

\*\*\*

Na temelju članka 26, točka e) i članka 15. točka e) Ustava I hercegbosanske županije ("Narodne novine Hercegbosanske županije", broj: 3/96, 9/00, 9/04 i 10/05) na prijedlog Vlade Hercegbosanske županije. Skupština I hercegbosanske županije, na sjednici održanoj dana 22.11.2023.godine, donosi

## ZAKON O NAJMU STANA

### POGLAVLJE I. TEMELJNE ODREDBE

#### Članak 1. (Predmet Zakona)

Zakonom o najmu stana (u daljem tekstu: Zakon) uređuje se najam stana, ugovor o najmu stana, najamnina, prava i obveze najmodavca i najmoprimca. podnajam stana, prestanak ugovora o najmu i druga pitanja koja se odnose na najam stana.

#### Članak 2. (Značenje pojedinih pojmova)

Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju slijedeće značenje:

a) Stan - pojam stana utvrđen je člankom 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 vlasništvu građana na kome je stečeno stanarsko pravo - pojam utvrđen člankom 2. Zakona o stambenim odnosima.

c) Nositelj stanarskog prava - pojam utvrđen člankom 11. Zakona o stambenim odnosima.

d) Član obiteljskog domaćinstva nositelja stanarskog prava -pojam utvrđen člankom 6. Zakona o stambenim odnosima,

e) Najmodavac je vlasnik stana, odnosno osoba koja predaje stan najmoprimci! na korištenje.

f) Najmoprimac je osoba koja koristi stan i za to plaća najmodavcu novčanu naknadu-najamninu.

g) Zaštićena najamnina je naknada koja se određuje na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Gradsko/Općinsko vijeće odlukom o visine

zaštićene najamnine, a koja se utvrđuju ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti.stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca.

### POGLAVLJE II. NAJAM STANA

#### Članak 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 na temelju 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 vlasništvu građana na kojem je stečeno stanarsko pravo do 06.12.2000. godine

c) slan 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 z.ikonskim propisima i koji nije obuhvaćen točkom a) i c) ovog članka.

#### Članak 4. (Najmodavac)

(1) Najmodavcem stana iz članka 3. točka a), c) i d) ovog Zakona, smatra se vlasnik stana odnosno njegov pravni sljednik.

(2) Najmodavcem stana iz članka 3. točka b) ovog Zakona, smatra se vlasnik stana odnosno njegov nasljednik.

#### Članak 5. (Najmoprimac)

(1) Najmoprimcem stana iz članka 3. točka a) i b) ovog Zakona, smatra se nositelj stanarskog prava odnosno član njegovog obiteljskog domaćinstva koji je taj status stekao do 06.12.2000.godine.

(2) Najmoprimcem stana iz članka 3. točka c) ovog Zakona, smatra se osoba kojoj je stan dodijeljen, a koja nije otkupila stan u zakonom propisanom roku.

## HERCEGBOSANSKE ŽUPANIJE

(3) Najmoprimcem stana iz članka 3. točka d) ovog Zakona, smatra se osoba koja zaključi ugovor o najmu sa najmodavcem kao vlasnikom stana.

**POGLAVLJE III. UGOVOR O NAJMU STANA****Članak 6.****(Predmet ugovora o najmu stana)**

(1) Međusobna prava i obveze najmodavca i najmoprimca uređuju se ugovorom o najmu stana.

(2) Ugovorom o najmu stana obvezuje se najmodavac da najmoprimcu iz članka 5. stavak (1) i (2) ovog Zakona omogući nesmetano korištenje stana, a najmoprimcu iz članka 5. stavak (3) ovog Zakona predati stan na korištenje radi zadovoljavanja njegovih stambenih potreba.

(3) Najmoprimac se obvezuje da će najmodavcu plaćati najamninu utvrđenu u skladu sa odredbama ovog Zakona.

**Članak 7.****(Forma ugovora o najmu stana)**

(1) Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku.

(2) Ugovor o najmu stana koji nije sklopljen u pisanom obliku ne proizvodi pravni učinak.

**Članak 8.****(Rok na koji se sklapa ugovor o najmu stana)**

(1) Ugovor o najmu stana iz članka 3. točka a) i c) ovog Zakona sklapa se na neodređeno vrijeme.

(2) Ugovor o najmu stana iz članka 3. točka b) ovog Zakona sklapa se na određene vrijeme do dodjele zamjenskog stana u skladu sa člankom 8. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" broj: 28/05 i 2/08).

(3) Ugovor o najmu stana iz članka 3. točka d) ovog Zakona sklapa se na određeno ili neodređeno vrijeme.

**Članak 9.****(Sadržaj ugovora o najmu stana)**

Ugovor o najmu stana obvezno sadrži:

- ugovorne strane,
- predmet najma,
- opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam,
- visinu najamnine i način plaćanja.

e) vrstu troškova koji se plaćaju u vezi s 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 investicijsko održavanje slana 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.

**Članak 10.****(Rok za zaključenje ugovora o najmu stana)**

(1) Najmodavac i najmoprimac su dužni zaključiti ugovor o najmu stana u roku od:

a) 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona u slučaju slobodno ugovorene najamnine,

b) 30 dana od dana donošenja odluke o visini najamnine iz članka 12. stavak 3. Zakona u slučaju zaštićene najamnine.

(2) Najmoprimac koji ne postupi u skladu sa obvezom iz stavka (1) ovog članka smatra se nezakonitim korisnikom stana.

(3) Ukoliko najmodavac na stanu iz članka 3. točka a) i b) ovog Zakona ne postupi u skladu sa obvezom iz stavka (1) ovog Članka, najmoprimac ima pravo nastaviti koristiti stan, a obvezu plaćanja najamnine vrši putem sudskog depozita u iznosu zaštićene najamnine i to najdalje do desetog u mjesecu za tekući mjesec za koji plaća najamninu.

**POGLAVLJE IV. NAJAMNINA****Članak 11.****(Pojam najamnine)**

(1) Najamnina je novčana naknada koju najmoprimac plaća najmodavcu na ime korištenja stana.

(2) Najamnina iz stavka (1) ovog članka se plaća kao zaštićena najamnina ili kao slobodno ugovorena najamnina.

**Članak 12.****(Zaštićena najamnina)**

(1) Najmoprimac slana iz članka 3. točka a) i b) ovog Zakona plaća najmodavcu zaštićenu najamninu.

(2) Zaštićenu najamninu plaća najmodavcu

i najmoprimac ako je to određeno posebnim propisom.

(3) Gradsko/Općinsko vijeće će svojom odlukom odrediti visinu zaštićene najamnine.

### **Članak 13.** **(Slobodno ugovorena najamnina)**

(1) Najmoprimac stana iz članka 3. točka c) i d) ovog Zakona plaća slobodno ugovorenu najamninu.

(2) Slobodno ugovorena najamnina je najamnina koju ugovorom utvrde najmodavac i najmoprimac.

## **POGLAVLJE V. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA**

### **Članak 14.** **(Obveze najmodavca)**

(1) Najmodavac predaje stan najmoprimcu u stanju uvjetnom za stanovanje.

(2) Stan koji je u posjedu najmoprimca, najmodavac predaje u stanju u kome je stan zatečen danom zaključenja ugovora o najmu stana.

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

### **Članak 15.** **(Obveze najmoprimca)**

(1) Najmoprimac je dužan plaćati najamninu i druge troškove koji se odnose na korištenje stana.

(2) Najmoprimac je dužan plaćati troškove redovitog održavanja stana.

(3) Najmoprimac je dužan naknadu za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom plaćati u skladu sa Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada.

(4) Pri korištenju stana najmoprimac je dužan postupati sa pažnjom dobrog domaćina.

(5) Najmoprimac nema pravo bez pisane suglasnosti najmodavca vršiti prepravke u stanu.

(6) Najmoprimac je dužan o svom trošku otkloniti štetu koju prouzrokuje u stanu on ili osoba koja sa njegovim dopuštenjem boravi u stanu.

(7) Najmoprimac ne odgovara za pogoršanje stanja stana do koga je došlo uslijed njegovog redovitog korištenja u skladu sa odredbama ugovora o najmu stana.

(8) Po prestanku ugovora o najmu stana

najmoprimac je dužan predati najmodavcu stan u stanju u kome ga je primio ako nije drugačije ugovoreno ili ovim Zakonom određeno.

### **Članak 16.** **(Prava najmoprimca)**

(1) Najmoprimac ima pravo koristiti stan prema uvjetima iz ugovora o najmu stana.

(2) Najmoprimac može iz opravdanih razloga koje sam nije izazvao od svakog člana obiteljskog domaćinstvu, osim maloljetnog djeteta, bračnog, druga i osobe koju je po zakonu dužan izdržavati, tražili iseljenje iz stana ostavljajući mu rok koji ne može biti kraci od >0 dana

(3) Ako korisnik stana ne iseli u roku iz stavka (2) ovog članka, najmoprimac može putem nadležnog suda tražiti njegovo iseljenje.

### **Članak 17.** **(Prava najmoprimca koji plaća slobodno ugovorenu najamninu)**

(1) Ako najmodavac stana iz članka 3. točka c) i d) ovog Zakona ne preda najmoprimci! stan u stanju uvjetnom za stanovanje, najmoprimac ima pravo raskinuti ugovor o najmu stana ili tražili razmjerno smanjenje ugovorene najamnine, ili da na teret najmodavca dovede stan u stanje uvjetno za stanovanje.

(2) Pravo izbora iz stavka (1) ovog članka ima najmoprimac samo ako je najmodavcu prethodno odredio primjeren rok da stan dovede u stanje utvrđeno ugovorom o najmu stana.

(3) Zahtjev za smanjenje ugovorene najamnine najmoprimac ostvaruje sporazumno sa najmodavcem ili putem nadležnog suda.

### **Članak 18.** **(Popravka stana za koji se plaća slobodno ugovorena najamnina)**

(1) Ako je potrebno u stanu radi njegovog održavanja u stanju utvrđenom ugovorom o najmu stana izvršili popravku, koja pada na teret najmodavca, najmoprimac je dužan bez odlaganja obavijestiti najmodavca o potrebi popravke, određujući mu za to primjeren rok.

(2) Ako najmodavac u određenom roku ne izvrši popravku najmoprimac ima pravo da na teret najmodavca izvrši popravku ili da raskine ugovor o najmu stana.

(3) Najmoprimac ima pravo na naknadu troškova iz stavka (2) ovog članka, koja se ostvaruje prebijanjem iznosa tih troškova sa iznosom najamnine.

(4) Najmoprimac nema pravo prebijanja troškova ako je izvršio popravku bez obavijesti najmodavcu i bez određivanja primjerenog roka.

#### **Članak 19.** **(Žurna popravka u stanu)**

Najmoprimac na teret najmodavca vrši žurnu popravku stana, u cilju sprječavanja veće materijalne štete i ugrožavanja sigurnosti zgrade i građana iako ga nije o tome obavijestio niti mu odredio primjeren rok.

### **POGLAVLJE VI. PODNAJAM**

#### **Članak 20.** **(Podnajam stana ili dijela stana)**

(1) Najmoprimac ne može stan ili dio stana bez suglasnosti najmodavca izdati u podnajam.

(2) Podnajam prestaje u svakom slučaju kada prestane najam stana.

### **POGLAVLJE VII. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU STANA**

#### **Članak 21.** **(Način prestanka ugovora o najmu)**

Ugovor o najmu stana prestaje:

- a) otkazom,
- b) istekom ugovorenog roka,
- c) na temelju raskida,
- d) na temelju sporazuma ugovornih strana.

#### **Članak 22.** **(Razlozi za otkaz, ugovora o najmu stana)**

(1) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana u slučaju da:

- a) Najmoprimac ili osoba koja sa njim stanuje koristi stan suprotno ugovoru ili na način kojim se slanu, zajedničkim prostorijama i uređajima u stambenoj zgradi njihovom krivicom nanosi šteta,
- b) Najmoprimac ne plati najamninu duže od tri mjeseca,
- c) Najmoprimac ili osoba koja sa njim stanuje koristi stan na način kojim se korisnik drugog stana u istoj zgradi ometa u mirnom korištenju svog stana,
- d) Najmoprimac bez suglasnosti najmodavca izda

stan u podnajam,

e) Najmoprimac i član njegovog obiteljskog domaćinstva ne koriste slanu bez opravdanog razloga duže od šest mjeseci,

f) Najmoprimac iz članka 3. točka a) i b) ovog Zakona ili član njegovog obiteljskog domaćinstva koji sa njim živi u odnosnom stanu na području iste općine ima stan ili stambeni objekt u vlasništvu.

(2) Otkaz ugovora o najmu stana iz razloga navedenih u stavku (1) točka a) do d) ovog članka može se dati ako je najmoprimac prethodno opomenut pisanim putem da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz i ako u tom roku nije postupio po opomeni.

#### **Članak 23.** **(Forma i način otkaza ugovora o najmu stana)**

(1) Najmodavac otkaz ugovora o najmu stana daje u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno najmoprimcu uz potpis ili poštom preporučeno.

(2) Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na pošti.

(3) Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

(4) Otkaz dan najmoprimcu odnosi se na sve korisnike stana.

(5) Postupak pokrenut tužbom za iseljenje najmoprimca smatra se žurnim.

#### **Članak 24.** **(Dužina otkaznog roka)**

(1) Otkazni rok u kome najmodavac ili najmoprimac daje otkaz ugovora o najmu stana traje najmanje 30 dana.

(2) Ukoliko otkazni rok nije ugovoren smatra se da iznosi 90 dana.

#### **Članak 25.** **(Prestanak ugovora o najmu stana istekom ugovornog roka)**

(1) Ugovor o najmu stana zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je zaključen.

(2) Ako po isteku ugovornog roka stan ne bude ispražnjen i predan najmodavcu u posjed, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca i predaju stana u posjed.

#### **Članak 26.** **(Prešutno obnavljanje ugovora o najmu stana)**

(1) Ugovor o najmu stana zaključen na određeno vrijeme smatra se, po isteku roka na koji je zaključen, prešutno obnovljenim na neodređeno vrijeme, ako najmoprimac i po isteku ugovorenog roka nastavi koristiti stan, a najmodavac se tome pisano ne protivi.

(2) Najmodavac je dužan protivljenje iz stavka (1) ovog članka dostaviti najmoprimcu najkasnije u roku od 30 dana od dana isteka roka na koji je zaključen ugovor o najmu stana.

#### **Članak 27.**

##### **(Prestanak ugovora o najmu stana na temelju raskida)**

(1) Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana zaključen na određeno vrijeme i prije isteka ugovorenog roka iz razloga navedenih u članku 22. stavak (1) točka a) do d) ovog Zakona.

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

(3) Ugovorna strana koja raskida ugovor o najmu stana dužna je drugoj ugovornoj strani dati pisanu izjavu o raskidu u kojoj određuje rok za predaju odnosno prijem ispraznjenog stana.

(4) Rok iz stavka (3) ovog članka ne može biti kraći od 30 dana od dana kada je druga ugovorna strana primila izjavu o raskidu ugovora.

(5) Ako najmoprimac kome je dana pisana izjava o raskidu ugovora ne preda ispraznjen stan u roku određenom pisanom izjavom o raskidu ugovora, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca i predaju stana u posjed.

#### **Članak 28.**

##### **(Prestanak ugovora o najmu stana na temelju sporazuma ugovornih strana)**

Najmodavac i najmoprimac mogu sporazumno raskinuti ugovor o najmu u bilo koje vrijeme

#### **Članak 29.**

##### **(Ostale odredbe o prestanku ugovora o najmu stana)**

(1) Ugovor o najmu stana prestaje po sili zakona ako se zgrada ili dio zgrade u kojoj se stan nalazi mora srušiti na temelju pravomoćne odluke nadležnog organa.

(2) U slučaju smrti ili promjene najmodavca,

odnosno prestanka najmodavca kao pravne osobe, prava i dužnosti najmodavca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegovog nasljednika ili pravnog sljednika.

(3) U slučaju smrti nositelja stanarskog prava kao najmoprimca iz članka 5. stavak (1) ovog Zakona, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegovog bračnog druga. Ako nema bračnog druga prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na člana njegovog obiteljskog domaćinstva koji je taj status stekao do 06.12.2000.godine.

(4) U slučaju smrti najmoprimca iz članka 5. stavak (2) i (3) ovog Zakona, najmodavac može prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu prenijeti na njegovog bračnog druga. Ako najmoprimac nema bračnog druga najmodavac može prava i obveze prenijeti na osobu koja je navedena u ugovoru o najmu.

(5) O nastaloj promjeni iz stavka (3) i (4) ovog članka osoba sa kojom je najmoprimac stanovao dužna je obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana od dana smrti najmoprimca. U istom roku ta osoba je dužna obavijestiti najmodavca ako ne želi produžiti ugovorni odnos.

### **POGLAVLJE VIII. KAZNENE ODREDBE**

#### **Članak 30**

##### **(Prekršaj i prekršajna kazna)**

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

a) suprotno odredbi članka 10. ovog Zakona ne zaključi ugovor o najmu stana,

b) visinu zaštićene najamnine odredi suprotno odredbama članka 12. stavak (1) i (2) ovog Zakona.

(2) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se odgovorna osoba kod najmodavca pravne osobe, novčanom kaznom od 500,00 do 1.000,00 KM.

### **POGLAVLJE IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 31.**

##### **(Donošenje podzakonskih propisa)**

Gradsko/Općinsko vijeće dužno je u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti, odnosno uskladiti sa odredbama ovog Zakona propise o davanju u najam stanova na kojima grad/općina ima pravo raspolaganja kojim bi se uredio način, mjerila, kriteriji i postupak davanja u najam stanova na kojima grad/općina ima pravo

raspolaganja.

**Članak 32.**  
**(Ravnopravnost spolova)**

Gramatička terminologija u ovom Zakonu podrazumijeva uključivanje oba spola.

**Članak 33.**  
**(Stupanje na snagu ovog Zakona)**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Narodnim novinama Hercegbosanske županije“.

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Hercegbosanska županija

**SKUPŠTINA**

Broj: 01-02-39.2/23

Tomislavgrad, 22. studenog 2023. godine

Predsjedatelj Skupštine  
**Jozo Ćosić v.r.**

\*\*\*