

VODIČ PRI PRONALASKU SMJEŠTAJA U STUDENTSKOM DOMU ILI POD ZAKUP

1. Kako do sobe u studentskom domu u Tuzli?

Upravni odbor Univerziteta u Tuzli je na sjednici održanoj dana 04.09.2018.godine donio Pravilnik o uslovima, kriterijima i postupku prijema studenata u studentske domove Studentskog centra Univerziteta u Tuzli. Navedenim Pravilnikom je utvrđeno da pravo na prijem u studentske domove Studentskog centra imaju redovni studenti Akademije i fakulteta Univerziteta u Tuzli pod sljedećim uslovima:

- da su prvi put upisali prvu, odnosno narednu godinu studija;
- da je mjesto njihovog prebivališta, odnosno boravišta udaljeno od Tuzle više od 15 kilometara.

Nekoliko je kriterija za rangiranje studenata za prijem u studentske domove: uspjeh u studiju, materijalni položaj i pravo prioriteta pri smještaju, a prijem se vrši na osnovu javnog konkursa, koji raspisuje Senat Univerziteta u Tuzli najkasnije do 05. septembra tekuće godine. Konkurs se objavljuje u sredstvima javnog informisanja i na Web stranici Univerziteta, a tekst konkursa sadrži broj studenata koji se može primiti u narednoj školskoj godini; uslove za prijem u studentske domove; rok za podnošenje prijave na konkurs; dokumentaciju koja se prilaže uz prijavu.

2. Šta je potrebno za prijavu prebivališta, boravišta i adresu stana?

Za prijavu prebivališta, boravišta i adresu stana potreban je:

- ✓ Zahtjev za prijavu prebivališta/boravišta i promjenu adrese stana (obrazac PBA-1 koji se dobiva na šalteru nadležne organizacione jedinice gdje se vrši prijavljivanje),
- ✓ Dokaz o identitetu, kojim se mogu potvrditi podaci iz zahtjeva (lična karta, izvod iz matične knjige rođenih, uvjerenje o državljanstvu),
- ✓ Valjan osnov za prebivalište na adresi na kojoj se prijavljuju, npr. dokaz o vlasništvu ili suvlasništvu ili posjedu stana, kuće ili drugog objekta za stanovanje; ovjeren ugovor o zakupu ili ovjeren ugovor o podstanarskom odnosu uz ovjeren dokaz o vlasništvu ili suvlasništvu ili posjedu stanodavca; potvrda da se pred nadležnim organom vodi spor o vlasništvu, odnosno da je pokrenut postupak legalizacije ili uknjižavanja objekta, stana ili kuće na adresi na kojoj se prijavljuje prebivalište, ovjereni izjava stanodavca iz koje je vidljivo da stanodavac ispunjava uslove propisane tačkama 1, 2 i 3 i da daje pristanak da određeno lice bude prijavljeno na njegovoj adresi stanovanja.

3. Šta je prebivalište, a šta boravište?

Prebivalište je mjesto gdje se državljanin nastani sa namjerom da tamo stalno živi. Prijava i odjava prebivališta, kao i adrese stanovanja zakonska je obaveza za sve državljane. Državljanini mogu imati prijavljeno samo jedno prebivalište na teritoriji Bosne i Hercegovine.

Boravište je mjesto gdje se državljanin nastani sa namjerom da tamo privremeno živi. Državljanini BiH koji imaju prijavljeno prebivalište u BiH, mogu prijaviti boravište u nekom drugom gradu ili mjestu u BiH, ali najduže do godinu dana bez prekida. Nakon isteka roka od godine dana mogu produžiti boravak za narednu godinu dana.

Strani studenti su obavezni prijaviti svoj boravak kod nadležne Službe za poslove sa strancima.

4. Gdje mogu dobiti potvrdu/uvjerenje o prebivalištu?

Uvjerenje o prebivalištu se dobije u CIPS-u. CIPS je engleska skraćenica za termin Citizens Identity Protection System (Sistem zaštite identiteta građana). Odjeli CIPS-a djeluju pri Ministarstvu unutrašnjih poslova kantona.

5. Kako se ostvaruje zdravstvena zaštita na području drugog kantona?

Prema Zakonu o zdravstvenom osiguranju, zdravstveno osiguranje se ostvaruje prema mjestu prebivališta osigurane osobe. Zdravstvena zaštita osiguranih lica iz drugih kantona se može ostvariti na osnovu Sporazuma potpisanog između kantona, tako da lice osigurano u jednom kantonu može u hitnim slučajevima na osnovu zdravstvene legitimacije koju posjeduje da dobije zdravstvenu zaštitu u drugom kantonu. Za davanja veća od 300 KM, saglasnost mora dati matični Zavod zdravstvenog osiguranja.

6. Kako i kome se obratiti za pomoć pri pronalasku privatnog smještaja?

U slučaju iznajmljivanja stana zasniva se tzv. podstanarski odnos. Postoji više vrsta privatnog smještaja, a osim cijena razlikuju se i uvjeti. Dakle, stan se može iznajmiti tako da se dijeli sa vlasnikom stana. Tada se najčešće govori o sobama, a ne cijelom stanu, a cijene u Tuzli se kreću između 100 - 150 KM. Osoba mora voditi računa o tome da u tom slučaju ima samo sobu – kupaonica i wc se dijele s vlasnikom stana, a isto je i s kuhinjom. Za sve potrebne usluge mora se dogovoriti sa vlasnicima stana. U navedenu cijenu najčešće ne ulaze troškovi za režije koji obično iznose oko 50-70 KM po osobi. Ovisno o dogovoru, najčešće se režije računaju tako što se ukupni troškovi mjesečnih režija dijele na broj ukućana. Druga vrsta podstanarstva je ona u kojima vlasnik stana iznajmljuje kompletan stan. To znači da vlasnik stana fizički živi na drugoj lokaciji. Mjesečna zakupnina ovakvog stana može značajno varirati ovisno o lokaciji, veličini, opremljenosti stana, a prosječno iznosi između 200 pa do 400 KM za jednosobni/dvosobni stan.

Mjesta na kojima se mogu pronaći informacije o najmu stanova u Tuzli su štampani oglasnici koji se mogu kupiti na kiosku, na internet stranici Go home – tražilica za nekretnine, internet stranici OLX.ba, HOLICOB Tražilica za stanove I cimere (<https://www.facebook.com/groups/732940080406961/>), na oglasnim tablama fakulteta, te preko ovlaštenih agencija za posredovanje. Treba obratiti pažnju na oglase od strane agencija koje nude usluge posredovanja pri iznajmljivanju stanova/soba. U tom slučaju prilikom plaćanja prve stanarine, student osim plaćanja stanarine vlasniku stana, mora platiti još i proviziju agenciji.

7. Šta prvo uraditi prilikom najma stana?

Koraci pri najmu/zakupu stana:

1. Pronaći adekvatan smještaj (dio grada, autobusne linije, parkiranje...)
2. Sastaviti ugovor o zakupu. Osnovni elementi ugovora o zakupu su slijedeći:
 - ugovorne strane (tačna adresa i lokacija stana)
 - opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u zakup
 - visina zakupnine i način plaćanja
 - vrsta troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati
 - vrijeme trajanja najma/zakupa
 - odredbe o održavanju stana
 - odredbe o upotrebi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi.

Po potrebi student može tražiti na uvid ličnu kartu zakupodavca. U slučaju sumnji ili nejasnoća, pročitati odredbe Zakona o obligacionim odnosima (članovi od 567-599). Preporuka je da se prilikom predaje u posjed stana sačini zapisnik o primopredaji kod useljavanja/iseljavanja, kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi prilikom useljavanja/iseljavanja.

8. Da li se ugovor o zakupu mora ovjeravati?

Vlasnik stana je u obavezi ovjeriti ugovor o zakupu kod notara ili u gradskoj službi, te isti prijaviti kod nadležne porezne uprave kako bi platio porez na imovinu. CENZOR nudi besplatnu pravnu pomoć, a obrazac ugovora možete preuzeti na sljedećem linku http://holicob.ba/wp-content/uploads/2018/11/Ugovor-o-zakupu-stana_gender-1.pdf

9. Da li se ugovor o zakupu može zaključiti na neodređeno vrijeme?

Teoretski je moguće, mada se u praksi skoro svi ugovori o zakupu zaključuju na određeni vremenski period.

10. Koje su zakonske obaveze zakupodavca, a koje zakupca?

Osim logičnih napomena da stan mora biti u stanju pogodnom za stanovanje i da ga se mora čuvati od oštećenja, zakonom se kao zaštitna mjera svih sudionika propisuje sastavljanje zapisnika kojim se utvrđuje stanje u kakvom je stan u vrijeme predaje. Sve nedostatke koje zakupac uoči pri pregledu stana zakupodavac mora popraviti te pokriti troškove nastale kao posljedica tih nedostataka. Kad počne stanovati u stanu, zakupac ne smije vršiti preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne pismene saglasnosti zakupodavca i dužan je obavijestiti zakupodavca o nužnim popravcima u stanu koje zakupodavac potom popravlja o svom trošku. Također je bitno naglasiti da za svu štetu koju zakupac sam napravi u stanu on sam i finansijski odgovara.

11. Da li zakupodavac može nenajavljen ući u stan kada god hoće?

Jedno od kontraverznih pitanja oduvijek je bio iznenadni posjet zakupodavca i kontrola stana. Prema zakonu, zakupac i drugi korisnici stana dužni su zakupodavcu ili osobi koju on ovlasti dopustiti ulazak u stan u slučaju popravaka, te u svrhu kontrole korištenja stana. Ono gdje zakupodavci najčešće zakažu su međuljudski odnosi i ostvarivanje kompromisa sa zakupcima o načinu i vremenu posjeta i potrebi za iznenadnim kontrolama.

12. Može li se otkazati ugovor o zakupu?

Raskid ugovora o zakupu može se provesti na dva načina, otkazivanjem ugovora, odnosno njegovim raskidanjem u slučaju ozbiljnijih prekršaja ugovora i zakona.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu stana ako se zakupac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o zakupu stana, odnosno ako:

- zakupac ne plati u ugovorenom roku zakupninu i druge ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem;
- stan ili dio stana daje u podzakup, bez dopuštenja zakupodavca;
- zakupac ili drugi korisnici stana ometaju druge zakupce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom;
- stanom se koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o zakupu i to za vrijeme duže od 30 dana bez dopuštenja zakupodavca;

- ne koristi se stanom za stanovanje, nego se njime koristi u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

Raskidanje ugovora o zakupu moguće je u slučaju kada zakupci svojom krivicom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili i ako preinačuju stan bez prethodne pismene saglasnosti zakupodavca. Ugovor se raskida u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja koji ne može biti kraći od 15 dana.

Još jedan opravdani razlog otkazivanja ugovora planirano je useljenje samog zakupodavca, njegovih potomaka, roditelja i osoba koje uzdržava u stan koji je u pitanju. Zakupac u tom slučaju ima pravo na otkazni rok od čak šest mjeseci. U slučaju da je zakupac taj koji odlučuje prekinuti ugovor o zakupu stana, mora to najaviti najmanje tri mjeseca ranije.

13. U slučaju kršenja odredbi ugovora o zakupu, da li najmoprimac ima sudsku zaštitu?

Dobro sastavljen ugovor o zakupu, sastavljen zapisnik o primopredaji predmeta zakupa, utvrđivanje stanja u kojem se predmet zakupa po isteku ugovora o zakupu vraća zakupodavcu predstavlja preduvjet da bi se eventualni sudski spor mogao izbjeći ili barem u znatnoj mjeri ubrzati. Ugovor o zakupu regulisao je Zakon o obligacionim odnosima. Kao takav bilo kakvo kršenje takvog ugovora, bilo koje ugovorne strane, ukoliko ugovorne strane spor ne uspiju riješiti sporazumno, mogu se obratiti nadležnom sudu kako bi ostvarili sudsku zaštitu. Rok zastare za potraživanja iz zakupnog odnosa je 3 godine, bilo da se radi o neplaćanju zakupnine ili naknadi štete. Stvarno i mjesno su nadležni općinski sudovi.

14. Da li zakupac može postati vlasnik nekretnine protekom vremena?

Zakupac nikada ne može postati vlasnik nekretnine protekom vremena, odnosno dosjelošću, iz razloga što nije savjestan, odnosno zna da nekretnina koju koristi nije njegova, nego pripada vlasniku stana sa kojim ima potpisan ugovor o zakupu. Samo saglasnom izjavom volja, odnosno zaključivanjem ugovora o prodaji, zakupac može postati vlasnik stana kojeg koristi.

15. Da li zakupac mora biti vlasnik nekretnine?

Ugovor o zakupu u svojstvu zakupodavca može zaključiti i lice koje nije vlasnik predmeta zakupa. Drugim riječima, zakupodavac ne mora biti vlasnik stvari koje daje u zakup zakupcu.

Odnosi zakupca i zakupodavca rješavaju se na osnovu ugovora o zakupu, a odnos zakupca i vlasnika stvari može se raspraviti, ako su zato ispunjeni i drugi uslovi, u drugoj parnici, po drugom osnovu.

16. Koliko traju sudski sporovi?

Sudski sporovi su dugotrajni i skupi i u prosjeku traju između tri do pet godina do pravosnažne sudske odluke. Općinski sudovi nastoje ovakve sporove okončati zaključivanjem sudskih nagodbi, koje imaju snagu izvršne isprave i u tom slučaju se sudski sporovi okončavaju puno brže. Najbolje rješenje za obje ugovorne strane je da svaki nastali spor pokušaju riješiti vansudskim putem, a da parnični postupak bude krajnja mogućnost.

Autori

Amela Pejdah, dipl.pravnik

Sanela Džanić, dipl.pravnik

Habiba Suljetović, dipl.pravnik