

Na osnovu člana III. 4. Ustava Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 1/94, 13/97, 16/02, 22/02, 52/02, 18/03, 63/03 9/04, 20/04, 33/04 i 71/05), člana 18. tačka b) Ustava Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01 i 28/04) i člana 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06 51/07 i 72/08), Skupština Kantona Sarajevo, na sjednici održanoj dana 17.06.2015. godine, donijela je

## **ZAKON O ZAKUPU STANA**

### **POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE**

#### **Član 1. (Predmet Zakona)**

Zakonom o zakupu stana (u daljem tekstu: Zakon) uređuje se 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.

#### **Član 2. (Značenje pojedinih termina)**

Termini upotrebljeni u ovom Zakonu imaju slijedeće značenje:

- a) „Stan“-pojam stana utvrđen je članom 3. Zakona o stambenim odnosima („Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine“, broj: 14/84, 12/86, 36/89 i „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 11/98, 38/98, 12/99 i 19/99),
- b) „Stan u svojini građana na kome je stečeno stanarsko pravo“- pojam utvrđen članom 2. Zakona o stambenim odnosima,
- c) „Nosilac stanarskog prava“-pojam utvrđen članom 11. Zakona o stambenim odnosima,
- d) „Član porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava“-pojam utvrđen članom 6. Zakona o stambenim odnosima,
- e) „Zakupodavac“-je vlasnik stana, odnosno lice koje predaje stan zakupcu na korištenje,
- f) „Zakupac“-je lice koje koristi stan i za to plaća zakupodavcu novčanu naknadu-zakupninu.

### **POGLAVLJE II. ZAKUP STANA**

#### **Član 3. (Stanovi koji su predmet ovog Zakona)**

- (1) Stanovi koji su predmet ovog Zakona 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 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 svojini građana na kojem je stečeno stanarsko pravo do 06.12.2000.godine,

- c) 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,
  - d) stan u državnom vlasništvu koji nije otkupljen u skladu sa važećim zakonskim propisima i koji nije obuhvaćen tačkom a) i c) ovog člana.
- (2) Stan iz tačke d) stava (1) ovog člana koji je u vlasništvu Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo nije predmet ovog Zakona.

#### Član 4. (Zakupodavac)

- (1) Zakupodavcem stana iz člana 3. tačka a), c) i d) ovog Zakona, smatra se vlasnik stana odnosno njegov pravni sljednik.
- (2) Zakupodavcem stana iz člana 3. tačka b) ovog Zakona, smatra se vlasnik stana odnosno njegov nasljednik.

#### Član 5. (Zakupac)

- (1) Zakupcem stana iz člana 3. tačka a) i b) ovog Zakona, smatra se nosilac stanarskog prava odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva koji je taj status stekao do 06.12.2000.godine.
- (2) Zakupcem stana iz člana 3. tačka c) ovog Zakona, smatra se lice kome je stan dodijeljen a koje nije otkupilo stan u zakonom propisanom roku.
- (3) Zakupcem stana iz člana 3. tačka d) ovog Zakona, smatra se lice koje zaključi ugovor o zakupu sa zakupodavcem kao vlasnikom stana.

### POGLAVLJE III. 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 da zakupcu iz člana 5. stav (1) i (2) ovog Zakona omogući nesmetano korištenje stana, a zakupcu iz stava (3) člana 5. ovog Zakona da preda stan na korištenje radi zadovoljavanja njegovih stambenih potreba.
- (3) Zakupac se obavezuje da zakupodavcu plaća zakupninu utvrđenu u skladu s odredbama ovog Zakona.

#### Član 7. (Forma ugovora o zakupu stana)

- (1) Ugovor o zakupu stana zaključuje se u pismenoj formi.
- (2) Ugovor o zakupu stana koji nije zaključen u pismenoj formi ne proizvodi pravno dejstvo.

#### Član 8. (Rok na koji se zaključuje ugovor o zakupu stana)

- (1) Ugovor o zakupu stana iz člana 3. tačka a) i c) ovog Zakona zaključuje se na neodređeno vrijeme.

(2) Ugovor o zakupu stana iz člana 3. tačka b) ovog Zakona zaključuje se na određeno vrijeme do dodjele zamjenskog stana u skladu sa članom 8. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 28/05 i 2/08).

(3) Ugovor o zakupu stana iz člana 3. tačka d) ovog Zakona zaključuje se na određeno ili neodređeno vrijeme.

#### 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 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 10.

(Rok za zaključenje ugovora o zakupu stana)

(1) Zakupodavac i zakupac su dužni zaključiti ugovor o zakupu stana u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(2) Zakupac koji ne postupi u skladu sa obavezom iz stava (1) ovog člana smatra se nezakonitim korisnikom stana.

(3) Ukoliko zakupodavac na stanu iz člana 3. tačka a) i b) ovog Zakona ne postupi u skladu s 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 11.

(Pojam zakupnine)

(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 12.

(Zaštićena zakupnina)

(1) Zakupac stana iz člana 3. tačka a) i b) ovog Zakona 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 („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 39/07-prečišćeni tekst).

Član 13.  
(Slobodno ugovorena zakupnina)

(1) Zakupac stana iz člana 3. tačka c) i d) ovog Zakona plaća slobodno ugovorenu zakupninu.

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

POGLAVLJE V. PRAVA I OBAVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPCA

Član 14.  
(Obaveze zakupodavca)

(1) Zakupodavac predaje 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 stana.

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

Član 15.  
(Obaveze zakupca)

(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 naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom plaćati u skladu sa Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama.

(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 dopuštenjem 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 ili ovim Zakonom određeno.

Član 16.  
(Prava zakupca)

(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 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 17.  
(Prava zakupca koji plaća slobodno ugovorenu zakupninu)

(1) Ako zakupodavac stana iz člana 3. tačka c) i d) ovog Zakona ne preda zakupcu stan u stanju uslovnom za stanovanje, zakupac ima pravo da raskine ugovor o zakupu stana ili da traži srazmjerno smanjenje ugovorene 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 ugovorene zakupnine zakupac ostvaruje sporazumno sa zakupodavcem ili putem nadležnog suda.

#### Član 18.

(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 19.

(Hitna opravka u stanu)

Zakupac na teret zakupodavca vrši hitnu opravku stana u cilju spriječavanja veće materijalne štete i ugrožavanja sigurnosti zgrade i građana iako ga nije o tome obavijestio niti mu odredio primjeren rok.

### POGLAVLJE VI. PODZAKUP

#### Član 20.

(Podzakup stana ili dijela 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.

### POGLAVLJE VII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU STANA

#### Član 21.

(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 22.

### (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 sa 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) ovog Zakona 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 d) ovog člana može se dati ako je zakupac prethodno opomenut pismenim putem da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz i ako u tom roku nije postupio po opomeni.

### Član 23.

(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 24.

(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 25.

(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 predaju stana u posjed.

### Član 26.

(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 stava (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 27.

(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 22. stav (1) tačka a) do d) ovog Zakona.

(2) Zakupac može raskinuti ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme i prije isteka ugovorenog roka iz razloga navedenih u članu 17. i 18. ovog Zakona.

(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 28.

(Prestanak ugovora o zakupu stana po osnovu sporazuma ugovornih strana)

Zakupodavac i zakupac mogu sporazumno raskinuti ugovor o zakupu 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) 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.

(3) U slučaju smrti nosioca stanarskog prava kao zakupca iz člana 5. stav (1) ovog Zakona, 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.

(4) U slučaju smrti zakupca iz člana 5. stav (2) i (3) ovog Zakona, 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.

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

(6) Ako lica iz stava (3) 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.

### POGLAVLJE VIII. NADZOR NAD PRIMJENOM OVOG ZAKONA

#### Član 30.

Nadzor nad primjenom ovog Zakona vrši Ministarstvo stambene politike Kantona Sarajevo putem inspektora u stambenoj oblasti.

### POGLAVLJE IX. KAZNE ODREDBE

Član 31.  
(Prekršaj i prekršajna kazna)

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

- a) suprotno odredbi člana 10. ovog Zakona ne zaključi ugovor o zakupu stana,
- b) visinu zaštićene zakupnine odredi suprotno odredbi člana 12. stav (2) ovog Zakona.

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

POGLAVLJE X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 32.  
(Ravnopravnost spolova)

Gramatička terminologija u ovom Zakonu podrazumjeva uključivanje oba spola.

Član 33.  
(Stupanje na snagu ovog Zakona)

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

Broj:01-02-18222/15  
17.06.2015.godine  
S A R A J E V O

PREDSJEDAVAJUĆI  
SKUPŠTINE KANTONA SARAJEVO

Sejo Bukva