

**ODLUKU  
O ZAKUPU STANOVA OPĆINE STARI GRAD  
SARAJEVO**

**POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE**

**Član 1.**

- (1) Odlukom o zakupu stanova Općine Stari Grad Sarajevo (u daljem tekstu: Odluka) uređuje se zakup stana, postupak davanja u zakup stana, 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.
- (2) Gramatički izrazi upotrijebljeni u ovoj odluci, za označavanje muškog i ženskog spola, podrazumijevaju oba spola.

**Član 2.**

Davanje stana u zakup vršit će Komisija za stanove kojima raspolaže Općina Stari Grad Sarajevo (u daljem tekstu: Općina), na prijedlog Općinskog Načelnika.

**POGLAVLJE II. ZAKUP STANA**

**Član 3.**

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, koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku,
- b) stan u državnom vlasništvu dodijeljen u skladu s odredbama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova koji nije otkupljen u zakonom propisanom roku,
- c) stan u državnom vlasništvu, koji nije otkupljen u skladu sa važećim zakonskim propisima i koji nije obuhvaćen u prethodnim tačkama.

**Član 4.**

Zakupodavcem stana, u smislu člana 3. tačka a), b) i c) ove Odluke, smatra se vlasnik stana, odnosno njegov pravni sljednik.

**Član 5.**

Zakupcem stana smatraju se:

- za stan iz člana 3. tačka a), nosilac stanarskog prava, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva koji je taj status stekao do 06.12.2000. godine,
- za stan iz člana 3. tačka b), lice kome je stan dodijeljen, a koji isti nije otkupio u zakonom propisanom roku,
- za stan iz člana 3. tačka c), lice koje zaključuje ugovor o zakupu sa zakupodavcem kao vlasnikom stana.

**Član 6.**

Stanovi iz člana 3. tačka c) se mogu davati u zakup sljedećim kategorijama lica, i to:

- članovima uže porodice šehida - poginulog borca, koji su bili pripadnici Armije BiH i MUP-a RBiH;
- ratnim vojnim invalidima, pripadnicima Armije RBiH i MUP-a RBiH i civilnim žrtvama rata sa stepenom invalidnosti većim od 50%;
- demobilisanim pripadnicima Armije RBiH koji su nagrađeni najvećim vojnim priznanjima;
- službenicima i namještenicima uposlenim u Općini;
- licima koje imenuje i bira Općinsko vijeće - Općinski pravobranilac, zamjenici Općinskog pravobranioca i sekretar Općinskog Vijeća
- licima koja, u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima o socijalnoj zaštiti, ostvaruju pravo na stalnu socijalnu pomoć putem Službe socijalne zaštite Općine Stari Grad Sarajevo;
- licima zaposlenim u oblasti osnovnog obrazovanja, nauke, kulture, sporta, zdravstva, preduzećima gdje se Općina pojavljuje kao osnivač, a koja ne rade na profitabilnim osnovama, te vijećnicima Općinskog vijeća, a po

prijedlogu organizacije odnosno asocijacije u kojima su zaposleni ili su njihovi članovi navedeni kao istaknuti kadrovi, kao i nosiocima izbornih funkcija na prijedlog Komisije za izbor i imenovanje;

- licima koja su bila nosioci stanarskog prava na stambenim jedinicama koje su, usljed rata i ratnih dejstava porušene, te licima koja su nosioci stanarskog prava, odnosno koja po pravnom osnovu koriste stan u ruševnom objektu koji je po nalogu Općinskog organa proglašen opasnim po život stanara;
- kategorijama lica koja potpadaju pod izvršnu odluku nadležnog organa kojom im je naloženo iseljenje iz stana koji koriste po pravnom osnovu, a na koji je podnesen zahtjev za povrat od strane nosioca stanarskog prava ili člana njegovog porodičnog domaćinstva, odnosno ukoliko je, u smislu pozitivnih zakonskih propisa, donošenje takve odluke izvjesno,
- izvornim (ranijim) ZK vlasnicima i članovima njihovih porodica ukoliko nemaju riješeno stambeno pitanje prema odredbama Zakona o nasljeđivanju.

**Član 7.**

- (1) Kategorijama lica iz prethodnog člana stan se može dati u zakup:
  - ako su imali evidentirano prebivalište na području Općine na dan 30.04.1991. godine,
  - izuzetno od odredaba alineje 1. ovog člana, stan se može dati u zakup na prijedlog Općinskog načelnika, uz saglasnost Općinskog Vijeća.
- (2) Davanje stana u zakup vršit će se na osnovu podnesenih zahtjeva nadležnoj službi Općine.

**POGLAVLJE III. UGOVOR O ZAKUPU STANA**

**Član 8.**

- (1) Medusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupca uređuju se ugovorom o zakupu stana.
- (2) Ugovorom o zakupu stana obavezuje se zakupodavac da zakupcu da zakupcu preda stan na korištenje radi zadovoljavanja njegovih stambenih potreba i omogućiti nesmetano korištenje istog.
- (3) Zakupac se obavezuje da zakupodavcu plaća zakupninu.
- (4) 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 9.**

- (1) Ugovor o zakupu stana zaključuje se u pisanoj formi.
- (2) Ugovor o zakupu stana iz člana 3. tačka a) i b) ove Odluke, zaključuje se na neodređeno vrijeme.
- (3) Ugovor o zakupu stana iz člana 3. tačka c) ove Odluke, zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju od 3 (tri) godine i isti će se, po isteku roka, produžavati ukoliko nema zakonskih smetnji i ukoliko zakupac ispunjava sve svoje obaveze.

**Član 10.**

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 troškova koji se plaćaju u vezi sa korištenjem stana i način na koji se plaćaju (električna energija, voda, troškovi grijanja i druge komunalne usluge),
- f) odredbe o redovnom održavanju stana,
- g) odredbe o korištenju stana, zajedničkih dijelova i zemljišta koje služi zgradi,
- h) odredbe koje se odnose na investiciono održavanje stana i zajedničkih dijelova zgrade,
- i) odredbe o primopredaji stana,
- j) odredbe o otkazu i otkaznim rokovima,

- k) mjesto i datum zaključivanja ugovora i potpis ugovornih strana.

Član 11.

- (1) Zakupodavac i zakupac su dužni zaključiti ugovor o zakupu stana u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ove Odluke.
- (2) Ugovori o zakupu, koji su zaključeni do donošenja ove Odluke, uskladit će se sa odredbama iste, bez promjena roka na koji su zaključeni.
- (3) Za usklađivanje ugovora iz prethodnog stava, nije potrebna nova odluka Komisije za stanove na kojima Općina Stari Grad Sarajevo ima pravo raspolaganja, budući da se radi o neposrednoj primjeni Odluke i Zakona.
- (4) Zakupac koji ne postupi u skladu sa obavezom iz stava jedan ovog člana smatra se nezakonitim korisnikom stana.
- (5) Ukoliko zakupodavac iz člana 3. tačka a) ove Odluke ne postupi u skladu sa obavezom iz stava (1) ovog člana, zakupac ima pravo da nastavi koristiti stan, a obavezu plaćanja zakupnine vrši putem sudskog depozita u iznosu zaštićene zakupnine i to najdalje do desetog u mjesecu za tekući mjesec za koji plaća zakupninu.

POGLAVLJE IV. ZAKUPNINA

Član 12.

- (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 13.

- (1) Zakupac stana iz člana 3. tačka a) ove Odluke, plaća zakupodavcu zaštićenu zakupninu.
- (2) 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 članom 19. stav 1 Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama.

Član 14.

- (1) Zakupac stana iz člana 3. točka b) i c) ove Odluke, plaća slobodno ugovorenu zakupninu.
- (2) Slobodno ugovorena zakupnina je zakupnina koju ugovorom utvrde zakupodavac i zakupac.
- (3) Slobodna zakupnina određuje se u novčanom iznosu od 0,40 KM/m<sup>2</sup> korisne stambene površine, koja se množi za I zonu stanovanja sa 300%, za II i III zonu stanovanja sa 200%, a za IV V i VI zonu stanovanja množi se sa 100%.

POGLAVLJE V. PRAVA I OBAVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPCA

Član 15.

- (1) Ukoliko stan nema osnovne uslove za stanovanje, ugovorom će se regulisati troškovi nužnih ulaganja i alimentirati kroz zakupninu. Stručni nalaz o neophodnim ulaganjima je sastavni dio ugovora.
- (2) Zakupodavac predaje stan zakupcu u stanju uslovnom za stanovanje.
- (3) Stan koji je u posjedu zakupca, zakupodavac predaje u stanju u kome je stan zatečen danom zaključenja ugovora o zakupu stana.
- (4) Zakupodavac i zakupac sastavljaju zapisnik o primopredaji stana, kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje stana.

Član 16.

- (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 plaćati naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom.

- (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 dopuštanjem boravi u stanu.
- (7) Zakupac ne odgovara za pogoršanje stanja stana do koga je došlo usljed njegovog redovnog korištenja u skladu sa odredbama ugovora o zakupu stana.
- (8) Po prestanku ugovora o zakupu stana zakupac je dužan da preda zakupodavcu stan u stanju u kome ga je primio ako nije drugačije ugovoreno.

Član 17.

- (1) Zakupac ima pravo da koristi stan prema uslovima iz ugovora o zakupu stana.
- (2) Zakupac može, iz opravdanih razloga, koje sam nije izazvao, od svakog člana porodičnog domaćinstva, osim mololjetnog 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 dva ovog člana, zakupac može putem nadležnog suda tražiti njegovo iseljenje.

Član 18.

- (1) Za stan za koji se plaća slobodno ugovorena zakupnina, ako nastane potreba da se izvrši 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, pod uslovom da je obavijestio zakupodavca i dao mu primjeren rok.

Član 19.

Zakupac na teret zakupodavca vrši hitnu opravku stana u cilju sprječavanja veće materijalne štete i ugrožavanja sigurnosti zgrade i građana, iako ga nije o tome obavijestio niti mu odledio primjeren rok uz predočeni stručni nalaz vještaka građevinske struke kojim je utvrđena hitnost izvođenja radova, te novčani iznos potreban za isto.

POGLAVLJE VI. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU STANA

Član 20.

- (1) Ugovor o zakupu stana prestaje:
  - a) otkazom,
  - b) istekom ugovorenog roka,
  - c) po osnovu raskida,
  - d) po osnovu sporazuma ugovornih strana,
  - e) ukoliko zakupac bez saglasnosti zakupodavca izda stan u podzakup,
  - f) sticanjem drugog stana ili nekretnine u vlasništvo zakupca.
- (2) Razlozi za otkaz ugovora o zakupu stana precizirani su u Zakonu o zakupu stana ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/15).

Član 21.

- (1) Zakupodavac, otkaz ugovora o zakupu stana, daje u pisanom obliku s obrazloženjem, sa utvrđenim otkaznim rokom koji traje najmanje jedan mjesec, a ako isti nije ugovoren traje tri mjeseca.
- (2) Ako se zakupac ne iseli iz stana u otkaznom roku, zakupodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje zakupca.
- (3) Ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je zaključen, uz mogućnost produženja ukoliko je zakupac ispoštovao sve obaveze po osnovu ugovora.

Član 22.

- (1) 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 ispraznjenog stana koji ne može biti kraći od 30 dana od dana kada je druga ugovorna strana primila izjavu o raskidu ugovora.
- (2) Zakupodavac i zakupac mogu sporazumno raskinuti ugovor o zakupu u bilo koje vrijeme.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) U slučaju smrti nosioca stanarskog prava kao zakupca 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.
- (6) Ako lica iz stava pet 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.

Član 23.

- (1) Ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme smatra se, po isteku roka na koji je zaključen, prečutno 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 stava jedan ovog člana da dostavi zakupcu najkasnije u roku od 30 dana od dana isteka roka na koji je zaključen ugovor o zakupu stana.

POGLAVLJE VII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 24.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o davanju u zakup stanova na kojima Općina Stari Grad Sarajevo ima pravo raspolaganja ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 6/11).

Član 25.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 02-49-556/15  
Decembra 2015. godine  
Sarajevo

Predsjedavajući  
Općinskog vijeća  
Stari Grad Sarajevo  
**Vedran Dodik, s. r.**

Na osnovu člana 27, 91 i 363. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj 66/13 i 100/13), člana 1, 2. i 3. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, Kantona, Općina i Gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj 17/14), člana 13. stav 2. alineja 5. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj 49/06 i 51/09), te člana 10. tačka 7. i člana 25. Statuta Općine Stari Grad Sarajevo - Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/13), Općinsko Vijeće Stari Grad Sarajevo je, na sjednici održanoj 01.12.2015. godine, donijelo

**ODLUKU**

**O PRODAJI POSLOVNIH PROSTORA**

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi, način i postupak prodaje poslovnih prostora na kojima je Općina Stari Grad (u daljem tekstu: Općina) uknjižena sa pravom vlasništva kao i prostori na kojima je Općina uknjižena kao suvlasnik.

Član 2.

Predmet prodaje mogu biti Općinski poslovni prostori, u kojima se obavlja zanatska, trgovinska, ugostiteljska, uslužna i druga privredna djelatnost, za koje ne postoji zabrana prodaje prema pozitivnim zakonskim propisima, a u skladu sa članom 365. Zakona o stvarnim pravima, na kojim je Općina upisana, kao vlasnik ili suvlasnik, u zemljišne knjige kod nadležnog suda u Sarajevu.

Član 3.

Predmet prenosa, otuđivanja, zamjenjivanja, kao i drugog oblika raspolaganja, ne mogu biti:

- poslovni prostori koji su pribavljeni u društveno-državno vlasništvo, po propisima navedenim u članu 365. Zakona o stvarnim pravima;
- Općinski poslovni prostori koji se nalaze u objektima za koje je pokrenut postupak radi rušenja objekata;
- poslovni prostori privremenog karaktera;
- poslovni prostori koji su bespravno dograđeni ili nadzidani suprotno regulacionim planovima.

Član 4.

Predmet prodaje ne mogu biti poslovni prostori koje je Općina izgradila sredstvima ostvarenim od prodaje Općinskih poslovnih prostora u skladu sa ovom Odlukom.

Član 5.

Postupak prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine vrši se na osnovu Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, Kantona, Općina i Gradova.

Član 6.

- (1) Predmet prodaje, po pravu preče kupnje, su Općinski prostori na kojima je Općina uknjižena kao suvlasnik sa drugim pravnim ili fizičkim licima, u idealnim dijelovima upisanim u zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda Sarajevo.
- (2) Predmet prodaje po pravu preče kupnje su, također, poslovni prostori koje Općina izdaje u zakup na osnovu Ugovora o zakupu aktuelnim zakupcima koji su u zakupu duže od pet godina, a koji su svojim sredstvima učestvovali u izgradnji odnosno rekonstrukciji istih.
- (3) Pravo preče kupnje ne mogu ostvariti zakupci kojima je Općina otpisala potraživanja po osnovu duga za zakup, te zakupci koji imaju neizmirene obaveze na ime zakupnine prema Općini.
- (4) Članovi porodičnog domaćinstva mogu otkupiti samo jedan poslovni prostor.

Član 7.

Postupci o prodaji poslovnih prostora, započeti na osnovu propisa koji su bili na snazi do dana stupanja na snagu ovog Zakona, u skladu sa članom 372. Zakona o stvarnim pravima, će biti okončani po odredbama tih propisa.

Član 8.

- (1) Prodajnu cijenu Općinskog poslovnog prostora (konačna prometna vrijednost) utvrđuje Općinska Komisija za procjenu prometne vrijednosti nepokretnosti i prava.
- (2) Prodajna cijena Općinskog poslovnog prostora utvrđuje se u vrijeme sklapanja Ugovora o prodaji poslovnog prostora, a na osnovu:
  - polazne prometne vrijednosti Općinskog poslovnog prostora u vrijeme zaključivanja ugovora,
  - visine sredstava uložениh u sufinansiranje izgradnje ili neophodnu obnovu radi dovođenja poslovnog prostora u normalnu funkciju.
- (3) Visina uložениh sredstava iz stava (2) tačka 2. ovog člana, priznaje se najviše do 30% polazne prometne vrijednosti poslovnog prostora, ukoliko mu, u toku korištenja, sredstva nisu vraćena ili kompenzirana u poslovni prostor.