



Broj: 01-58/13
Vareš, 28.02.2013. godine

Na osnovu član13. Zakona o principima lokalne samouprave Federacije BiH (Službene novine FBiH, broj: 49/06 i 51/09.), i član 22. Statuta Općine Vareš-Prečišćeni tekst, broj: 01-162/12, Općinsko vijeće Vareš na 5. sjednici održanoj 28.02.2013. godine, d o n o s i:

O D L U K U

o davanju u zakup stanova Općine Vareš

I – OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom uređuje se način i postupak davanja stanova u zakup, uređuju se prava i obaveze u vezi sa zakupom i korištenjem stana, uređuje se sadržaj ugovora o zakupu stana, iznos zakupnine, obaveze zakupodavca, obaveze zakupca, prestanak ugovora o zakupu stana, kao i ostala prava i obaveze koje se odnose na zakup stana.

Član 2.

Predmet zakupa po ovoj Odluci su stanovi koji nisu otkupljeni u propisanom roku, stanovi za koje nije podnesen zahtjev za povrat stana, stanovi nepoznatog vlasnika kao i stanovi privatiziranog preduzeća ili preduzeća koja su prestala sa radom i brisana iz registra preduzeća.

Član 3.

Pojmovi upotrijebljeni u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

- a) Stan je skup prostorija namjenjenih za stanovanje sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz,
- b) Zakupodavac je vlasnik stana, odnosno lice koje predaje stan zakupcu na korištenje,
- c) Zakupac je lice koje koristi stan i zato plaća novčanu naknadu zakupodavcu,
- d) Zaštićena zakupnina je zakupnina koju plaćaju korisnici stanova koji su imali svojstvo nosioca stanarskog prava na istom stanu do stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima su imali stanarsko pravo, a nisu podnijeli zahtjev za otkup stana ili je isti odbijen,
- e) Slobodno ugovorena zakupnina je zakupnina koju ugovorom utvrde zakupodavac i zakupac u skladu sa ovom Odlukom.

Član 4.

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

Općinska služba nadležna za stambene poslove u ime Općine Vareš- zakupodavca zaključuje Ugovor o zakupu sa zakupcima, koji obavezno sadrži:

1. ugovorne strane,
2. opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u zakup,
3. visina zakupnine i način plaćanja,
4. vrstu troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
5. podatke o licima koja će zajedno sa zakupcem koristiti stan,
6. vrijeme trajanja zakupa,
7. odredbe o održavanju stana,
8. odredbe o zajedničkoj upotrebi zajedničkih prostorija,
9. odredbe o primopredaji stana i
10. odredbe o otkazu i otkaznim rokovima.

Ugovor o zakupu se zaključuje na neodređeno ili određeno vrijeme, ali najmanje na jednu godinu, sa otkaznim rokom od tri mjeseca, uz mogućnost produženja uz saglasnost obje ugovorne strane.

Član 5.

Stanovi se daju u zakup putem Javnog oglasa, koji provodi Općinska služba nadležna za stambene poslove.

II – ZAKUPNINA

Član 6.

Zakupnina je novčana naknada koju zakupac plaća zakupodavcu na ime korištenja stana.

Član 7.

Visina zaštićene zakupnine utvrđuje se u iznosu koji je jednak iznosu naknade za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade 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), a plaćaju je korisnici stanova koji su imali svojstvo nosioca stanarskog prava na istom stanu do stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima su imali stanarsko pravo, a koji ga nisu otkupili u zakonom propisanom roku.

Član 8.

Visina slobodno ugovorene zakupnine iznosi 0,40 KM/m² mjesečno, a plaćaju je korisnici stanova koji nemaju svojstvo zaštićenog zakupca.

Član 9.

Zakupnina iz člana 7. i 8. ove Odluke plaća se putem žiro-računa i izvorni je prihod Općine Vareš.

III – OBAVEZE ZAKUPODAVCA

Član 10.

Zakupodavac predaje zakupcu stan u zatečenom stanju o čemu se sačinjava zapisnik o primopredaji stana.

IV – OBAVEZE ZAKUPCA

Član 11.

Zakupac je dužan plaćati zakupninu i druge troškove tekućeg održavanja stana i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 12.

Zakupac je dužan čuvati stan od oštećenja, a isto tako ne smije vršiti prepravke u stanu bez saglasnosti zakupodavca.

Član 13.

Zakupac odgovara za štetu koju on ili korisnici stana prouzrokuju u stanu i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. U slučaju nastanka štete djelovanjem više sile, primjenjivat će se odredbe Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno poslovnih zgrada („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona kantona“ broj: 2/08).

Član 14.

Zakupac je dužan nakon prestanka zakupa stana predati zakupodavcu stan u ispravnom stanju, uz obavezu sačinjavanja zapisnika o primopredaji.

V – PRAVA ZAKUPCA

Član 15.

Zakupac ima pravo upotrebe zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te pravo korištenja zemljišta koje služi zgradi.

VI – PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU STANA

Član 16.

Ugovor o zakupu stana prestaje:

- po sili zakona
- po osnovu sporazuma ili otkaza i
- po osnovu raskida.

Član 17.

Ugovor o zakupu stana prestaje po sili zakona ako se zgrada ili dio nje, u kojoj se nalazi stan mora rušiti na osnovu pravosnažne odluke nadležnog organa.

Član 18.

Ugovor o zakupu stana zaključen na neodređeno vrijeme prestaje sporazumom ili po osnovu otkaza.

Član 19.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu ukoliko zakupac stan koristi suprotno ugovoru o zakupu, a naročito:

- ako zakupac redovno ne plaća zakupninu i druge obaveze,
- ako zakupac stan ili dio stana daje u podzakup bez dozvole zakupodavca,
- ako zakupac ometa druge korisnike stana,
- ako zakupac stan ne koristi za stanovanje i
- u drugim slučajevima koji su utvrđeni Zakonom o zakupu stanova i u Zakonu o obligacionim odnosima.

Zakupodavac ne može otkazati ugovor o zakupu ukoliko zakupcu ne odredi rok od 30 dana za otklanjanje razloga za otkaz.

Član 20.

Zakupodavac otkaz ugovora o zakupu stana daje u pisanoj formi. Otkazni rok traje najmanje mjesec dana, a ako nije precizirano ugovorom smatra se da iznosi tri mjeseca. Ukoliko zakupac ne iseli iz stana u otkaznom roku, zakupodavac podnosi tužbu nadležnom sudu za iseljenje zakupca.

Član 21.

Zakupodavac može raskinuti ugovor o zakupu ako:

- zakupac ili drugi korisnik stana ne otkloni razloge iz članka 19. ove Odluke i
- zakupac vrši prepravke u stanu i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade bez saglasnosti zakupodavca.

Zakupodavac raskida ugovor u pisanoj formi sa rokom iseljenja od najmanje 15 dana.

VII - PROMJENA UGOVORNIH STRANA

Član 22.

U slučaju smrti zakupca, prava i dužnosti prelaze na bračnog druga, a ako bračnog druga nema na dijete koje je sa njim koristilo stan ili drugog korisnika stana, koji je naveden u ugovoru o zakupu. Rok za postizanje sporazuma o tome ko preuzima prava i obaveze iz ugovora o zakupu je 30 dana od smrti zakupca. Ako se ne postigne sporazum, zakupodavac može tražiti njihovo iseljenje iz stana.

VIII - OBNOVA UGOVORA NA ODREĐENO VRIJEME

Član 23.

Ugovor o zakupu, zaključen na određeno vrijeme, prestaje istekom vremena na koje je zaključen.

Član 24.

Ugovor o zakupu, sklopljen na određeno vrijeme, smatra se prešutno obnovljenim, na isto vrijeme trajanja, ukoliko u vremenu od 30 dana nakon isteka ugovorenog roka nijedna strana u pismenoj formi ne obavijesti drugu da želi produženje ugovora.

Ako zakupodavac želi produžiti ugovor, on je dužan o tome obavijestiti zakupca 30 dana prije isteka ugovora, a zakupac je dužan da se izjasni u roku od 15 dana od dana prijema obavijesti o tome da li prihvata ili ne prihvata produženje ugovora o zakupu, u suprotnom mu istekom ugovora prestaje zakup.

IX - PODZAKUP STANA ILI DIJELA STANA

Član 25.

Zakupac može dati u podzakup stan potpuno ili djelimično, isključivo uz saglasnost zakupodavca.

X - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 26.

Pravo na zaštićenu zakupninu nema:

- zakupac koji u stanu obavlja poslovnu djelatnost i
- zakupac koji u vlasništvu ima useljivu kuću ili stan.

Član 27.

Lica zatečena u stanovima iz člana 2. Odluke dužna su u roku od 60 dana od dana objavljivanja ove Odluke na oglasnoj tabli Općine Vareš, da podnesu zahtjev za zaključivanje ugovora o zakupu stana Općinskoj službi nadležnoj za stambene poslove.

Član 28.

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši Općinska služba nadležna za stambene poslove.

Član 29.

Odredbe ove Odluke ne odnose se na stanove koje koriste osobe kao alternativni-privremeni smještaj, a prije rata su bili nosioci stanarskog prava ili su bili vlasnici stambenih objekata koji su za vrijeme ratnih dejstava devastirani i nisu obnovljeni.

Član 30.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli Općine Vareš.

**PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Zdravko Marošević

Odluka objavljena na oglasnoj tabli Općine Vareš 04.03.2013. godine.

OPĆINSKI NAČELNIK

Kovačević Avdija,dipl.pravnik

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje Odluke o davanju u zakup stanova Općine Vareš sadržan je u članu 22. Statuta Općine Vareš, članu 13. Zakona o principima lokalne samouprave Federacije BiH, članu 5. Zakona o stambenim odnosima FBiH preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o stambenim odnosima («Sl.novine FBiH» broj:11/98, 12/99 i 19/99), članu 11. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova («Sl.novine FBiH» broj:28/05.) i članu 32. Zakona o zakupu stana („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona kantona“ broj: 8/12.)

Razlozi za donošenje ove Odluke sadržani su u članu 3. Zakona o zakupu stana Zeničko-dobojskog kantona u kojem je navedeno koji su stanovi predmet zakupa:

- stan na kojem je stečeno stanarsko pravo do 06.12.2000.godine, a koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku,
- stan vraćen na temelju Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima i stan dodjeljen po Zakonu o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova, a koji nisu otkupljeni u zakonom propisanom roku,
- stan koji nije predmet otkupa u skladno sa važećim zakonskim propisima.

Kako Općina Vareš raspolaže sa gore navedenim stanovima to je potrebno donijeti Odluku o davanju takvih stanova u zakup.

Nacrt Odluke o davanju stanova u zakup općine Vareš razmatran je 11.02.2012.godine i na osnovu predloženih primjedbi utvrđen je ovaj prijedlog.

Za sprovođenje ove Odluke potrebno je svake godine planirati finansijska sredstva u budžetu Općine na prihodovnoj strani pozicija „Prihodi od iznajmljivanja ostale materijalne imovina“ te se predlaže Općinskom vijeću da je usvoji u predloženom obliku.

Takođe u skladu sa zaključkom Općinskog vijeća sa 4. sjednice, u prilogu ove Odluke dostavljamo i podatke o stanovima kojima raspolaže Općina Vareš sa trenutnim korisnicima tih stanova kao i podatke o stanovima koje je prodala Općina Vareš

Izveštaj o provedenoj javnoj raspravi

Na osnovu zaključka sa 4. sjednice Općinskog vijeća Vareš koja je održana 29.01.2013.godine na kojoj je utvrđen Nacrt Odluke o davanju u zakup stanova Općine Vareš, provedena je javna rasprava

Javna rasprava je održana 11.02.2013.godine u 13 sati u maloj sali Općine Vareš uz prisustvo sekretara Općinskog vijeća i 4 građanina općine Vareš

Nacrt Odluke o davanju u zakup stanova Općine Vareš se mogao preuzeti u Centru za pružanje usluga na INFO pultu u prizemlju zgrade, kao i preko općinske internet stranice.

Obavještenje o javnoj raspravi je objavljeno na oglasnim tablama, općinskoj internet stranici i radio Bobovcu

Na javnoj raspravi su iznesene primjedbe i sugestija na Nacrt Odluke od strane sekretara Općinskog vijeća koje su uvrštene u Prijedlog Odluke, a do ostavljenog roka nisu dostavljene druge primjedbe i sugestije na Nacrt Odluke o davanju u zakup stanova Općine Vareš.

**PREDLAGAČ
OPĆINSKI NAČELNIK**

Kovačević Avdija, dipl.pravnik.