

Na osnovu odredbi člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 49/06 i 51/09), odredbi člana 104. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 20/09 i 46/18), te odredbi člana 99. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo, broj: 2/10, 18/15 i 7/19), Općinsko vijeće Ilijaš na svojoj 6. sjednici održanoj dana, 28.03.2025. godine, donijelo je

ZAKLJUČAK

Član 1.

Prihvata se Nacrt Odluke o zakupu stanova u vlasništvu Općine Ilijaš i stavlja na javnu raspravu.

Član 2.

Nacrt Odluke o zakupu stanova u vlasništvu Općine Ilijaš stavlja se na javnu raspravu, kako slijedi:

1. objavom putem web stranice Općine Ilijaš i
2. objavom na oglasnoj ploči Općine Ilijaš.

U javnoj raspravi mogu učestvovati građani, javna preduzeća, javne ustanove, mjesne zajednice, političke stranke, udruženja građana i druga zainteresovana lica.

Član 3.

Javna rasprava o Nacrtu Odluke o zakupu stanova u vlasništvu Općine Ilijaš se određuje u trajanju od 15 dana, počev od 02.04.2025. godine do 17.04.2025. godine.

Član 4.

Zainteresirani subjekti mogu dostavljati primjedbe, prijedloge i sugestije na Nacrt Odluke o zakupu stanova u vlasništvu Općine Ilijaš u pisanoj formi ili putem e-maila: adha.masnopita@ilijas.ba, najkasnije do 17.04.2025. godine do 16:00 sati.

Primjedbe i prijedlozi dostavljeni poslije navedenog roka neće biti uzeti u razmatranje.

Član 5.

Općinski načelnik će nakon provedene javne rasprave pripremiti i dostaviti Općinskom vijeću Ilijaš na razmatranje prijedlog Odluke o zakupu stanova u vlasništvu Općine Ilijaš, vodeći računa o prijedlozima, mišljenjima i sugestijama iznesenim u toku javne rasprave.

Član 6.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Broj: 01/1-02-685-9/25
Ilijaš, 28.03.2025. godine

Predsjedavajući OV-a Ilijaš

Anel Bumbulović

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine FBiH", broj: 49/06 i 51/09), Zakona o zakupu stana ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 24/15), člana 55. i 104. Statuta Općine Ilijaš – prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 20/9, 46/18), člana 99. Poslovnika Općinskog vijeća Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 2/10 i 18/05, 7/19), Općinsko vijeće Ilijaš na svojoj redovnoj _____ sjednici, održanoj dana, _____ godine, d o n o s i:

ODLUKU o zakupu stanova u vlasništvu Općine Ilijaš

I – OSNOVNE ODREDBE

Član 1. (Predmet Odluke)

Odlukom o zakupu stanova u vlasništvu Općine Ilijaš (u daljem tekstu: Odluka) uređuje se zakup stana, postupak davanja stana u zakup, ugovor o zakupu stana, zakupnina, prava i obaveze zakupodavca i zakupca, prestanak ugovora o zakupu stana i druga pitanja koja se odnose na zakup stana.

II – ZAKUP STANA

Član 2. (Stanovi koji su predmet ove Odluke)

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 osnovi Zakona o prestanku primjene zakona o napuštenim stanovima ("Službene novine FBiH", 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 Općini Ilijaš (u daljem tekstu: Općini) u skladu sa odredbama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova ("Službene novine FBiH", broj: 28/05, 2/08), a 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 tačkom a.) i b.) ovog člana.

Član 3. (Zakupodavac)

- (1) Zakupodavac je Općina Ilijaš kao vlasnik stana, odnosno davalac stana u zakup.

Član 4. (Zakupac)

- (1) Zakupac je lice koje zaključi ugovor o zakupu stana sa zakupodavcem i plaća zakupodavcu novčanu naknadu – zakupninu.
- (2) 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.
- (3) Zakupcem stana iz člana 2. tačka b.) ove Odluke smatra se lice kojem je stan

dodijeljen, a koji isti nije otkupio u zakonom propisanom roku.

(4) Zakupcem stana iz člana 2. tačka c.) ove Odluke smatra se lice kojem je od strane Općine Ilijaš stan ranije dodijeljen na alternativno korištenje i koje zaključi ugovor o zakupu sa zakupodavcem kao vlasnikom stana.

Član 5. (Obaveza zaključivanja ugovora o zakupu)

(1) Zakupodavac i zakupac dužni su zaključiti ugovor o zakupu stana.

(2) Zakupac koji ne zaključi ugovor o zakupu stana smatra se nezakonitim korisnikom stana.

(3) Zakupci iz člana 4. stav (2), (3) i (4) ove Odluke, neposredno zaključuju ugovor o zakupu stana sa zakupodavcem, bez obaveze raspisivanja Javnog oglasa.

(4) Zakupodavac je dužan zaključiti ugovor o zakupu stanova u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Član 6. (Davanje stana u zakup po Javnom oglasu)

(1) Stanovi iz člana 2. tačka c.) ove Odluke mogu se dati u zakup licima koja imaju prebivalište na području Općine Ilijaš, a nemaju riješeno stambeno pitanje i to:

3. Članovima porodica šehida – poginulog borca koji su bili pripadnici Armije BiH i MUP-a,
4. Ratnim vojnim invalidima,
5. Demobilisanim borcima,
6. Civilnim žrtvama rata sa stepenom oštećenja preko 50%,
7. Licima koja u skladu sa Zakonom o socijalnoj zaštiti ostvaruju pravo na stalnu socijalnu pomoć,
8. Mladim bračnim parovima (do 38 godina starosti),
9. Raseljenim licima koja zbog nemogućnosti obnove prijeratnog prebivališta nisu do sada ostvarila povrat stanarskog prava ili vlasništva na području Općine Ilijaš,
10. Licima čiji je član porodice dijete/osoba sa psiho-fizičkim smetnjama u razvoju, odnosno dijete/osoba sa invaliditetom ili staratelju tih lica, a koji nemaju riješeno stambeno pitanje.

(2) Za lica navedena u tačkama od 1. do 8. uslov za davanje stana u zakup je da nemaju riješeno stambeno pitanje i da imaju prijavljeno prebivalište na području Općine Ilijaš neprekidno najmanje 10 godina.

(3) Na osnovu zaključenog Sporazuma sa Ministarstvom za boračka pitanja Kantona Sarajevo, Općina Ilijaš će shodno odredbama člana 8. ove Odluke, omogućiti rješavanje stambenog pitanja putem zakupnog odnosa licima iz boračke populacije u stambene jedinice koje su adekvatno sanirane sufinansiranjem Ministarstva za boračka pitanja Kantona Sarajevo i Općine Ilijaš.

Član 7. (Lica koja nemaju riješeno stambeno pitanje)

(1) Smatra se da lice nema riješeno stambeno pitanje:

- ako lice ili član njegove uže porodice (bračni drug, djeca i roditelji) koji živi s njim nije bio nosilac stanarskog prava, nema kuću ili stan u vlasništvu ili suvlasništvu, nema bespravno izgrađen stambeni objekat koji je u fazi legalizacije.

(2) Pravo na zakup stana ne ostvaruje:

- lice koje se dovelo u nepovoljni stambeni status prodajom ili darivanjem porodične kuće

ili stana;

- lice koje stanuje u odgovarajućem stanu ili kući u svom ili vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja.

Član 8.

(Nadležnost za provođenje postupka davanja u zakup stanova na osnovu Javnog oglasa)

Komisija za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove i ekologiju (u daljem tekstu: Komisija) provodi postupak davanja u zakup stanova iz člana 2. ove Odluke na osnovu Javnog oglasa, koji objavljuje Služba za saobraćaj, stambeno-komunalne poslove i građenje Općine Ilijaš (u daljem tekstu: Služba).

Član 9.

(Javni oglas)

- (1) Javni oglas o dodjeli stana u zakup raspisuje Općinski načelnik putem Službe.
- (2) Javni oglas se objavljuje na web, Facebook, Instagram stranici i oglasnoj ploči Općine Ilijaš.
- (3) Javni oglas sadrži:
 - naziv i adresu organa kojem se prijava podnosi;
 - broj i strukturu stambenih jedinica koje se dodjeljuju u zakup;
 - fotografije stambenih jedinica koje se daju u zakup;
 - jasno naznačen termin kada zainteresovani kandidati mogu izvršiti pregleda stana;
 - vrijeme trajanja Javnog oglasa;
 - potrebna dokumentacija;
 - vrijeme trajanja zakupa;
 - uslove zakupa;
 - kriterije za bodovanje;
 - način i mjesto objavljivanja rang liste sa uputom o pravu na prigovor;
 - način donošenja i mjesto objavljivanja konačne rang liste.
- (4) Prijava na Javni oglas sa propisanom dokumentacijom podnosi se Komisiji putem Službe.
- (5) Podnosilac prijave dužan je priložiti dokumentaciju u originalu ili ovjerenoj fotokopiji koja bude tražena u Javnom oglasu.
- (6) Prijava se podnosi za jedan ili više stanova koje podnosilac navede u prijavi, s tim da se ugovor o zakupu zaključuje samo za jedan stan.
- (7) Neblagovremene i nepotpune prijave neće se uzimati u razmatranje.
- (8) Neblagovremene i nepotpune prijave odbacit će se Zaključkom Komisije na koji se može uložiti prigovor Drugostepenoj stručnoj komisije Općinskog vijeća Ilijaš.

III – KRITERIJI ZA UTVRĐIVANJE RANG LISTE ZA DAVANJE STANA U ZAKUP

Član 10.

Kriteriji za utvrđivanje rang liste za lica koja se vrednuju i izražavaju u bodovima su:

- stambeni status
- socijalno-zdravstveni status
- vrijeme prebivališta na području Općine Ilijaš
- sudjelovanje u oružanim snagama R BiH,
- status civilne žrtve rata,

- starosna dob (mladi).

Stambeni status

Prema stambenom statusu podnositelja zahtjeva utvrđuju se bodovi:

- podstanar kod pravne ili fizičke osobe 15 bodova
- stanovanje u neodgovarajućem stanu/kući u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja 10 bodova
- stanovanje s roditeljima ili supružnikovim roditeljima 5 bodova

Socijalno-zdravstveni status

Socijalno-zdravstveni status podnositelja zahtjeva utvrđuje se prema visini primanja, broju članova porodičnog domaćinstva, nesposobnosti za rad te mentalnog ili tjelesnog oštećenja.

a. Visina primanja

Podnositelju zahtjeva utvrđuju se bodovi prema ukupnim prosječnim mjesečnim primanjima domaćinstva, ostvarenim u godini koja prethodi godini podnošenja zahtjeva i to:

Za primanja do 50% prosječne mjesečne neto plaće isplaćene u privredi u Federaciji BiH u prethodnoj godini 10 bodova

b. Broj članova porodičnog domaćinstva

Za svakog odraslog člana porodičnog domaćinstva, uključujući podnositelja zahtjeva dodaje se 2 boda

Za svakog maloljetnog člana porodičnog domaćinstva dodjeljuje se 3 boda.

c. Starosna dob

Mlada osoba do 38 godina 5 bodova

Mlada osoba (do 38 godina starosti) u bračnoj zajednici 10 bodova

Mlada osoba u bračnoj zajednici sa jednim djetetom 15 bodova

Mlada osoba u bračnoj zajednici sa dvoje i više djece 20 bodova

d. Nesposobnost za rad – mentalno ili tjelesno oštećenje

Na osnovu opće nesposobnosti za rad podnositelja zahtjeva ili punoljetnog člana porodičnog domaćinstva utvrđene na osnovu Rješenja nadležnog organa, podnositelju zahtjeva pripada 10 bodova

Na osnovu mentalnog ili tjelesnog oštećenja malodobnog člana porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva, utvrđenog nalogom i mišljenjem vještaka, podnositelju zahtjeva pripada 10 bodova

e. Vrijeme prebivališta podnositelja zahtjeva na teritoriji Općine Ilijaš

Za svaku godinu neprekidnog prebivališta na području Općine Ilijaš podnositelju pripada 1 bod, a najviše 20 bodova može ostvariti po ovom kriteriju.

f. Sudjelovanje u Oružanim snagama R BiH

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

g. Članovi porodice poginulih pripadnika oružanih snaga R BiH

Porodici poginulog pripadnika Oružanih snaga R BiH po ovom kriteriju pripada 30 bodova

h. Ratni vojni invalidi

Po osnovu stepena invalidnosti podnosioca zahtjeva koji je ratni vojni invalid pripadaju sljedeći bodovi:

I grupa (RVI 100%)	23 boda
II grupa (RVI 100%)	20 bodova
III grupa (RVI 90%)	18 bodova
IV grupa (RVI 80%)	16 bodova
V grupa (RVI 70 %)	14 bodova
VI grupa (RVI 60%)	12 bodova
VII grupa (RVI 50%)	10 bodova
VIII grupa (RVI 40%)	8 bodova
IX grupa (RVI 30%)	6 bodova
X grupa (RVI 20%)	4 boda

i. Civilne žrtve rata

I grupa 100% invalidnosti	16 bodova
II grupa 100%	14 bodova
III grupa 90%	13 bodova
IV grupa 80%	11 bodova
V grupa 70 %	10 bodova
VI grupa 60%	8 bodova

(2) Ako dva ili više podnosilaca prijave ostvare jednak broj bodova, prednost na rang listi ima onaj podnosilac prijave koji ima najviše bodova prema sljedećim kriterijima:

- vrijeme provedeno u Oružanim snagama
- ako živi sa članom porodičnog domaćinstva koja je osoba ili dijete sa psiho-fizičkim smetnjama u razvoju, na osnovu procenta njihovog invaliditeta;
- uslova stanovanja
- vrijeme prebivališta na teritoriji Općine Ilijaš.

Član 11. (Odgovarajući stan)

Odgovarajućim stanom, s obzirom na broj članova porodičnog domaćinstva, smatra se:

- za porodično domaćinstvo do dva člana – garsonjera ili jednosoban stan;
- za porodično domaćinstvo do četiri člana – dvosoban stan;
- za porodično domaćinstvo više od četiri i više članova – trosoban ili veći stan.

Član 12. (Rang lista)

(1) Služba obrađuje prijave, utvrđuje činjenično stanje i dostavlja iste Komisiji na razmatranje.

- (2) Komisija utvrđuje pojedinačne prijedlog rang liste za svaki pojedinačan stan koji bude predmetom Javnog oglasa.
- (3) Rang lista sadrži:
- redni broj;
 - ime, prezime i adresu podnosioca prijave;
 - broj bodova prema svakom kriteriju, te ukupan broj bodova;
 - datum utvrđivanja rang liste;
 - datum objavljivanja rang liste;
 - uputu o pravu na prigovor.
- (4) Prijedlog rang liste objavljuje se na web, Facebook, Instagram stranici i oglasnoj ploči.
- (5) Na prijedlog rang liste podnosioci prijave mogu podnijeti prigovor Drugostepenoj stručnoj komisiji Općinskog vijeća u roku od 15 dana od dana objavljivanja.
- (6) Nakon pravosnažno okončanog postupka po prigovorima, Komisija utvrđuje konačan prijedlog rang liste i dostavlja Općinskom vijeću na usvajanje.
- (7) U slučaju da Općina nakon provedenog postupka po Javnom oglasu ne uspije dati sve raspoložive stanove u zakup ili naknadno bude raspolagala sa dodatnim slobodnim stanovima za zakup, objavit će novi Javni oglas.

IV – UGOVOR O ZAKUPU

Član 13.

(Zaključivanje i predmet ugovora o zakupu stana)

- (1) Na osnovu usvojene rang liste Općinski načelnik zaključuje Ugovore o zakupu sa licem koje se nalazi na prvom mjestu rang liste.
- (2) Ukoliko lice odustane od zaključenja ugovora o zakupu, zaključenje ugovora o zakupu predmetnog stana ponudit će se narednom kandidatu sa rang liste i tako redom sve do zaključenja ugovora o zakupu.
- (3) Ugovor o zakupu stana zaključuje se u pismenoj formi.
- (4) Ugovorom o zakupu stana uređuju se međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupca u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.
- (5) Ugovorom o zakupu stana obavezuje se zakupodavac da zakupcu iz člana 4. stav (2) i (3) i (4) ove Odluke omogući nesmetano korištenje stana.
- (5) Zakupac se obavezuje da zakupodavcu plaća zakupninu utvrđenu u skladu sa odredbama ove Odluke.

Član 14.

(Rok na koji se zaključuje Ugovor)

- (1) Ugovor o zakupu stana iz člana 2. tačka a) i b) ove Odluke zaključuje se na neodređeno vrijeme.
- (2) Ugovor o zakupu stana iz člana 2. tačka c) i d) ove Odluke zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju od jedne godine i iste će se po proteku roka produžavati ukoliko nema zakonskih smetnji i ukoliko zakupac ispunjava svoje obaveze.
- (3) Ukoliko zakupac s kojim je zaključen ugovor prestane koristiti stan prije isteka Ugovora iz bilo kojih razloga dužan je o tome obavijestiti Službu i stan predati slobodan od stvari i ljudi.
- Zakupac nema pravo zakupa stana ustupiti članovima svoje porodice.

Član 15. (Sadržaj Ugovora o zakupu stana)

Ugovor o zakupu stana obavezno sadrži:

- a.) ugovorne strane;
- b.) predmet zakupa;
- c.) opis 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.

V - ZONE

Član 16. (Zone)

(1) Visina zakupnine se određuje prema zoni u kojoj se nalazi stambena jedinica. Pod zonama u smislu ove odluke smatraju se sljedeće zone:

- PRVA ZONA: Urbani dio Ilijaša i Stari Ilijaš;
- DRUGA ZONA: Podlugovi;
- TREĆA ZONA: Srednje.

(2) Iznos zakupnine po zonama utvrđuje se kako slijedi:

- PRVA ZONA 3,00 KM po m² mjesečno
- DRUGA ZONA 2,00 KM po m² mjesečno
- TREĆA ZONA 1,00 KM po m² mjesečno.

VI – ZAKUPNINA

Član 17. (Zakupnina)

(1) Zakupnina je novčana naknada koju zakupac plaća zakupodavcu na ime korištenja stana, svakog mjeseca.

(2) Zakupnina iz stava (1) ovog člana se plaća kao zaštićena zakupnina ili kao ugovorena zakupnina.

(3) 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 31. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 19/17, 17/18).

(4) Zakupac stana iz člana 2. tačka a) ove Odluke plaća zakupodavcu zaštićenu zakupninu.

(5) Zakupac stana iz člana 2. tačka b.) i c.) ove Odluke plaća ugovorenu zakupninu.

(6) Ugovorena zakupnina se određuje prema zonama koje su definisane članom 16. ove Odluke.

(7) Iznos zakupnine za socijalno ugrožena lica za svaku od navedenih zona iznosi 0,50 KM po m² mjesečno, a status socijalno ugrožene osobe ima osoba koja već koristi stan u

vlasništvu Općine Ilijaš, a čiji mjesečni prihodi ne prelaze 400,00 KM po članu domaćinstva. Broj članova porodičnog domaćinstva će se tretirati na osnovu podataka kojim Služba raspolaže.

(8) Zakupac iz člana 2 tačka b.) i c.) ove Odluke je dužan uplatiti depozit u tromjesečnom iznosu zakupnine.

Član 18. (Predaja stana)

(1) Općina kao zakupodavac predaje zakupcu stan u stanju u kojem je stan zatečen.

(2) Općina će u vrijeme trajanja javnog poziva obezbijediti termin u kojem zainteresovani kandidati mogu izvršiti neposredni uvid u stanje stana.

(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 19. (Opravka stana)

(1) Ako nastane potreba da se u stanu iz člana 2. tačka b.) i c.) radi njegovog održavanja u stanju utvrđenom ugovoru 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, uz uslov da predoči nalaz ovlaštenog vještaka o potrebi izvođenja radova.

(4) Zakupac nema pravo prebijanja troškova ako opravku izvrši bez obavještenja zakupodavca i određivanjem primjerenog roka.

Član 20. (Hitna opravka u stanu)

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

Član 21. (Podzakup)

(1) Zakupac ne može stan ili dio stana izdati u podzakup.

(2) Podzakup predstavlja razlog za raskid ugovora o zakupa.

Član 22. (Pravo zakupca da koristi stan)

(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. Zakupodavac nema obavezu da obezbijedi stambeno zbrinjavanje ovih osoba.

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

Član 23. (Obaveze zakupca)

(1) Zakupac je dužan plaćati zakupninu i druge troškove (troškovi potrošnje električne energije, vode i kanalizacije, odvoz smeća) 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 upravljanja zgradom plaćati u skladu sa Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradama.

(4) Pri korištenju stana zakupac je dužan da postupa 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 se 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.

VII – PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU STANA

Član 24. (Način prestanka ugovora o zakupu)

Ugovor o zakupu 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 s 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 s njim koristi stan (lice koje s njim stanuje) koristi na način kojim se korisnici drugih stanova ometaju u mirnom korištenju svog stana;

d.) zakupac izda stan u podzakup;

e.) zakupac i član njegovog porodičnog domaćinstva ne koriste stan bez opravdanog razloga duže od šest mjeseci;

f.) zakupac stan iz člana 2. točka 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) točka 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 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 predana 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.

Član 27.
(Otkazni rok)

Otkazni rok u kome zakupodavac ili zakupac daje otkaz ugovora o zakupu stana traje 30 dana.

Član 28.
(Prestanak ugovora o zakupu istekom ugovorenog roka)

- (1) Ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom roka za koje je zaključen, uz mogućnost produženja ukoliko je zakupac ispoštovao sve obaveze po osnovu ugovora.
- (2) Ako po isteku ugovorenog roka, stan ne bude ispražnjen i predat zakupodavcu u posjed, zakupac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje zakupca i predaju 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 određeno vrijeme i to za koliko je bio zaključen prethodni ugovor, 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 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. ove Odluke.
- (2) 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 koji ne može biti kraći od 30 dana od dana kada je druga ugovorna strana primila izjavu o raskidu ugovora.
- (3) Ako zakupac kome je data pisana izjava o raskidu ugovora ne preda ispražnjen stan u

roku određenom pisanom izjavom o raskidu ugovora, smatrati će se bespravnom korisnikom i 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)

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 4. stav (2) 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 ili prestanka korištenja stana od strane zakupca iz člana 4. stav (3) i (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 i kućnoj listi koja je dostavljena prilikom prvog zaključenja ugovora, ukoliko nemaju riješeno stambeno pitanje u skladu s ovom Odlukom.
- (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.
- (5) 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.

VIII - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 33.

(Primjena odluke)

- (1) Licima koja već koriste stan Općine Ilijaš, a spadaju u kategoriju lica iz člana 4. ove Odluke, pismenim putem biti će ponuđeno zaključivanje ugovora o zakupu stana, bez objave tih stanova na javni oglas, ukoliko nemaju riješeno stambeno pitanje, a ispunjavaju uslove iz člana 8. ove Odluke.
- (2) Licima iz stava (1) ovog člana smatraju se:
 - a) Lica kojima je rješenjem Komisije dodijeljen stan na trajno korištenje, koji je pod restitucijom, kao i užim članovima njihovog porodičnog domaćinstva koji su definisani odredbama Zakona o stambeni odnosima;
 - b) Lica kojima je rješenjem Komisije dodijeljen stan na privremeno korištenje, osim lica koja imaju status ruševinaca i interno raseljenih porodica, kao i užim članovima njihovog porodičnog domaćinstva koji su definisani odredbama Zakona o stambenim odnosima;
 - c) Lica kojim je rješenjem općinskog načelnika dodijeljeni stanovi kao alternativni smještaj i koji imaju obavezu produžavanja prava korištenja stana svakih šest mjeseci.
- (3) Općinski načelnik će uputiti poziv za neposredno zaključivanje ugovora o zakupu stana

licima iz stava (2) ovog člana.

(4) Ukoliko se lica iz stava (2) ovog člana u roku od 30 dana ne odazovu pozivu, odnosno ne izraze volju da stupe u ugovorni odnos, isti će biti pozvani da vrate stambenu jedinicu Općini, u suprotnom bit će pokrenut postupak prinudnog iseljenja.

(5) Postupak davanja stanova u zakup licima iz stava (2) ovog člana provodi Služba, a nakon čega Općinski načelnik zaključuje Ugovor o zakupu, a Informacija o zaključenim Ugovorima dostavlja se Općinskom vijeću na znanje.

(8) Odredbe ove Odluke ne osnose se na korisnike stanova kao alternativnog i trajnog smještaja za objekte lamela u Starom Ilijašu i trajne ili privremene korisnike stanova – Romske populacije u Mrakovu.

Član 34.

(Davanje stanova u zakup mimo javnog oglasa)

(1) Lica koja već koriste stan Općine Ilijaš, a spadaju u kategoriju lica iz člana 4. ove Odluke, mogu Komisiji za poslove iz stambene oblasti, putem Službe podnijeti zahtjev za zaključenje ugovora o zakupu, mimo javnog oglasa, ukoliko nemaju riješeno stambeno pitanje, a ispunjavaju uslove iz člana 8. ove Odluke.

(2) Licima iz stava (1) ovog člana smatraju se:

a) Lica koja su bez pravnog osnova duži vremenski period koristila stan u vlasništvu Općine Ilijaš.

b) Lica koja bez pravnog osnova duži vremenski period koriste stan u vlasništvu Općine Ilijaš, za koje nije pokrenut postupak iseljenja kod nadležnog organa ili za koje nije doneseno rješenje o povratu stana ili za koje je pokrenut postupak iseljenja ali isti nije okončan, do dana stupanja na snagu ove Odluke, a sa kojim Ilijaš raspolaže.

(3) Iznos zakupnine za lica iz stava 2. utvrdit će se u skladu sa članom 16. Odluke, osim za lica koja ispunjavaju uslove iz člana 17. stav 7. ove Odluke.

(4) Uz zahtjev za zaključenje ugovora o zakupu za lica iz stava (2) ovog člana, podnosilac zahtjeva prilaže dokumentaciju kojom dokazuje da on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju riješeno stambeno pitanje i kojima dokazuje status definisan u članu 10. Odluke.

(5) Za lica koja ne podnesu zahtjev za zaključenje ugovora o zakupu u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke, Služba će dostaviti poziv za zaključivanje ugovora o zakupu, sa listom dokumentacije koju trebaju pribaviti, a ako se isti ne odazovu na poziv nadležne službe, nastavit će se postupak iseljenja, bez prava na odgodu deložacije.

(6) Postupak davanja stanova u zakup licima iz stava (2) ovog člana provodi nadležna Komisija u saradnji sa Službom, nakon čega se Odluka usvaja na Općinskom vijeću nakon čega općinski načelnik zaključuje ugovor o zakupu.

Član 35.

(Zakup putem neposredne pogodbe)

(1) Izuzetno od pravila da se stanovi daju u zakup putem Javnog oglasa, stanovi za koje Služba procjeni da nisu uslovni za stanovanje mogu se dati u zakup putem neposredne pogodbe, objavljivanjem Javnog oglasa. Javni oglas raspisuje Općinski načelnik putem Službe i isti objavljuje na web, Facebook i Instagram stranici i oglasnoj ploči Općine. Fotografije stanova će biti dostupne uz Javni oglas.

(2) Stanovi iz stava (1) ovog člana mogu se dati fizičkim licima koja imaju prebivalište na teritoriji Općine Ilijaš i koja, shodno članu 8. ove Odluke, nemaju riješeno stambeno pitanje, samo pod uslovom da ta lica iskažu pismenu spremnost i saglasnost da će o svom

- trošku dovesti stan u stanje korištenja bez prava na povrat uloženi sredstava.
- (3) Spisak stanova koji će biti predmetom dodjele putem neposredne pogodbe objavit će se na web stranici Općine Ilijaš i biti će ažuriran u skladu sa raspoloživim stanovima.
- (4) Nepotpune i neosnovane prijave neće se uzimati u razmatranje o čemu će se podnosilac prijave pisanim putem obavijestiti.
- (5) Nakon razmatranja podnesenih zahtjeva, Komisija utvrđuje pojedinačne prijedloge odluka o zakupu stana, koje se dostavljaju Općinskom vijeću na usvajanje. Na osnovu usvojenih Odluka Općinski načelnik zaključuje ugovor o zakupu stana.
- (6) Prednost prilikom davanja stana u zakup će se dati podnosiocu prijave koji ima prijavljeno prebivalište na području općine Ilijaš prema dužini trajanja istog.
- (7) Obaveza plaćanja zakupnine licima kojima stanovi budu dati u zakup shodno odredbama ovog člana počinje teći istekom 60 dana nakon potpisivanja ugovora o zakupu, a obračunavati će se prema pravilima utvrđenim u članu 16. ove Odluke, s tim što će, za period trajanja prvog zaključenog ugovora zakupnina za stan biti umanjena za 50%.
- (8) Stan se zapisnički predaje u zatečenom stanju, a kontrolu osposobljavanja stana vrši nadležna Služba.
- (9) Ugovor o zakupu stana sadrži sve elemente definisane u članu 15. ove Odluke i zaključuje se u pisanoj formi na period u trajanju do pet godina.
- (10) Nakon isteka perioda zakupa stana, ugovor o zakupu stana može se produžavati za isti period, ukoliko nema zakonskih smetnji i ukoliko zakupac ispunjava sve svoje obaveze preuzete ugovorom.
- (11) Ukoliko zakupac nema dugovanja po osnovu dospjele zakupnine, stan koristi u skladu sa ugovorom i ukoliko nema zakonskih smetnji, Općinski načelnik će pozvati zakupca na zaključenje novog ugovora o zakupu najkasnije 30 dana prije isteka ugovora o zakupu.
- (12) Ukoliko se zakupac iz prethodnog stava pismeno ne odazove pozivu smatraće se da nema interes za dalje korištenje stana i isti je dužan istekom ugovora o zakupu predati stan zakupodavcu slobodan od lica i stvari, a u suprotnom će se smatrati bespravnom korisnikom, te će se tražiti njegovo iseljenje prema propisima koji štite vlasnička prava zakupodavca.
- (13) Zakupac kome je stan dat u zakup shodno odredbama ovog člana, nema pravo tražiti naknadu odnosno povrat sredstava uloženi u osposobljavanje stana i dovođenje stana u stanje korištenja.
- (14) Pitanja redovne i hitne opravke stana, prava na podzakup, pravo korištenja stana, prestanak ugovora o zakupu i druge obaveze zakupca i zakupodavca definisati će se ugovorom o zakupu, a u skladu sa odredbama Zakona i ove Odluke.

Član 36.

(Administrativni i pravni poslovi i kontrola korištenja stanova)

- (1) Sve poslove evidencije stanova, administrativne i pravne poslove u vezi upravljanja i raspolaganja stanovima obavlja Služba.
- (2) Ovlašteno službeno lice Službe vrši kontrolu korištenja stanova koji su predmet zakupa najmanje jednom u tri mjeseca i o tome sačinjava zapisnik koji dostavlja Komisiji.

Član 37.

(Primjena Zakona)

Na sva pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjivat će se Zakon o zakupu stana Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/15).

Član 38.
(Izmjene i dopune Odluke)

Izmjene i dopune ove Odluke mogu se pokrenuti po hitnom postupku na inicijativu Komisije u saradnji sa nadležnom Službom.

Član 39.
(Stupanje na snagu Odluke)

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

O b r a z l o ž e n j e

I – PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u:

- članu 13. stav 2. tačka 4. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine FBiH", broj: 49/06).
- odredbama Zakona o zakupu stana ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 24/15),
- Članu 55. i članu 104. Statuta Općine Ilijaš – prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 20/09, 46/18) kojim je propisano da Vijeće u okviru svojih nadležnosti donosi odluke i druge propise.
- Članu 99. Poslovnika Općinskog vijeća Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 2/10, 18/15, 7/19) kojim su definisani propisi koje donosi Općinsko vijeće.

II – RAZLOZI DONOŠENJA

Općina Ilijaš u svom vlasništvu ima određen broj stanova, čiji status nije potpuno pravno regulisan.

Stanovi u vlasništvu Općine Ilijaš su u ranijem periodu dodijeljeni korisnicima u stanju potrebe za stambenom zbrinjavanjem, a radi se o periodu dodjele od 1996. godine pa do danas.

Putem nadležne Službe pravo na privremeno korištenje stana se produžava svakih šest mjeseci i na taj način se kontroliše način korištenja stanova, što nije adekvatno zakonsko rješenje.

Kako je protekao duži vremenski period od same dodjele stanova korisnicima i kako su se socijalne prilike, na osnovu koje su im dodijeljeni stanovi značajno izmijenile (porodice su finansijski situirane, ostvaruju značajne vlastite prihode), a neki korisnici koriste stanove u vlasništvu Općine Ilijaš bez pravnog osnova, Općina Ilijaš u cilju zaštite imovine predlaže donošenje ove Odluke.

Zbog same svrhe i uloge općine kao jedinice lokalne samouprave da pruža ravnopravno svim građanima zaštitu i daje jednake mogućnosti, u ovom momentu smatramo da bi donošenje Odluke o zakupu stanova bilo jedino pravno, logično, pravredno i dopušteno čime bi se sačuvao stambeni fond Općine, definisao status sadašnjih korisnika stanova vraćenih od strane nadležnog organa, kao i pružena mogućnost predviđenim kategorijama u Odluci da učestvuju u dodjeli stana u zakup. Mogućnost dodjele stana u zakup je posebno značajna za mlade bračne parove koji su u fazi zasnivanja vlastite porodice, a posebno ako uzmemo u obzir činjenicu drastičnog povećanja cijena nekretnina na tržištu.

Usvajanjem ove Odluke Općina Ilijaš bi zaštitila svoju imovinu i rasteretila se plaćanja nepotrebnih troškova, a i dalje bi stanovi bili na raspolaganju Općini uz kontrolu korištenja stana.

Kada je u pitanju određivanje zakupnine, uzevši protek vremena, odnosno amortizaciju stambenog fonda Općine cijenili smo da u odnosu na trenutnu uslovnost stanova koji se nude, opremljenost i lokaciju kao i socijalnu strukturu stanovništva predložena cijena je ekvivalentna ponudi.

III – OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH RJEŠENJA

Ovom Odlukom, a u cilju zaštite imovine Općine Ilijaš i stvaranja uslova za kontrolu i nadzor stanova u vlasništvu Općine Ilijaš uređuje se zakup stana, postupak davanja stana u zakup, ugovor o zakupu stana, zakupnina, prava i obaveze zakupodavca i zakupca, prestanak ugovora o zakupu stana i druga pitanja koja se odnose na zakup stana čije su odredbe sistematizirane u VIII poglavlja i to:

I – OSNOVNE ODREDBE

II – ZAKUP STANA

III – KRITERIJI ZA UTVRĐIVANJE RANG LISTE ZA DAVANJE STANA U ZAKUP

IV – UGOVO O ZAKUPU

V – ZONE

VI – ZAKUPNINA

VII – PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU STANA

VIII – PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

IV - FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Nisu potrebna finansijska sredstva za provođenje ove Odluke.

V - DONOŠENJE AKTA

Predlagač Nacrta Odluke o zakupu stanova u vlasništvu Općine Ilijaš je Općinski načelnik shodno odredbi člana 113. Poslovnika Općinskog vijeća Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 2/10, 18/15, 7/19).

Predlažemo Općinskom vijeću Ilijaš da Nacrt Odluke o zakupu stanova u vlasništvu Općine Ilijaš donese u predloženom tekstu i isti uputi u javnu raspravu.