjeni iz stava (2) i (3) 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.

- (4) Ako lica iz stava (2) ovog 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.

PRELAZNE ODREDBE

Član 33. (zatečeni stanari)

(1) Nakon usvajanja ove Odluke nadležna Služba provodi postupak provjere korištenja stana lica zatečenih u stanovima.

(2) Licima koji se nalaze u stanovima a kojima je odgođeno izvršenje rješenja o iseljenju ili je data saglasnost da ostanu u stanu ponudit će se zaključenje ugovora o zakupu stana putem poziva ili obavještenja bez raspisivanja Javnog oglasa pod uslovom da ispunjavaju uslove iz ove Odluke.

(3) Nakon postupka provjere korištenja stana, Služba dostavlja obrađen predmet Komisiji koja donosi odluku o davanju stana u zakup na osnovu koje općinski načelnik zaključuje ugovor o zakupu.

(4) Ukoliko se lica ne odazovu pozivu, isti će biti pozvani da vrate stambenu jedinicu. Ukoliko ne vrate stambenu jedinicu pokrenut će se postupak iseljenja.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 34. (pitanja koja nisu regulisana ovom Odlukom)

(1) Prava i obaveze zakupodavca i zakupca koja nisu regulisana ovom odlukom, regulisat će se po odredbama Zakona o zakupu stana („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj: 24/15).

Član 35.
(raspodjela prihoda od zakupnine)

- (1) Prihodi od ostvarene naknade za zakupninu su namjenska sredstva i usmjeravaju se za sanaciju stanova neuslovnih za stanovanje, izradu projektne dokumentacije za potrebe izgradnje, investicionog održavanja i druge potrebe stambenog fonda općine.

Član 36.
(Primjena Odluke)

- (1) Za realizaciju ove Odluke zadužuje se Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove, katastar nekretnina i upravljanje imovinom.
- (2) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

Izradila: Maida Kajan, dipl.pravnik

OBRAZLOŽENJE NACRTA ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP STANOVA NA KOJIMA OPĆINA ILIDŽA IMA PRAVO VLASNIŠTVA I RASPOLAGANJA

I PRAVNI OSNOV I NAPOMENE

Pravni osnov za usvajanje Odluke o davanju u zakup stanova na kojima Općina Ilidža ima pravo raspolaganja je :

- Zakon o principima lokalne samouprave u FBiH (Službene novine Federacije BiH, broj 49/06 i 51/09)
- Statut Općine Ilidža, Prečišćeni tekst (Službene novine Kantona Sarajevo, broj 33/10, 18/16)
- Zakon o zakupu stanova (Službene novine Kantona Sarajevo 24/15)

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP STANOVA NA KOJIMA OPĆINA ILIDŽA IMA PRAVO VLASNIŠTVA I PRAVO RASPOLAGANJA

Obzirom da je donešen Zakon o zakupu stana Kantona Sarajevo koji bliže reguliše problematiku davanja stanova u zakup i da obuhvata različite kategorije stanova , uslove zakupa i sve prateće elemente do prestanka samog ugovora, iskazala se potreba da se donese Odluka o zakupu stanova na lokalnom nivou, a koja će na temelju navedenog zakona, detaljnije i bliže odrediti način davanja u zakup stanova na kojima pravo raspolaganja i pravo vlasništva ima općina, odnose između zakupoprimca i općine kao zakupopdavca, visinu zakupnine, način korištenja, kao i ulaganje u stambeni fond naše općine, a sve u cilju zaštite općinske imovine. Formalno, odluka je koncipirana i usklađena u cjelosti sa važećim materijalnim propisom, a koji svojim odredbama dodatno razrađuje radi reguisanja svih mogućih situacija, te odnose ugovornih stana reguliše na takav način da ne ostavlja prostor za bilo kakvu nedoumicu ni potencijalno spornu situaciju. Također, sama rješenja iz odluke onmogućit će korištenje stambenog fonda općine na jedan transparentan način, prema kojem će se omogućiti maksimizacija ekonomskog potencijala samog stambenog fonda, ali i omogućiti djelovanje lokalne zajednice na one najosjetljivije kategorije naših građana koji nisu stambeno zbrinuti iz onih objektivnih razloga na koje takvi građani nisu mogli adekvatno odgovoriti. Svakako da će se regulisati i situacije u onim slučajevima kada nosioci stanarskih prava, odnosno članovi užeg domaćinstva nosioca stanarskog prava, nisu u zakonskom roku podnijeli zahtjev za otkup stana ili iz drugih razloga nisu otkupili stan u skladu sa važećim zakonima, sa istima će se zaključiti poseban ugovor na neodređeno vrijeme uz određivanje zakonske zakupnine, kao i ostalih pitanja koja proisteknu iz takvog odnosa.

Svakako da se na temelju ovakog propisa stvara i mogućnost ulaganja u stambeni fond općine iz jednog ozbiljnog fonda koji će omogućiti i redovno održavanje, kao i dodatno ulaganje u zaštitu i rekonstrukciju onih stambenih jedinica koje zahtijevaju takvu intervenciju.

Predloženi nacrt Odluke je, u okviru zakonskih mogućnosti, usklađen sa pravima Općine vezanim za raspolaganje određenim kategorijama stanova.

Također, sam Nacrt sadrži jasno defnisan predmet zakupa, subjekte, način ostvarivanja zakupa, visinu zakupnine, obaveze subjekata, način prestanka zakupa, te način utroška finansijskih sredstava ostavrenih iz cijene zakupnine.

Na osnovu člana 71. Poslovnika o radu Općinskog Vijeća Ilidža, Općinsko vijeće Ilidža, na sjednici održanoj dana _____. godine donijelo je

ZAKLJUČAK

1. Nacrt Odluke o davanju u zakup stanova na kojima Općina Ilidža ima pravo vlasništva i raspolaganja, upućuje se na javni uvid i javnu raspravu i postavlja se u elektronskoj formi na web stranici Općine.
2. Javni uvid i javna rasprava će trajati petnaest (15) dana.
3. Učesnici u javnoj raspravi su politički subjekti, klubovi vijećnika i udruženja građana.
4. Prijedlozi, primjedbe, mišljenja i sugestije dostavljaju se u pismenoj formi putem protokola Općine Službi za imovinsko – pravne, geodetske poslove, katastar nekretnina i upravljanje imovinom.
5. Nakon razmatranja rezultata javne rasprave, Služba će sačiniti prijedlog Odluke o zakupu stanova Općine Ilidža.
6. Općinski načelnik će dostaviti Općinskom vijeću Ilidža prijedlog Odluke o davanju u zakup stanova na kojima Općina Ilidža ima pravo raspolaganja, na usvajanje. Broj: _____ Ilidža, _____ . godine

Broj: _____
Ilidža: _____

PREDSJEDAVAJUĆI OPĆINSKOG VIJEĆA

Tarik Stambolić

magistar poslovnog prava