

Na osnovu člana 18. stav 1. tačka b. Ustava Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo," br. 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00 i 4/01), a u vezi sa članom 16. Zakona o socijalnoj zaštiti, zaštiti civilnih žrtava rata i zaštiti porodice sa djecom ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 16/02), Skupština Kantona Sarajevo na sjednici od 10. jula 2003. godine, donijela je

ODLUKU

O DAVANJU U PODZAKUP STANOVA, POSLOVNIH PROSTORA I GARAŽA U OBJEKTIMA O-9 I O-10 NA LOKACIJI "OTES"

Član 1.

Ovom odlukom utvrđuju se načini i uslovi davanja u pod- zakup stanova, poslovnih prostorija i garaža kojim pravo ras- polaganja ima Kanton Sarajevo na osnovu Programa izgradnje stanova za socijalne kategorije i Protokola potpisanog između Vlade Kantona Sarajevo i GPA - Društva za razvoj i stanogradnju d.o.o. Sarajevo.

Član 2.

Zakupodavac stana, poslovnog prostora i garaža u smislu ove Odluke je Kanton Sarajevo (u daljem tekstu: Kanton).

Kanton izdaje u zakup stanove, poslovne prostore i garaže, na vremenski period do 30 (trideset) godina na objektu kolektivnog stanovanja sa oznakom O-9 i O-10, "Otes" spratnosti P+6+M (prizemlje, šest spratova i mansarda) koji ima 164 stambene jedinice, 18 poslovnih prostora i 6 garaža, ukupne površine 10.874,72 m².

Stanovi se daju u zakup na period od jedne godine, sa mogućnošću obnavljanja ugovora o podzakup.

Ugovor o zakupu stana iz prethodnog stava u ime Kantona zaključuje Ministar stambenih poslova.

Član 3.

Zakupcem stana u smislu ove odluke smatraju se stambeno nezbrinuta lica:

a) lica u stanju socijalne potrebe, iz slijedećih kategorija:

- lica iz člana 1. Zakona o dopunskim pravima boraca - branitelja, tj. borci branitelji Bosne i Hercegovine;

- lica koja su ostvarila pravo na tuđu njegu i pomoć II i II stepena i stara lica u skladu sa članom 26. Zakona o socijalnoj zaštiti, zaštiti civilnih žrtava rata i zaštiti porodice sa djecom, samohrani roditelji sa maloljetnom, odnosno hendikepiranom djecom, na prijedlog Centra za socijalni rad;

- ratni vojni invalidi odnosno invalidi civilne žrtve rata sa stepenom invalidnosti od 20% do 100%, ako nije u stalnom radnom odnosu, a ima prebivalište na području Kantona;

- penzionisana lica koja do dana penzionisanja nisu rješila svoje stambeno pitanje;
 - interno raseljena lica-ruševinci koji su do 06.04.1992.godine u vlasništvu posjedovali stambeni objekat ili bili nosioci stanarskog prava;
 - raseljena i izbjegla lica koja koriste tuđu stambenu jedinicu i u postupku su deložacije, a ostvaruju pravo na alternativni i nužni smještaj u skladu sa Zakonom o izbjeglim i raseljenim licima ukoliko se ne mogu vratiti na svoje ognjište.
- b) lica iz oblasti zdravstva, obrazovanja, nauke, kulture, sporta, pravde i uprave ukoliko nemaju riješeno stambeno pitanje.

Član 4.

Dodjela stanova u zakup se vrši na osnovu plana zasnovanog na listi prioriteta za rješavanje stambenih potreba.

Plan sa listom prioriteta dostavljaju slijedeća ministarstva:

- Ministarstvo za boračka pitanja 50%;
- Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice 30%;
- Ministarstvo zdravstva 5%;
- Ministarstvo obrazovanja i nauke 5%;
- Ministarstvo kulture i sporta 5%;
- Ministarstvo pravde i uprave 5%.

Svako od ovih ministarstava će propisati kriterije za utvrđivanje liste prioriteta za izdavanje stanova u zakup kojim pravo raspolaganja ima Kanton, u roku od 15 dana nakon donošenja ove odluke.

Kriteriji, način, uslovi i postupak iz prethodnog stava će se utvrditi u skladu sa Zakonom o socijalnoj zaštiti, zaštiti civilnih žrtava rata i zaštiti porodice sa djecom.

Na osnovu prijedloga resornih ministarstava, Kanton izdaje u zakup stanove na period od jedne godine, sa mogućnošću obnavljanja licima iz člana 3. Odluke.

Kantonalni centar za socijalni rad je dužan da formira dosije za svakog zakupca, da prati socijalno stanje istog u toku trajanja zakupnine i o tome izvještava resorno ministarstvo po potrebi a najmanje jednom godišnje.

Konačne liste utvrđuje Vlada Kantona Sarajevo, na osnovu zbirnog prijedloga Ministarstva za rad socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice.

Član 5.

O zakupu stana zaključuje se ugovor u pismenom obliku između Kantona (u daljem tekstu: zakupodavca) i zakupaca iz člana 3. ove odluke (u daljem tekstu: zakupca).

Ugovor o zakupu stana, poslovnog prostora i garaže sadrži:

- ugovorne strane;
- opis stana, odnosno dijela stana koji se daje pod zakup;
- visinu zakupnine, način plaćanja, vrijeme plaćanja zakupnine;
- troškove koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem (električna energija, voda, plin i dr.);
- vrijeme trajanja zakupa;
- ulicu i broj zgrade u kojoj se stan nalazi, broj i opis prostorije i korisnu površinu stana;
- odredbe o održavanju stana;
- odredbe o korištenju zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi;
- obaveze zakupodavca u pogledu investicionog održavanja stambene zgrade, stana i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi;
- odredbe o otkazu i otkaznim rokovima;
- odredbe o primopredaji stana;
- mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana.

Član 6.

Zakupnina je novčana nadoknada koju zakupac daje zakupodavcu na ime korištenja stana.

Visina zakupnine se određuje na osnovu uslova i mjerila koje utvrđuje Vlada Kantona, u skladu sa visinom uloženih budžetskih sredstava.

Iznos zakupnine i rokovi definisat će se pojedinačnim ugovorima o zakupu, a u odnosu na:

- površinu korisnog prostora stana, poslovnog prostora i garaže;
- strukturu i koeficijent položajne pogodnosti stambene jedinice;
- ukupnu građevinsku vrijednost objekta.

Zakupninu plaćaju zakupci.

Vlada Kantona može osloboditi plaćanja zakupnine određene kategorije - zakupce u potpunosti ili do iznosa do 50%, na prijedlog i teret Ministarstva stambenih poslova za tekuću 2003. godinu, a od 1.1.2004. godine i za naredne godine na teret resornih ministarstava iz člana 4. ove odluke.

Zakupnina je izražena u KM (konvertibilnim markama), a u slučaju pojavljivanja kursnih razlika između KM i Euro, iznos zakupnine se povećava za vrijednost negativnih kursnih razlika.

Zakupodavac je dužan ugovor o zakupu kao i sve promjene visine zakupnine dostaviti nadležnoj poreskoj upravi.

Iznos naknade za održavanje zajedničkih dijelova stambeno-poslovne zgrade regulisan je Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova stambenih zgrada ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 28/01) i Odlukom o visini naknade za redovno održavanje i

upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja stambenih zgrada("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 1/02 i 6/02).

Naknadu za redovno održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja stambeno-poslovne zgrade dužan je uplaćivati Kanton Sarajevo i korisnici stanova - zakupci u propisanom iznosu po 1m² korisne površine, na zajednički račun upravitelja. Međusobni odnosi, prava i obaveze regulisani su ugovorom o zakupu između ugovornih strana Kantona Sarajevo i zakupca stana.

Član 7.

Zakupodovac može otkazati ugovor o zakupu stana ako se zakupac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno odredbama ove odluke, a naročito:

- ako zakupac ne plati u ugovorenom roku zakupninu i druge ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem;
- ako zakupac stan ili dio stana daje u podzakup;
- ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o zakupu i to za vrijeme duže od 30 dana bez saglasnosti zakupodavca, osim u slučaju kada je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema zakupu dužan izdržavati ili o osobi koja pruža zakupcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje;
- ako se zakupac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cjelosti ili djelimično za druge namjene;
- ako zakupac ili drugi korisnici zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivicom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili.

Član 8.

Zakupodavac daje otkaz ugovora o zakupu stana u pismenom obliku s obrazloženjem neposredno uz potpis zakupca ili poštom preporučeno.

Ako se zakupac ne iseli iz stana u otkaznom roku, odnosno u roku koji je odredio zakupodavac, a koji je predviđen ugovorom o zakupu, zakupodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje zakupca.

Postupak pokrenut tužbom za iseljenje zakupca je hitan.

Član 9.

Zakupac može otkazati ugovor o zakupu stana, ali je o tome dužan obavijestiti zakupodavca pismenim putem u određenom roku koji ne može biti manji od 30 dana od postojanja namjere zakupca za iseljenje iz stana.

Član 10.

Zakupac ne može dati stan ili dio stana u pod zakup.

Zakupac može zaključiti ugovor samo za jedan stan.

Član 11.

Poslovne prostorije i garaže u objektima O-9 i O-10 na lokaciji "Otes" daju se u podzakup u skladu sa Zakonom o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo, broj 14/97).

Član 12.

Stupanjem na snagu ove odluke stavlja se van snage Odluka o zakupu stanova za lica u stanju socijalne potrebe u objektima O-9 i O-10 na lokaciji "Otes" vlasništvo GPA - Društvo za razvoj i stanogradnju d.o.o. Sarajevo broj: 02-05-12056-3/02 od 20.06.2002.godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 16/02).

Član 13.

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

Broj 01-02-12364/03
10. jula 2003. godine
Sarajevo

Predsjedavajuća
Skupštine Kantona Sarajevo
Meliha Alić, s. r.